



# Informe Ambiental

Evaluación Ambiental Estratégica  
Habilitación Normativa de Terrenos  
Vila Los Cisnes de la localidad de Los  
Niches,  
Comuna de Curicó



## Índice

1.	<b>Resumen ejecutivo .....</b>	<b>5</b>
2.	<b>Acerca de la habilitación normativa de terreno villa los cisnes. ....</b>	<b>7</b>
3.	<b>Contexto.....</b>	<b>8</b>
4.	<b>descripción DE LA HERRAMIENTA NORMATIVA DE TERRENOS. ....</b>	<b>9</b>
4.1.	<b>Determinación del problema de decisión de la Herramienta Normativa de Terrenos. ....</b>	<b>9</b>
4.2.	<b>Objetivos de la Aplicación de la Herramienta Habilitación Normativa de Terreno. ....</b>	<b>10</b>
4.3.	<b>Descripción Objeto de la Aplicación de la Herramienta Habilitación Normativa de Terreno.....</b>	<b>10</b>
4.4.	<b>Ámbito de la Aplicación territorial y temporal de la Herramienta Habilitación Normativa de Terreno .....</b>	<b>11</b>
5.	<b>Identificación y descripción pormenorizada de su objeto .....</b>	<b>12</b>
6.	<b>Marco problema .....</b>	<b>15</b>
7.	<b>Marco de Referencia Estratégico (MRE).....</b>	<b>23</b>
8.	<b>IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETIVO AMBIENTAL.....</b>	<b>27</b>
9.	<b>IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE CONSIDERADOS EN SU DISEÑO Y SU RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS DEL MISMO.....</b>	<b>28</b>
10.	<b>IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN. ...</b>	<b>29</b>
11.	<b>MARCO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA.....</b>	<b>31</b>
12.	<b>Diagnóstico ambiental estratégico .....</b>	<b>32</b>
13.	<b>evaluación AMBIENTAL de la opción de desarrollo .....</b>	<b>47</b>
14.	<b>RESULTADO DE LA COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO. ....</b>	<b>55</b>
15.	<b>RESULTADO DE LA INSTANCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTUADA. ....</b>	<b>62</b>
16.	<b>IDENTIFICACIÓN DE LOS INDICADORES DE SEGUIMIENTO.....</b>	<b>64</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>FIGURA 1. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN EL CONTEXTO COMUNAL.</b>	11
<b>FIGURA 2. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO DEL HNT VILLA LOS CISNES.</b>	12
<b>FIGURA 3. PRC DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES CON EMPLAZAMIENTO DEL HNT VILLA LOS CISNES.</b>	13
<b>FIGURA 4. NORMAS URBANÍSTICAS PARA ZU-8 DEL PRC DE CURICÓ.</b>	14
<b>FIGURA 5. CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS PERMITIDAS Y PROYECTADAS AL HNT VILLA LOS CISNES.</b>	14
<b>FIGURA 6. LÍMITE URBANO VIGENTE DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES.</b>	16
<b>FIGURA 7. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS AL INTERIOR DEL LÍMITE URBANO VIGENTE.</b>	17
<b>FIGURA 8. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA 2012 Y 2025, LOCALIDAD DE LOS NICHES.</b>	18
<b>FIGURA 9. REDES DE CANALES DE REGADÍO EN EL PREDIO.</b>	19
<b>FIGURA 10. CAMINO INTERIOR N°1 COMO PROLONGACIÓN DE CALLE SAN LUIS.</b>	20
<b>FIGURA 11. EMPLAZAMIENTO DE FUERTES Y CASTILLOS CON DECLARACIÓN DE CMN.</b>	21
<b>FIGURA 12. PLANIMETRÍA DEL PRC VIGENTE DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES.</b>	33
<b>FIGURA 13. DENSIDADES DE SECTORES ALEDAÑOS AL LOTE.</b>	35
<b>FIGURA 14. ÁREAS VERDES VILLA BICENTENARIO DE LOS NICHES.</b>	36
<b>FIGURA 15. CIRCULACIONES AL INTERIOR DEL LÍMITE URBANO.</b>	39
<b>FIGURA 16. PROMEDIO DE TEMPERATURA MÁXIMA DIARIA EN CURICÓ.</b>	40
<b>FIGURA 17. EFECTOS DE LA ISLA DE CALOR URBANA.</b>	41
<b>FIGURA 18. EFECTOS DE LAS INUNDACIONES A NIVEL COMUNAL.</b>	42
<b>FIGURA 19. REDES DE CANALES DE REGADÍO PEUMO Y SIN NOMBRE QUE ATRAVIESAN EL PREDIO.</b>	43
<b>FIGURA 20. PRESIDENTAS DE LOS COMITÉS VILLA LOS CISNES 1, 2 Y 3.</b>	44
<b>FIGURA 21. CUADRO DE MAPA DE ACTORES PRESENTES EN EL TERRITORIO.</b>	46
<b>FIGURA 22. PLANO EMPLAZAMIENTO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO VILLA LOS CISNES.</b>	48
<b>FIGURA 23. PLANO LOTE O HNT VILLA LOS CISNES.</b>	49
<b>FIGURA 24. PERFIL PROPUESTO VÍA A-A</b>	49
<b>FIGURA 25. ESQUEMA VOLUMÉTRICO DEL HNT VILLA LOS CISNES.</b>	50
<b>FIGURA 26. ESQUEMA DE CESIONES PARA ESPACIOS PÚBLICOS.</b>	50

## ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1. ANÁLISIS DE POBLACIÓN COMUNAL, PROVINCIAL Y REGIONAL.....	15
<b>TABLA 2. LINEAMIENTOS PARA EL MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO.....</b>	<b>23</b>
<b>TABLA 3. OBJETIVO AMBIENTAL DEL HNT VILLA LOS CISNES. ....</b>	<b>27</b>
<b>TABLA 4. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE. ....</b>	<b>28</b>
<b>TABLA 5. PRIORIDADES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD QUE SE ENFOCAN A LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN. ....</b>	<b>29</b>
<b>TABLA 6. OBJETIVOS DE CADA FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN. ....</b>	<b>30</b>
<b>TABLA 7. DESCRIPCIÓN DEL MARCO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICO DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN. ....</b>	<b>31</b>
<b>TABLA 8. CUADRO DE PROPUESTA NORMATIVA PARA HNT VILLA LOS CISNES. ....</b>	<b>34</b>
<b>TABLA 9. CUADRO DE SITUACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. ....</b>	<b>37</b>
<b>TABLA 10. CUADRO DE SITUACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE EVACUACIÓN DE AGUAS SERVIDAS ....</b>	<b>37</b>
<b>TABLA 11. NORMAS TÉCNICAS PROPUESTAS. ....</b>	<b>48</b>
<b>TABLA 12. OPORTUNIDADES Y RIESGOS OPCIONES DE DESARROLLO DE HNT VILLA LOS CISNES.....</b>	<b>51</b>
<b>TABLA 13. EVALUACIÓN ASOCIADA AL CC DE HNT POR FCD 1 .....</b>	<b>53</b>
<b>TABLA 14. EVALUACIÓN OPCIÓN DE DESARROLLO SELECCIONADA DE HNT POR FCD 2 .....</b>	<b>53</b>
<b>TABLA 15. DIRECTRICES DE GESTIÓN, PLANIFICACIÓN Y GOBERNABILIDAD DEL HNT .....</b>	<b>54</b>
<b>TABLA 16. RESPUESTAS DE LOS OAE A LOS OFICIOS ORD. N°1501 (DIRIGIDO A MMA) DEL 17.11.2025; Y 1503 (DIRIGIDO A LOS OAE) DEL 18.11.2025 DEL MINVU .....</b>	<b>56</b>
<b>TABLA 17. OBSERVACIONES REALIZADAS POR LOS OAE DURANTE EL TALLER EAE .....</b>	<b>57</b>
<b>TABLA 18. ANTECEDENTES Y APORTES REALIZADOS FORMALMENTE POR LOS OAE A TRAVÉS DE OFICIOS.....</b>	<b>59</b>
<b>TABLA 19. OBSERVACIONES Y/O ANTECEDENTES REALIZADOS POR LOS ACTORES CLAVES Y COMUNIDAD DE LOS NICHES DURANTE EL TALLER EAE .....</b>	<b>62</b>
<b>TABLA 20. TABLA DE ÍNDIC DE EFICIENCIA Y CRITERIO DE REDISEÑO PARA EL HNT.....</b>	<b>64</b>
<b>TABLA 21. TABLA DE ÍNDIC DE EFICIENCIA Y CRITERIO DE REDISEÑO PARA EL OBJ AMBIENTAL. ....</b>	<b>65</b>
<b>TABLA 22. TABLA DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO DEL FCD 1 .....</b>	<b>65</b>
<b>TABLA 23. TABLA DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO DEL FCD 2 .....</b>	<b>66</b>

**INFORME PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA, SEGÚN  
ARTÍCULO CUARTO DE LA LEY Nº 21.450. LEY SOBRE GESTIÓN DE SUELO PARA LA  
INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL  
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS. “VILLA LOS CISNES LOCALIDAD DE LOS  
NICHES, COMUNA CURICÓ”.**

## **1. RESUMEN EJECUTIVO**

El documento desarrolla el Informe Ambiental de la Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches en adelante HNT, en donde se expone los contenidos señalados en el artículo 21 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (Decreto 32 del 04-11-2015 del Ministerio del MMA). Bajo este procedimiento se busca incorporar las consideraciones ambientales a la formulación del HNT, dentro de su marco normativo y que se encuentra regulado en los artículos 41 y 42 de la L.G.U.C. el artículo 2.1.10 de la O.G.U.C. e integrando las instrucciones emanadas por la División de Desarrollo Urbano en sus circulares DDU. Y además de la Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial, de la Oficina de Evaluación Ambiental del MMA.

Los títulos en que se desarrolla este informe corresponden a los siguientes:

### **a) Título 2 Acerca de la Habilitación Normativa de Terrenos**

En este se desarrolla una presentación del contexto en el cual se encuentra la Habilitación Normativa de Terrenos y la situación respecto de la Ley 21.450, que son parte de este informe, y los antecedentes relativos al ámbito de competencia y los alcances de esta Herramienta Normativa, con el objeto del Instrumento y los objetivos del proceso de Habilitación, especificando además el ámbito territorial y temporal de aplicación del HNT.

### **b) Título 3 Marco de Referencia Estratégico**

Corresponde al contexto de micropolíticas de desarrollo sustentable y medioambiente que enmarcan la propuesta del HNT, entre las que destacan las Políticas y Estrategias de Nivel Internacional, Nacional, Regional y Comunal, y las políticas de medio ambiente aplicables, identificando las directrices o lineamientos que puedan tener incidencia en la formulación del HNT. Para la Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes, se identificaron un total de 11 instrumentos de gestión con incidencia en el HNT.

### **c) Título 4 Identificación y descripción de su Objetivo Ambiental, señalando sus alcances**

Corresponde a la presentación del Objetivo Ambiental del HNT estableciendo la voluntad, propósito o meta que se espera que promueva desde su ámbito de acción, en términos ambientales.

### **d) Título 5 Identificación y descripción de los Criterios de Desarrollo Sustentable**

Corresponde a la identificación y descripción de los Criterios de Desarrollo Sustentable aplicables al HNT a partir de los cuales es posible tener una visión de futuro de la localidad e identificar la opción de desarrollo que sea coherente con los Objetivos de la herramienta normativa y objetivo Ambiental formulado.

**e) Título 6 Identificación y justificación de los Factores Críticos para la Decisión**

Se presentan los temas que se jerarquizarán como prioridades ambientales y de sustentabilidad, que dan origen a los Factores Críticos de Decisión (FCD), cada uno de los cuales presenta su marco de evaluación estratégica.

**f) Título 7 Diagnóstico Ambiental Estratégico.**

Se caracterizan los FCD y a partir de ellos se realiza una identificación para la localidad de Los Niches, problemática con una visión prospectiva del sistema territorial; una descripción y explicación de los problemas ambientales existentes; la identificación de actores claves del territorio y la identificación de potenciales conflictos socio-ambientales.

**g) Título 8 Evaluación Ambiental de la Opción de Desarrollo**

Corresponde a la descripción de la alternativa u Opción de Desarrollo y su Evaluación en función de los Factores Críticos de Decisión, identificando Riesgos y Oportunidades para la sustentabilidad del HNT, en base a la capacidad de resolver la Adaptación o Mitigación de los efectos del Cambio Climático.

**h) Título 9 Resultados de la coordinación y consulta a los Órganos de la Administración del Estado**

Se Identifica los Órganos de la Administración del Estado (OAE) convocados y a aquellos que efectivamente participaron en el proceso de aplicación de la EAE; la forma en que se desarrolló dicha coordinación y consulta; una síntesis de los elementos aportados al proceso de decisión por los Órganos participantes.

**i) Título 10 Resultados de la instancia de Participación Ciudadana**

Incluye una síntesis de las principales actividades realizadas y cómo fueron incorporadas al proceso de Habilitación, las intervenciones que plantearon cuestiones similares en cuanto a su fondo, concordando una visión común, sintetizando los comentarios y observaciones consensuadas.

**j) Título 11 Identificación de los indicadores de seguimiento**

Señalan las medidas propuestas por el Informe Ambiental al HNT, considerando un conjunto de criterios e indicadores de eficacia o reformulación del HNT, de acuerdo con las Directrices de Gestión, Planificación y Gobernabilidad de la Opción de Desarrollo elegida.

**k) Título 12 Anexos**

Se incorporan los registros de las actividades realizadas, los talleres y los oficios que convocaron a la participación de los diversos actores involucrados en el proceso del HNT.

## 2. ACERCA DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO VILLA LOS CISNES.

La Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE) corresponde a un instrumento de gestión ambiental, cuyo objetivo es identificar tempranamente las consecuencias de las decisiones territoriales antes de ser ejecutadas. En particular, la EAE actúo en las decisiones vinculadas a políticas y planes que deben incorporar criterios y objetivos ambientales en su proceso de formulación, siendo una herramienta metodológica que contextualiza una visión de futuro y contribuye a reflexionar sobre opciones de desarrollo sustentable.

En Chile, la aplicación de la EAE queda sujeta a lo establecido en la Ley N°19.300, modificada por la Ley N°20.417 del año 2010 promulgada por el Ministerio de Medio Ambiente, específicamente según lo indicado en el artículo 7° bis de dicha normativa. La metodología de aplicación queda establecida por el Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica (REAE), promulgado por Decreto N°32 el año 2015 del MMA en adelante el Reglamento.

El presente documento describe los contenidos definidos en el marco de los artículos 14 y 21 del Reglamento, que detallan los antecedentes que orientan el desarrollo del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica y los contenidos del Informe Ambiental de la Propuesta de *"Habilitación Normativa del Terreno Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches, comuna de Curicó"*, según el procedimiento establecido en el Párrafo 2°. Capítulo I. Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana. Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, y las disposiciones definidas en lo Circular ORD. N°0230 de fecha 27.05.2022 DDU 466, en la Circular ORD. N°0458 de fecha 14.10.2022 DDU 469, Circular ORD. N° 180 de fecha 14.04.2020 DDU 430 y en la Circular ORD. N° 568 de fecha 16.12.2022 DDU 472.

Respecto de la EAE de la propuesta en curso, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo región del Maule (**en adelante SEREMI**), emitió el Acto administrativo que da inicio formalmente y de manera conjunta al Proceso de Habilitación Normativa de Terrenos y el Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), del Terreno ubicado en Camino Interior N°1, Villa Los Cisnes, Localidad de Los Niches, Comuna de Curicó, mediante la resolución Exenta N°1.203 del 12.11.2025.

Se informa y envía a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente Región del Maule dicha Resolución del Acto Administrativo a través de ORD N°1.501 de fecha 17.11.2025, el cual fue respondido por el mismo organismo sectorial, mediante el ORO. N°07493 con fecha 20.11.2025, informando que el documento ingresado contenía la totalidad de los literales señalados en el artículo 14 del Reglamento, sin incluir observaciones o correcciones al mismo.

El cumplimiento del proceso administrativo asociado a los plazos de difusión de la *"Etapas de Diseño de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial"* y la reducción de dichos plazos establecidos en lo Circular ORD. N°568. DDU 472. de fecha 16.12.2022 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que informa reducción de plazos en función de lo informado por el Ministerio de Medio Ambiente a la COMICIVYT, permiten hacer electivo el ingreso del Informe Ambiental con los contenidos establecidos en el mismo artículo 21 del Reglamento.

### 3. CONTEXTO

Esta Secretaría Ministerial ha desarrollado la Propuesta de “Habilitación Normativa del Terreno Villa Los Cisnes, comuna de Curicó”, que, responde a la demanda concreta de viviendas de un grupo de allegados de la localidad de Los Niches y considerando que este terreno es de propiedad del SERVIU Maule. Sin embargo, el Plan Regulador Comunal dispone normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, ya que la densidad establecida es muy baja, la dimensión de los antejardines es muy grande 10 metros y el tipo de agrupamiento de la edificación sólo es aislado. Por esta razón, SERVIU Maule por medio del Ord. N°1.856 de fecha 07.08.2025 solicitó la aplicación de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, en el terreno en comento, el cual tiene factibilidad sanitaria y no se encuentra ubicado en Zonas no edificables, Zonas Típicas y de Conservación Histórica, ni en Áreas de Riesgo ni áreas de Protección.

Esto, en el contexto de la actual demanda habitacional que existe en el país, la cual para el año 2022, según estimaciones del MINVU realizadas a partir de datos del Censo 2017 y de familias viviendo en campamentos, las cuales llegan a aproximadamente 80 mil, asciende a 643.534 unidades. Para el año 2024, de acuerdo al *Análisis social y territorial del déficit de vivienda en Chile: una mirada integral a la Emergencia Habitacional* del Centro de Estudios de Territorio y Ciudad, en que establece que el Déficit Cuantitativo habitacional de acuerdo al Censo 2017, para la Región del Maule es de 21.566 viviendas. En este contexto, la comuna de Curicó se posiciona como la segunda con mayor necesidad regional (después de Talca), con un requerimiento de 2.528 viviendas, lo que representa el 11,72% del total regional. Tales cifras son claras en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento del allegamiento, de asentamientos precarios y personas en situación calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios urbanos relevantes.

En coherencia a lo anterior, a continuación, se exponen aquellos contenidos establecidos en la Circular ORD. N° 568 de fecha 16.12.2022 DDU 472, que da cuenta del proceso EAE llevado a cabo para la Habilitación Normativa de Terreno de Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches de la Comuna de Curicó.

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA HERRAMIENTA NORMATIVA DE TERRENOS.

De acuerdo a lo establecido por la Ley 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, la que:

- Modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y aprobó un Plan de Emergencia Habitacional que permite al MINVU a través de sus SEREMIS, realizar gestión de suelo y Habilitación Normativa de Terrenos, Planificación urbana y local **que promueva la integración e inclusión social y urbana**, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados.
- Apuntando a **incorporar herramientas normativas y de gestión** que permitan mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país, como asimismo contribuir a **superar en el corto plazo el Déficit Habitacional existente**.

##### 4.1. Determinación del problema de decisión de la Herramienta Normativa de Terrenos.

Apuntando a resolver el **Déficit Habitacional** de la región, esta SEREMI-MINVU ha desarrollado la Propuesta de "*Habilitación Normativa del Terreno Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches, comuna de Curicó*". respondiendo así a la demanda concreta de viviendas de un grupo de 387 familias en situación de vulnerabilidad de la localidad de Los Niches, considerando además que este terreno es de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanismo Región del Maule. Sin embargo, a este inmueble se le deben aplicar normas urbanísticas que resultan restrictivas dado el número de familias vulnerables que el proyecto debe atender con la aplicación de subsidios, por lo que se advierte que al aplicar el instrumento de escala comunal vigente se traduce en una densidad de 48 hab/há que limita la atención completa de los grupos familiares que son parte del proyecto en análisis, lo que en definitiva impide el desarrollo de Viviendas de Interés Público.

