

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica

Modificación N° 2 del Plan Regulador Comunal

San Vicente de Tagua Tagua



1. INDICE

Contenido

1.	INDICE	2
2.	RESUMEN EJECUTIVO.....	4
3.	DESCRIPCION DEL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	7
3.1.	OBJETIVOS DE LA MODIFICACION AL PRC	7
3.1.1.	OBJETIVO GENERAL	29
3.1.2.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	29
3.2.	JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION AL PRC.....	29
3.2.1.	ASPECTOS NORMATIVOS QUE JUSTIFICAN LA MODIFICACION	29
3.3.	OBJETO DE LA MODIFICACION	34
3.4.	AMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACION AL PRC.....	35
3.4.1.	AMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL.....	35
3.4.2.	AMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL	36
4.	POLITICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE	46
5.	OBJETIVOS AMBIENTALES Y SU ALCANCE	59
6.	CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE	60
6.1.	DIMENSIONES EN BASE A LA SUSTENTABILIDAD.....	64
7.	FACTORES CRITICOS DE DECISION.....	65
7.1.	COHERENCIA ENTRE LOS FCD, LOS OBJETIVOS AMBIENTALES Y LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE.....	66
7.2.	CARACTERIZACIÓN DE LOS FACTORES CRITICOS DE DECISION	69
8.	DIAGNOSTICO AMBIENTAL ESTRATEGICO.....	94
8.1.	SINTESIS GEOGRAFICA COMUNAL.....	94
8.1.1.	División Político - Administrativa	94

8.1.2	Contextualización territorial y normativa área de estudio	95
8.2.	NORMATIVA IPT VIGENTE AREA DE ESTUDIO.....	104
8.3.	PROBLEMAS AMBIENTALES EN EL AREA DE ESTUDIO	106
8.4.	IDENTIFICACION CONFLICTOS SOCIOAMBIENTALES EN EL AREA ESTUDIO	107
8.5.	IDENTIFICACION ACTORES CLAVES EN EL AREA ESTUDIO	120
9.	IDENTIFICACION Y EVALUACION DE OPCIONES DE DESARROLLO	121
9.1.	OPCIONES DE DESARROLLO.....	122
9.2.	DIRECTRICES GENERALES DE OPCIONES DE DESARROLLO.....	123
9.3.	EVALUACION DE INTEGRACION DE CRITERIO Y OBJETIVOS AMIENTALES A CADA OPCION DE DESARROLLO	124
10.	CONSULTA A ORGANOS DE ADMINISTRACION DEL ESTADO (OAE)	131
11.	INSTANCIA DE PARTICIPACION CIUDADANA	132
12.	PLAN DE SEGUIMIENTO.....	132
12.1.	CRITERIO DE DISEÑO E INDICADORES DE SEGUIMEINTO	132
13.	BIBLIOGRAFÍA.....	134
14.	ANEXOS	135

2. RESUMEN EJECUTIVO

La Planificación y Regulación del territorio jurisdiccional de una comuna, es función privativa de su correspondiente municipalidad, en conformidad a lo dispuesto en el artículo N° 3 letra b), de la ley N° 18.695/2006 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

El Plan Regulador Comunal (PRC), es un instrumento esencial de la Gestión Municipal, en conformidad al artículo N° 6 letra b) del mismo cuerpo legal.

Es tarea del municipio a través de su unidad de Asesoría Urbana, mantener actualizado el Plan Regulador Comunal, promoviendo las modificaciones que sean necesarias, en conformidad al artículo N° 21 de la referida ley.

En este contexto normativo, la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, cuenta con Plan Regulador Comunal vigente, aprobado por Resolución N° 72 de fecha 12 de julio del 2006 del Gobierno Regional de O'Higgins, y publicado en D.O. el 27 de septiembre de 2006.

Durante los últimos 15 años de vigencia de este instrumento de planificación territorial (IPT) local, se han manifestado en el territorio comunal, diversas problemáticas asociadas a la colisión de intereses entre la población comunal y las disposiciones normativas de naturaleza coercitiva que constituyen el PRC, que han impedido en más de una ocasión, la ejecución material o viabilidad de iniciativas particulares o bien, de aquellas con un impacto de beneficio comunitario.

Es propósito del municipio abordar algunas de esas problemáticas territoriales y proponer un conjunto de soluciones que se articulan materialmente, a través de una modificación al plan regulador vigente, y que tengan predominancia del interés público, promuevan mejores condiciones de vida a las personas, y se constituyan como articuladoras de la economía local.

En esta dimensión, la modificación propuesta espera obtener los siguientes beneficios sociales y económicos:

- Proveer condiciones para el crecimiento urbano de la ciudad
- Aumentar los ingresos municipales por Impuesto Territorial
- Viabilizar la construcción de un nuevo hospital para la comuna

- Viabilizar la postulación de proyectos de vivienda social al interior del área urbana
- Mejorar el acceso vehicular a nuevo parque comunal proyectado
- Resolver el problema específico de un grupo de vecinos afectados por un ensanche vial.

De esta forma, el conjunto de beneficios esperados permitirá a la municipalidad de San Vicente, dar cumplimiento a 3 objetivos de la Gestión Municipal:

- 1. Promover la renovación urbana en el centro comercial y de servicios de la ciudad de San Vicente.**
- 2. Incorporar nueva vialidad comunal y resolver problema de vecinos con ensanche de calle proyectado.**
- 3. Viabilizar la construcción del nuevo Hospital para la comuna de San Vicente.**

Este conjunto de modificaciones al Plan Regulador Comunal surge entonces, como respuesta oportuna y solución directa, a la situación coyuntural de emplazamiento para el nuevo hospital, y a diversos planteamientos y problemas de nuestros vecinos y ciudadanos, quienes manifestaron por diversos canales institucionales, su legítima disconformidad con algunas disposiciones vigentes del Plan Regulador Comunal, las cuales, al evaluarse desde la perspectiva de promover un instrumento que mejore efectivamente la calidad de vida de las personas que habitan el territorio comunal de San Vicente de Tagua Tagua normado por el IPT, se determinó que esos planteamientos ciudadanos debían ser viabilizados para su ejecución material, ya sea por los beneficios que producen al interés común y la convivencia barrial, o bien, porque situaciones consolidadas en el territorio, sin atropellar ni afectar a nadie, superan la realidad coercitiva que el Estado quiere imponer a través de sus normas, y donde la mantención de éstas últimas, no asegura que su beneficio social sea superior a aquel del interés propuesto por los propios vecinos afectados.

El Municipio de San Vicente desarrolla entonces, la modificación N° 2 del Plan Regulador Comunal, para el cumplimiento de tres objetivos fundamentales de gestión municipal, que en su conjunto permitirán promover desde el IPT, condiciones para el desarrollo y crecimiento de la ciudad mediante dinámicas relacionales geoeconómicas asociadas a los

atributos de localización del centro urbano, el mejoramiento de la calidad de vida de sus vecinos mediante la provisión de nueva vivienda social dentro del área urbana, la interconexión de los barrios, el acceso a nuevas áreas verdes, resolver un problema específico asociado a ensanche vial, y el mejoramiento del acceso a servicios de salud pública en condiciones de mejor confort, mejor atención y mayor cobertura.

De esta forma, el Plan Regulador Comunal será un instrumento que superará esa condición antagónica de intereses en permanente colisión, y promoverá condiciones de mejor bienestar para los habitantes sanvicentanos, construyendo un territorio solidario, armónico, saludable, sustentable y que genere progresiva y permanentemente condiciones territoriales para una mejor calidad de vida de sus habitantes.

3. DESCRIPCION DEL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3.1.OBJETIVOS DE LA MODIFICACION AL PRC

La comuna de San Vicente de Tagua Tagua, perteneciente a la provincia del Cachapoal, Región del Libertador Bernardo O'Higgins Riquelme, cuenta con Plan Regulador Comunal aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 88 de fecha 14 de abril de 2005, por Resolución N° 72 de fecha 12 de julio del 2006 del Gobierno Regional de O'Higgins, y publicado en Diario Oficial el día miércoles 27 de septiembre de 2006.

Figura 1. Ubicación Espacial referencial de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua en el contexto Provincia - Región



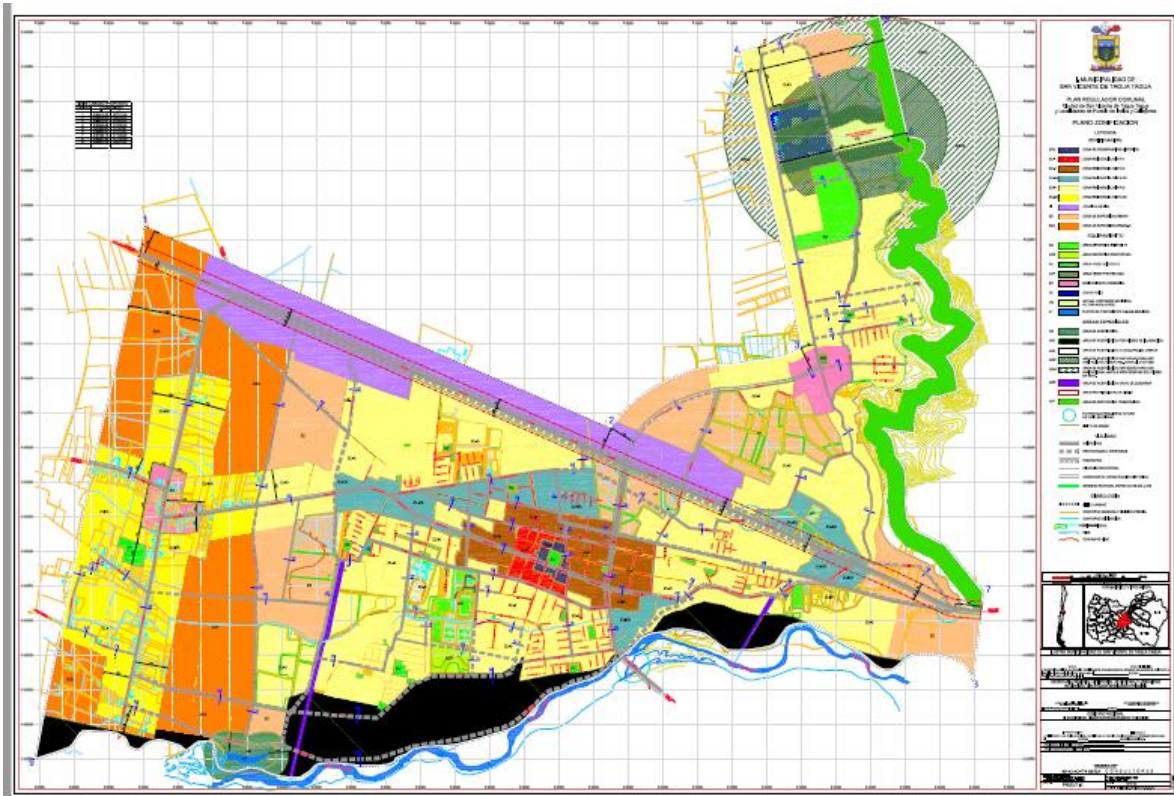
Fuente: Imagen Base, Google earth, 2020.