La Ilustre Municipalidad de Curicó ha buscado resolver el desarrollo del problema de déficit habitacional para la Localidad de Los Niches, a través de una Modificación a su Plan Regulador que inició su proceso de EAE el año 2018, sin embargo, a la fecha el Plan no ha obtenido la Toma de Razón por parte de la Contraloría por lo que aún no se es posible su aplicación. Por tanto, se hace indispensable que el Minvu Maule concurra a la Habilitación Normativa para este y terreno.

Considerando, además, que las 387 familias que componen el Comité Habitacional, son residentes de la localidad de Los Niches y que han comenzado su proceso de constitución formal como agrupación desde el año 2013 para resolver su problema habitacional; identificando que las condiciones de **allegamiento son de un 73,9 %** y de arrendatarios un 25,07% del total de las familias<sup>1</sup>, lo que reafirma la necesidad de resolver en un corto plazo la necesidad de vivienda de este grupo habitacional.

<sup>1</sup> Plan de Habilitación Social Serviu, noviembre de 2025.

La búsqueda del cumplimiento de lo establecido en la Ley 21.450 en lo referente a la Integración Social y Urbana se condice con la **ubicación del predio al interior del Límite Urbano Vigente**, lo que permite dar continuidad a la trama vial urbana y la homogeneidad de las edificaciones aledañas, que asegura la consolidación de la localidad y permite a las familias poder acceder a los servicios y equipamientos existentes que se disponen.

#### 4.2. Objetivos de la Aplicación de la Herramienta Habilitación Normativa de Terreno.

La Habilitación Normativa de Terrenos busca aplicar lo mandatado en la Ley 21.450 que tiene como objetivos *“enfrentar el déficit en vivienda y desarrollo urbano de las familias más vulnerables y que promuevan e induzcan de forma idónea a la integración e inclusión social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas con óptimos estándares constructivos de calidad, objeto de cualquier tipo de subsidio, en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano”*, que dan el marco al desarrollo de esta herramienta en concordancia con la EAE.

Los objetivos de la Herramienta HNT son:

- **Objetivo General**

Elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales para el terreno del “Conjunto Habitacional Villa Los Cisnes” para la construcción de viviendas enfocadas en beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, apuntando en términos generales a una mayor densificación de terreno, mediante un proyecto habitacional que contribuya a la superación del déficit habitacional de las familias, permitiendo su integración en la ciudad y generar un proyecto que tenga una adecuada relación con su entorno urbano.

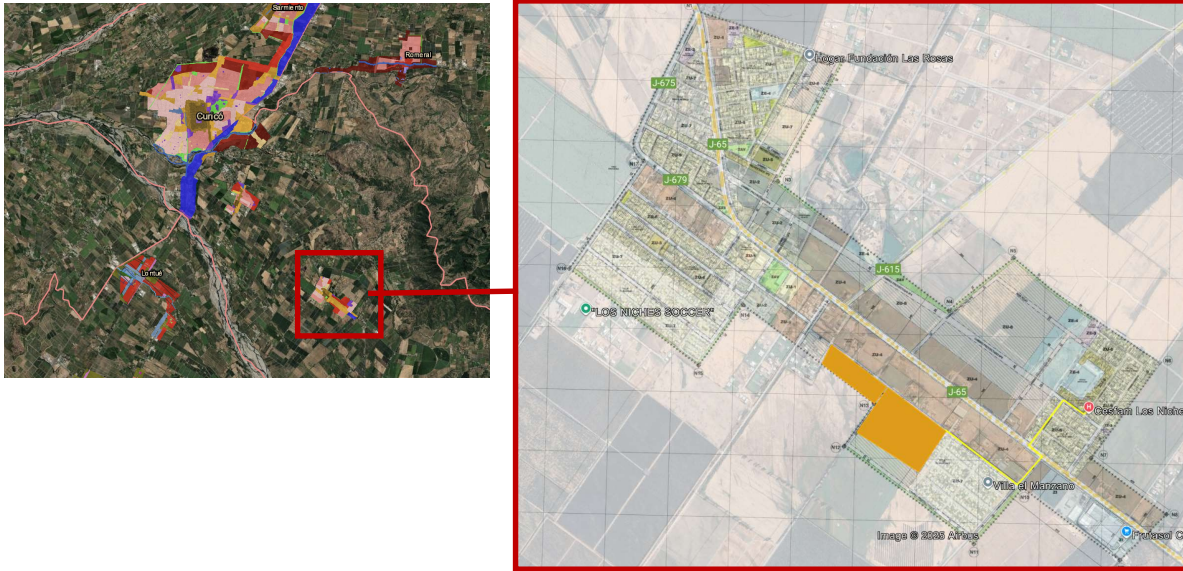
- **Objetivos Específicos**

- Favorecer la integración social y urbana, a través de la materialización de un proyecto de viviendas de interés público, en la localidad de Los Niches de la comuna de Curicó.
- Permitir el acceso de familias vulnerables a bienes y servicios, aprovechando los atributos urbanos en cuanto a localización, accesibilidad a oferta de equipamiento, red vial de transporte público y con espacios públicos que ofrece el sector Urbano de la localidad de Los Niches.

#### 4.3. Descripción Objeto de la Aplicación de la Herramienta Habilitación Normativa de Terreno.

El Objeto de esta Habilitación Normativa de Terreno corresponde en específico al predio ubicado en Camino Interior N°1 de la localidad de Los Niches, de la Comuna de Curicó:

**Figura 1.** Localización del predio en el contexto comunal.



*Fuente: SEREMI MINVU Maule.*

El artículo 3 del Párrafo 2º, Capítulo 1, Artículo Cuarto de la Ley N°21.450, sobre Integración Social en lo Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional señala que: *"atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos en forma excepcional"*.

De acuerdo a lo anterior, el objetivo de la *"Habilitación Normativo del Terreno Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches, comuna de Curicó"*, es establecer normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del Proyecto Habitacional a desarrollar en dicho predio, amparado en el artículo 4 del Párrafo 2º, Capítulo I, Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del Plan Regulador de Curicó y sus modificaciones posteriores.

#### **4.4. Ámbito de la Aplicación territorial y temporal de la Herramienta Habilitación Normativa de Terreno**

El ámbito de aplicación territorial de la Habilitación Normativo, corresponde al terreno localizado en el área urbana de la localidad de Los Niches, comuna de Curicó, ubicado en Camino Interior N°1. Rol Sii 551-529, el cual es de propiedad del Serviu Región del Maule, de acuerdo a Fojas 3.570 vta N° 3.784 año 2025 del Conservador de Bienes Raíces de Curicó y de una superficie de 87.571 m².

**Figura 2.** Identificación del predio del HNT Villa Los Cisnes.



Fuente: SEREMI MINVU Maule.

En relación a la aplicación temporal es dable indicar que las **normas urbanísticas especiales que se aprueben serán válidas exclusivamente para la construcción de las viviendas de interés público del Estado en este terreno**, correspondiendo a una facultad excepcional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

## 5. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SU OBJETO

En términos previos y generales, cabe hacer presente que de conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.1 párrafo segundo de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en cuanto a que *“Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza priman sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial que traten las mismas materias”*, por tanto, lo definido en la Ley 21.450 sobre HNT es un procedimiento que tiene prevalencia sobre lo establecido en el PRC de Curicó, en específico para la ZU-8 donde se ubica el lote tratado.

El Plan Regulador Comunal de Curicó, para la localidad de Los Niches define Límite Urbano, vías estructurantes junto a zonificaciones para diversos usos.

**Figura 3.** PRC de la localidad de Los Niches con emplazamiento del HNT Villa Los Cisnes.



Fuente: SEREMI MINVU Maule.

El predio se emplaza en la zonificación ZU-8 la que permite en el Uso Residencial, no obstante, las normas establecidas para esa zona no permiten el desarrollo de viviendas de Interés Público, lo que disminuye las potencialidades del lote.

**Figura 4. Normas Urbanísticas para ZU-8 del PRC de Curicó.**

**5.- NORMAS URBANÍSTICAS** ( En caso necesario se adjunta hoja anexa )

**5.1.- USOS DE SUELO**

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO		ZU8		
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:				
Residencial: Vivienda.				
Equipamiento: científico, comercio culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social.				
Infraestructura: Inofensivas. Transporte, Sanitaria, Energetica.				
Actividad Productiva: Inofensivas. Talleres y bodegas industriales				
USOS EXCLUIDOS:				
Centro de rehabilitación conductual, talleres de reparación de vehículos y garajes.				
Todos los usos no señalados como permitidos se entienden prohibidos.				
USO DE SUELO		RESIDENCIAL		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
700 M2	48 hab/ha	13.20 M.	Aislado	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
0,325	0,26	OGUC	OGUC	OGUC
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS	OCHAVOS	
OGUC	OGUC	ALTURA	% TRANSPARENCIA	
		2.00 M.	70% (Art. 2.5.1 OGUC)	
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS				
ANEXO				

Fuente: Extracto del C.I.P. para el predio de Rol 551-529 de la D.O.M. de Curicó.

El requerido de aumento de la Densidad Máxima Planteada en el Plan Regulador Vigente para la Zona ZU-8, requiere modificar consecuentemente la Superficie Predial Mínima, los Coeficientes de Constructibilidad y Ocupación de Suelo, además de la disminución de antejardines y considerar otro sistema de agrupamiento, siendo necesario abordar las temáticas del Artículo 2.1.10 bis de la OGUC, letra f) sobre Zonificación en donde se establece que un PRC norma las zonas, aplicando la Habilitación Normativa para el Terreno Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches para definir nuevos coeficientes que den cabida a la solución habitacional.

En el siguiente cuadro comparativo, se establecen las normas permitidas y las proyectadas para el HNT Villa Los Cisnes:

**Figura 5. Cuadro de Normas Urbanísticas Permitidas y Proyectadas al HNT Villa Los Cisnes.**

APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICA Y REQUERIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES PARA EL PREDIO (HNT) DE PROYECTO		
NORMA	PRC VIGENTE	NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES
<b>ZU-8: Zona Residencial 8</b>	<b>Vivienda, Equipamiento</b>	<b>Vivienda, Equipamiento</b>
Coef. Ocupación de Suelo	0,26	0,6
Coef. Constructibilidad	0,325	0,8
Sup. Predial Mínima	700 m2	100
Agrupamiento Permitidos	Aislado	Aislado, pareado
Altura Máx. Edif. Aislada	13,20 m	13,20 m
Densidad Máxima	48 hab/HA	173 hab/HA
Adosamiento	OGUC	OGUC
Distanciamientos	OGUC	OGUC
Antejardín	10 mt	Mínimo 2 mt
Estacionamientos	1 x Vivienda	1 x Vivienda

Fuente: SEREMI MINVU Maule.

## 6. MARCO PROBLEMA

Enfrentar la Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes implica mirar el territorio desde una visión tanto física como social para establecer las bases para la aplicación de esta herramienta. La identificación de los Problemas de Decisión presenta las condicionantes que enmarcan estas materias, las que se presentan a continuación:

- **Déficit Habitacional Comunal**

Los altos índices del déficit habitacional han motivado la implementación de la Ley 21.450 que posibilita la herramienta de Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes, por cuanto, a nivel nacional se cuantifica en un 7,5% de los hogares catastrados para el año censal 2024, de acuerdo a lo informado por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu<sup>2</sup>. Si bien la Región del Maule se encuentra bajo el porcentaje nacional, las comunas de Talca y Curicó se encuentran sobre el porcentaje regional.

**Tabla 1. Análisis de Población comunal, provincial y regional**

Comuna	Vivienda irrecuperable	Hogares Allegados	Núcleos allegados hacinados	Viviendas hacinadas no ampliables	Total Déficit Cuantitativo	Total Hogares	Porcentaje Total de Hogares
Total País	72.642	188.355	103.611	127.196	491.804	6.596.527	7,5%
Región del Maule	3.428	7.084	5.412	4.884	20.808	406.964	5,1%
Talca	236	2.185	1.013	1.115	4.549	84.927	5,4%
Curicó	323	1.426	712	762	3.223	57.321	5,6%

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2025). Déficit Habitacional Cuantitativo Censo 2024. Resultados comunales y comparación con 2017 y 2002. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.

La comuna de Curicó presenta un porcentaje de 5,6%, por sobre la Capital Regional Talca, debido a que proporcionalmente presenta un déficit cuantitativo mayor en relación al total de hogares. A su vez, a nivel comunal, el Déficit Cuantitativo Total es de 3.223 familias, en donde el mayor grupo de familias es de Hogares Allegados, con un total de 1.426, que sumado a los Núcleos Allegados Hacinaados de 712 familias y las Viviendas Hacinaadas no ampliables, presentan una problemática necesaria de resolver.

Si identificamos el déficit que se focaliza en el Comité Habitacional Los Cisnes, que se compone de 387 familias, de estas 286 corresponden a Allegados, 97 de ellas arrendatarias y 4 en otra condición, lo que plantea que el 100% de las familias son parte del déficit comunal y que, a su vez, la condición de allegamiento del núcleo familiar es la problemática de mayor complejidad con un 73.9% de familias<sup>3</sup> que se han constituido en el año 2014<sup>4</sup> para lograr mejorar su calidad de vida.

<sup>2</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2025). Déficit Habitacional Cuantitativo Censo 2024. Resultados comunales y comparación con 2017 y 2002. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio. Octubre 2025.

<sup>3</sup> Departamento Operaciones Habitacionales SERVIU Región del Maule, diciembre 2025.

<sup>4</sup> Inscripción N°311668 con fecha 25.11.2014, Registro Civil e Identificaciones.

- **Localización del Terreno**

El Plan Regulador Comunal de Curicó fue aprobado bajo Resolución Afecta N° 93, de 16/03/2011, publicándose en el Diario Oficial el 2 de agosto de 2011, modificado bajo Enmienda N°1, a través de Decreto Exento N°230 publicado en el Diario Oficial con fecha 8/8/ 2014, en que aumenta las condiciones para la Zona ZU-8 entre otras.

El PRC de Curicó define el Límite Urbano para la localidad de Los Niches, junto a su Ordenanza, estableciendo la superficie en que se determina para el desarrollo urbano del territorio. La ubicación del lote objeto de esta Habilitación se encuentra al sur poniente de la localidad de Los Niches, al interior de este límite, lo que es parte de los objetivos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al buscar consolidar las superficies urbanas del territorio nacional.

*Figura 6. Límite Urbano Vigente de la Localidad de Los Niches.*

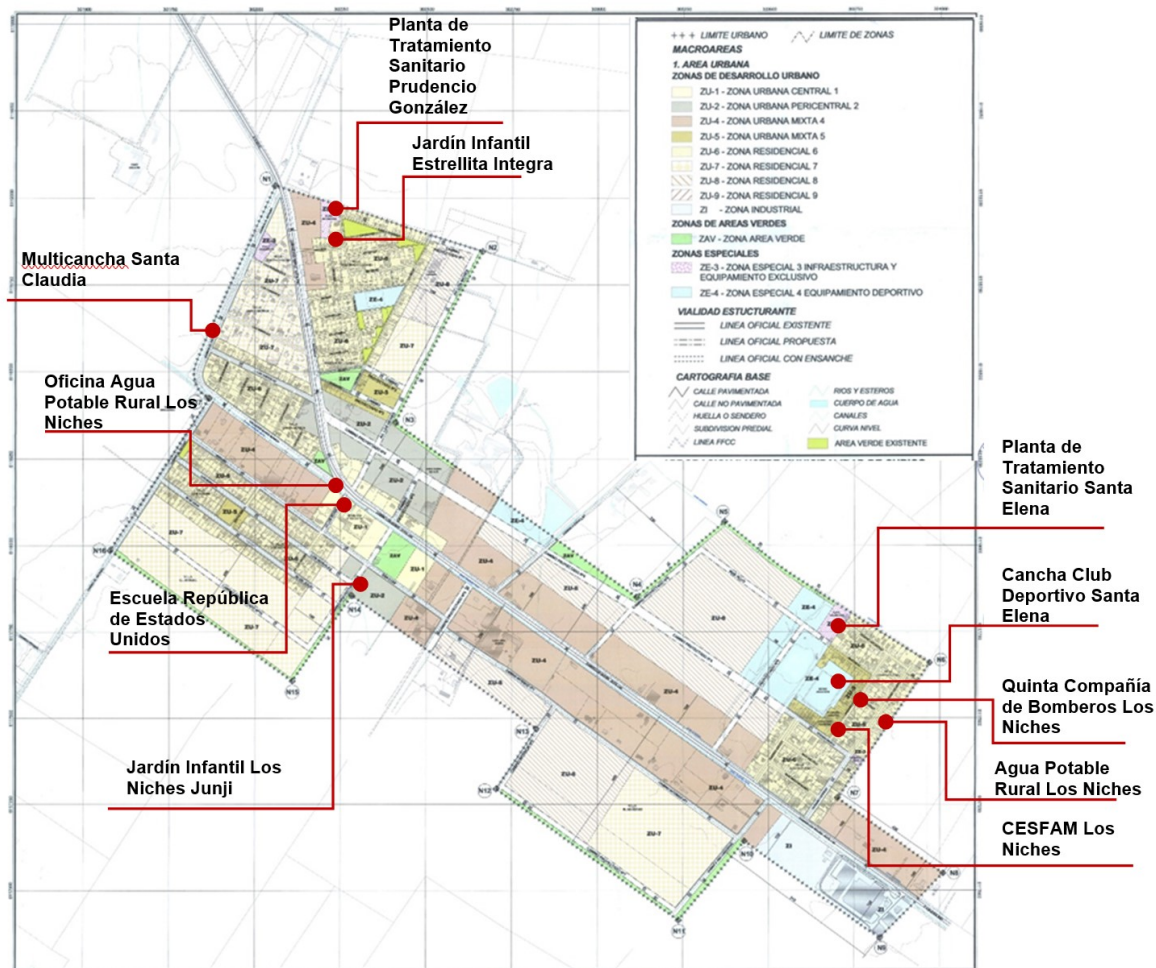


Fuente: <https://instrumentosdeplanificacion.minvu.cl/7> con Imagen satelital.

La localidad de Los Niches, se ha desarrollado al interior de su Límite Urbano, consolidándose a partir de la instalación de servicios y equipamientos públicos que ponen a disposición de sus habitantes los establecimientos de educación como la Escuela República de Estados Unidos,

Jardines Infantiles Junji e Integra, Centro de Salud Familiar Los Niches, cancha del Club Deportivo Santa Elena, además de la Quinta Compañía de Bomberos de Curicó que se encuentra en Los Niches. Todos ellos conectados por la Ruta J-65 que los comunica con la ciudad de Curicó.

**Figura 7. Equipamientos y Servicios al interior del Límite Urbano Vigente.**



Fuente: Elaboración en base a PRC vigente de la localidad de Los Niches.

La provisión de los servicios de agua potable y alcantarillado están administrados por el Comité Los Niches, que abastece a toda la zona urbana de la localidad, contando con una copa de agua potable y dos Plantas de tratamiento de aguas servidas. Para estos servicios el conjunto habitacional Villa Los Cisnes cuenta con factibilidad para ambos servicios, de acuerdo a Certificado de Factibilidad N°2 del 13.03.2025.

## • **Morfología Urbana**

La localidad de Los Niches al año 2012 cuando se aprueba el Plan Regulador Vigente de Curicó, definiendo su Límite Urbano contaba con un conjunto de edificaciones que le daban forma a la localidad en base a dos centros: uno en torno a la Escuela y la Calle Los Niches y el otro en el Sector de Santa Elena. Transcurrido el año 2025 se observa que la consolidación del territorio urbano se desarrolla en torno a la Escuela, ocupando superficie urbana disponible, no obstante, la interconexión entre ambos sectores aún es débil, lo que al momento de la ejecución del proyecto Villa Los Cisnes se convertirá en un nexo entre ambos y que proporciona vialidad interna que disminuya esta brecha de interconexión.

**Figura 8. Estructura demográfica 2012 y 2025, localidad de Los Niches.**



*Fuente: Imagen Histórica Google Earth 2012 y 2025.*

La definición del PRC de Curicó para la localidad de Los Niches estableció una superficie de 201,54 há<sup>5</sup> como superficie urbana, en donde se definen la Zonificación de Áreas Verdes correspondientes a una superficie de 5,732 há<sup>6</sup>, bajo dos criterios, uno es de disposición para la implementación de Áreas Verdes como parte de los espacios públicos de la localidad y la otra es en los bordes del Límite Urbano como una interfase con el territorio rural.

Esta superficie de Áreas Verdes proyectada corresponde a 2.84 % del total urbana de la localidad, y analizando en función de la cantidad de habitantes de Los Niches para el año censal 2017, que fueron 3.394 personas, nos arroja 1.69 m<sup>2</sup> por persona, lo que está por debajo de la recomendación del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano que recomienda 10 m<sup>2</sup> por persona<sup>7</sup>, lo que nos indica que la localidad enfrenta un déficit de Áreas Verdes.

Otra condición que desmejora la calidad de vida y la utilización de lo urbano es cuando se desarrollan sectores habitacionales producto de las subdivisiones del territorio que no contempla la

<sup>5</sup> Memoria Explicativa del PRC de Curicó, página 46.

<sup>6</sup> Memoria Explicativa del PRC de Curicó, página 56.

<sup>7</sup> <https://insights.arcgis.com/#/embed/faa4cc1fd94641a5881ba43c253b00f8>

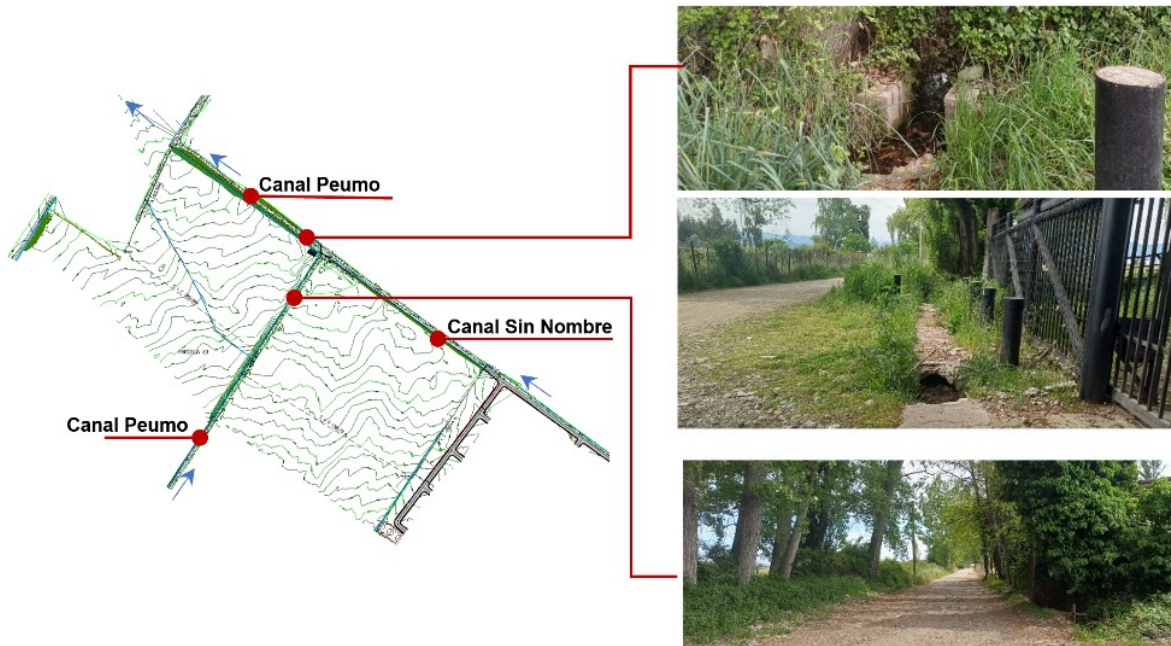
aplicación normativa que se requieren para la ejecución de un loteo, en donde se debe ceder superficies para la implementación de áreas verdes, equipamientos y vías de circulación estandarizadas.

### **Valores de Ambiente y Sustentabilidad**

- **Disponibilidad de redes den Aguas**

El predio donde se aplicará la herramienta HNT presenta dos canales de regadío, que son parte del transcurrir de las aguas hacia las áreas rurales, incorporadas al sistema agrícola del territorio. Estos canales que en verano distribuyen el agua para el riego de las Plantaciones aledañas, en invierno funcionan como vías de evacuación de las aguas lluvias. Al estar ubicadas al costado de los Camino Interior N°1 y Camino Interior N°2 deberán formar parte de la trama de circulaciones que se busca consolidar, cumpliendo la misma función de evacuación en época invernal.

*Figura 9. Redes de canales de regadío en el predio.*



*Fuente: Levantamiento topográfico del predio e imágenes de terreno.*

Para la utilización de los canales en aporte de aguas lluvias del loteo, se realiza presentación a DOH, quienes diagnostican que: “Se realizó un levantamiento topográfico con estación total, cubriendo tanto el eje del canal como sus bermas. La zona de estudio presenta pendientes suaves y suelos permeables, con uso actual agrícola en sectores no urbanizados. Se identificaron problemas en el trazado actual del canal, como erosiones marginales, estrechamientos, y zonas con baja capacidad hidráulica. También se evidenció que los canales no poseen una sección definida, lo que genera desbordes durante eventos de lluvias”. Estas condiciones se buscan a

través del proyecto la mejora la capacidad del canal, reducir los riesgos de desbordes y permite un mejor control del escurrimiento en el sector intervenido, aplicando las Soluciones basadas en la Naturaleza, que permita aportar humedad al ambiente para control de temperaturas y fortalezca la presencia de vegetación en las vías de circulación.

- **Articulación Interna**

Desde el punto de vista de la infraestructura y la consolidación del territorio urbano de la localidad de Los Niches, aún se encuentran desarticulados desde el punto de vista de las redes viales que propone el Plan Regulador Comunal. Las vías proyectadas que conectan estos dos polos aún no se han materializado, en específico la Calle Interior N°1 que es la prolongación de Calle San Luis por el Oriente.

Esta conectividad interior favorece el desplazamiento de diversos modos, incorporando veredas para la circulación peatonal al concretarse la consolidación de la vía.

**Figura 10.** Camino Interior N°1 como prolongación de Calle San Luis.



*Fuente: Imagen satelital junto a fotografías de terreno.*

Desde el punto de vista social, la agrupación de vecinos que se alberga en el terreno, corresponde a tres Comités de Vivienda que nominalmente se llaman Villa Los Cisnes 1,2 y 3, los que representan a las 387 familias asignatarias de subsidio habitacional. Esta organización funcional derivará en una organización territorial, conformando las futuras Juntas de Vecinos. El recorrido que han cursado les imprime una cohesión comunitaria que es un valor para el tejido social de la localidad de Los Niches.

## Problemas Ambientales y de Sustentabilidad

- **Déficit de Espacio Público implementado.**

Las Áreas Verdes planificadas no se encuentran ~~total~~ totalmente implementadas en la actualidad, lo que desmejora la calidad de vida de los habitantes de la localidad. Si consideramos las ZAV definidas en la intersección de la Ruta J-65 y la Calle Anguiano (A) de la Figura 10 y la definida en la intersección de la Ruta J-65 y Callejón Santa Mónica son dos ejemplos del deterioro de los espacios públicos en la localidad de Los Niches.

**Figura 11. Emplazamiento de Fuertes y Castillos con Declaración de CMN.**



Fuente: Elaboración en base a Imagen Satelital Google Earth y PRC vigente.

## **Conflicto Socioambientales**

- **Funcionamiento Planta de Tratamiento de Aguas Servidas (PTAS)**

Producto del Diagnóstico Participativo realizado en talleres comunitarios, surge la problemática del mal funcionamiento de las actuales plantas de tratamiento de aguas servidas y que, al aumento de la cantidad de arranques por el proyecto, se podría llegar a saturar aún más el servicio. En consulta al Comité de Agua Potable Los Niches se detalla que, existen tres plantas de tratamiento de aguas servidas, la primera en el Sector de Santa Elena que funciona bien, la segunda en Villa Santa Claudia que no funciona debido a que es un sistema obsoleto que no puede ser reparado y la tercera, ocasionalmente presenta problemas de malos olores, lo que se está gestionando con Dirección de Obras Hidráulicas de MOP, para el aporte desde el proyecto Villa Los Cisnes para el mejoramiento del sistema, lo que beneficiaría a la localidad completa. Esta información se encuentra respaldada en el reporte de Participación de Actividades Comunitarias de la EAE.

## 7. MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO (MRE)

El Marco de Referencia Estratégico corresponde a la contextualización de la Habilitación Normativa de Terreno, las que definen una directriz estratégica medioambiental. Se presenta, por tanto, la revisión de las políticas medioambientales y de sustentabilidad estratégicas de nivel Internacional, Nacional, Regional y/o Comunal, identificando las directrices o lineamientos que puedan tener incidencia en la formulación del HNT.

La escala de análisis plantea en la revisión los siguientes instrumentos vigentes:

### Marco Internacional:

- Objetivos de Desarrollo Sustentable.
- Habitat III / Nueva Agenda Urbana.

### Marco Nacional:

- Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), MINVU 2014
- Ley 21.450 de Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana.
- Ley 21.455 Marco del Cambio Climático
- Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025
- Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático.
- Medidas para implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana 2019.

### Marco Regional:

- Estrategia Regional de Desarrollo 2022 - 2042
- Plan de Descontaminación Atmosférica para el Valle Central de la Provincia de Curicó.

### Marco Comunal:

- PLADECO Comuna Curicó 2017-2024

**Tabla 2. Lineamientos para el Marco de Referencia Estratégico.**

Marco Internacional		
Normativa	Lineamiento o proyecto	Relación con la HNT
<b>Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS</b>	Corresponde a 17 objetivos, adoptados por las Naciones Unidas en 2015. Su Objetivo N° 11 Ciudades y Comunidades Sostenibles busca <u>“aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la Planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.”</u>	La aplicación de la HNT Villa Los Cisnes ha incorporado al proceso normativo gestión participativa, integrada y sostenible a partir de la aplicación de la EAE.
<b>Hábitat III/Nueva Agenda Urbana</b>	Documento desarrollado en la conferencia de las Naciones Unidas de Quito, Ecuador el año 2016, en vista del aumento de la población mundial proyectado para el año 2050, cuyo ideal es el de <u>“una ciudad para todos, refiriéndonos a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades”</u> y los asentamientos humanos y buscando promover la inclusividad y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones	Como objetivo de la HNT Villa Los Cisnes se apunta al disfrute e igualdad de uso de la localidad de Los Niches para las familias que se encuentran en condición de habitar

	presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos”.	precario.
<b>Marco Nacional</b>		
<b>Normativa</b>	<b>Lineamiento o proyecto</b>	<b>Relación con la HNT</b>
<b>Política Nacional de Desarrollo Urbano 2014</b>	Corresponde a un documento orientativo que debe ser considerado en la Planificación y gestión de los centros urbanos y entidades menores. Establece los siguientes ámbitos temáticos (cada uno con objetivos, metas o principios): <u>Integración Social</u> , Desarrollo Económico, <u>Equilibrio Ambiental</u> , <u>Identidad</u> y Patrimonio e <u>Institucionalidad y Gobernanza</u> . Por lo demás, las temáticas desarrolladas en el documento, entregan bases conceptuales y lineamientos asociadas a la gestión y el desarrollo del territorio en términos de sustentabilidad urbana (paradigmas y tópicos).	La HNT Villa Los Cisnes busca la Integración Social con la ejecución de un proyecto habitacional que, de solución a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las 387 familias postulantes, bajo los resguardos de Equilibrio Ambiental a través de la Institucionalidad.
<b>Ley N°21.450</b> sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional	Publicada en el año 2022, instruye el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos, específicamente desde el párrafo 2, capítulo 1, artículo 3, donde señala “el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, de forma excepcional...”. De esta manera, y hasta el 2025 se puede aplicar este mecanismo a terrenos para la construcción de viviendas para beneficiarios del programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda o de otro que lo reemplace.	La HNT Villa Los Cisnes se acoge a lo definido por la Ley para aplicar el mecanismo que permita entregar normas específicas para el Lote ubicado en Camino Interior N°1 de la localidad de Los Niches.
<b>Ley N°21.455</b> Marco de Cambio Climático	En el artículo 43 establece que “los instrumentos de ordenamiento y Planificación territorial deberán <u>incorporar consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático</u> , las que se evaluarán mediante la Evaluación Ambiental Estratégica”.	Esta Ley busca orientar al proyecto de HNT, en la incorporación de las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable permitan la adaptación y mitigación al Cambio Climático
<b>Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025</b>	Documento que nace con el fin de que el Estado recupere su visión planificadora entre diversos actores en las ciudades, para establecer ciudad y proponer orientaciones para avanzar en la disminución del déficit habitacional. Según aquello, destacan entre sus	La aplicación de normas específicas busca posibilitar la Integración Social en la localidad de Los

	objetivos específicos: Contribuir a la <u>reducción del déficit habitacional</u> cuantitativo, en particular el derivado del allegamiento, del hacinamiento, de la habitabilidad precaria y los campamentos, en todas las comunas del país; Favorecer la <u>integración social y la regeneración urbana</u> , expandiendo la oferta de <u>viviendas de calidad</u> y a precios asequibles en diversas localizaciones.	Niches, apuntando a la obtención de viviendas de calidad a través del subsidio habitacional y con esto, reducir el déficit habitacional.
<b>Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2015</b>	Es un instrumento articulador de la política pública chilena de adaptación al Cambio Climático, definiendo misión, objetivos, Informe Ambiental líneas de acción y principios, dando una estructura operativa para que las acciones que tomen los diferentes niveles de la administración del Estado sean coherentes. Destaca como principio el <u>reconocimiento del valor de los ecosistemas y la biodiversidad, para amortiguar los efectos adversos del cambio climático</u> .	El HNT Villa Los Cisnes se incorpora a la necesidad de un Estado coherente en la necesidad de reconocer el territorio urbano como el apto para ejecutar densificación predial para el resguardo de los territorios rurales, junto con amortiguar los efectos del Cambio Climático.
<b>Medidas para implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana 2019</b>	El documento presenta propuestas de medidas para implementar una <u>Política de Suelo para la Integración Social</u> , en concordancia con los lineamientos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que indica la <u>disposición de terrenos con buena ubicación</u> , con el fin de favorecer la integración social urbana. Estas medidas se fundamentan en 3 ejes Nuevo Marco Normativo para la integración social y a la equidad urbana, Nuevo rol de Estado en la regeneración de la ciudad segregada, Nuevo rol de la sociedad civil en la construcción de la ciudad. Cada eje dispone de medidas de implementación, destacando el “establecimiento de garantías de mejores estándares urbanos nacionales, aplicables a la formulación de la Planificación territorial, la provisión y mantención de bienes y servicios públicos”.	La HNT es coherente con la Medidas implementadas por la Política de Suelo, al aplicar la Herramienta Normativa en la localidad de Los Niches.
<b>Marco Regional</b>		
<b>Normativa</b>	<b>Lineamiento o proyecto</b>	<b>Relación con la HNT</b>
<b>Estrategia Regional de Desarrollo 2022- 2042</b>	Corresponde a un instrumento que establece la visión de generar una región integrada, plural, justa, segura, limpia, conectora con la adecuada a su realidad demográfica, estableciendo lineamientos y objetivos estratégicos, los que pueden orientar las líneas temáticas en esta modificación.	La Habilitación Normativa en concordancia con la ERD busca aportar al territorio la accesibilidad a una ciudad justa y conectada a la realidad

		demográfica de la Región del Maule.
<b>Plan de Descontaminación Atmosférica para el Valle Central de la Provincia de Curicó 2017</b>	El Plan busca reducir la contaminación del aire, enfocándose en la calefacción a leña mediante medidas como mejorar la calidad de este biocombustible, promover artefactos eficientes (prohibiendo chimeneas abiertas y salamandras), mejorar el aislamiento de viviendas y educar a la comunidad.	Las soluciones habitacionales dentro de este territorio se encuentran priorizadas para cumplir con las condiciones térmicas que disminuyan la necesidad de utilización de la leña para calefacción.
<b>Marco Comunal</b>		
<b>Normativa</b>	<b>Lineamiento o proyecto</b>	<b>Relación con la HNT</b>
<b>Plan de Desarrollo Comunal de Curicó 2017-2024</b>	Instrumento de carácter comunal que busca como misión que tendrá mejores condiciones de conectividad vial, crecerá de manera planificada, privilegiando el desarrollo de ciclovías, obras de mejoramiento del espacio público y de equipamiento comunal. Será una comuna más segura, más participativa, con menos contaminación y con mejores condiciones de habitabilidad en los sectores rurales.	El HNT se encuentra en la línea del Pladeco Comunal, aportando en la ejecución de obras y la concreción de su objetivo.

## 8. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETIVO AMBIENTAL

Se realiza la presentación del Objetivo Ambiental de la HNT estableciendo la voluntad, propósito o meta que se espera que promueva desde su ámbito de acción, en términos ambientales. Para esto con los resultados del diagnóstico técnico y participativo, se procede a elaborar y definir el Objetivo Ambiental que guiará el proceso de Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes.

**Tabla 3.** *Objetivo Ambiental de la HNT Villa Los Cisnes.*

Objetivo Ambiental	Relación con los valores, preocupaciones, problemas y/o conflictos de ambiente y de sustentabilidad (alcance)
<b>Propiciar la Integración Socioespacial con un desarrollo armónico y sostenible entre barrios</b> , a través de la incorporación de los valores ambientales presentes en el terreno con la trama urbana, a fin de lograr un acceso equitativo a los bienes públicos y mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias postulantes del HNT Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches de Curicó.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mejoras en las condiciones de habitabilidad de 387 familias de la localidad de Los Niches.</li> <li>✓ Disponibilidad de Servicios Públicos, sociales y comerciales al interior de la localidad.</li> <li>✓ Conectividad del espacio público a través de la movilidad urbana interna de la localidad.</li> <li>✓ Necesidad de vías de circulación sustentables para el desplazamiento peatonal.</li> <li>✓ Existencia de redes de canales integradas a la trama urbana para escurrimiento, riego y control de temperatura.</li> <li>✓ Paisaje urbano vulnerable por falta de implementación de Espacios Públicos y Áreas Verdes en la localidad.</li> <li>✓ Necesidad de dotar al territorio urbano de lugares con sombra y humedad para adaptarse a los aumentos de la temperatura por efectos del Cambio Climático..</li> </ul>

*Fuente: Elaboración propia*

## 9. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE CONSIDERADOS EN SU DISEÑO Y SU RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS DEL MISMO.

Los Criterios de Desarrollo Sustentable aplicables a la HNT hacen referencia a los criterios a partir de los cuales es posible identificar la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de Planificación y ambientales formulados.

A partir de ellos se puede identificar la opción de desarrollo ambientalmente más deseable, en el contexto del Marco de Referencia Estratégico y el problema de decisión. Es decir, con los CDS se plantea al menos qué aspectos de la sustentabilidad debe considerar el desarrollo de la HNT y cómo se relacionan con los objetivos.