El territorio comunal de San Vicente de Tagua Tagua, no se encuentra normado ni por un Plan Regulador Intercomunal, como tampoco por un Plan Regulador Metropolitano. Sin embargo, la comuna formará parte del futuro PRI Cachapoal Poniente, instrumento que actualmente se encuentra en pleno proceso de tramitación por parte de la Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins, con fecha incierta para su aprobación.

El Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua vigente a la fecha, fue concebido metodológicamente como una reformulación del anterior instrumento, aprobado mediante Decreto N° 211 de fecha 04 de noviembre de 1986 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y publicado en el Diario Oficial el día viernes 12 de diciembre de 1986.

Esta reformulación del Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua, fue concebida y financiada desde la propia Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins, quien mediante un convenio de colaboración suscrito entre ambas instituciones denominado "Estudio Diagnóstico Reformulación Planes Reguladores", contrató a una consultora especializada para formular el instrumento comunal, entiéndase como tal, Memoria Explicativa, Ordenanza Local, Planos y todos los estudios especializados – correspondientes al territorio jurisdiccional de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua.

Figura 2. Zonificación del PRC vigente San Vicente de Tagua Tagua



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

De esta forma, el rol que le ha correspondido al Municipio de San Vicente durante un período extenso de tiempo, superior a 30 años, en una dimensión de Gestión Local autónoma sobre el desarrollo territorial de su comuna, ha sido limitada y circunscrito al rol de ejecutor de políticas institucionales formuladas en una escala superior de la administración subnacional; la historia del IPT vigente y la acumulación de problemas territoriales sin solución por parte de la estructura de gestión local, es muestra fidedigna de aquello.

Explicaciones a la poca injerencia del Municipio en el desarrollo autónomo de su territorio y de los instrumentos que deberían servir de base para la toma de decisiones en la gestión

local, podrán ser muchas, la falta de recursos casi siempre se impone como argumento hegemónico en instituciones locales altamente dependientes de los flujos financieros del Fondo Común Municipal, como es el caso de San Vicente¹. Lo cierto es que el Municipio ha sido un mero espectador de la planificación territorial en su territorio jurisdiccional, debiendo asumir el mandato del Estado respecto a la responsabilidad municipal en la aplicación de las normas contenidas en el Plan Regulador Comunal.

Por ello, resulta tremendamente significativo que la Gestión Municipal se sitúe desde una dimensión ciudadana para resolver conflictos y problemas derivados de la aplicación de las normas contenidas en el Plan Regulador vigente, y no actúe simplemente como una institución mandatada para ejercer la coerción del Estado.

En efecto, los problemas que aquejan a las personas y a las comunidades producto de la aplicación de normas contenidas en la reglamentación del Plan Regulador Comunal, son numerosos, poseen diversos grados de complejidad y se han ido acumulando en el tiempo sin ser resueltos.

Entre los principales podemos mencionar, propiedades residenciales afectas a ensanche de vía, en un emplazamiento irrelevante y que de conformarse la vía al ancho proyectado en el Plan Regulador, no resolvería ningún problema de congestión vial en ese emplazamiento, mientras tanto, esa afectación produce un daño patrimonial a sus propietarios quienes ven restringida su posibilidad de vender las propiedades a un precio justo o dentro de parámetros que impone el mercado, regularizar la edificación existente, etc.; la adquisición de un predio por parte del Gobierno Regional de O'Higgins y transferido al Ministerio de Salud para ser destinado a la construcción del nuevo hospital de mediana complejidad para la comuna, cuya ubicación se encuentra reglamentada por normas urbanísticas del Plan Regulador, de parámetros insuficientes para los requerimientos de diseño de un hospital de mediana complejidad, como el que se pretende construir; la existencia de comités de vivienda social que adquirieron terrenos dentro del área urbana, y estos no poseen, ni existentes ni proyectados, calles de acceso o interconexión a la red vial de la ciudad; deterioro y obsolescencia funcional de la edificación ubicada en el centro urbano y de servicios de la ciudad, cuyas normas

¹ El 45% promedio de los ingresos totales corresponden a transferencias del FCM (Fondo Común Municipal), mientras que sólo un 28% corresponden a Ingresos Propios Permanentes. Esta relación ubica a la Municipalidad de San Vicente como un municipio dependiente del FCM y de su mecanismo de estabilización, y como tal, con limitada capacidad de Gestión financiera autónoma.

urbanísticas vigentes no resultan suficientes para iniciar un proceso de remodelación mediante la captura de flujos de capital, autónomo de la inversión pública o municipal²; o bien, la proyección de un parque comunal, emplazado en un lugar distante de los centros de actividades de la población, sin un acceso viable y adecuado para soportar los flujos de visitantes.

Esta característica resultante de la relación PRC – Territorio de San Vicente durante 30 años, fue abordada por la Gestión del alcalde Jaime González para el período 2017-2020, autoridad local que resolvió ejercer sus atribuciones privativas dispuestas en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades sobre planificación y regulación de la comuna, elaborando como primera medida, una estructura orgánica de gestión municipal que permitiera visibilizar los problemas asociados a los conflictos territoriales de intereses antagónicos entre las personas/comunidades con el Plan Regulador Comunal, inexistente en la institucionalidad municipal, cuantificarlos en cuanto su ocurrencia, segmentarlos dada su complejidad, y elaborar una estrategia de solución a partir de la priorización con que debían o podían ser abordados.

Esta estrategia de solución se sustenta sobre tres propósitos³ elementales:

1. **Producir bienestar económico y social a las personas**, directo y tangible, mediante la confluencia de dinámicas económicas que permitan su expresión material en la infraestructura de la ciudad.
2. **Mejorar la calidad de vida al interior de la ciudad**, resolviendo los problemas viales, el déficit de servicios básicos y, el déficit de áreas verdes, entre los más prioritarios.
3. **Proyectar una condición de liderazgo de la ciudad de San Vicente de Tagua Tagua para la intercomuna**, que logre sostener en el tiempo, las mayores y mejores dinámicas relacionales que se articulan en el territorio, que se expresan materialmente en la infraestructura de la ciudad, mejorando con ello, la calidad de vida de sus habitantes.

² Recordemos que el modelo de desarrollo chileno, prohíbe al Estado formar parte de la estructura productiva del país, dejando ésta en forma íntegra, a la iniciativa privada. Ergo, resulta relevante entonces para la acción de lo público en la dimensión del desarrollo territorial, producir condiciones de interés para que esa acción privada y sus flujos económico productivos y financieros, se manifiesten materialmente en las estructuras de la ciudad, en todas las formas de inversión directa que el Capital posee.

³ En una perspectiva de Marco Lógico, propósito corresponde a objetivos específicos.

De esta forma, se propone desarrollar oportunamente, un conjunto de soluciones que satisfagan los problemas que aquejan a esas personas/comunidades, dando con ello cumplimiento al artículo 1º de la Constitución Política de la República, el cual señala que el Estado está al servicio de la persona humana y su finalidad es promover el bien común, para lo cual debe contribuir a crear las condiciones sociales que permitan a todos y a cada uno de los integrantes de la comunidad nacional su mayor realización espiritual y material posible, con pleno respecto a los derechos y garantías que esta constitución establece.

En esta dimensión, útil resultó la estrategia municipal de categorizar y priorizar los requerimientos de la ciudadanía, e impulsar en esta modificación del Plan Regulador Comunal, un conjunto de medidas, específicas y acotadas, que permitieran resolver problemas inmediatos que afectan a las personas/comunidades y a su vez, generar condiciones de desarrollo y progreso futuro, cuyos beneficios serán consecuentemente de corto, mediano e incluso de largo plazo.

El conjunto de medidas propuestas que modifican el plan regulador comunal, se agrupan en tres objetivos municipales de Gestión Municipal.

Objetivo 1: Promover la renovación urbana en el centro comercial y de servicios de la ciudad de San Vicente.

Descripción: Para un polígono conformado referencialmente entre calles Diego Portales – Horacio Aránguiz – Genaro Lisboa – 21 de Mayo, más un predio colindante a este polígono que corresponde a zona de expansión urbana, se requiere modificar normas urbanísticas vigentes, específicamente: coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad, altura de edificación, y promover con ello la inversión inmobiliaria para la renovación de la edificación destinada a comercio y servicios, el aumento de la tributación de beneficio municipal por impuesto territorial, y dinamizar la economía local.