**Tabla 4. Criterios de Desarrollo Sustentable.**

<b>Criterio de Desarrollo Sustentable</b>	<b>Descripción</b>	<b>Objetivo</b>
CDS 1: Mejoramiento sostenible y equilibrado del acceso a bienes y servicios con calidad ambiental.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crecimiento Urbano compacto que permita la densificación equilibrada como continuidad de barrios consolidados.</li> <li>• Disponibilidad de Servicios Básicos para mejora de la calidad de vida de los asignatarios de viviendas en la zona urbana.</li> <li>• Asignación de viviendas con estándares térmicos de eficiencia energética.</li> <li>• Accesibilidad a equipamientos y Servicios Públicos concentrados en territorio urbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Consolidar el acceso a beneficios ambientales que mejoren la calidad de vida de las familias.</li> <li>b) Mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias atendidas.</li> <li>c) Disponer acceso equitativo a Bienes y Servicios Públicos en un espacio urbano concentrado.</li> </ul>
CDS 2: Interconexión socioespacial para la incorporación de redes y servicios ambientales del entorno.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conectividad entre sectores que articule los desplazamientos sostenibles motorizados y no motorizados.</li> <li>• Provisión de Áreas Verdes y Espacios Públicos que se dispongan para los habitantes con los atributos ecosistémicos del territorio.</li> <li>• Incorporación de canales de riego y evacuación de aguas lluvias integrados a la conectividad peatonal que proporcione encause de las aguas por potenciales desbordes producto de las lluvias y provisión de humedad estival.</li> <li>• Inclusión espacial a través homogeneidad de tipologías de edificaciones con barrios aledaños.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Fomentar la trama de desplazamiento peatonal que de accesibilidad a los habitantes de la zona urbana.</li> <li>b) Consolidar superficie urbana para cumplimiento de recomendaciones de Áreas Verdes por habitante del CNDU.</li> <li>c) Potenciar Espacios Públicos que articulen canales de riego y circulaciones.</li> <li>• Implementar tipología de edificaciones que den continuidad entre barrios para conformar una localidad homogénea.</li> </ul>

## 10. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN.

Se presentan a continuación los temas que se jerarquizarán como prioridades ambientales y de sustentabilidad, que dan origen a los Factores Críticos de Decisión (FCD), cada uno de los cuales presenta su marco de evaluación estratégica y necesidad de información específica por FCD.

Para establecer los FCD primero se definieron las prioridades en relación a los temas claves asociados a la decisión, focalizando la atención sobre aspectos de sustentabilidad en el contexto de la HNT.

Para definir estos FCD se procede a caracterizarlos y analizar sus grandes tendencias según los criterios de evaluación.

### 1.1. Definición de prioridades ambientales y de sustentabilidad e Identificación de los Factores Críticos de Decisión (FCD)

Los FCD se plantean de conformidad con la definición contenida en el Reglamento de EAE, y corresponden a los temas de sustentabilidad relevantes o esenciales, que en función del objetivo que se pretende lograr en la Herramienta Normativa de la HNT, influyen en la evaluación de las opciones de desarrollo.

**Tabla 5. Prioridades Ambientales y de Sustentabilidad que se enfocan a los Factores Críticos de Decisión.**

Prioridades Ambientales y de sustentabilidad	FCD
El Plan Regulador Vigente de Curicó se establece por Resolución N° 93 del año 2011, no ha logrado la aprobación de modificaciones a la localidad de Los Niches, entre otras para posibilitar el aumento de la densidad para la instalación de nuevos proyectos habitacionales.	Implementación de mejoras de las Condiciones de Habitabilidad para el fortalecer la calidad de vida de las familias.
El Comité Habitacional Villa Los Cisnes se encuentra constituido desde el año 2014 a fin de terminar con el hacinamiento y baja calidad de vida por allegamiento y malas condiciones de habitabilidad.	
La existencia de la Ley 21.450 sobre Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, que permite la Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches.	
El terreno de una superficie de 87.571 m <sup>2</sup> , de dominio inscrito a nombre de Serviu Región del Maule se encuentra emplazado al interior del Límite Urbano de la localidad de Los Niches, lo que permite consolidar el territorio urbano concentrado.	
Déficit de Áreas Verdes en la localidad de Los Niches, tanto en la definición de Zonas del PRC vigente como en la implementación de las definidas como Zonas, en función de la recomendación del CNDU de 10 m <sup>2</sup> /persona.	
En la actualidad el 96,64% de las familias adjudicatarias del Subsidio Habitacional DS49 son residentes de la localidad de Los Niches Urbano, fortaleciendo el arraigo con el territorio.	
El 21,71% de las familias se encuentran en condiciones precarias o insalubres de Saneamiento sanitario.	

Disponibilidad de factibilidad para servicios de agua y alcantarillado al interior del Límite Urbano de acuerdo al Comité “APR de Los Niches”.	Integración Socioespacial de las familias articulada con su entorno.
Necesidad de implementar Áreas Verdes Urbanas accesibles que busquen paliar el déficit existente en la localidad de Los Niches.	
Los efectos del Cambio Climático en la población por aumento en la temperatura diaria entre 2025 y 2065 será de 2.0° C, aumentando el riesgo por Efecto de la Isla de Calor Urbana para la comuna de Curicó. (Factores 0,3261 a 0,4426 del Tema salud y Bienestar Humano del ARCLIM de MMA).	
Riesgo Alto por Inundaciones por desborde de colectores al año 2035, que para el caso de la comuna de Curicó son canales que evacúan aguas lluvias en eventos de altas precipitaciones. (Factor 0.3165 del Tema salud y Bienestar Humano del ARCLIM de MMA).	
Presencia de Canal Peumo y Sin Nombre por el predio, como parte de la red de riego de los sectores agrícolas rurales, que desplazan aguas en época estival y sirven de redes de evacuación de aguas lluvias en invierno.	
El desplazamiento peatonal precario entre sectores, a través de vías sin veredas (oriente – poniente), por Ruta J-65 predomina el tránsito vehicular a alta velocidad y Camino Interior N°1 no consolidado con veredas.	
La homogeneidad de las edificaciones de barrios y villa aledañas permite integrar el sector a la intensidad de ocupación del suelo existente, junto con crear una imagen de continuidad del conjunto urbano.	

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 6. Objetivos de cada Factor Crítico de Decisión.**

Factores Críticos de Decisión	Objetivo / Descripción de alcance
FCD 1: Implementación de mejoras de las Condiciones de Habitabilidad para el fortalecer la calidad de vida de las familias.	Consolidar de un conjunto habitacional que le permita a las familias tener acceso a los servicios básico de agua potable, alcantarillado, luz, confort térmico, que les faculte desarrollarse en un ambiente seguro y con accesibilidad a los servicios públicos y equipamientos.
FCD 2: Integración Socioespacial de las familias articulada con su entorno.	Incorporar a las familias a un sector de la localidad de Los Niches que les permita tener cohesión social e incorporación a redes de articulación con infraestructura y que favorezca el cobijo ante las condiciones ambientales adversas.

*Fuente: Elaboración propia*

## 11. MARCO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA

Los criterios de evaluación definen el alcance de cada FCD, proporcionan detalles acerca de qué se entiende por cada uno de ellos. También aportan cuestiones relevantes que se consideran prioritarias y que se incluyen en los FCD.

Los indicadores ambientales y de sustentabilidad son la métrica de la evaluación y pueden ser cuantitativos o cualitativos. Su selección se realiza de acuerdo al contexto y necesidades del proceso de decisión.

**Tabla 7. Descripción del Marco de Evaluación Estratégico de los factores Críticos de Decisión.**

FCD	Criterios de evaluación	Indicadores ambientales y de sustentabilidad
FDC 1: Implementación de mejoras de las Condiciones de Habitabilidad para el fortalecer la calidad de vida de las familias.	Ocupación del Suelo Urbano	Aumento de Densidad para cabida de vivienda de Interés Público.
	Densidad habitacional	Homogeneidad de densidades de la población al interior del Límite Urbano.
	Déficit de Áreas Verdes	Porcentaje de superficie proyectada como Área Verde al interior del loteo que disminuya el déficit existente.
	Déficit de Saneamiento Sanitario	Disminución de riesgos por insalubridad y consolidación de mejoras en SSR.
FDC 2: Integración Socioespacial de las familias articulada con su entorno.	Movilidad urbana local	Desplazamiento Peatonal integrado a la red de vías de circulación.
	Efectos del Cambio Climático	Aumento de T° y Eventos de precipitaciones.
	Existencia de redes de Agua de Canales Peumo y Sin Nombre.	Metros lineales que se entrelazan entre redes de canales de regadío con circulaciones peatonales.
	Cohesión barrial	Grado de Homogeneidad entre sectores edificados. Caracterización grupal. (edad y organizacional como capital social)

Fuente: Elaboración propia

## 12. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Corresponde al Marco del Problema que incluye una descripción analítica y prospectiva del sistema territorial; una descripción y explicación de los problemas ambientales existentes; la identificación de actores claves del territorio y la identificación de potenciales conflictos socio-ambientales en función de los factores Críticos de Decisión.

### 12.1. Factor Crítico de Decisión 1: Implementación de mejoras de las Condiciones de Habitabilidad para el fortalecer la calidad de vida de las familias.

El Factor Crítico se caracteriza a partir de cuatro criterios de evaluación, que surgen de la necesidad de relevar una mirada integrada del territorio a partir del modo de **Ocupación del Suelo urbano** que posibilita la consolidación de la localidad de Los Niches, la **Densidad habitacional** como forma de integración, **el déficit de áreas verdes** y abordando el **déficit de saneamiento sanitario**.

- **Ocupación del Suelo Urbano.**

El Plan Regulador Comunal de Curicó fue aprobado bajo Resolución Afecta N° 93, de 16/03/2011, publicándose en el Diario Oficial el 2 de agosto de 2011, modificado bajo Enmienda N°1, a través de Decreto Exento N°230 publicado en el Diario Oficial con fecha 8/8/ 2014, en que aumenta las condiciones para las diversas zonificaciones.

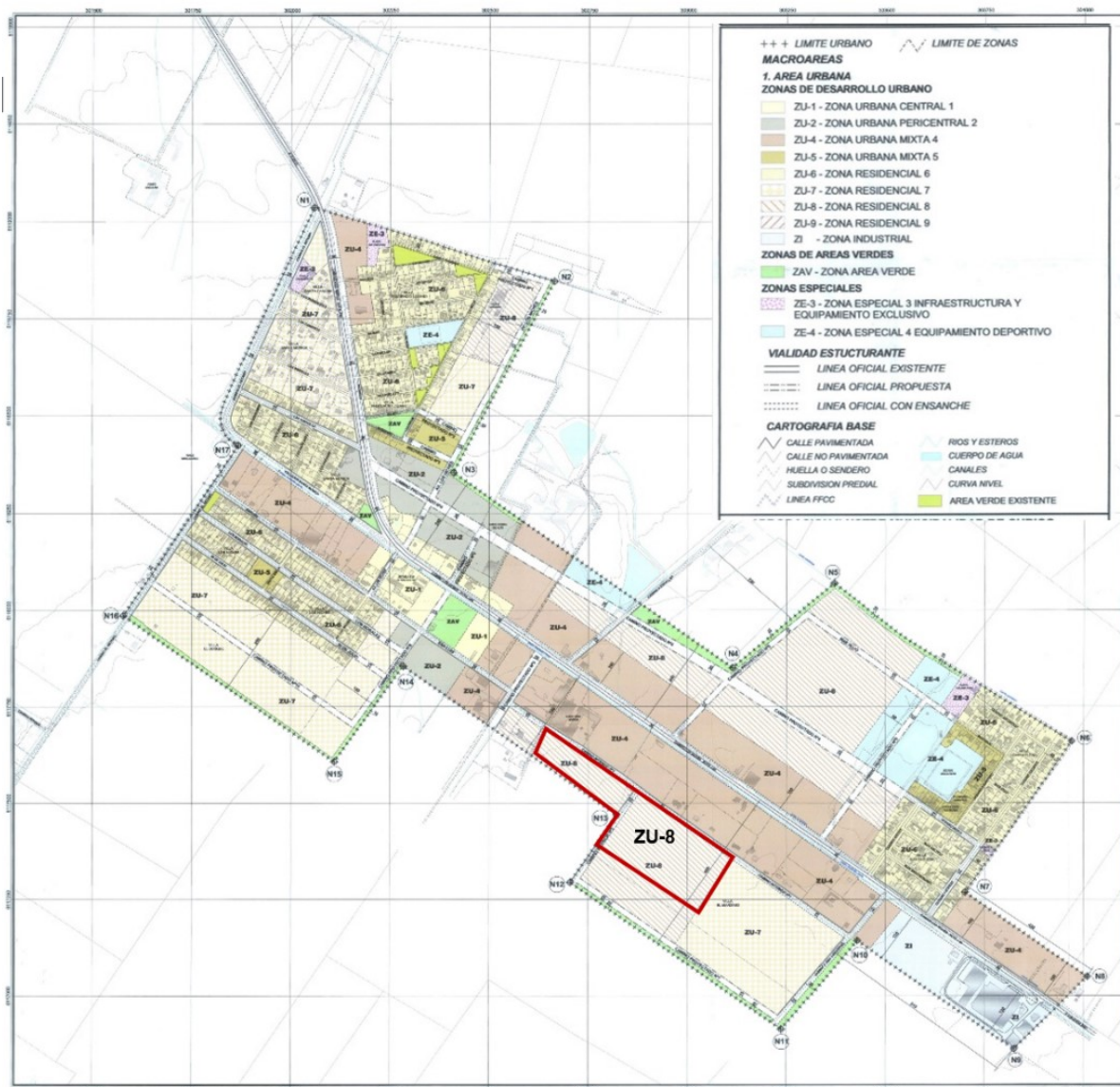
Dentro de lo establecido, queda conformado el Límite Urbano para la localidad de Los Niches, junto a su Ordenanza, los que determinan la superficie y tipo de usos que propician el desarrollo urbano del territorio.

En la localidad de Los Niches la superficie Urbana definida es de 201,54 há de acuerdo a la Memoria del PRC. El terreno que se busca habilitar normativamente se encuentra emplazado en la Zona Residencial 8 (ZU-8) que ocupa un total de 30,70 hectáreas, las que hasta la actualidad no se han desarrollado.

Uno de los motivos por el cual se ha paralizado el crecimiento urbano en la localidad de Los Niches, es que, se definió para esa Zona una densidad de 48 habitantes por hectárea, lo que resulta bajo para la implementación de conjuntos habitacionales de Interés Público, puesto que el Estado mantiene rangos que permitan factibilizar técnica y económicamente el suelo urbano que es de escasees y, por tanto, a un precio elevado.

Debido a que esta problemática ha sido transversal a todas las comunas que presentan altos índices de déficit habitacional, es que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo implementa la Ley 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, la que ha logrado posibilitar **las Habilitaciones Normativas de Terreno**, que busca dar en caso excepcional norma a uno o más predios en específico, sin alterar las Normas de PRC.

**Figura 12. Planimetría del PRC vigente de la Localidad de Los Niches.**



Fuente: Minvu Región del Maule.

La norma del PRC vigente para el predio de Rol 551-529 ubicado en ZU-8 establece normas que se requieren ser modificadas, aumentando la Densidad y que consecuentemente se deberá modificar todas aquellas normas que se relacionan con ella, como son la Superficie de Subdivisión Predial, el Coeficiente de Ocupación de Suelo, el Índice de Constructibilidad, Agrupamiento y Antejardín. Se presentan a continuación los valores de cada uno de ellos en función de los valores del PRC expresado en el Certificado de Informaciones Previas N°11.830/2025 del 06/11/2025 de la D.O.M. de Curicó.

**Tabla 8. Cuadro de propuesta Normativa para HNT Villa Los Cisnes.**

APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS Y REQUERIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES PARA EL PREDIO (HNT) DE PROYECTO		
NORMA	PRC VIGENTE	NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES
<b>ZU-8: Zona Residencial 8</b>	<b>Vivienda, Equipamiento</b>	<b>Vivienda, Equipamiento</b>
Coef. Ocupación de Suelo	0,26	0,6
Coef. Constructibilidad	0,325	0,8
Sup. Predial Mínima	700 m <sup>2</sup>	100
Agrupamiento Permitidos	Aislado	Aislado, pareado
Altura Máx. Edif. Aislada	13,20 m	13,20 m
Densidad Máxima	48 hab/HA	173 hab/HA
Adosamiento	OGUC	OGUC
Distanciamientos	OGUC	OGUC
Antejardín	10 mt	Mínimo 2 mt
Estacionamientos	1 x Vivienda	1 x Vivienda

Desencadena  
cambio normativo

Fuente: Minvu Región del Maule.

Para la incorporación de las 387 familia en el loteo se aplica la normativa de la Ley General de Urbanismo y Construcción que establece la obligación de cesión gratuita de superficie y ejecución de obras en su Artículo 7°, además de lo especificado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción que en su Artículo 2.2.5. define los porcentajes de cesión de Áreas Verdes, Equipamiento y circulaciones, lo que garantiza la implementación de estas superficies como aportes al espacio público del área urbana, en la ejecución de un proyecto con obras terminadas.

La búsqueda en la aplicación de la Herramienta de Habilitación Normativa Villa Los Cisnes es cumplir con la densificación equilibrada para propiciar barrios consolidados.

#### • Densidad Habitacional

La concentración en el Área Urbana de la localidad de Los Niches busca satisfacer la relación entre la **densidad y proximidad** de usos para optimizar recursos, fomentar la interconexión social y la sostenibilidad, evitando la dispersión y garantizando a la vez espacios verdes y públicos de calidad en el entorno habitacional.

Esta Área Urbana contiene a cuatro sectores definidos por su ubicación, al norte Villas Prudencio Lozano y Santa Claudia, al sur Villa El Manzano, al oriente Villa Santa Elena y al poniente el sector antiguo en torno a la Escuela con las Villas Bicentenario I y II y Villa El Bosque. En estos sectores se encuentran la concentración de los servicios públicos y privados que permiten el desenvolvimiento de la comunidad en su vida cotidiana.

Si identificamos la densidad poblacional de los sectores que se encuentran aledaños al lote del HNT Villa Los Cisnes, según información del Censo 2017 sobre cantidad de habitantes por manzanas de la localidad de Los Niches, se logra estimar que la Villa El Manzano tiene 68 habitantes por hectárea y que el sector poniente alcanza una densidad de 54,96 habitantes por hectárea. Esta relación de uso del suelo urbano nos da la caracterización del entorno en donde se emplaza el loteo, el que se ubica entre ambos sectores.

**Figura 13.** Densidades de sectores aledaños al loteo.



Fuente: Censo 2017 cantidad de personas por manzanas, INE-MINVU.

Si se explica el índice de densidad propuesta en la HNT Villa Los Cisnes, se debe especificar que el factor se obtiene de lo definido por la O.G.U.C. en su Artículo 2.1.22. en que establece la relación de habitantes por hectárea, para el caso, se define por 387 viviendas por factor 4, resultan 1.548 habitantes, los que divididos por la superficie bruta del lote de 8, 9844 hectáreas, resulta el índice de 173 hab/ha ; esto pareciera un factor alto para el contexto de la localidad, no obstante, para efectos en específico del cálculo efectivo de aplicación de esta norma, la cantidad real de personas que conforman los Comités Habitacionales Villa Los Cisnes I, II y III, es de 532 personas, de acuerdo a la información entregada por la Unidad de Operaciones Habitacionales del Serviu Región del Maule.

Esta cantidad de personas que serán los habitantes de las soluciones habitacionales, divididas por la superficie bruta del terreno, se calcula un índice de 59,31 habitantes por hectárea, lo que expresa que la tendencia de desarrollo al ejecutar el proyecto se tiende a la densificación equilibrada entre los barrios existentes, como parte de la necesidad de un crecimiento urbano compacto como medida de mitigación a los efectos del cambio climático.

- **Déficit de Áreas Verdes.**

El Plan Regulador vigente para la localidad de Los Niches presenta una baja superficie destinada a al uso de suelo Áreas Verdes, lo que se ha planteado como parte de los Problemas Ambientales, este déficit se manifiesta en un bajo porcentaje de áreas verdes implementadas de acuerdo a la zonificación, lo que resulta insuficiente para entregar condiciones que mejoren la calidad de vida de los habitantes de la localidad.

Cuando los PRC contemplan una baja superficie dispuesta para la ejecución de Área Verdes, se considera que la ejecución de conjuntos habitacionales implemente en los barrios superficies para ese uso en concordancia con la normativa de cesiones de terreno para los espacios públicos que define la Ley General de Urbanismo y Construcción en su Artículo 70° y en la O.G.U.C. en su Artículo 2.2.4. y que define los porcentajes de cesión gratuita de acuerdo a la densidad del proyecto en su Artículo 2.2.5.