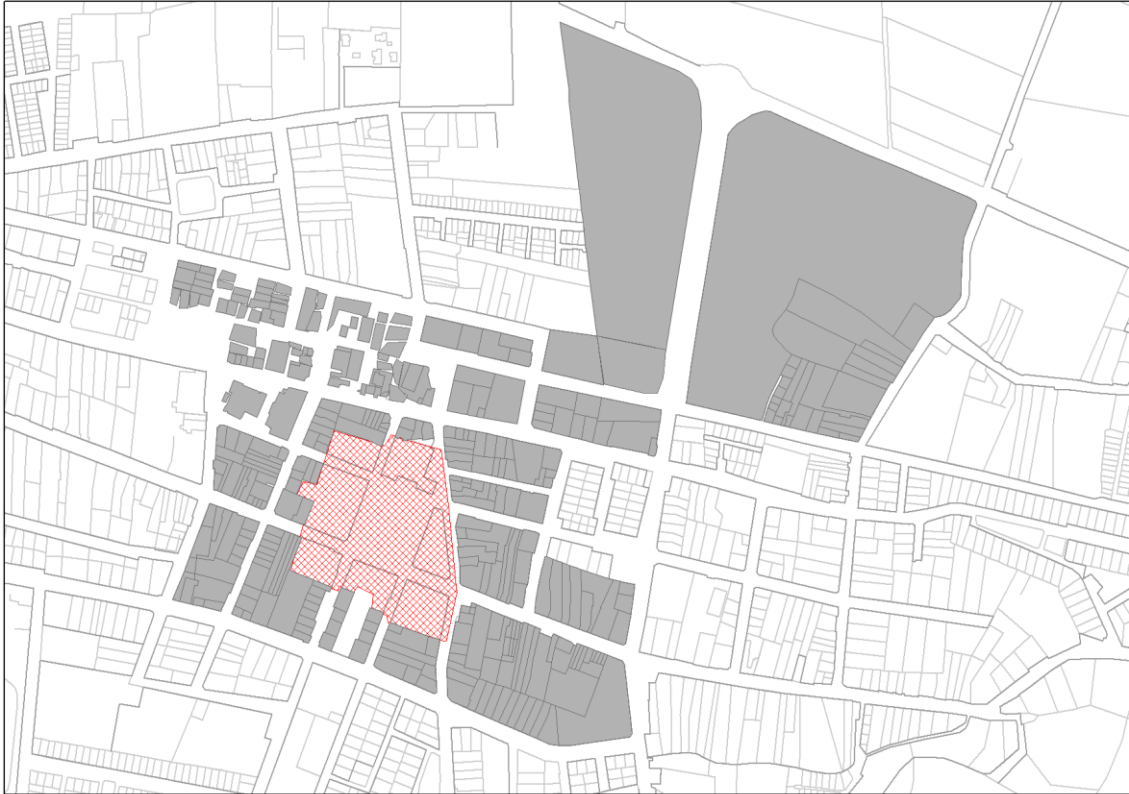
Figura 3. Propuesta de zonificación para la renovación urbana comercial y de servicios



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

La imagen anterior, da cuenta de la división predial del área urbana comunal, y del emplazamiento del Polígono propuesto en el objetivo 1, donde es posible observar un elemento característico del paisaje urbano de la ciudad de San Vicente: la alta división de la propiedad en el centro del área urbana, y la presencia de extensos predios destinados predominantemente al cultivo agrícola, a medida que nos alejamos de este centro urbano, dando cuenta de la condición mixta en los usos de suelo, y la predominancia del carácter rural vinculados a los modos de vida y tradiciones históricas del poblamiento sanvicentino.

Figura 4. Morfología predial del polígono propuesto Objetivo 1

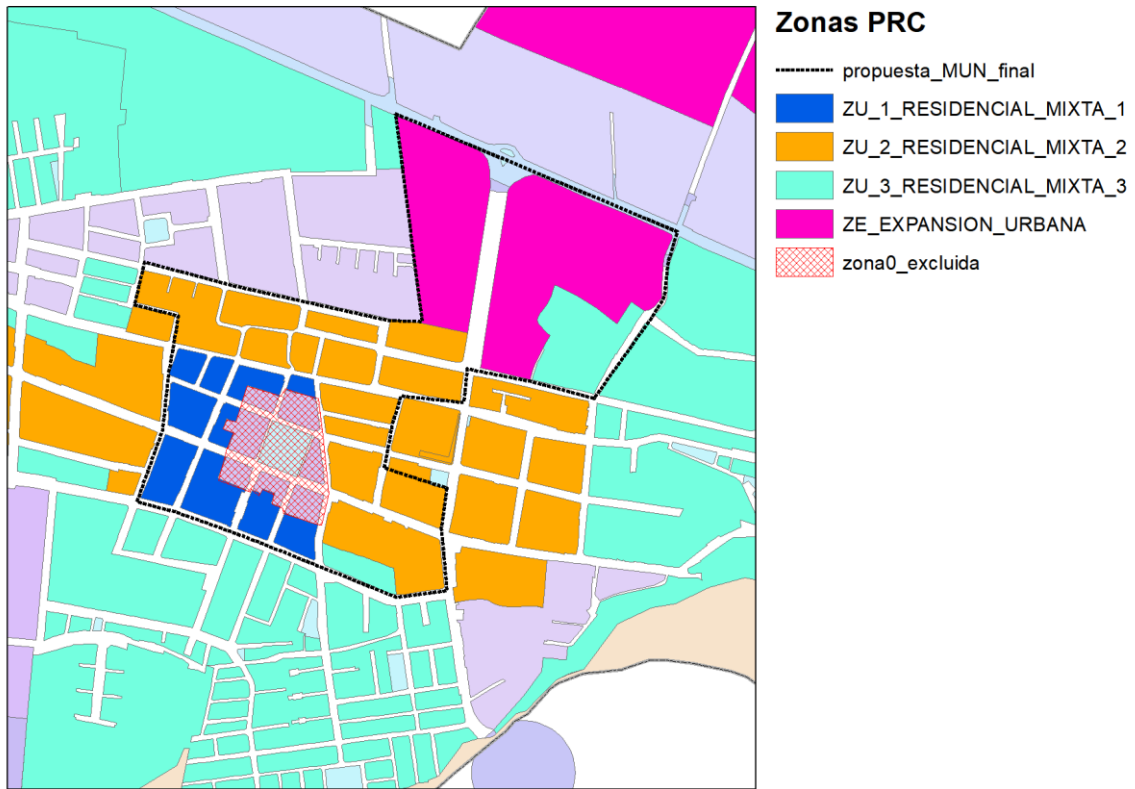


Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

La imagen anterior, permite apreciar la zona urbana consolidada y la zona de expansión urbana que la conforman, a partir de la división de la estructura predial. La zona achurada, corresponde a la zona de conservación histórica y la plaza comunal, ambas excluidas de esta propuesta de modificación de normas.

Este polígono propuesto, cuya extensión y morfología espacial se encuentra normado por varias zonificaciones del plan regulador vigente, posee los siguientes valores de normas urbanísticas contenidas en el PRC:

Figura 5. Zonificación PRC vigente dentro del polígono propuesto Objetivo 1



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Tabla 1. Normas Urbanísticas Vigentes en zona poligonal propuesta

Zona PRC	Superficie Predial M2	Altura Máxima N° piso	Coefficiente Constructibilidad	Ocupación Suelo %	Densidad Máxima Hab/Há
ZU-1	160-500	3	2	100	400
	504-2000	4	1.5	60	500
	2001 y más	5	1.5	60	600
ZU-2	160-500	3	1.5	80	300
	501-1000	4	1.0	60	400
	1001 y más	5	1.5	60	600
ZU-3	160-500	2	0.8	50	250
	501-1000	3	0.8	50	400
	1001 y más	3	0.9	60	600
ZE	500-1000	2	0.5	50	100
	1001 y más	2	0.4	45	80

Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Cuatro son las zonas consideradas del PRC vigente, que norman el polígono propuesto, cada una con sus propios valores en las normas urbanísticas específicas que trata esta propuesta.

Las zonas ZU-1 y ZU-2 conforman el área de mayor altura (5 pisos) dentro del polígono propuesto, y son a su vez, aquellas que permiten un coeficiente de constructibilidad superior a 1. La zona ZU-3, es marginal en la propuesta del polígono, no obstante existe un conjunto de predios en esa zona. El territorio correspondiente a la zona ZE, será aquella en donde las normas propuestas tendrán la mayor significancia de cambio, respecto a los valores de las normas actuales.

La Zona ZCH, de conservación histórica y la Plaza de Armas de la ciudad (Zona AVE, de área verde existente) fueron excluidas de esta propuesta.

En la siguiente tabla, se muestran los nuevos valores que se proponen en este polígono.

Tabla 2. Valores de normas urbanísticas propuestas en la zona a intervenir

SUPERFICIE PREDIAL M2	ALTURA MAXIMA N° PISO	COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD	OCUPACION DEL SUELO %	DENSIDAD MAXIMA HAB/HÁ	RASANTE	AGRUPAMIENTO
160-500	Según art.2.6.3 OGUC, con un máximo de 8 pisos.	Libre según rasante	100	300	60°	Aislado, Pareado, Continuo
500-1000				400	Máxima Según art. 2.6.3 y 2.6.11 OGUC para edificación aislada	
1001 Y MAS				600	Máxima Según art. 2.6.3 y 2.6.11 OGUC para edificación aislada	

Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Objetivo 2: Incorporar nueva vialidad comunal y resolver problema de vecinos con ensanche de calle proyectado.