Un ejemplo de cómo se han resuelto las cesiones e implementación de las áreas verdes según lo establecido en normativa vigente, corresponde a la Villa Bicentenario, aledaño a la Escuela y al costado del Jardín Junji el que sería uno de los últimos proyectos desarrollados en la localidad construido en el año 2015

**Figura 14.** Áreas Verdes Villa Bicentenario de Los Niches.



*Fuente: Registro propio.*

La tendencia de ejecución de Áreas Verdes estará amparada en lo establecido en la L.G.U.C. para el Conjunto Villa Los Cisnes con la ejecución de una superficie de 5.729 m<sup>2</sup> que cumple con la recomendación de 10 m<sup>2</sup>/hab establecida por el CNDU y a la vez disminuye el déficit local.

- **Déficit de Saneamiento Sanitario.**

Las familias que integran el Comité Habitacional debieron ser catastradas y aprobadas para ser factibles de la asignación de un subsidio DS49; dentro de los requisitos se encuentra su situación habitacional precaria, que para el caso de Villa Los Cisnes de 387 familias integrantes en tres comités, presentan una condición especial y es que todos debían ser residentes de la localidad de Los Niches. Esta condición fue parte del trabajo que se realizó con el municipio de Curicó con el objeto de priorizar a familias que son parte del Déficit Habitacional comunal<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Declaración delegado Municipal de Curicó en reunión OAE, 27.11.2025.

La situación de precariedad habitacional a la que se enfrentan las familias, se compone de diversas aristas, una de ellas es el saneamiento sanitario, que, de acuerdo a la caracterización de las familias de parte de Serviu Región del Maule, es una de las problemáticas más sensibles dentro de la agrupación.

Si se considera, además, que del total de las familias el 96,64% habitan al interior del Límite Urbano y solo el 3,36% reside en los alrededores, asociándose a la distribución de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado al Agua Potable Rural Los Niches, de administración como Servicio Sanitario Rural.

En función de la información del Plan de Acompañamiento Social<sup>9</sup> que recoge datos de los núcleos familiares de cada grupo postulante, la situación de la utilización del agua y alcantarillado se clasifica por grupos en la siguiente tabla:

**Tabla 9. Cuadro de situación de abastecimiento de agua potable.**

Organización	Con llave de agua dentro de la vivienda	Con llave de agua fuera de la vivienda	Total grupo
Com. Hab. Villa Los Cisnes 1	101	2	103
Com. Hab. Villa Los Cisnes 2	151	3	154
Com. Hab. Villa Los Cisnes 3	127	3	130
<b>Total familias</b>	<b>379</b>	<b>8</b>	<b>387</b>

*Fuente: Serviu Región del Maule.*

El acceso al agua potable y la disponibilidad de agua de parte del “APR Los Niches” no representa un problema significativo, en cual, solo ocho familias presentan abastecimiento de agua potable fuera de la vivienda, pero contando con el recurso.

Para el caso del saneamiento sanitario, se identifican mayores complejidades para las familias, ya que en la actualidad no todas desponen de la posibilidad de acceder al sistema de evacuación de aguas servidas. Las soluciones implementadas son precarias y con alto riesgo de contaminación por insalubridad.

Se describen a continuación por grupos:

**Tabla 10. Cuadro de situación de abastecimiento de evacuación de aguas servidas**

Organización	WC conectado a Alcantarillado	WC conectado a Fose séptica	Letrina	No posee solución sanitaria	Total grupo
Com. Hab. Villa Los Cisnes 1	72	29	2	-	103
Com. Hab. Villa Los Cisnes 2	133	18	3	-	154
Com. Hab. Villa Los Cisnes 3	98	28	1	3	130
<b>Total familias</b>	<b>303</b>	<b>75</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>387</b>

*Fuente: Serviu Región del Maule.*

<sup>9</sup> Módulo Social, Unidad de Operaciones Habitacionales, Serviu Región del Maule, noviembre 2025.

En el caso de la evacuación de aguas servidas, el 78,29% de las familias cuenta con conexión al sistema de alcantarillado que dispone el “APR Los Niches”, no obstante, el 21,71% se encuentra en condiciones de vulnerabilidad sanitaria, al no contar con acceso a una solución normada.

Esta situación se busca resolver con el acceso a la vivienda a través de la solución habitacional, en la medida que el Estado subsidia una vivienda que cumple con los requerimientos de habitabilidad y entre estos la adecuada infraestructura sanitaria.

## **12.2. Factor Crítico de Decisión 2: Integración Socioespacial de las familias articulada con su entorno.**

El Factor Crítico se caracteriza a partir de cuatro criterios de evaluación, que develan la necesidad de incorporación de tanto física y social de las familias a un eventual entorno construido, a partir de la **necesidad de una movilidad urbana local**, los **efectos del cambio climático** que requiere una adaptación desde la infraestructura urbana, la **existencia de redes de canales** al interior del predio tanto para riego como para evacuación de aguas lluvias y la capacidad de **cohesión social** que tienen las familias que han transcurrido un período de 12 años en conjunto, en busca de la solución habitacional.

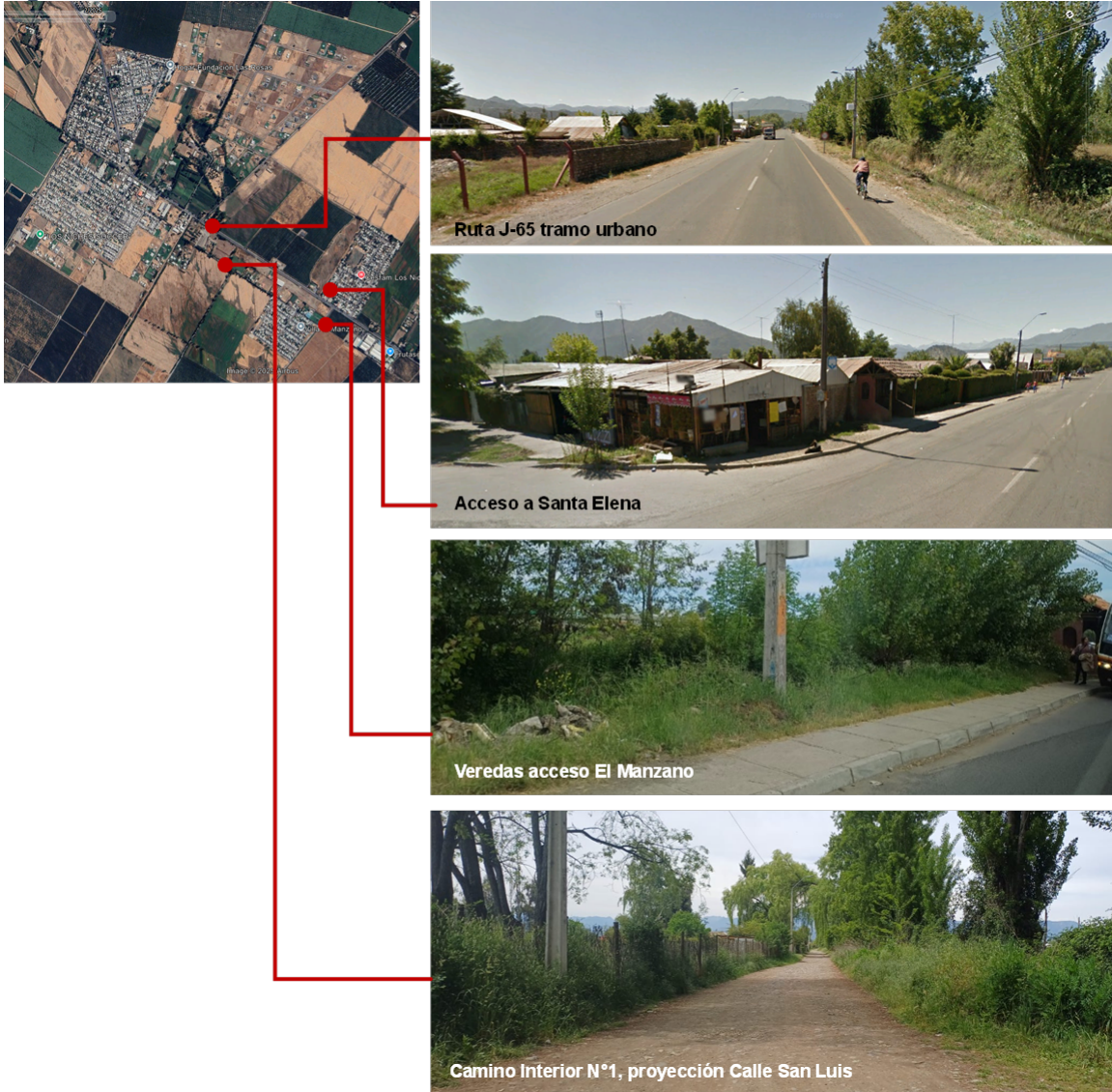
- **Movilidad Urbana Local.**

La articulación entre los sectores oriente y poniente de la localidad de Los Niches se realiza a través de la Ruta J-65, lo que acrecienta el fraccionamiento entre estas villas, y por tanto a al sector urbano. Si bien la ruta facilita el acceso a Curicó a través de una vía enrolada, esta atraviesa la Zona Urbana, generando una desarticulación que afecta a los peatones que transitan entre los diversos servicios.

Los tramos de circulaciones frente a los sectores habitacionales se encuentran con veredas, no así la articulación entre estos, que se realiza a través de la Ruta J-65, que mantiene condiciones de vía rural, a pesar de estar dentro del área urbana, la que no propicia la interconexión entre sectores.

Las calles Camino Interior N°1 y 2 del Plan Regulador vigente se encuentran sin pavimento, lo que limita el desplazamiento y aumenta la contaminación por partículas **en el ambiente al transitar por esas vías. Además**, como la calle San Luis no tiene continuidad en su trazado, los peatones de Villa El Manzano deben salir a la ruta para retomar caminos interiores y acceder a la escuela. Esta condición dificulta el tránsito peatonal o en bicicleta.

**Figura 15. Circulaciones al interior del Límite Urbano.**



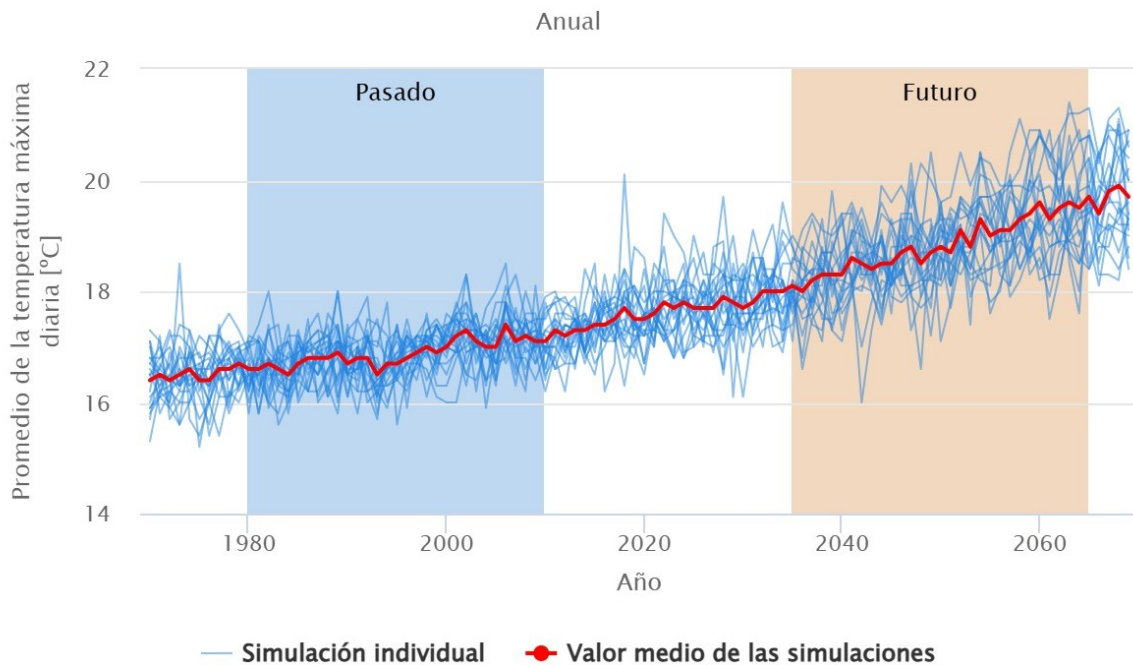
*Fuente: Imagen satelital junto a fotografías de terreno.*

- **Efectos del Cambio Climático.**

Para la comuna de Curicó, los efectos del Cambio Climático se observan en la incidencia de la temperatura y las precipitaciones que impacta sobre la salud y el bienestar humano, los que se han identificado por el Ministerio de Medio Ambiente a través de la difusión del Atlas de Riesgo Climático ARCLIM, donde se presentan las mayores afectaciones que presentará la comuna por causas del Cambio Climático.

Las temperaturas máximas diarias para la comuna de Curicó para el año 2069 serían de 19.7° grados Celsius, en comparación con el año 2025, que tenemos 17.7 grados Celsius, presenta 2.0° C de aumento, lo que incidirá en la salud de la población de la localidad.

**Figura 16.** Promedio de temperatura máxima diaria en Curicó.

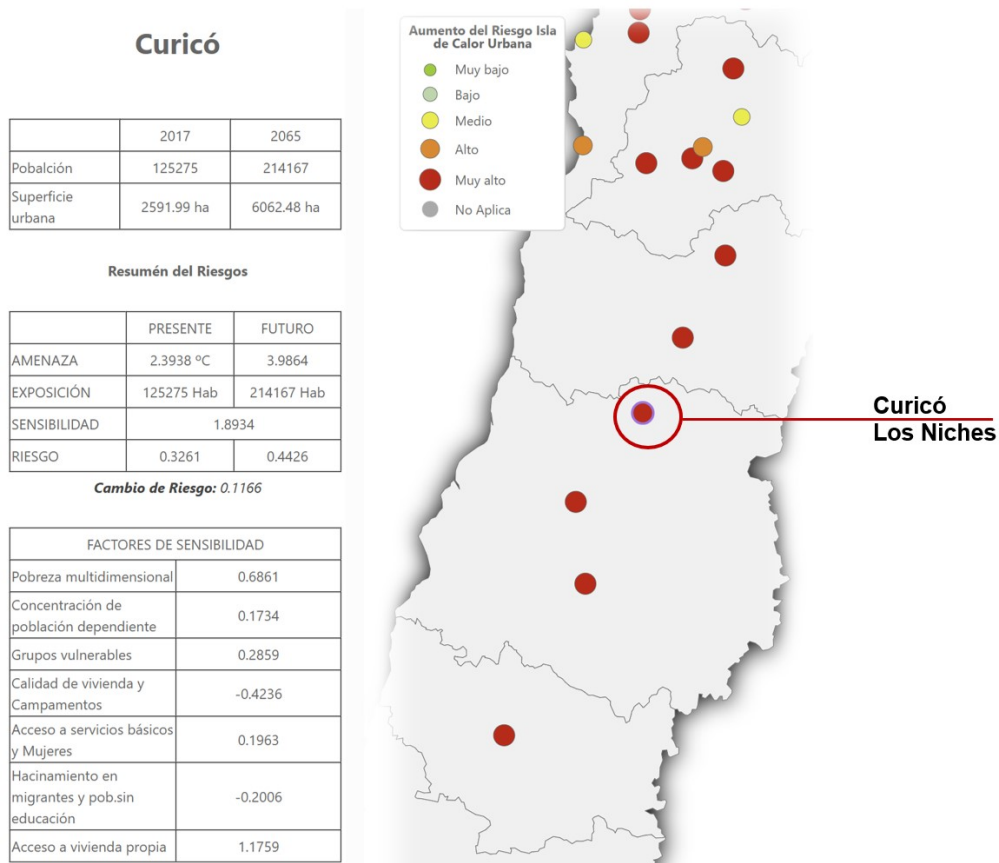


Fuente: <https://arclim.mma.gob.cl/amenazas/>

Otra afectación por el aumento de las temperaturas es “Las Islas de Calor Urbano es la principal característica del clima urbano y se define como la diferencia entre la temperatura urbana y la temperatura rural (Oke, 1987)”<sup>10</sup>. Esta condición se presenta en las ciudades por la concentración de superficies duras como el hormigón y la escasez de vegetación que produzcan sombra y control de la humedad. Para el presente caso, se toma de referencia la ciudad de Curicó que es la que se encuentra catastrada en el Atlas de Riesgos Climático del Ministerio de Medio Ambiente, por su cercanía y porque la tendencia de la zona urbana de Los Niches es a consolidar sus superficies pavimentadas.

<sup>10</sup> [https://arclim.mma.gob.cl/atlas/view/isla\\_calor\\_urbana/](https://arclim.mma.gob.cl/atlas/view/isla_calor_urbana/)

**Figura 17. Efectos de la Isla de Calor Urbana.**



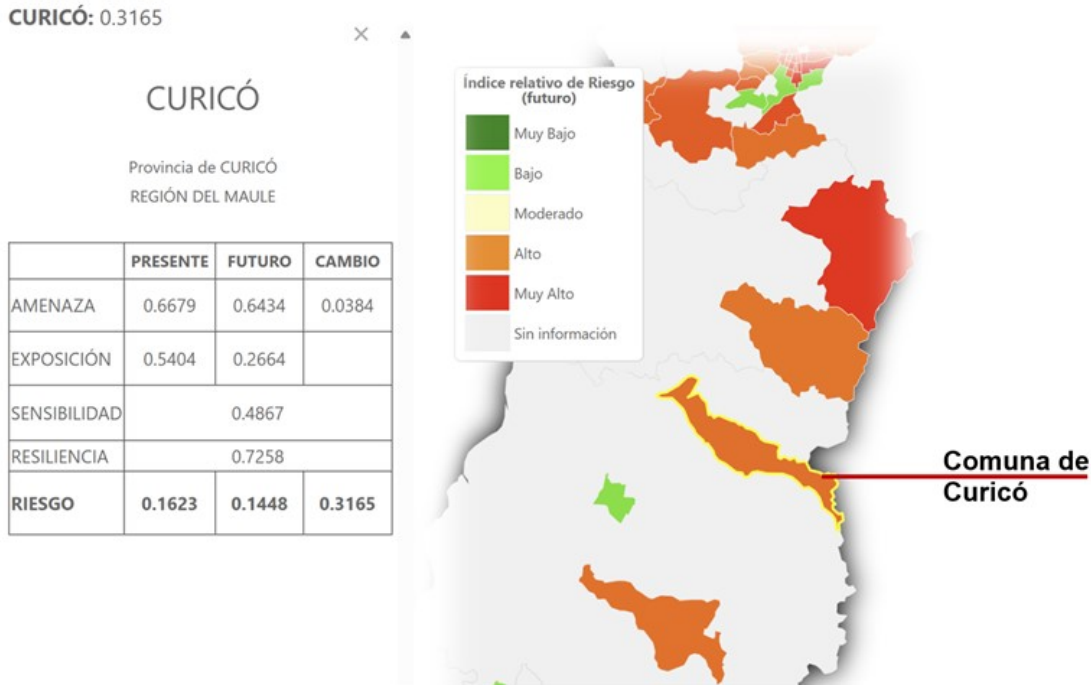
Fuente: [https://arclim.mma.gob.cl/atlas/view/isla\\_calor\\_urbana/](https://arclim.mma.gob.cl/atlas/view/isla_calor_urbana/)

El mapa representa el aumento del riesgo, “en una clasificación de **Muy Alto**” asociado al impacto de la intensidad del fenómeno de **Isla de Calor Urbana (ICU)** para el escenario futuro de los años 2035 a 2065, lo que nos hace poner una alerta en las condiciones que se están construyendo las ciudades, que para el caso de la Habilitación Normativa de Terreno implica en implementar en etapa de diseño y ejecución soluciones de arborización y tratamiento de superficies con posibilidades de absorción de agua.

Otra afectación por el aumento de las precipitaciones concentradas en un corto período de lluvias concentradas, es que la comuna de Curicó se encuentra bordeada en sus límites norte y sur por el Río Teno y el Río Lontué respectivamente. “Este mapa representa, a nivel comunal, la variación en la disposición a registrar impactos de salud a consecuencia de inundaciones por desborde de colectores”<sup>11</sup>, que, para el caso de la localidad de Los Niches, por su cercanía con el Río Lontué y la pendiente que viene bajando desde la Cordillera de Los Andes, se podría generar episodios de inundaciones de las vías de circulación, que son las encargadas de evacuar los excedentes de aguas lluvias en las zonas urbanas.