Descripción: Se requiere incorporar nuevas vías de 11 y 15 metros a la malla vial de la ciudad que permitan, primero, a diversos comités de vivienda, viabilizar sus terrenos para construir viviendas sociales, se mejore la interconexión vial de algunos barrios, y segundo, el acceso vehicular a nuevo parque comunal proyectado en la localidad de Pueblo de Indios. De igual forma, se requiere eliminar el ensanche proyectado en la ordenanza local (15 metros), de la calle Papa León XIII y asimilarla a su ancho actual (9,7 metros).

Las propuestas específicas en este objetivo, son las siguientes:

Propuesta 1: Prolongación de la actual calle José María Caro Rodríguez, hasta su encuentro con calle Proyectada 8 del Plan Regulador Comunal Vigente. Perfil propuesto de 11 metros.

Figura 6



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Propuesta 2: Prolongación calle 11 de septiembre desde su límite sur actual, hasta su conexión con calle Proyectada 10 del Plan Regulador Comunal vigente. Perfil propuesto de 15 metros.

Figura 7



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Propuesta 3: Apertura de calle para conformar acceso al recinto ex vertedero municipal, donde actualmente se ejecutará el proyecto de cierre y abandono definitivo, para luego conformar un parque de carácter comunal. Perfil propuesto de 11 metros.

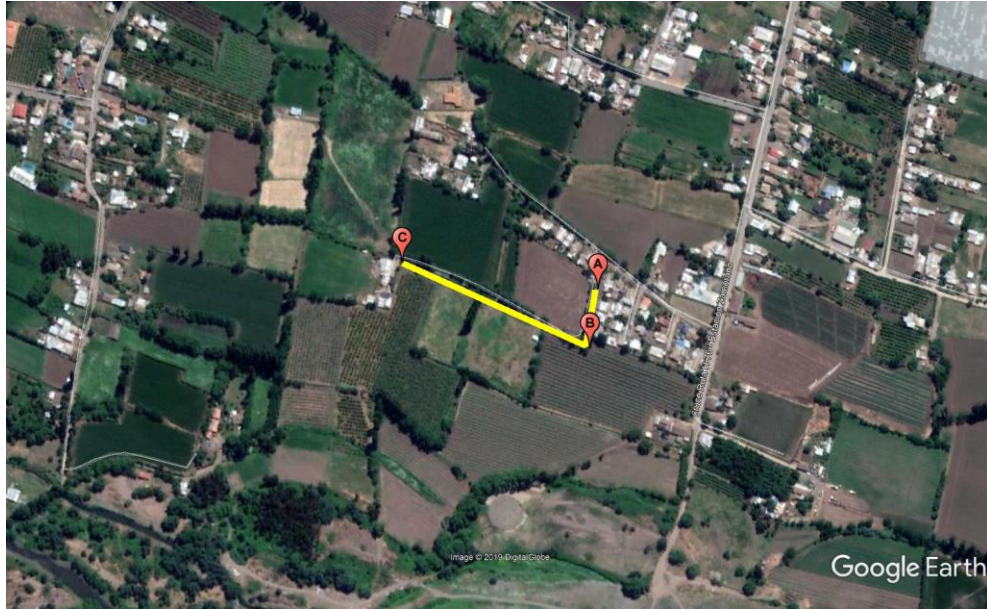
Figura 8



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Propuesta 4: Se propone apertura de callejón Los Reyes, para viabilizar postulación del comité de vivienda "Crucero de Pencahue". Perfil propuesto de 11 metros.

Figura 9



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Propuesta 5: Se propone apertura de calle Proyectada 10 del Plan Regulador Comunal vigente, hacia el oriente hasta su conexión con calle Proyectada 13 del Plan Regulador Comunal vigente, para viabilizar postulación del comité de vivienda Orlando Letelier N° 1 y N° 2. Perfil propuesto de 15 metros.

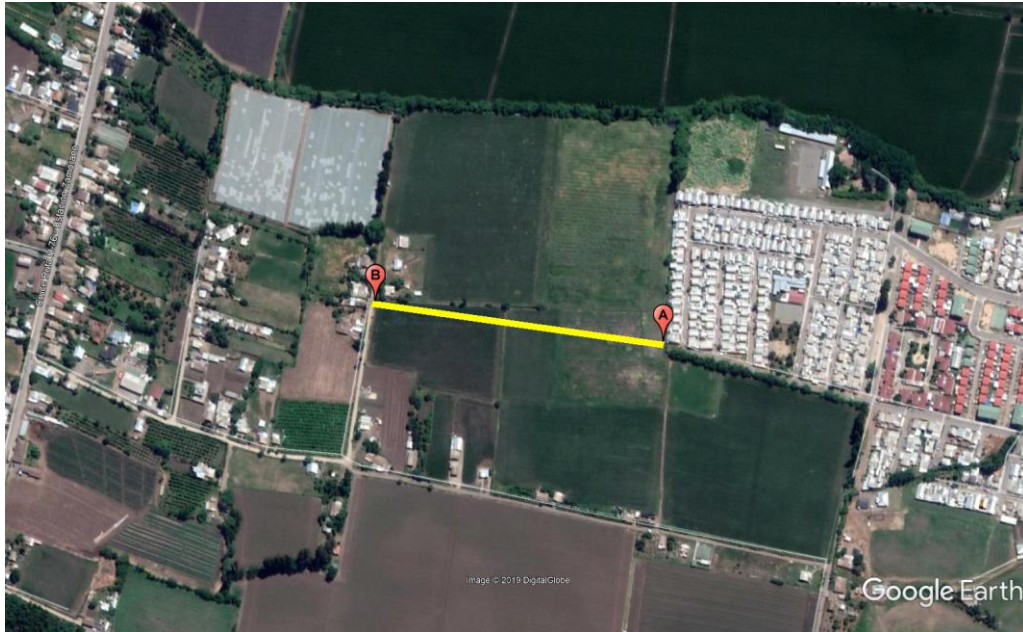
Figura 10



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Propuesta 6: Se propone apertura de nueva calle Proyectada 14 del Plan Regulador Comunal vigente, hacia el oriente hasta su conexión con calle Proyectada 13 del Plan Regulador Comunal vigente, para viabilizar postulación del comité de vivienda Orlando Letelier N° 3 y N°4. Perfil propuesto de 15 metros.

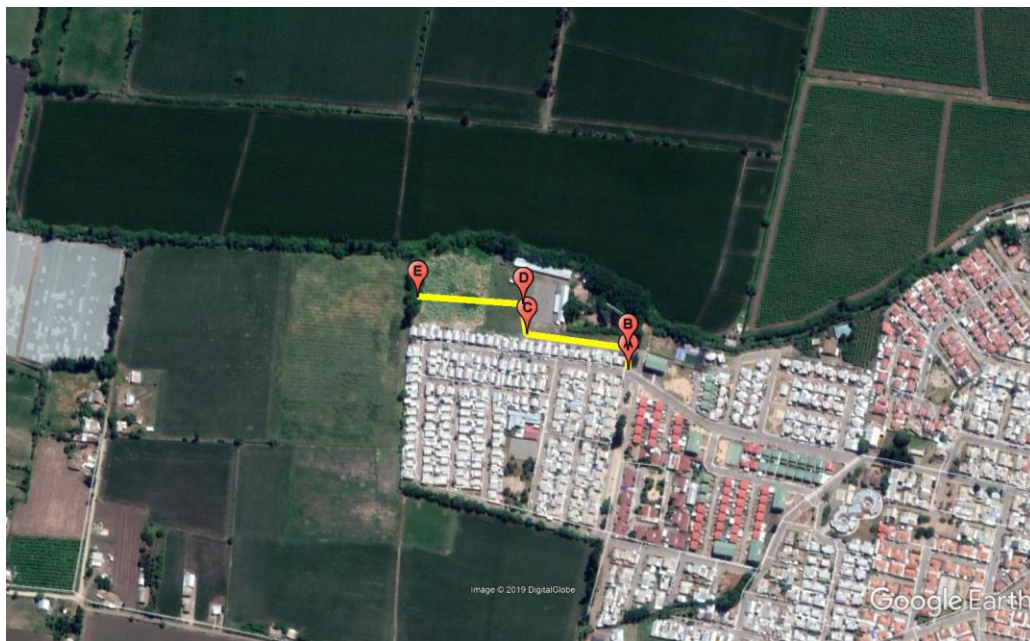
Figura 11



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Propuesta 7: Se propone apertura de nueva calle Proyectada 15 del Plan Regulador Comunal vigente, hacia el oriente hasta límite predial existente, para viabilizar postulación del comité de vivienda Bicentenario. Perfil propuesto de 11 metros.