<sup>11</sup> [https://arclim.mma.gob.cl/atlas/view/asentamientos\\_inundaciones/](https://arclim.mma.gob.cl/atlas/view/asentamientos_inundaciones/)

**Figura 18. Efectos de las inundaciones a nivel comunal.**



Fuente: [https://arclim.mma.gob.cl/atlas/view/asentamientos\\_inundaciones/](https://arclim.mma.gob.cl/atlas/view/asentamientos_inundaciones/)

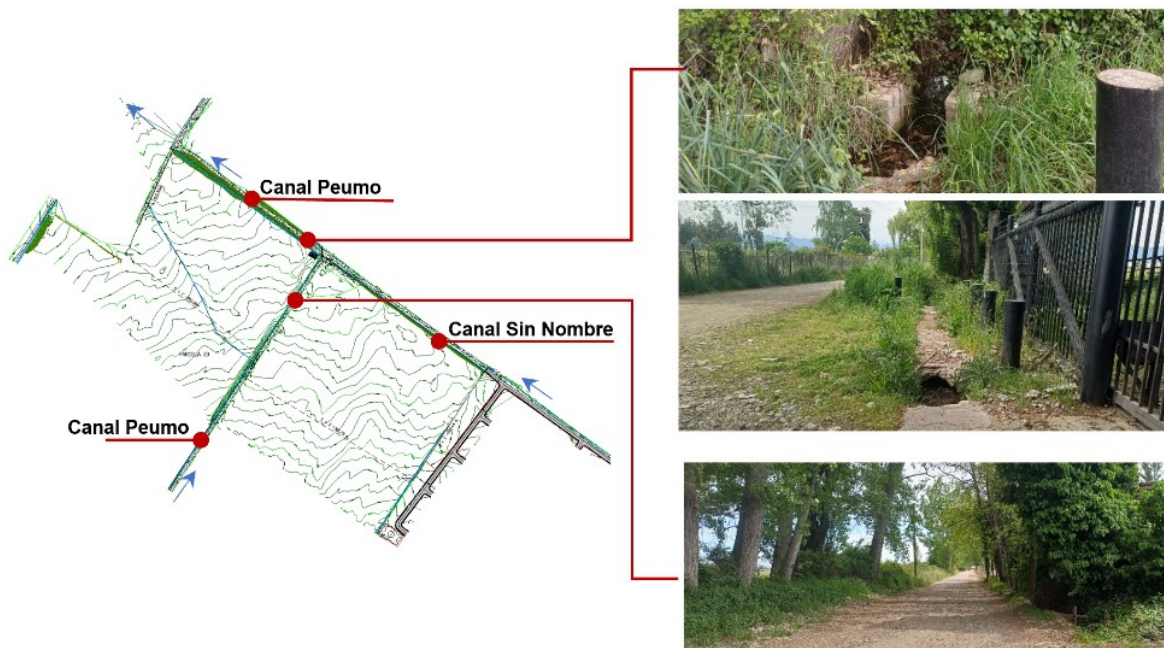
El riesgo de exposición a las inundaciones en la comuna es alto, dada su amplia superficie comunal incluyendo sectores cordilleranos y su emplazamiento entre los ríos Teno y Lontue, y una importante presencia de terrenos con poca pendiente en la zona media de la comuna. Por tanto, este Índice de Riesgo Alto, con una exposición futura al año 2035 a las Inundaciones, se debe enfrentar con medidas anticipadas para la evacuación de las aguas lluvias en el **proyecto** a ejecutarse.

- **Existencia de redes de canales.**

Como se presentó en los Valores Ambientales y de Sustentabilidad, la presencia de los Canales peumo y Sin Nombre por el predio es una oportunidad para su integración a la trama urbana, puesto que el agua que fluye por los canales es un recurso hídrico que se utiliza para el riego de las plantaciones en el entorno rural, éste en el territorio urbano actúa como un aporte al control de la temperatura, al aportar humedad a su entorno y como conductores para la evacuación de aguas lluvias.

El Canal Peumo que atraviesa por el terreno de la HNT es el que en mayor cantidad de superficie se desplaza por el interior, administrado por la Asociación de Canal Nuevo Los Niches, derivando aguas del Río Teno para irrigar terrenos, infraestructura esencial para la agricultura local.

**Figura 19.** Redes de canales de regadío Peumo y Sin Nombre que atraviesan el predio.



*Fuente: Levantamiento topográfico del predio e imágenes de terreno*

La interacción de las redes de canales con la trama urbana se convierte en un aporte ambiental en cuanto el agua es parte de los atributos que tiene este territorio.

- **Cohesión Barrial.**

La organización de vecinos presentó sus condiciones precarias de habitabilidad tanto al municipio de Curicó, como al Ministerio de Vivienda y Urbanismo conformando el denominado Grupo Habitacional Villa Los Cisnes”, que se constituyó según el catastro del registro Civil con el N° 311668 de fecha 25.11.2014. Desde esa fecha se encuentran realizando gestiones para lograr alcanzar la meta de la vivienda propia. Agrupando a las 387 familias, las que comprenden un grupo de 532 personas.

El capital y cohesión social alcanzado por este grupo, en la búsqueda del logro de su meta, ha permitido que se conforme una red de relaciones entre las familias que buscan mejorar sus condiciones de vida y que una vez instalados en un territorio común se convertirá en una potencialidad que les permitirá acceder a la Ley 19.418 y su modificación para conformarse en una Organización territorial.

**Figura 20.** *Presidentas de los Comités Villa Los Cisnes 1,2 y 3.*



*Fuente: Serviu Región del Maule.*

Una condición relevante de este grupo, es la pertenencia territorial ya que todas la familias pertenecen al sector de los niches y su relación con el entorno esta directamente vinculada con las actividades productivas del ambito agricola que provee fuentes de trabajo. Así mismo esta comunidad se organiza entorno al tejido social que han construido, siendo usuarios de los servicios de educacion, salud, seguridad e infraesrtructura básica entre otros.

- **Identificación de Actores Claves del Territorio**

De acuerdo con lo estipulado en el Art. 21 del Reglamento EAE, se identifican los actores clave que hicieron parte del proceso de Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes de Los Niches. De acuerdo al Oficio de envío N°1.501 del 17.11.2025 en que Seremi Minvu informa de la Resolución Exenta N°1.203 del 12.11.2025 del Inicio Conjunto de la EAE y HNT Villa Los Cisnes, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule, como Órgano responsable, convoca a los Actores Clave, correspondieron a Órganos de Administración del Estado y Otros Actores no pertenecientes a la Administración del Estado, según se detalla a continuación:

Órganos de Administración del Estado convocados:

- SEREMI Medio Ambiente
- SEREMI Agricultura
- SEREMI de Economía, Fomento y Turismo
- SEREMI Energía
- SEREMI Minería
- SEREMI Salud
- SEREMI Obras Públicas
- SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones
- SEREMI Desarrollo Social y Familia
- SEREMI Bienes Nacionales
- SEREMI de Educación
- SEREMI de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación
- División de Planificación del Gobierno Regional
- Servicio de Vivienda y Urbanismo SERVIU
- Corporación Nacional Forestal CONAF
- SEREMI Vivienda y Urbanismo
- Dirección de Obras Hidráulicas DOH
- Dirección General de Aguas DGA

Otros organismos no pertenecientes a la administración del estado:

Municipal de I. Municipalidad de Curicó

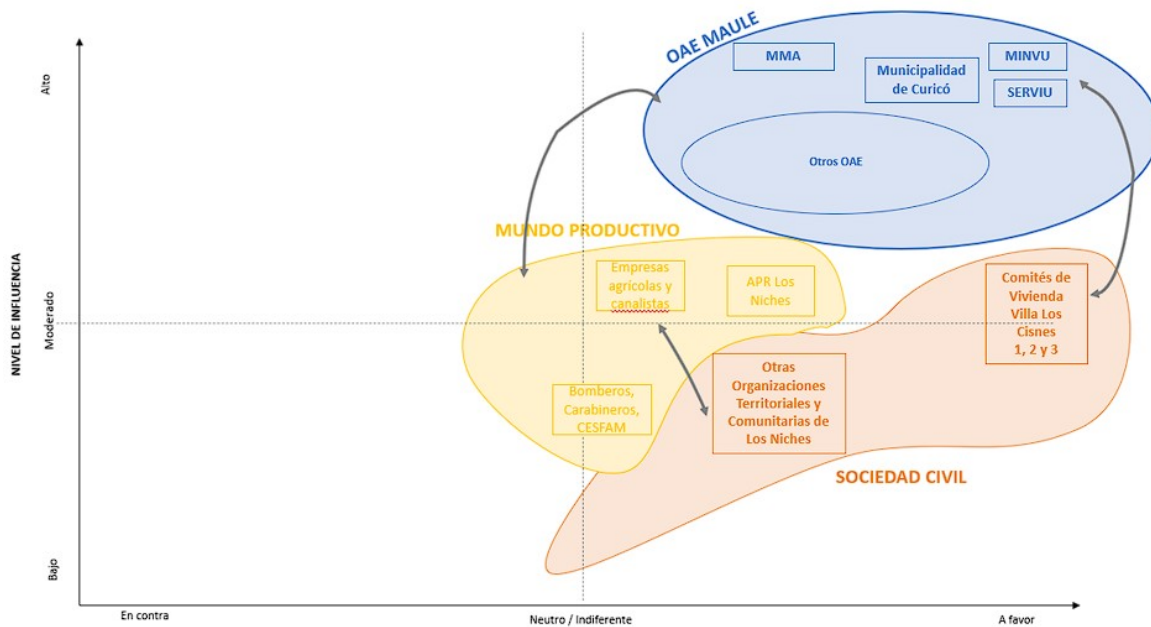
Organizaciones territoriales legalmente constituidas vigentes

Organizaciones Funcionales legalmente constituidas vigentes

- Comités de Agua Potable Los Niches.
- Cesfam Los Niches
- Quinta Compañía de Bomberos de Curicó, Los Niches.
- Carabineros de Chile.

Los actores claves han sido convocados a lo largo del proceso de elaboración de este instrumento y su respectivo proceso de EAE, con la finalidad de obtener sus conocimientos a nivel local y sectorial los que se reflejan en el cuadro siguiente de acuerdo a su grado de influencia:

**Figura 21.** Cuadro de Mapa de Actores presentes en el territorio.



*Fuente: Elaboración en base a información diagnóstica.*

### 13. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA OPCIÓN DE DESARROLLO

La Opción de Desarrollo corresponde a la estrategia que permitirá pasar desde la situación actual hacia la deseada, para alcanzar los objetivos planteados por la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial”<sup>12</sup>.

A continuación, se detalla la Opción de Desarrollo que esta Secretaría está trabajando para poder llevar a cabo la propuesta de Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes.

#### 13.1. Opción de Desarrollo de la HNT Villa Los Cisnes

##### 13.1.1. Presentación de Opción de Desarrollo

De acuerdo a la Guía EAE es preciso tener presente que "las Opciones de Desarrollo son los distintos caminos viables para alcanzar los objetivos ambientales y de sustentabilidad en el marco de los propósitos del proceso de decisión" (MMA. 2015:47).

En este sentido, la viabilidad de la propuesta de "Habilitación Normativa del Terreno Villa Los Cisnes" se encuentra supeditado o lo dispuesto en el Párrafo 2º, Capítulo I. Artículo Cuarto de la ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, respecto de la Habilitación Normativa de Terrenos, lo cual en su artículo 3º, inciso primero, señala que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo: "podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional", y asimismo en su inciso final indica que "las normas urbanísticas especiales que se establezcan para el o los terrenos sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos acogidos al referido programa que justificaron el uso de la facultad excepcional y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto".

Al respecto, esta Habilitación Normativa de Terreno responde a un predio específico localizado en Camino Interior N°1 de la localidad de Los Niches y al proyecto arquitectónico que da forma al conjunto habitacional desarrollado para este terreno, el cual fue previamente trabajado mediante un proceso de diseño participativo con los Comités de Vivienda y la entidad patrocinante, que, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) DS49 reconoce las necesidades de las 387 familias beneficiadas. Por tanto, esta HNT, debido a la definición avanzada del proyecto habitacional y sus características específicas, limita la posibilidad de identificar otras opciones de desarrollo, lo cual justifica la consideración de una **Opción de Desarrollo Única**.

##### 13.1.2. Opción de Desarrollo Única.

La entrada en vigencia del Plan de Emergencia Habitacional, permite la búsqueda de terrenos para poder construir viviendas de interés público, por lo cual, la propuesta tiene una opción de desarrollo que propone normas urbanísticas que admitan una densidad adecuada para favorecer la materialización de un proyecto habitacional que contribuya a superar el déficit habitacional existente en la Región del Maule.

<sup>12</sup> Ministerio de Medio Ambiente: "Reglamento para la evaluación ambiental estratégica", D.S N°32 2015.

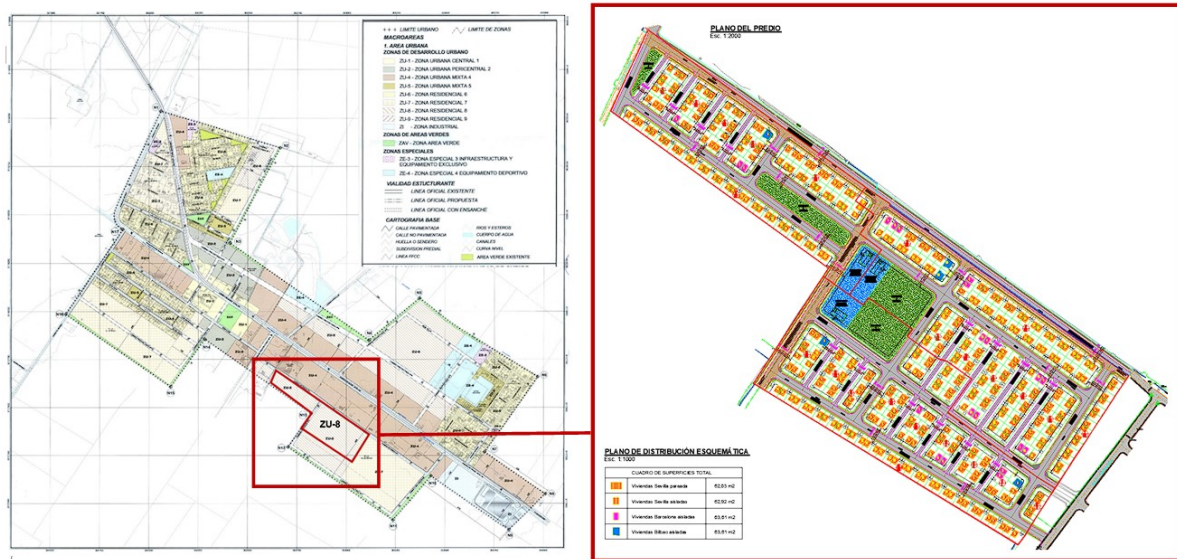
**Tabla 11. Normas Técnicas propuestas.**

<b>ZU-8: Zona Residencial 8</b>	
<b>NORMA</b>	<b>NORMAS URBANISTICAS ESPECIALES</b>
<b>Uso de Suelo</b>	<b>Vivienda, Equipamiento</b>
<b>Coeficiente de Ocupación de Suelo</b>	0,6
<b>Coeficiente de Constructibilidad</b>	0,8
<b>Superficie Predial Mínima</b>	100
<b>Agrupamiento Permitidos</b>	Aislado, pareado
<b>Altura Máxima Edificación Aislada</b>	13,20 m
<b>Densidad Máxima</b>	173 hab/HA
<b>Adosamiento</b>	OGUC
<b>Distanciamientos</b>	OGUC
<b>Antejardín</b>	Mínimo 2 mt
<b>Estacionamientos</b>	1 x Vivienda

Fuente: MINVU Región del Maule

A continuación, se presenta la expresión gráfica de la Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes:

**Figura 22. Plano Emplazamiento de Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes.**



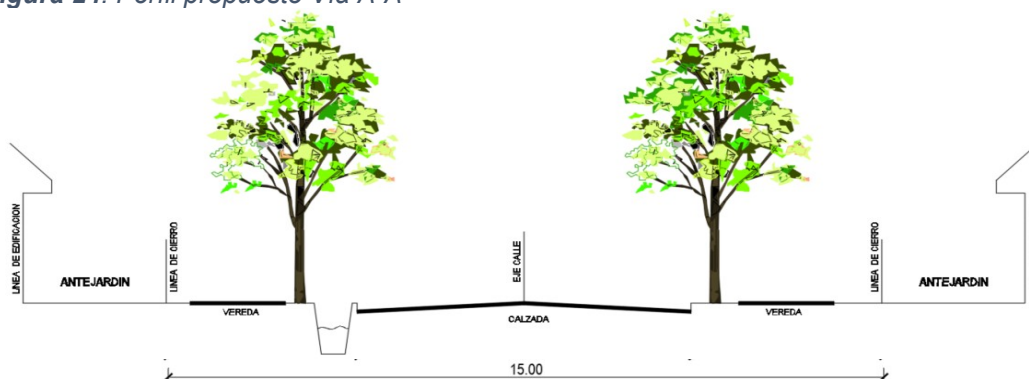
Fuente: MINVU Región del Maule

**Figura 23.** Plano loteo HNT Villa Los Cisnes.



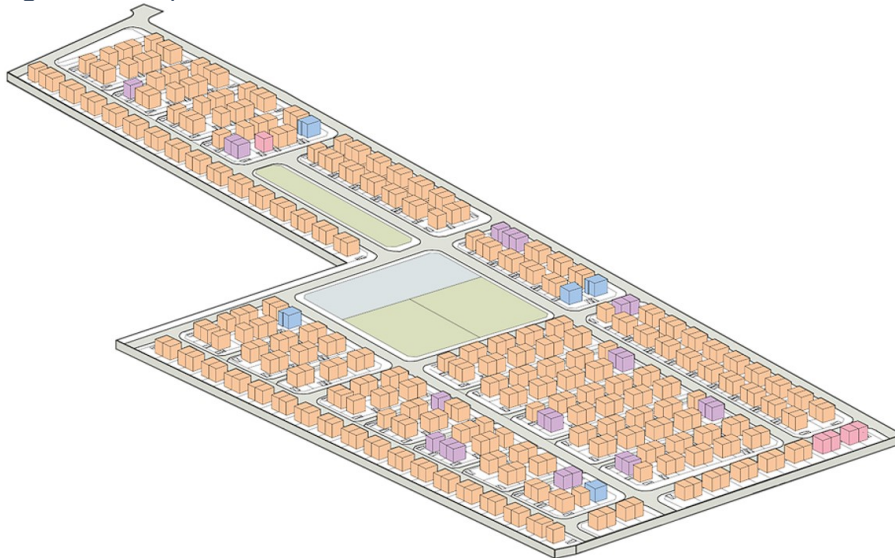
Fuente: MINVU Región del Maule

**Figura 24.** Perfil propuesto Vía A-A



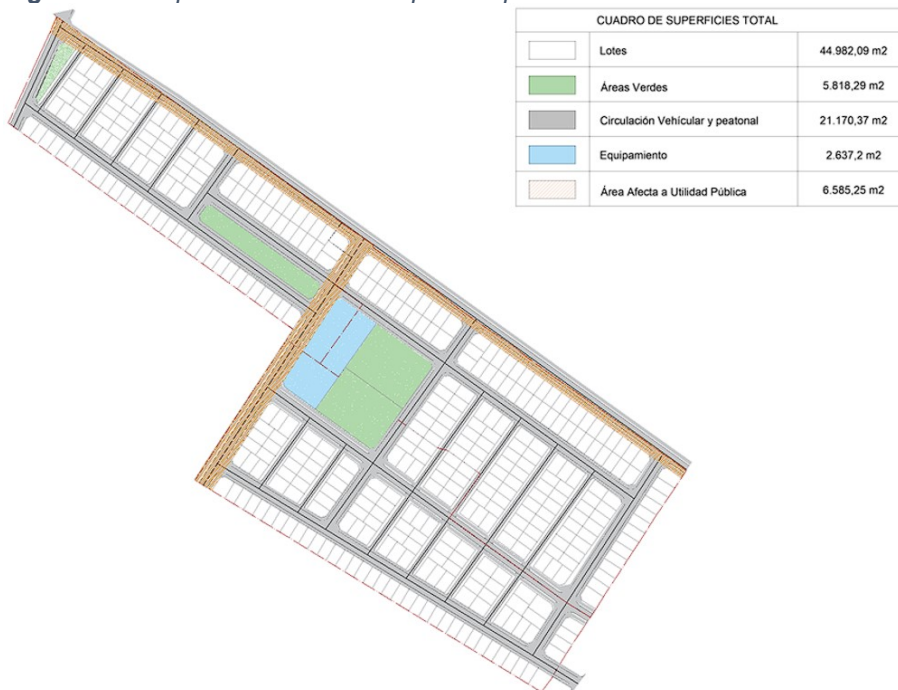
Fuente: MINVU Región del Maule

**Figura 25.** Esquema volumétrico del HNT Villa Los Cisnes.



Fuente: MINVU Región del Maule.