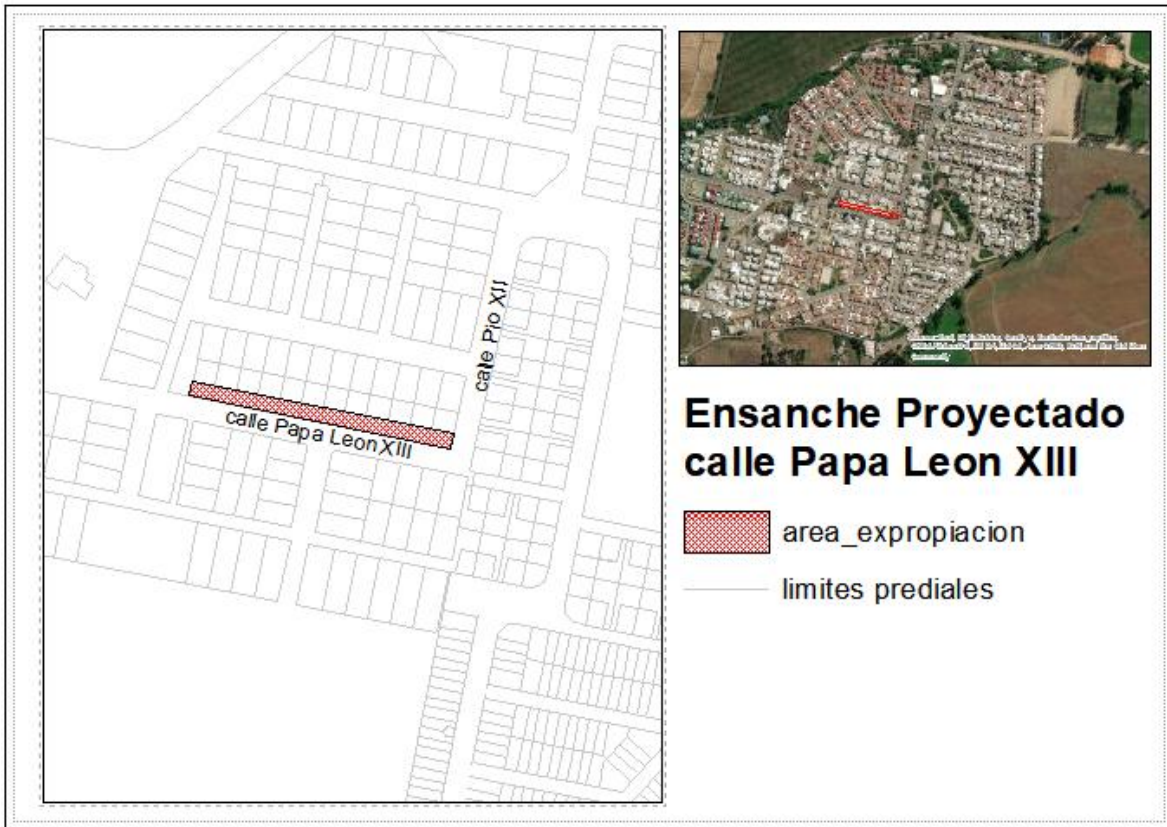
Figura 12



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Propuesta 8: Se propone eliminar ensanche proyectado en costado norte, que según Ordenanza local, sería de hasta 15 metros, asimilando la vía a su ancho existente, de 9.5 metros, en toda la extensión entre calle Pío XII y su extremo poniente.

Figura 13



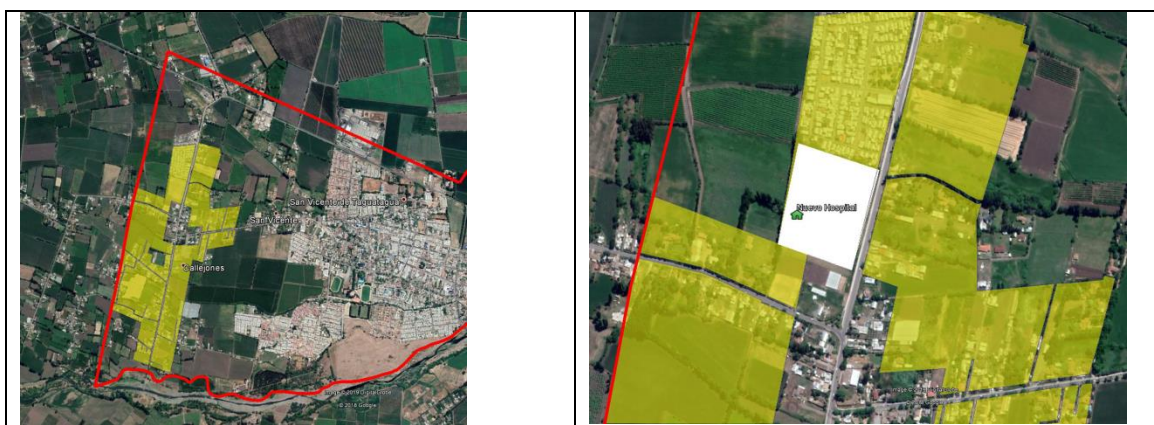
Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Objetivo 3: Viabilizar la construcción del nuevo Hospital para la comuna de San Vicente.

Descripción: Se requiere modificar norma urbanística de altura, coeficiente de ocupación de suelo, y escala de equipamiento, en predio que fue adquirido por el Gobierno Regional y transferido al Servicio de Salud O'Higgins, para construir el nuevo Hospital para la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, el que será diseñado como recinto de mediana complejidad.

Figura 14. Emplazamiento del nuevo hospital y zonificación actual según PRC

Zona Localización PRC	Superficie Predial m2	Altura Máxima	Coeficiente ocupación de suelo %	Coeficiente Constructibilidad %	Escalas Equipamiento
ZU-3A	500 o mas	2 pisos	40	0.8	Básica Menor Mediana









Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Figura 15. Zonificación actual según PRC vigente



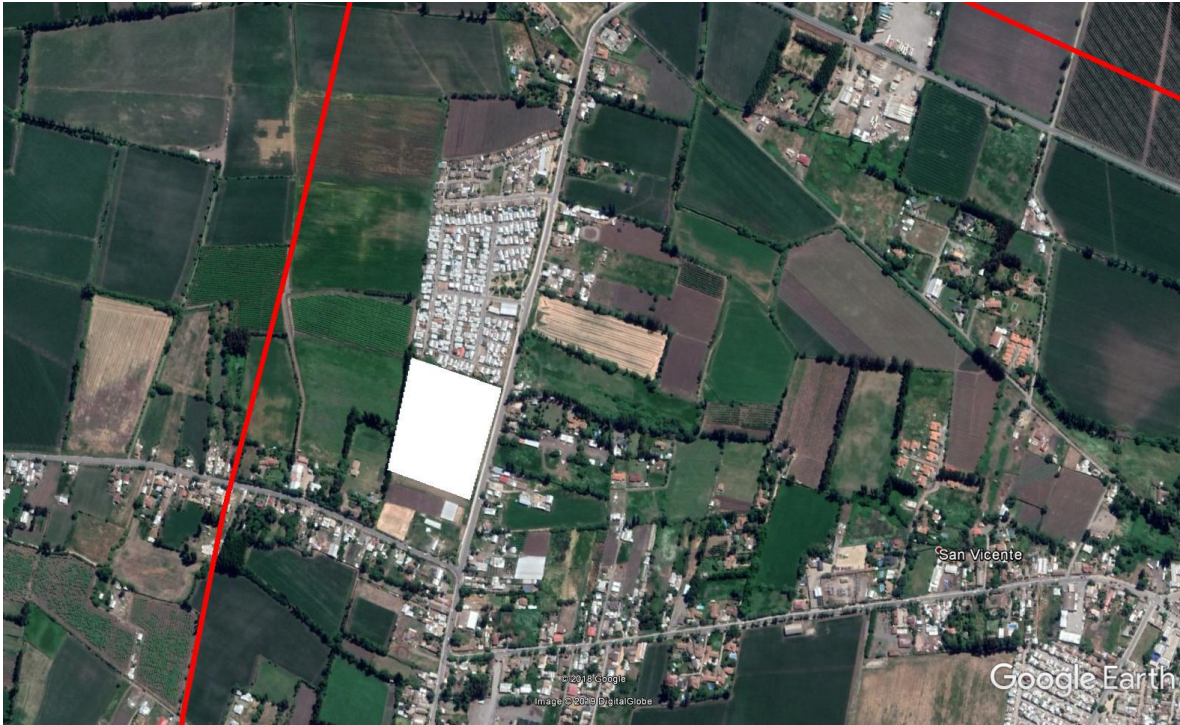
Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Color Polígono	Zona PRC	Descripción	Observación
			Zona ZEH propuesta
	ZU-3A	Zona residencial Mixta 3A	Zona actual emplazamiento
	ZEA	Zona Expansión Urbana	
	ZEC	Zona Desarrollo Equipamiento	
	ZE	Zona Expansión Urbana	
	ZU-3	Zona Residencial Mixta	

Situación Proyectada

Zona Localización PRC	Superficie Predial m2	Altura Máxima	Coficiente ocupación de suelo %	Coficiente Constructibilidad %	Escala Equipamiento
ZEH	500 o mas	6 pisos	60	0.8	Mayor

Figura 16. Vista aérea emplazamiento nuevo hospital



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

3.1.1. OBJETIVO GENERAL

Modificar normas urbanísticas y zonificaciones en el Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, que permitirá al Municipio, promover la renovación urbana del centro comercial de servicios, viabilizar la postulación de comités de vivienda social al subsidio habitacional, mejorar la conexión vial de los barrios, permitir el acceso vial a proyecto de parque comunal, eliminar la afectación por ensanche de vía a un grupo de vecinos residentes de la calle Papa León XIII y viabilizar la construcción del nuevo hospital para la comuna.

3.1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Definir una nueva zonificación en el centro urbano comercial, con normas urbanísticas que promuevan la renovación de la edificación y construcción en altura.
- Definir la apertura de nuevas vías que se incorporen a la malla vial existente.
- Eliminar la afectación por ensanche a las propiedades residenciales ubicadas en el costado norte de la calle Papa León XIII, villa San Vicente.
- Definir una zonificación con normas urbanísticas de altura, ocupación de suelo y equipamiento mayor, exclusiva para la construcción del nuevo hospital.

3.2. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION AL PRC

3.2.1. ASPECTOS NORMATIVOS QUE JUSTIFICAN LA MODIFICACION

La modificación propuesta al Plan Regulador vigente, define en un primer orden ideas, un conjunto de nuevos parámetros de normas urbanísticas en dos zonas específicas del territorio normado por el IPT, que permitirán, por una parte, viabilizar la construcción del nuevo hospital y por otra, promover la renovación del centro comercial y de servicios mediante la construcción en altura; y en un segundo orden ideas, permite la provisión de nueva vialidad que viabilice la postulación de comités de vivienda social a subsidios habitacionales, mejore los flujos de desplazamientos al interior de barrios consolidados,

permita el acceso a un nuevo parque comunal, y resuelva la afectación patrimonial de un grupo específico de vecinos de la calle Papa León XIII, de la villa San Vicente.