**Figura 26.** Esquema de Cesiones para Espacios Públicos.



Fuente: MINVU Región del Maule.

### 13.1.3. Evaluación Opción de Desarrollo.

La Evaluación Ambiental de la Alternativa de Estructuración Territorial, denominada como “Opción de Desarrollo”, se realiza en dos fases:

- **Evaluación Ambiental de Oportunidades y Riesgos respecto a los Factores Críticos de Decisión (FDC)**
- **Evaluación de los aspectos claves asociados a Cambio Climático.**

A continuación, se presenta la Evaluación de Oportunidades y Riesgos de la Opción de Desarrollo (Alternativas de Estructuración Territorial), en relación a los Factores Crítico de Decisión (FCD).

**Tabla 12. Oportunidades y Riesgos Opciones de Desarrollo de HNT Villa Los Cisnes.**

FCD	Criterios de evaluación	Oportunidad	Riesgo
FDC 1: Implementación de mejoras de las Condiciones de Habitabilidad para el fortalecer la calidad de vida de las familias.	Ocupación del Suelo Urbano	Permite consolidar suelo urbano, disminuyendo la presión por instalación de viviendas fuera del Límite Urbano. Habilita normativamente las condiciones de posibilitar la ejecución de vivienda de Interés Público.	Al no habilitarse normativamente transcurre tiempo que aumenta la presión por poblamiento fuera del Área Urbana.
	Densidad poblacional	Se permite la ocupación del suelo que optimiza los recursos, al fomentar una mayor cantidad de viviendas en proximidad a los servicios emplazados al interior de la zona urbana.	La concentración de la población podría ocasionar problemas de congestión en los accesos a lote en horarios específicos.
	Déficit de Áreas Verdes	La Habilitación Normativa garantiza la ejecución de superficie de Áreas Verdes consolidadas en el entorno habitacional, que disminuyan el déficit de la localidad. La superficie propuesta cumple con la recomendación de 10 m <sup>2</sup> /persona que habitaría el conjunto residencial.	La no ejecución del proyecto habitacional implica continuar con el nivel de déficit de áreas verdes urbanas.
	Déficit de Saneamiento Sanitario	Mejora las condiciones de saneamiento sanitario de las familias y en especial de las que viven en condiciones de insalubridad.	La no ejecución del proyecto, profundizan las condiciones de insalubridad con riesgo a la vida de las familias que no poseen solución sanitaria normada.

FDC 2: Integración Socioespacial de las familias articulada con su entorno.	Movilidad urbana local	La implementación de vías de circulación posibilita el desplazamiento sostenible en diversos modos, motorizados y no motorizados, que permitan conectar puntos atractores para el desenvolvimiento cotidiano de la comunidad	No presenta riesgos la implementación del proyecto en la Movilidad local.
	Efectos del Cambio Climático	El proyecto facilita la ejecución de obras que permiten las mejoras en las condiciones de térmicas de las viviendas, la disposición de espacios públicos implementados con sombra para el desplazamiento y la conducción de las aguas lluvias por precipitaciones concentradas.	La no ejecución del proyecto se prevé como un deterioro constante para la salud y confort de las personas y su calidad de vida.
	Existencia de redes de Agua de Canales Peumo y Sin Nombre.	El aprovechamiento de las aguas de los Canales Peumo y Sin Nombre en la trama de desplazamiento peatonal aporta al aumento de la vegetación para el control térmico y de humedad que beneficia al habitante que se desplaza por espacios públicos sombreados.	La no integración al proyecto del sistema de canales implica limita la posibilidad de mejorar la calidad de los espacios públicos.
	Cohesión barrial	La organización interna de la población en función de una personalidad jurídica vigente, los posibilita a la continuidad de redes en el territorio, que consolidan el tejido social.	La comunidad se mantiene en condiciones de precariedad habitacional y por tanto, con riesgo para la salud y el bienestar de las familias integrantes de Comité Habitacional.

*Fuente: Elaboración propia*

#### 13.1.4. Evaluación de los aspectos claves asociados a Cambio Climático

En función de la Opción de Desarrollo se define la evaluación, al identificar las directrices de gestión, Planificación y gobernabilidad, como acciones y propuestas para abordar los riesgos y oportunidades a las que se enfrentan en la búsqueda de la adaptación y mitigación al cambio Climático.

**Tabla 13. Evaluación asociada al CC de HNT por FCD 1**

<b>HNT Villa Los Cisnes</b>		
<b>FCD 1</b>	Implementación de mejoras de las Condiciones de Habitabilidad para el fortalecer la calidad de vida de las familias.	
Opción de Desarrollo Única	OPORTUNIDADES (Efectos Ambientales y de Sustentabilidad positivos)	RIESGOS (Efectos Ambientales y de Sustentabilidad negativos)
Permite entregar una solución habitacional que mejora la calidad de vida de las familias asignatarias, al proporcionar condiciones de habitabilidad con consideraciones ambientalmente positivas.	El proyecto de Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes posibilita la ejecución de un conjunto de viviendas que permite consolidar un crecimiento urbano con una <b>densidad equilibrada</b> , una ubicación al interior del centro urbano, con acceso a servicios, en un sector homogéneo de viviendas y con arraigo al ser soporte de la relación empleo residencia, que fortalece a la localidad.	Se presenta el riesgo de funcionamiento deficitario del sistema de tratamiento de aguas servidas, que ya funciona con problemas en la localidad.

**Tabla 14. Evaluación Opción de Desarrollo seleccionada de HNT por FCD 2**

<b>HNT Villa Los Cisnes</b>		
<b>FCD 2</b>	Integración Socioespacial de las familias articulada con su entorno.	
Opción de Desarrollo Seleccionada	OPORTUNIDADES (Efectos Ambientales y de Sustentabilidad positivos)	RIESGOS (Efectos Ambientales y de Sustentabilidad negativos)
Incorpora a las familias a una red urbana, con asignación de viviendas que cumplan los requisitos normativos.	Se dota de solución habitacional a las familias para permitirles una interacción con su entorno que fomenta el crecimiento con equidad, que fortalezca el acceso vías pavimentadas, veredas para el desplazamiento peatonal seguro, implementadas en un entorno con vegetación y disponibilidad de evacuación de aguas lluvias, con viviendas acondicionadas térmica, acústico, lumínicas y sanitariamente salubres.	El tiempo que demore la implementación se observa como un riesgo que mantenga las condiciones precarias de allegamiento, hacinamiento y precariedad sanitaria.

### 13.1.5. Lineamientos prioritarios para el desarrollo comunal, Directrices de gestión, Planificación y gobernabilidad

En función de la Opción de Desarrollo seleccionada para localidad, se realiza la evaluación a partir de las oportunidades y riesgos asociados al Cambio Climático, definiendo las Directrices de Gestión, Planificación y Gobernabilidad, que debe enfrentar la HNT-para posibilitar una coherencia entre la búsqueda de objetivos y la concreción en el territorio.

**Tabla 15. Directrices de Gestión, Planificación y Gobernabilidad del HNT**

FCD	OPORTUNIDAD	RIESGOS	DIRECTRICES
FCD 1: Implementación de mejoras de las Condiciones de Habitabilidad para el fortalecer la calidad de vida de las familias.	El proyecto de Habilitación Normativa de Terreno Villa Los Cisnes posibilita la ejecución de un conjunto de viviendas que permite consolidar un crecimiento urbano con una densidad equilibrada, una ubicación al interior del centro urbano, con acceso a servicios, en un sector homogéneo de viviendas y con arraigo al ser soporte de la relación empleo residencia, que fortalece a la localidad.	Se presenta el riesgo de funcionamiento deficitario del sistema de tratamiento de aguas servidas, que ya funciona con problemas en la localidad.	<b>Planificación:</b> -Disponer normativamente de las condiciones de ejecución del proyecto. <b>Gobernabilidad:</b> - Coordinación público privado, entre DOH, SSR y constructora para resolver mejoras en PTAS. <b>Gestión:</b> -Tramitación final para entrega de normas especiales (HNT) para su aplicación por DOM.
FCD 2: Integración Socioespacial de las familias articulada con su entorno.	Se dota de solución habitacional a las familias para permitirles una interacción con su entorno que fomente el crecimiento con equidad, que fortalezca el acceso vías pavimentadas, veredas para el desplazamiento peatonal seguro, implementadas en un entorno con vegetación y disponibilidad de evacuación de aguas lluvias, con viviendas acondicionadas térmica, acústico, lumínicas y sanitariamente salubres.	El tiempo que demore la implementación se observa como un riesgo que mantenga las condiciones precarias de allegamiento, hacinamiento y precariedad sanitaria.	<b>Planificación:</b> - Disponer normativamente de las condiciones de ejecución del proyecto. <b>Gobernabilidad:</b> - Coordinación con Serviu Región del Maule para aplicación de Normas Especiales. <b>Gestión:</b> - Coordinación con DOM municipal para la aplicación de Normas Especiales.

Fuente: Elaboración propia

## **14. RESULTADO DE LA COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO.**

Da cuenta de los Órganos de Administración del Estado (OAE) participantes según su representación como servicios públicos de nivel regional o local en función del contexto territorial del HNT. Además, se describe la manera como se trabajó con los OAE en relación con el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

### **Actores convocados**

Los órganos de administración del Estado que se identificaron representan las instituciones locales y regionales que se relacionan de manera directa con el área de estudio, es decir, están implicados en los resultados del proceso de Planificación.

De acuerdo a lo establecido en la Guía Metodológica para la EAE, se integraron a los Órganos de Administración del Estado (OAE) vinculados con el territorio, los que a su vez se convocaron para llevar a cabo el proceso de EAE acorde con la normativa ambiental vigente y correspondieron a los que se presentan en el siguiente listado:

- Gobierno Regional
- SEREMI Vivienda y Urbanismo
- Servicio de Vivienda y Urbanismo SERVIU
- SEREMI Medio Ambiente
- SEREMI Agricultura
- SEREMI Obras Públicas
- Dirección de Obras Hidráulicas DOH
- Dirección General de Aguas DGA
- SEREMI Bienes Nacionales
- SEREMI Desarrollo Social y Familia
- SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones
- SEREMI Salud
- SEREMI Energía
- SEREMI Economía, Fomento y Turismo
- SEREMI Educación
- SEREMI Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación
- Servicio Nacional de Geología y Minas SERNAGEOMIN
- Corporación Nacional Forestal CONAF
- I. Municipalidad de Curicó

### **Síntesis de actividades y/o gestiones realizadas en el marco de la EAE**

Con respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Estudio de “Habilitación Normativa de Terrenos Villa Los Cisnes, localidad de Los Niches, Curicó”, se realizaron las siguientes gestiones y/o actividades:

- Por medio del Oficio Ord. N°1501 del 17.11.2025, la Seremi MINVU envió a la Seremi de Medio Ambiente la Resolución Exenta N°1203 del 12.11.2025, a través de la cual se dio inicio formal al proceso EAE.
- A través del Oficio Ord. N°1503 del 18.11.2025, la Seremi MINVU solicitó a los OAE regionales, todos los antecedentes que pudieran tener un interés con respecto al estudio, así como la designación de un profesional a cargo del proceso EAE para el estudio. A dicho solicitud respondieron los siguientes OAE:

**Tabla 16.** Respuestas de los OAE a los Oficios Ord. N°1501 (dirigido a MMA) del 17.11.2025; y 1503 (dirigido a los OAE) del 18.11.2025 del MINVU

Fecha	OAE	Contenido
20.11.2025 y 01.12.2025	SEREMI Medio Ambiente	A través de los Oficios Ord. N°7493 del 20.11.2025 y N°7705 del 01.12.2025, informa de que el profesional designado para la EAE es Sr. Luis Opazo Urrutia. También comparte información que estime pertinente y de interés para el estudio y su respectiva EAE.
20.11.2025	SEREMI Agricultura	A través del Oficio Ord. N°249 del 20.11.2025, informa de que el profesional designado para la EAE es Ernesto Rahal Valderrama.
26.11.2025	SEREMI Desarrollo Social y Familia	Por correo electrónico, informa asistencia al taller de Sr. Luis Basualto, analista del sector.
26.11.2025	SEREMI Energía	Por correo electrónico, el profesional designado confirma su asistencia al taller de participación.
27.11.2025	SEREMI Energía	A través del Oficio Ord. N°93 del 27.11.2025, informa de que el profesional designado para la EAE es Sr. Marcelo San Martín Lancot. También comparte información que estime pertinente y de interés para el estudio y su respectiva EAE.
28.11.2025	CONAF	A través del Oficio Ord. N°236 del 28.11.2025, informa de que el profesional designado para la EAE es Sr. Patricio Gutiérrez Parra. También informa de que no posee antecedentes de interés para el estudio y su respectiva EAE.

- A través de este mismo Oficio Ord. N°1503, la Seremi MINVU invitó a los OAE a participar de un taller de participación el día 27.11.2025, instancia en la que finalmente asistieron los siguientes OAE:
  - Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
  - Servicio de Vivienda y Urbanización
  - Secretaria Regional Ministerial de Medio Ambiente
  - Secretaria Regional Ministerial de Agricultura
  - Secretaria Regional Ministerial de Obras Públicas
  - Secretaria Regional Ministerial de Salud
  - Secretaria Regional Ministerial de Educación
  - Secretaria Regional Ministerial de Desarrollo Social
  - Secretaria Regional Ministerial de Energía
  - Secretaria Regional Ministerial de Economía

- Secretaria Regional Ministerial de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e Innovación
  - I. Municipalidad de Curicó
- Al final del taller, la Seremi MINVU volvió a solicitar a los OAE los antecedentes de interés para el estudio, así como sus aportes, observaciones y/o comentarios respecto de lo informado. Sin embargo, no se recibieron nuevos antecedentes al respecto.

A continuación, se exponen los principales elementos aportados a este proceso de EAE. Cabe mencionar que el detalle de todas las actuaciones realizadas se encuentra en el Anexo "Informe de Participación", en su apartado Letra B y en su respectivo anexo N°2.

**Tabla 17. Observaciones realizadas por los OAE durante el taller EAE**

OAE	Observaciones	Incorporación al HNT
MOP	<p>Declara estar de acuerdo con la propuesta de concentrar la población dispersa de Los Niches en este sector.</p> <p>Sin embargo, consulta la razón por la cual se normó la densidad, en su momento, con 45 hab/ha, aludiendo a una zona de transición o interfaz entre zona rural agrícola y zona urbana.</p> <p>También consulta si con esa propuesta se absorba la demanda habitacional de Los Niches, al menos por unos años.</p>	<p><i>A modo de respuesta, MINVU indica que el PRC está desactualizado, y que esta zona de interfaz ya se encuentra en parte urbanizada, con una población habitacional existente justo al lado.</i></p> <p><i>De igual manera, se reconoce la necesidad de revisar estos temas ambientales; se tomó la decisión de reconocer el proyecto en su totalidad (y no fraccionado como se podría haber hecho) justamente para que sea sometida a EAE.</i></p> <p><i>Por otra parte, las dirigentas de los Comités de Vivienda señalan que los beneficiarios del proyecto son todos del sector de Los Niches, y que muchos de ellos ya trabajan en el rubro agrícola.</i></p>
Salud	<p>Consulta por dónde pasaría la vía principal.</p> <p>Por otro lado, pregunta de qué manera se contempla el tema del agua y del alcantarillado, puesto que en la actualidad ya existe para este sector poca factibilidad de agua y problemas con las Plantas de tratamiento.</p> <p>Sin embargo, Salud insiste en que, por experiencia, pocas veces se respetan dichos compromisos de mejoras y/o mantención.</p>	<p><i>A dicha observación, MINVU señala que la vía estructurante no se puede cambiar, por lo que sería la vía ya existente.</i></p> <p><i>A modo de respuesta, MINVU indica que el Informe de Pertinencia señala que existe factibilidad sanitaria, con condiciones que se tienen que habilitar previamente. Dado lo anterior, el proyecto habitacional viene con compromisos de mejoras y/o mantención de las redes y Plantas de tratamiento.</i></p> <p><i>Por otra parte, tanto MINVU como las dirigentas de los Comités de Vivienda observan que no debería generar nuevos usuarios, siendo que los beneficiados son todos allegados del sector y ya usan la red existente.</i></p>

Municipalidad de Curicó	<p>De parte del municipio, indica que la dificultad de este proyecto es el acceso, siendo el lote un terreno que no tiene pavimentados sus accesos.</p> <p>Asimismo, señala la existencia de equipamiento comunal (cancha, sede social, área verde, galpón) en la franja colindante, entre el lote proyectado y la villa colindante. Consulta quién se debería hacer cargo de estos accesos.</p> <p>Por otra parte, informa de que el proyecto va en línea con lo que se aprobó en la actualización del PRC de Curicó, el cual ya se encuentra en Contraloría (se espera que esté resuelto para el próximo año 2026).</p> <p>Asimismo, el límite urbano propuesto en dicha actualización no crece mucho: sólo acoge la Zona de Extensión Urbana (Según proyecto PRI Curicó en tramitación), incorporando una pequeña franja urbana ubicada en el sur, cercana al lote proyectado.</p>	<p><i>Se establece que el proyecto en su ejecución se hace cargo de la continuidad de las vías que requieren pavimentación considerando que el financiamiento de la asignación de subsidios a las familias lo contempla como parte de las obras necesarias para la integración a la trama urbana como a la mejora de vida de las familias.</i></p>
MIN ENERGIA	<p>Por su parte, Minenergía señala que, para poder observar, de igual forma se tienen que basar en el diagnóstico ambiental estratégico del entorno y no sólo del lote. Solicita que se pueda enviar ese diagnóstico para poder responder la solicitud.</p>	<p><i>A modo de respuesta, MINVU indica que el estudio está recién empezando, por lo que justamente necesitan los antecedentes de su servicio para realizar este diagnóstico.</i></p>

**Tabla 18. Antecedentes y aportes realizados formalmente por los OAE a través de Oficios**

OAE	Observaciones	Incorporación al HNT
MIN ENERGIA	<p>A través del Oficio Ord. N°93 del 27.11.2025, MINENERGIA señala lo siguiente:</p> <p>En base a la información inicial disponible, el alcance de esta habilitación es de interés de este servicio, ya que es allí donde se definirá la norma urbana para las actividades productivas y la infraestructura energética que se desarrolle en el territorio comunal; junto con definir las zonas no edificables asociadas a las redes energéticas existentes en la comuna.</p> <p>En este sentido y de manera de otorgar un contexto del sector y vincularlos a su quehacer, es necesario señalar que el sistema energético, cuyo objeto es satisfacer las necesidades de interés general, opera articulándose a lo largo del territorio interregional/nacional como sistemas funcionales y se distinguen básicamente los segmentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Generación de Energía en Base a Fuentes Renovables y Fuentes No Renovables.</li> <li>● Transmisión y Distribución de Energía Eléctrica.</li> <li>● Almacenamiento, Transporte y Distribución de Combustibles.</li> </ul> <p>El mercado eléctrico en Chile está compuesto por las actividades de generación, transmisión y distribución de electricidad, las que en su conjunto constituyen las tres etapas del “ciclo eléctrico”, debido a que se encuentran intrínsecamente vinculadas y necesariamente coordinadas en su ejecución, conformando un sistema funcional con el objeto de satisfacer la demanda de energía en un sector geográfico determinado o de un cliente en particular.</p> <p>El sector de hidrocarburos constituye un sector estratégico para el país, pues se articula con un comportamiento en “red” en el territorio nacional para efectos de lograr el funcionamiento eficiente del sistema, otorgar un servicio a los usuarios y permitir el desarrollo de otras actividades económicas en el territorio (productivas, de servicio y funciones críticas).</p> <p>Es por ello que se estima necesario considerar en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, las materias del sector energético e identifique aquellos elementos presentes en el territorio comunal, tales como potenciales, brechas, proyectos e infraestructura energética existentes y proyectados.</p> <p>A este respecto, y en el entendido que por una parte, “las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos”, conforme a lo señalado en el artículo 2.1.29 de la OGUC; así como la consideración del principio de eficiencia energética (extensión urbana, usos de</p>	<p>La incorporación de las familias a una solución habitacional que cumpla con los estándares de aislamiento térmica, va en concordancia con los referido en el Primer Propósito “Energía sin Emisiones” en cuantos a:</p> <p>“Existe también el desafío de que, como país, nos hagamos cargo de las emisiones de gases de efecto invernadero y de contaminantes locales provenientes del uso de combustibles fósiles”, que disminuye la utilización de combustibles fósiles que las familias utilizan para lograr el confort térmico invernal.</p> <p>En el Segundo propósito se refuerza la necesidad de “Avanzaremos para reducir de manera urgente el uso de fuentes</p>

	<p>suelo, movilidad, etc.), la consistencia con estudios técnicos referidos a infraestructura energética y la coordinación con las políticas sectoriales en esta materia señalado en el artículo 28 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; en relación a la solicitud de información este servicio puede señalar lo siguiente:</p> <p><u>De las políticas y estudios sectoriales:</u> Este Servicio considera pertinente considerar e incluir la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Política Energética Nacional 2050. Primera Actualización: <a href="https://energia.gob.cl/energia2050">https://energia.gob.cl/energia2050</a></li> <li>● Agenda de Energía 2022-2026: <a href="https://energia.gob.cl/sites/default/files/documentos/agenda_energia_2022_-_2026.pdf">https://energia.gob.cl/sites/default/files/documentos/agenda_energia_2022_-_2026.pdf</a></li> <li>● Planes de Expansión de la Transmisión: <a href="https://www.cne.cl/tarificacion/electrica/expansion-de-transmision/">https://www.cne.cl/tarificacion/electrica/expansion-de-transmision/</a></li> <li>● Informe Definitivo del proceso quinquenal 2023-2027 de la Planificación Energética de Largo Plazo (PELP): <a href="https://energia.gob.cl/sites/default/files/documentos/informe_definitivo_pelp_2023-2027.pdf">https://energia.gob.cl/sites/default/files/documentos/informe_definitivo_pelp_2023-2027.pdf</a></li> <li>● Estrategia Nacional de Electromovilidad 2021: <a href="https://energia.gob.cl/documentos/estrategia-nacional-de-electromovilidad-2021">https://energia.gob.cl/documentos/estrategia-nacional-de-electromovilidad-2021</a></li> <li>● Estrategia Nacional de Hidrógeno Verde: <a href="https://energia.gob.cl/sites/default/files/documentos/estrategia_h2_-_espanol_final.pdf">https://energia.gob.cl/sites/default/files/documentos/estrategia_h2_-_espanol_final.pdf</a></li> <li>● Estrategia de Calor y Frío: <a href="https://caloryfrio.minenergia.cl/descargable/Estrategia_calor_frio_v1.1.pdf">https://caloryfrio.minenergia.cl/descargable/Estrategia_calor_frio_v1.1.pdf</a></li> <li>● Estrategia de Transición Energética Residencial: <a href="https://energia.gob.cl/sites/default/files/documentos/estrategia_de_transicion_energetica_residencial13082020.pdf">https://energia.gob.cl/sites/default/files/documentos/estrategia_de_transicion_energetica_residencial13082020.pdf</a></li> <li>● Carbono Neutralidad en el Sector Energía. Proyección de Consumo Energético Nacional 2020: <a href="https://energia.gob.cl/sites/default/files/pagina-basica/informe_resumen_cn_2019_v07.pdf">https://energia.gob.cl/sites/default/files/pagina-basica/informe_resumen_cn_2019_v07.pdf</a></li> <li>● Ministerio de Energía. Balance Nacional de Energía 2023: <a href="http://energiaabierta.cl/visualizaciones/balance-de-energia/">http://energiaabierta.cl/visualizaciones/balance-de-energia/</a></li> <li>● Plan de Adaptación al Cambio Climático para el sector Energía 2018-2023: <a href="https://cambioclimatico.mma.gob.cl/wp-content/uploads/2021/11/PLAN-DE-ADAPTACION-ENERGIA.pdf">https://cambioclimatico.mma.gob.cl/wp-content/uploads/2021/11/PLAN-DE-ADAPTACION-ENERGIA.pdf</a></li> <li>● Ministerio de Energía. Mapa de Vulnerabilidad Energética. Síntesis metodológica y resultados:</li> </ul>	<p>de energía contaminantes en las viviendas (especialmente para calefacción) y el uso de artefactos que perjudiquen la salud de las personas, apoyando la transición a opciones energéticas limpias.” En lo específico, la instalación de viviendas al interior del Límite Urbano, las prioriza para el acceso al Programa de Recambio de calefactores de MMA, lo que va en beneficio de la familia habitante y de la disminución de emisiones por quema de leña como sistema de calefacción.</p> <p>Por otro lado, el abastecimiento de energía eléctrica bajo las condiciones normativas es parte del mejoramiento de calidad de vida de las familias en el conjunto habitacional, incorporando en</p>
--	---	---

	<p><a href="https://energia.gob.cl/iniciativas/ruta-de-la-luz">https://energia.gob.cl/iniciativas/ruta-de-la-luz</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de Mitigación de Gases de Efecto Invernadero para el Sector Energía: <a href="https://energia.gob.cl/sites/default/files/plan-mitigacion-gei-sector-energia-2017.pdf">https://energia.gob.cl/sites/default/files/plan-mitigacion-gei-sector-energia-2017.pdf</a></li> <li>• Ley 21.499, que Regula los biocombustibles sólidos; <a href="https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1183783&amp;idVersion=Diferido">https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1183783&amp;idVersion=Diferido</a></li> </ul> <p>Asimismo, para este Servicio es relevante considerar la información sobre acceso y calidad al suministro eléctrico, como también la infraestructura energética existente en el área de estudio, que se pueden consultar y descargar de los siguientes enlaces públicos; <a href="http://energiaabierta.cl/">http://energiaabierta.cl/</a> <a href="https://sig.minenergia.cl/">https://sig.minenergia.cl/</a></p> <p>Con relación a las instrucciones de descarga, estas se encuentran como “Solicitud de Información del Visor de Capas de la IDE Energía” en la sección de trámites de atención ciudadana de la página Web del Ministerio de Energía que se indica a continuación (particularmente, en la selección de área de interés descrita en las instrucciones de descarga, permite escoger la extensión territorial que se requiere); <a href="https://atencionciudadana.minenergia.cl/tramites/informacion/15">https://atencionciudadana.minenergia.cl/tramites/informacion/15</a></p> <p>Con relación a la infraestructura de combustibles, la Comisión Nacional de Energía (CNE) a través de su “Sistema de información en línea de precios de combustibles en estaciones de servicio” dispone la ubicación y precios de los centros de almacenamiento y distribución de combustibles. Por lo tanto, dicha información está disponible para que pueda ser revisada en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica de la “Habilitación Normativa de Terrenos, Villa Los Cisnes, Localidad de Los Niches, Comuna de Curicó”, en el siguiente enlace: <a href="http://www.bencinaenlinea.cl/">http://www.bencinaenlinea.cl/</a></p> <p><u>Potenciales energéticos:</u> El Ministerio de Energía ha impulsado herramientas públicas para la determinación de potenciales energéticos, por lo cual, se sugiere revisar detalladamente los exploradores: solar, eólico, hidroeléctrico, bioenergía forestal, y otros potenciales de energías, disponible en la plataforma tecnológica: <a href="https://exploradores.minenergia.cl/">https://exploradores.minenergia.cl/</a></p>	<p>todas ellas un acceso a energía igualitario y confiable.</p>
CONAF	<p>A través del Oficio Ord. N°236 del 28.11.2025, señala no poseer antecedentes respecto de lo consultado.</p>	

## 15. RESULTADO DE LA INSTANCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTUADA.

En el marco de la EAE, se realizaron las siguientes gestiones y/o actividades con Actores Claves y Comunidad:

- El 12.11.2025, se realizó una reunión en línea con los dirigentes de los Comités de Vivienda relacionados con el proyecto, en especial para presentar el estudio y al equipo consultor, así como coordinar detalles con respecto al taller de participación, en especial en cuanto a fechas, horarios y lugar, y convocatoria.
  - El 17.11.2025, y como acuerdo de la reunión anterior y con el mismo propósito, se realizó una reunión presencial en Los Niches, con dos dirigentes de los Comités de Vivienda Villa Los Cisnes 2 y 3.
  - El taller de participación se desarrolló el día 26.11.2025, en Los Niches, con la asistencia de 40 personas, dirigentes, representantes y/o socios de las organizaciones territoriales y funcionales del sector.
  - Una consulta pública, entre el 18.11.2025 y el 10.12.2025; la cual consideró la entrega de dípticos con un QR para acceder a un formulario en línea; además de las publicaciones obligatorias en el Diario Oficial, en La Prensa de Curicó y en la página web institucional del MINVU Región del Maule.
- En el marco de esta consulta, llegaron 167 observaciones de parte de la Comunidad de Los Niches.

El desarrollo extenso de esta materia se encuentra en el Anexo “Informe de Participación”, en su apartado Letra C y en su respectivo anexo N°3.

**Tabla 19.** Observaciones y/o antecedentes realizados por los Actores Claves y Comunidad de Los Niches durante el taller EAE

Temática	Observaciones	Incorporación al HNT
Factibilidad sanitaria - Agua y Alcantarillado	<p>La principal observación realizada gira en torno al tema de factibilidad sanitaria. Desde la APR, señalan que, según la DOH, ya no hay factibilidad de agua si no se realizan nuevas obras. De hecho, indican que ya no se instalan nuevos arranques desde hace un tiempo. Sin embargo, manifiestan su voluntad de apoyar y avanzar con este proyecto y otros; por lo que ya están trabajando con la DOH para concretar un estanque de 500 m3 y así factibilizar dichos proyectos.</p> <p><i>A modo de respuesta, MINVU señala que, para que SERVIU comprara el terreno (algo poco habitual), se tuvo que asegurar de la factibilidad, por lo que el proyecto contempla e incorpora obras de mejoras y mantención, con fondos asociados.</i></p> <p>A esto, un vecino consulta si estos recursos están destinados para arreglar lo existente, o si es solo para el nuevo proyecto.</p> <p><i>MINVU responde que son para el proyecto, como parte del subsidio.</i></p>	

	<p>Por otra parte, la presidenta del Comité de vivienda Villa Los Cisnes 2 indica que todos los beneficiarios viven en el mismo sector de Los Niches, por lo que el consumo de agua no debería ser muy distinto al actual.</p> <p>Le responde la “APR Los Niches” que, si bien puede que no cambie mucho la cantidad de agua consumida, el temor es que se generen más periodos peak con baja presión.</p> <p>En cuanto al tratamiento de las aguas servidas, la presidenta de la JJVV Prudencio Lozano consulta de qué manera se contempla este tema, señalando que, en la actualidad, de las 3 Plantas de tratamiento existentes, sólo una funciona bien, otra a media, y la otra no funciona, generando malos olores.</p> <p>Responde el presidente de la JJVV Los Alerces que el problema de los malos olores también surge porque las directivas anteriores aceptaron que se realice una Planta en medio de la villa. A su juicio, ya que todos los beneficiarios son allegados y residentes del sector, no afectaría nada el nuevo proyecto en cuanto a consumo de agua y flujo de aguas servidas.</p> <p>Por su lado, el presidente de la JJVV Villa Los Niches sólo solicita al respecto que se hagan obras y conexiones de calidad, como corresponde, para así evitar problemas a futuro.</p>	
--	--	--

## 16. IDENTIFICACIÓN DE LOS INDICADORES DE SEGUIMIENTO

Señalando las medidas propuestas por el Informe Ambiental a la HNT, se considera un conjunto de criterios e indicadores de eficacia de acuerdo con las Directrices (Gestión, Planificación y Gobernabilidad) derivadas de los riesgos y oportunidades identificados en la evaluación de la opción de desarrollo.

Según las orientaciones contenidas en la Guía EAE los Indicadores de Seguimiento de las Medidas contribuye a ejercer control sobre los resultados de desempeño y conformidad, abordando igualmente los problemas inesperados que surjan del proceso de implementación de la HNT, propiciando el conocimiento del comportamiento y de su evolución, el que permitirá tomar medidas correctivas en caso de que así se requiera.

### 16.1. Indicadores de Eficiencia y Criterios de Rediseño

**Tabla 20. Tabla de Indicadores de Eficiencia y Criterio de Rediseño para el HNT**

INDICADOR DE EFICIENCIA PARA EL OBJETIVO DEL HNT					
<b>Objetivo del HNT</b>	Elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales para el terreno del "Conjunto Habitacional Villa Los Cisnes" para la construcción de viviendas enfocadas en beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a los familias más vulnerables que lo reemplace, apuntando en términos generales a una mayor densificación de terreno, mediante un proyecto habitacional que contribuya a la superación del déficit habitacional de las familias, permitiendo su integración en la ciudad y generar un proyecto que tenga una adecuada relación con su entorno urbano.				
<b>Criterio de Seguimiento</b>	Cumplimiento Normativo para Lote Villa Los Cisnes				
Nombre	Descripción	Fórmula de Cálculo	Plazo de medición	Fuente de información	Responsable
Habilitación de Normas Especiales	Aprobación de Normas que permitan la ejecución del Conjunto Habitacional para Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches	N° de permisos de Especialidades aprobados/N° Total de permisos requeridos*100	Anual	MINVU	MINVU
Criterio de Rediseño		Menos del 50% de los permisos aprobados.			

**Tabla 21. Tabla de Indicadores de Eficiencia y Criterio de Rediseño para el Objetivo Ambiental.**

INDICADOR DE EFICIENCIA PARA EL OBJETIVO AMBIENTAL					
<b>Objetivo Ambiental</b>		<b>Propiciar la Integración Socioespacial con un desarrollo armónico y sostenible entre barrios</b> , a través de la incorporación de los valores ambientales presentes en el terreno con la trama urbana, a fin de lograr un acceso equitativo a los bienes públicos y mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias postulantes del HNT Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches de Curicó.			
<b>Criterio de Seguimiento</b>		Valores ambientales en el terreno incorporados al entorno de las viviendas.			
Nombre	Descripción	Fórmula de Cálculo	Plazo de medición	Fuente de información	Responsable
Mantenimiento de las Áreas de Vedes y Espacio Público al interior del predio.	Superficie de Áreas Vedes y Espacio Público en el ámbito territorial del instrumento	M2 de Áreas de Vedes y Espacio Público al interior del predio, en buenas condiciones.	Anual una vez recepcionadas las obras por DOM.	Municipalidad de Curicó.	DOM
Criterio de Rediseño	<b>60%</b> de las Áreas de Vedes y Espacio Público con buena mantención.				

## 16.2. Indicadores de Seguimiento de las medidas

**Tabla 22. Tabla de Indicadores de Seguimiento del FCD 1**

INDICADOR PARA MEDIDA DE GOBERNABILIDAD						
FCD 1: Implementación de mejoras de las Condiciones de Habitabilidad para el fortalecer la calidad de vida de las familias						
Medida	Coordinación público-privado, entre DOH, SSR y constructora para la gestión del buen funcionamiento de las PTAS.					
Nombre	Descripción	Fórmula de cálculo	Plazo de medición	Parámetro de referencia o meta	Fuente de información	Responsable
Implementación de mesa de trabajo para el buen funcionamiento de las PTAS.	Funcionamiento de una mesa de trabajo público-privado para identificar las medidas a adoptar para el buen funcionamiento de las PTAS.	N° de reuniones ejecutadas/ N° totales de reuniones para la aprobación sectorial*100	Anual	Funcionamiento de la mesa de trabajo al primer año.	Serviu Región del Maule	Seremi Minvu Región del Maule.

**Tabla 23. Tabla de Indicadores de Seguimiento del FCD 2**

INDICADOR PARA MEDIDA DE GESTIÓN						
FCD 2: Integración Socioespacial de las familias articulada con su entorno.						
Medida						
Nombre	Descripción	Fórmula de cálculo	Plazo de medición	Parámetro de referencia o meta	Fuente de información	Responsable
Cobertura de áreas verdes implementadas y arbolado urbano	Cantidad de superficie cubierta por áreas verdes y arbolado en los espacios públicos al interior del loteo.	$M2 \text{ de superficie implementada} / m2 \text{ superficie proyectada} * 100$	Anual posterior a la fecha de la recepción de obras.	Cumplimiento de la recomendación del CNDU para las Áreas Verdes.	Municipalidad de Curicó.	DOM

## Referencias Bibliográficas

- Instituto Nacional de Estadísticas. (2022). Censo Nacional de Población y Vivienda 2017. Obtenido de [https://redatam-ine.ine.cl/redbin/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CENSO\\_2017&lang=esp](https://redatam-ine.ine.cl/redbin/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CENSO_2017&lang=esp)
- Ministerio de Medio Ambiente. (2015). DS. N° 32: Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica. Santiago.
- Ministerio del Medio Ambiente (MMA). (2015a). Guía de orientación para incorporar la dimensión ambiental en procesos de ordenamiento territorial
- Ministerio del Medio Ambiente (MMA). (2015b). Guía de orientación para el uso de la evaluación ambiental estratégica en Chile. Recuperado de <https://mma.gob.cl/wp-content/uploads/2015/12/Guia-de-orientacion-para-la-eae-en-Chile.pdf>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU (2015). Política Nacional de Desarrollo Urbano. (Biblioteca del Congreso Nacional. Obtenido de [www.leychile.cl: http://bcn.cl/1zq0t](http://www.leychile.cl: http://bcn.cl/1zq0t)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2022). Observatorio Urbano. Obtenido de Indicadores Ambientales: [http://observatoriourbano.minvu.cl/indurb/wp\\_index.asp](http://observatoriourbano.minvu.cl/indurb/wp_index.asp)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- MINVU. (2010). Inventario de Metodologías de Participación Ciudadana en el Desarrollo Urbano. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Santiago: Serie: Serie I Arquitectura y Urbanismo.
- Naciones Unidas. (2022). Nueva Agenda Urbana. Hábitat III. Quito 17-20 de octubre de 2016. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo sostenible. Quito.
- Partidario, M. D. (2012). Guía de Mejores Prácticas para la Evaluación Ambiental Estratégica. Lisboa: Agencia Portuguesa do Ambiente y Redes Energéticas.
- Sistema Nacional de Información Territorial. (2022). Infraestructura de Datos Espaciales - DGA - Hidrografía. Obtenido de [www.snit.cl](http://www.snit.cl)
- Sistema Nacional de Información Territorial. (2022). Infraestructura de Datos Espaciales - Dirección de Vialidad - MOP. Obtenido de [www.snit.cl](http://www.snit.cl)
- Sistema Nacional de información Territorial. (s.f.). Infraestructura de Datos Espaciales - CIREN - Capacidad de Usos de Suelo. Obtenido de [www.snit.cl](http://www.snit.cl).