Si desagregamos este conjunto de acciones, en relación a los objetivos específicos planteados, y se evalúan los parámetros de las normas vigentes en el Plan Regulador Comunal y los propuestos en la modificación, se obtiene el siguiente resultado esquemático:

Objetivo específico	Parámetros de las Normas Vigentes	Parámetros Propuestos
Definir una nueva zonificación en el centro urbano comercial, con normas urbanísticas que promuevan la renovación de la edificación y construcción en altura.	Altura: 2 a 5 pisos	Altura: Según art. 2.6.3 OGUC con límite de 8 pisos
	Coeficiente Constructibilidad: de 0.4 a 2	Coeficiente Constructibilidad: Libre según rasante
	Coeficiente Ocupación suelo: de 45 a 100	Coeficiente Ocupación suelo: 100
	Calle de conexión inexistente	Prolongación de la actual calle José María Caro Rodríguez
	Calle de conexión inexistente	Prolongación calle 11 de septiembre
	Calle inexistente acceso a recinto ex vertedero municipal	Apertura calle para conformar acceso vehicular a ex vertedero municipal y futuro parque comunal
	Calle de conexión inexistente en predio adquirido por comité de vivienda "Crucero de Pencahue"	Apertura calle Los Reyes
Definir la apertura de nuevas vías que se incorporen a la malla vial existente	Calle de conexión para emplazamiento comité de vivienda Orlando Letelier N° 1 y 2	Apertura calle proyectada 10
	Calle de conexión para emplazamiento comité de vivienda Orlando Letelier N° 3 y 4	Apertura calle proyectada 14
	Calle de conexión para emplazamiento comité de vivienda Bicentenario	Apertura calle proyectada 15
	Eliminar la afectación por	Ensanche proyectado hasta

ensanche a las propiedades residenciales ubicadas en el costado norte de la calle Papa León XIII, villa San Vicente	15 metros vereda norte, calle Papa León XIII	ancho actual (9,5 metros)
Definir una zonificación de equipamiento mayor exclusiva para la construcción del nuevo hospital	Altura: 2 pisos Coeficiente Ocupación suelo %: 40 Escala Equipamiento: Básica, Menor, Mediana	Altura: 6 pisos Coeficiente Ocupación suelo %: 60 Escala Equipamiento: Salud - Mayor

El artículo N° 7 bis, de la ley N° 19.300, establece que se someterán a evaluación ambiental estratégica, las modificaciones sustanciales de los planes reguladores comunales. Por su parte, el artículo N° 29 letra d), numeral vi y vii, del Decreto N° 32 del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, establecen que se constituyen en una modificación sustancial del plan regulador comunal, los siguientes parámetros:

vi) Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.

vii) Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.

De esta forma, algunos parámetros de valores propuestos en la modificación, determinan que esta sea una modificación sustancial al amparo de la reglamentación de evaluación ambiental estratégica vigente, de acuerdo a lo siguiente:

Objetivo específico	Parámetros de las Normas Vigentes	Parámetros Propuestos	Parámetro de Modificación sustancial
Definir una nueva zonificación en el centro urbano comercial, con	Altura: 2 a 5 pisos Coeficiente Constructibilidad: de	Altura: Según art. 2.6.3 OGUC Coeficiente Constructibilidad: Libre	Aumento indeterminado hasta un máximo de 8 pisos. Depende del tamaño predial. Aumento indeterminado. Depende del

normas urbanísticas que promuevan la renovación de la edificación y construcción en altura.	0.4 a 2 Coeficiente Ocupación suelo: de 45 a 100	según rasante Coeficiente Ocupación suelo: 100	tamaño predial. Aumento máximo del 122% en Zona ZE y tamaño predial de 1.001 y más m ²
Definir la apertura de nuevas vías que se incorporen a la malla vial existente	Calle de conexión inexistente	Prolongación calle José María Caro Rodríguez	Conformación de Vía Local
	Calle de conexión inexistente	Prolongación calle 11 de septiembre	Conformación de Vía Local
	Calle inexistente acceso a recinto ex vertedero municipal	Apertura calle para conformar acceso vehicular a ex vertedero municipal y futuro parque comunal	Conformación de Vía Local
	Calle de conexión inexistente en predio adquirido por comité de vivienda "Cruceiro de Pencahue"	Apertura calle Los Reyes	Conformación de Vía Local
	Calle de conexión para emplazamiento comité de vivienda Orlando Letelier N° 1 y 2	Apertura calle proyectada 10	Conformación de Vía Local
	Calle de conexión para emplazamiento comité de vivienda Orlando Letelier N° 3 y 4	Apertura calle proyectada 14	Conformación de Vía Local
	Calle de conexión para emplazamiento comité de vivienda Bicentenario	Apertura calle proyectada 15	Conformación de Vía Local
Eliminar la afectación por ensanche a las propiedades residenciales ubicadas en el costado norte de la calle Papa León XIII, villa San Vicente	Ensanche proyectado hasta 15 metros vereda norte, calle Papa León XIII	Asimilar vía Papa León XIII a ancho actual (9,5 metros)	Reconocimiento vialidad existente
Definir una	Altura: 2 pisos	Altura: 6 pisos	Aumento del 200%

zonificación de equipamiento mayor exclusiva para la construcción del nuevo hospital Coeficiente Ocupación suelo %: 40 Escala Equipamiento: Básica, Menor, Mediana	Coeficiente Ocupación suelo %: 60 Escala Equipamiento: Salud - Mayor	Aumento del 50% Uso de suelo Equipamiento Salud
--	--	--

Como es posible apreciar de la tabla anterior, la modificación propuesta en su totalidad no corresponde a una modificación sustancial, sino que parámetros específicos en algunas normas urbanísticas propuestas son en definitiva, los que se ven afectados por la norma reglamentaria para ser categorizados como modificación sustancial.

Estos parámetros propuestos son los siguientes:

Objetivo específico	Parámetros de las Normas Vigentes	Parámetros Propuestos	Parámetro de Modificación sustancial
Definir una nueva zonificación en el centro urbano comercial, con normas urbanísticas que promuevan la renovación de la edificación y construcción en altura.	<p>Altura: 2 a 5 pisos</p> <p>Coeficiente Constructibilidad: de 0.4 a 2</p> <p>Coeficiente Ocupación suelo: de 45 a 100</p>	<p>Altura: Según art. 2.6.3 OGUC</p> <p>Coeficiente Constructibilidad: Libre según rasante</p> <p>Coeficiente Ocupación suelo: 100</p>	<p>Aumento indeterminado hasta un máximo de 8 pisos. Depende del tamaño predial.</p> <p>Aumento indeterminado. Depende del tamaño predial.</p> <p>Aumento máximo del 122% en Zona ZE y tamaño predial de 1.001 y más m²</p>
Definir una zonificación de equipamiento mayor exclusiva para la construcción del nuevo hospital	<p>Altura: 2 pisos</p> <p>Coeficiente Ocupación suelo %: 40</p>	<p>Altura: 6 pisos</p> <p>Coeficiente Ocupación suelo %: 60</p>	<p>Aumento del 200%</p> <p>Aumento del 50%</p>

Considerando que el valor propuesto por el municipio a estas normas, incrementa por sobre el 20% la altura de edificación, y por sobre el 30% el coeficiente de constructibilidad y coeficiente de ocupación de suelo, estas se definieron como modificación sustancial al plan regulador vigente.

3.3. OBJETO DE LA MODIFICACION

Tal como lo hemos planteado, es propósito del municipio promover un desarrollo territorial que otorgue bienestar, mejore la calidad de vida y permita resolver los problemas derivados de la aplicación coercitiva de normas del Plan Regulador que afecten los intereses de los vecinos y las comunidades cuando éstos sirvan al bien común.

Para ello el municipio reconoció, por una parte, la existencia de una serie de problemas o inconvenientes, algunos de larga data, asociados a las normas existentes en el plan regulador comunal, y por otra, la existencia de situaciones excepcionales y oportunidades para promover el desarrollo económico de la estructura local, cuya concreción material estuviese a su vez relacionada con normas favorables para ello en el Plan Regulador.

Las facultades que la ley otorga a los municipios en materias de planificación y regulación sobre los territorios jurisdiccionales que estas corporaciones autónomas administran, permiten a sus autoridades ejercer, entre otras, la atribución de modificar uno de los principales instrumentos⁴ que conforman la Gestión Municipal, entre ellos, el Plan Regulador Comunal.

En este contexto, la presente modificación que es objeto de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), busca proveer mejores condiciones para el desarrollo y crecimiento en altura de la ciudad (nueva zona ZCS), y con ello aumentar los ingresos municipales por Impuesto Territorial para resolver solidariamente los problemas de naturaleza urbano territorial en otras áreas vulnerables de la ciudad (financiar Plan de Inversión en Infraestructura Pública), viabilizar la construcción de un nuevo hospital para la comuna (nueva Zona ZEH), viabilizar la postulación de proyectos de vivienda social al interior del área urbana (nueva vialidad local), mejorar el acceso vehicular a nuevo parque comunal proyectado (nueva vialidad local) y finalmente, resolver el problema específico de un grupo de vecinos afectados por un ensanche vial (eliminar ensanche proyectado al costado norte calle Papa León XIII, villa San Vicente).

3.4.AMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACION AL PRC

3.4.1. AMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL

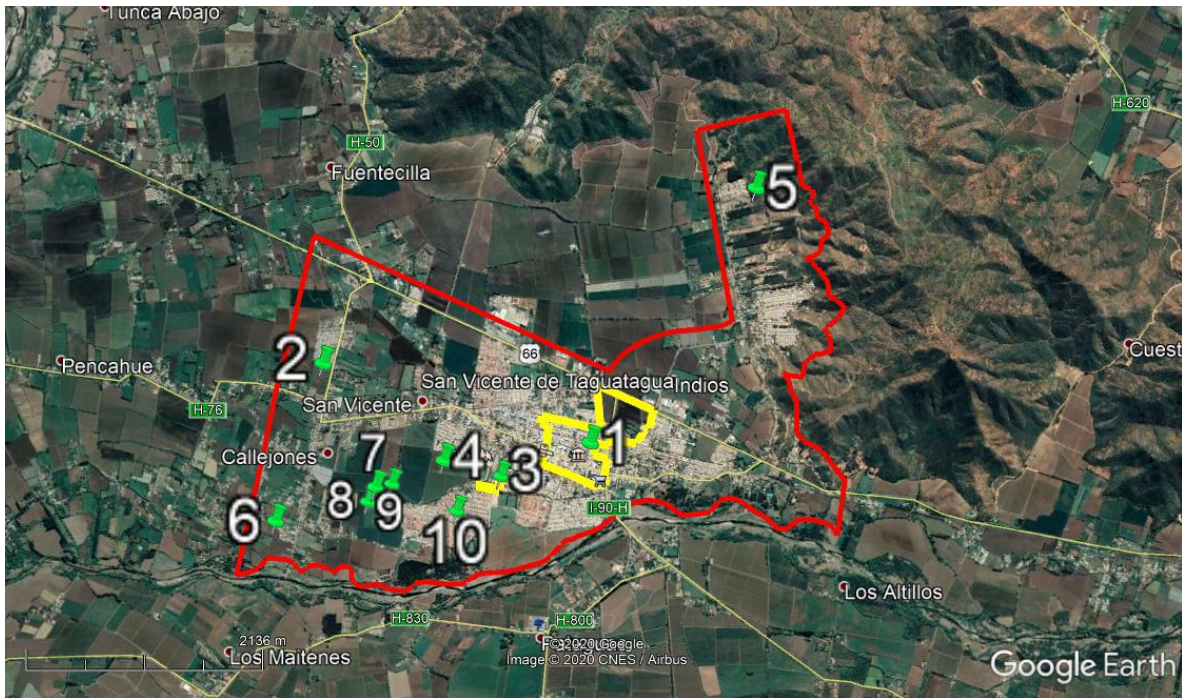
El horizonte temporal de aplicación de la presente modificación al Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua, dada su naturaleza, se define irreductiblemente hasta la entrada en vigencia de un nuevo Plan Regulador Comunal, el cual se encuentra en estudio preliminar por parte del Municipio de San Vicente, pero sin fecha concreta ni estimada de inicio. Sin embargo, aquel nuevo instrumento deberá mantener estas proposiciones en los mismos términos que aquí se presentan.

⁴ Artículo N° 6 letra b) de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, establece que el Plan Regulador Comunal es un instrumento de la Gestión Municipal.

3.4.2. AMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL

La presente modificación, considera los siguientes emplazamientos específicos dentro del territorio urbano definido por el Plan Regulador Comunal vigente:



Figura 17. Puntos de emplazamiento de las modificaciones propuestas



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.


Tabla 3. Ubicación UTM modificaciones propuestas

LUGAR	DESCRIPCION	COORDENADA UTM		
		VER.	N	E
1	Nueva zona ZCS "zona comercial y de servicios"	A	6187589	309927
		B	6187280	309779
		C	6187344	309539

			D E F G H I J K L	6187250 6187284 6187178 6187142 6186913 6187085 6187804 6187521 6187415	309530 309417 309387 309512 309503 308921 309412 308923 309446
2	Nueva Zona ZEH "zona equipamiento hospital" 		A B C D	6187968 6187917 6187707 6187760	306857 307023 306969 306815

Lugar	DESCRIPCION	VER	N	E
3	Prolongación calle José María Caro	A	6186944	308559
		B	6186849	308537
		C	6186888	308333




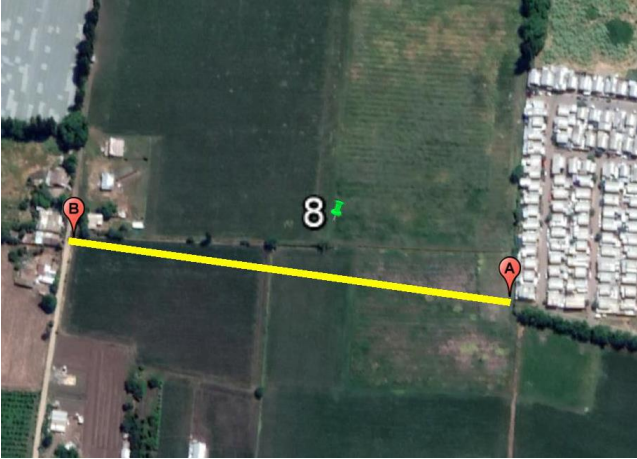
Lugar	DESCRIPCION	VER	N	E
4	Prolongación calle 11 de Septiembre	A	6187180	308065
		B	6186703	307883
				

Lugar	DESCRIPCION	VER	N	E
5	Apertura acceso a nuevo parque comunal	A	6189494	310486
		B	6189555	310739
		C	6189389	310796




Lugar	DESCRIPCION	VER	N	E
6	Apertura calle Los Reyes 	A	6186423	306581
		B	6186354	306573
		C	6186449	306351

Lugar	DESCRIPCION	VER	N	E
7	Apertura calle proyectada 10	A	6186700	307477
		B	6186717	307154
				

Lugar	DESCRIPCION	VER	N	E
8	Apertura calle proyectada 14	A	6186550	307465
		B	6186588	307140
				

Lugar	DESCRIPCION	VER	N	E
9	Apertura calle proyectada 15	A	6186675	307721
		B	6186696	307720
		C	6186712	307607
		D	6186745	307602
		E	6186750	307484
				

Lugar	DESCRIPCION	VER	N	E
10	Eliminar ensanche proyectado en calle Papa León XIII	A	6186538	308206
		B	6186564	308091
				

4. POLITICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE

Las políticas medioambientales y de sustentabilidad que fundamentan la presente modificación, se encuentran contenidas en los siguientes instrumentos vigentes:

1. Política Nacional de Desarrollo Urbano
2. Ley General de Urbanismo y Construcciones
3. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
4. Estrategia Regional de Desarrollo 2011-2020 Región de O'Higgins
5. Plan De Descontaminación Atmosférica Para El Valle Central De La Región de O'Higgins
6. Plan de Desarrollo Comunal 2008-2012 (en proceso de actualización 2020)
7. Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua, 2006

1. Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU, MINVU 2014)

Aprobada mediante Decreto N° 78/2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, centra su atención en las personas y su calidad de vida, constituyéndose ésta en su eje fundamental.

La PNDU abarca las áreas urbanas y los asentamientos humanos en el país, y propone un crecimiento sustentable.

La PNDU constata problemas importantes: en cuanto a la movilidad, la falta de conectividad y la congestión; en cuanto a la cultura, la deficiente conservación del patrimonio y la falta de valoración de la identidad cultural; en cuanto a la calidad ambiental y urbana, la agresión a los sistemas naturales y la falta de espacios públicos de calidad; y en lo institucional, la ineficacia institucional en la administración de las ciudades.

Son propósitos de la PNDU relacionados con la modificación propuesta:

- Lograr mejor calidad de vida para las personas
- Apoyar la descentralización del país
- Fortalecer la participación ciudadana
- Entregar un marco explícito que posibilite una reorganización institucional

- Dar unidad y coherencia a la reformulación de los diversos cuerpos legales y reglamentarios
- Generar certidumbres para la convivencia ciudadana y un ambiente propicio para el desarrollo de la sociedad y las iniciativas de inversión

La PNDU está inspirada en ciertos objetivos urbanos y principios que se considera deben estar presentes en el desarrollo de nuestras ciudades.

El primer objetivo es la generación de condiciones para una **mejor calidad de vida de las personas**, en sus dimensiones objetiva y subjetiva.

Otro objetivo es el **desarrollo urbano sustentable**, entendiendo desarrollo como el aumento de las posibilidades de las personas y comunidades para llevar adelante sus proyectos de vida en distintos ámbitos.

Constituye además un objetivo la consideración del territorio como bien único e irrepetible, al cual no resulta apropiado referirse exclusivamente en términos de escasez o abundancia. Su **uso debe ser objeto de regulación bajo el principio del bien común** y el respeto de los derechos individuales.

Es otro objetivo de la PNDU el respeto de las opciones de ocupación del territorio que decidan las personas, de modo que la regulación debe dar cabida a distintos modos de vida estableciendo los límites y condiciones que en cada caso correspondan.

De esta forma, señala la PNDU que el Estado debe velar porque nuestras ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento. Establece en este contexto, una batería de políticas temáticas y propuestas concretas en diversos ámbitos para tratar de alcanzar ese desarrollo deseado; importará entonces mencionar aquellas relacionadas directamente con la modificación propuesta:

Establecer una política de suelo para promover la integración social, a través de mecanismos normativos y de gestión pública que aseguren la disponibilidad de suelo para la vivienda social, la utilización del suelo disponible o subutilizado al interior de las ciudades para proyectos de integración social urbana, la disponibilidad de terrenos subutilizados de propiedad fiscal para el mismo fin, la adquisición por parte del Estado de terrenos para proyectos de integración social, Instrumentos de Planificación Territorial que contemplen una permanente disponibilidad de suelo para viviendas de todo tipo y perfil social, la incorporación a los Instrumentos de Planificación Territorial de la facultad de

establecer “zonas de interés social”, el establecimiento de medidas de equilibrio sobre la incorporación de conjuntos de viviendas sociales en las comunas, entre otros lineamientos de política de suelo.

Incrementar la conectividad, la seguridad y la accesibilidad universal, a través del establecimiento de condiciones de conectividad e interrelación con el entorno urbano para todo proyecto, la generación de programas y proyectos que permitan la interconexión de espacios públicos, la integración de los instrumentos de planificación intercomunal con los planes de inversión urbano-habitacional y los de vialidad y transporte, la incorporación en los instrumentos de planificación urbana de normas de diseño urbano relacionadas con la seguridad de las personas en los espacios públicos, la incorporación efectiva de los requisitos de accesibilidad universal en el diseño de las ciudades, y la actualización y refuerzo de las normas respectivas.

Generar condiciones urbanas que fomenten el desarrollo económico, la innovación y la creación de empleo, con el continuo mejoramiento de los atributos de las ciudades para atraer inversiones, con disponibilidad de suelo para nuevos desarrollos, con la promoción de los usos de suelo mixtos en la planificación urbana, que posibiliten el trabajo de las personas cerca del lugar donde residen, con la generación de condiciones urbanísticas que permitan responder oportunamente a las demandas de diversos usos, con la complementariedad entre corredores de transporte o autopistas y usos peatonales o ciclistas, y la consideración en las obras viales mayores de aspectos urbanísticos relacionados con accesibilidad universal y tránsito no motorizado.

Facilitar los ajustes de la planificación a nuevos escenarios, incorporando métodos de medición de resultados socioeconómicos sobre las decisiones de planificación urbana y estableciendo procedimientos para evaluar proposiciones del sector privado u organizaciones comunitarias de cambios normativos para proyectos específicos.

Sistema descentralizado de decisiones urbanas y territoriales, esto implica que las decisiones radicarán por defecto en el nivel local, y sólo pasarán a niveles superiores cuando la escala de la materia lo amerite o al nivel local no sea posible asumirlas. Implica simultáneamente la entrega de potestades y atribuciones, provisión de equipos técnicos y financiamiento. Se propicia la creación de herramientas locales de gestión y financiamiento para proyectos y obras de desarrollo urbano.

2. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)

Aprobada mediante DFL 458/1975, esta ley nos permite otorgar un marco jurídico de acción para validar la modificación del Plan Regulador Comunal propuesta; nos interesan particularmente los siguientes artículos:

Artículo 5°.- A las Municipalidades corresponderá aplicar esta ley, la Ordenanza General, las Normas Técnicas y demás Reglamentos, en sus acciones administrativas relacionadas con la planificación urbana, urbanización y construcción, y a través de las acciones de los servicios de utilidad pública respectivos, debiendo velar, en todo caso, por el cumplimiento de sus disposiciones.

Artículo 41°.- Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.

El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

Artículo 45.- Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.

3. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)

Aprobada mediante decreto N° 47/1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, este reglamento operativo posibilita las intervenciones físicas de edificación e infraestructura sobre el territorio y se constituye, en primer término, como un referente conceptual que nos permitirá, mediante el uso de vocablos específicos, establecer aquellos parámetros que nos serán útiles para materializar nuestra modificación; en segundo término, esta ordenanza reglamenta el procedimiento modificadorio propiamente tal; nos interesan entonces, las siguientes definiciones y artículos:

Artículo 1.1.2. Definiciones. Los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:

«Altura de edificación»: la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

«Barrio»: área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de una ciudad, compuesta generalmente de un grupo de manzanas con características similares.

«Calle»: vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.

«Coeficiente de constructibilidad»: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

«Coeficiente de ocupación de los pisos superiores»: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de superficie edificada posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero.

«Coeficiente de ocupación del suelo»: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.

«Condiciones Urbanísticas»: todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación relativa a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial.

«Crecimiento urbano por densificación»: proceso de urbanización que incrementa la densidad de ocupación del suelo originado por la subdivisión predial o por aumento de su población o edificación.

«Edificación continua»: la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrente de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

«Equipamiento»: construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.

«Normas urbanísticas»: todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo,

sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.

«Rasante»: recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.

«Uso de suelo»: conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

«Zona»: porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación.

Resulta de vital importancia para la modificación propuesta, ajustarse al proceso de modificación de cualquier plan regulador comunal, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 2.1.11 de la OGUC, el cual señala lo siguiente:

Artículo 2.1.11. El procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunales se regirá por lo dispuesto en los incisos siguientes.

El proyecto de Plan Regulador Comunal será preparado por la Municipalidad respectiva. Elaborado el proyecto, el Concejo, antes de iniciar su discusión, deberá:

1. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del Instrumento de Planificación Territorial propuesto y de sus efectos, señalando los criterios adoptados respecto de cada uno de los contenidos del Plan Regulador Comunal señalados en el artículo 2.1.10. de esta Ordenanza General.

Tal información deberá entregarse, al menos, mediante carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas y, a través de un aviso de prensa en un medio de amplia difusión en la comuna, se pondrá en conocimiento de los vecinos que dicha información, acompañada de la memoria explicativa, estará a su disposición para su retiro gratuito, en el lugar que allí se indique. En este mismo aviso se indicará el lugar y fecha en que se realizarán las audiencias públicas a que se refiere el número siguiente.

2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el proyecto a la comunidad, en la forma establecida en la Ordenanza de Participación Ciudadana de la respectiva Municipalidad.

3. Consultar la opinión del Consejo Económico y Social comunal, en sesión citada expresamente para este efecto.

4. Dar inicio al proceso de aprobación del Plan Regulador Comunal o de sus modificaciones, exponiendo el proyecto de Plan Regulador Comunal a la comunidad, integrado por los documentos que lo conforman de acuerdo al artículo 2.1.10. y la evaluación de impacto ambiental si a esa fecha estuviere resuelta, por un plazo de treinta días, con posterioridad a la o las audiencias públicas. Dichos documentos podrán ser adquiridos por los interesados, a su costa.

5. Vencido dicho plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al Consejo Económico y Social Comunal, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.

6. Los interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del proyecto de Plan Regulador Comunal, hasta quince días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior.

El lugar y plazo de exposición del proyecto de Plan Regulador Comunal y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas, deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna.

Cumplidos los trámites anteriores, y resuelta la evaluación de impacto ambiental correspondiente, el Alcalde deberá presentar el proyecto de Plan Regulador Comunal para la aprobación del Concejo, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde la audiencia pública indicada en el número 5 de este artículo.

El Concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el proyecto de Plan Regulador Comunal, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas. Cuando se tratare de objeciones o proposiciones concretas de los interesados, tales acuerdos deberán comunicarse por escrito a quienes las hubieren formulado. En caso que dicho Concejo aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido proyecto, salvo que el proyecto de Plan Regulador Comunal modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso segundo.

El proyecto de Plan Regulador Comunal aprobado será remitido, con todos sus antecedentes, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Dicha Secretaría Ministerial, dentro del plazo de sesenta días contado desde su recepción, revisará el proyecto de Plan Regulador Comunal y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos, en lo que se refiere a su concordancia con esta Ordenanza General y con el Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, si lo hubiere. En el caso de que en la revisión de la Secretaría Ministerial se detecten observaciones técnicas, la Secretaría Ministerial podrá suspender el plazo señalado en este inciso y devolverá los antecedentes que correspondan al municipio para que se subsanen dichas observaciones, otorgando un plazo máximo de 20 días para que sean subsanadas. Una vez reingresados los antecedentes por parte del municipio, la Secretaría Ministerial continuará con la tramitación debiendo evacuar su informe dentro del plazo restante. En el evento de que el municipio no subsane las observaciones en el plazo fijado por la Secretaría Ministerial, ésta deberá emitir un informe negativo indicando los aspectos técnicos observados.

Si la comuna está normada por un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial será remitido directamente al Municipio, junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, con copia al Gobierno Regional. Si el informe es favorable, el Proyecto de Plan Regulador Comunal o de Plan Seccional será promulgado por decreto alcaldicio.

Si el proyecto de Plan Regulador Comunal no se ajustare a esta Ordenanza General o al Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá emitir un informe negativo y lo remitirá, conjuntamente con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, al Municipio, el cual deberá corregir las discordancias con esta Ordenanza General, en su caso, y podrá modificar el proyecto de Plan Regulador Comunal para concordarlo con el Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal o insistir en su proyecto. En este último caso remitirá el proyecto de Plan Regulador Comunal, con todos los antecedentes, incluido el informe negativo de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, al Gobierno Regional para que éste se pronuncie sobre los aspectos objetados.

Si no existiera un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo será remitido, junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, al Gobierno Regional para su aprobación por el Consejo Regional, con copia al Municipio.

El pronunciamiento del Consejo Regional se hará sobre la base del informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial. Si el informe fuere desfavorable, el Consejo sólo podrá aprobar el proyecto de Plan Regulador Comunal mediante acuerdo fundado.

Aprobado el proyecto de Plan Regulador Comunal en la forma establecida en los tres incisos anteriores, será promulgado por resolución del Intendente. Los actos administrativos que promulguen la aprobación o modificación de un Instrumento de Planificación Territorial deberán publicarse en el Diario Oficial, junto con la respectiva ordenanza. Los gastos que demande su publicación serán de cargo del órgano al cual compete su aprobación. Los planos y la ordenanza correspondiente se archivarán en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva y en las Municipalidades correspondientes.

Las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se sujetarán al mismo procedimiento señalado en el presente artículo.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, cuando las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se refieran exclusivamente a la incorporación de inmuebles o zonas de conservación histórica a que se refiere el inciso segundo del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o a modificaciones de las normas urbanísticas de estos inmuebles o zonas, el procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal estará exento de someterse a la evaluación de impacto ambiental.

4. Estrategia Regional de Desarrollo 2011-2020 Región de O'Higgins (EDR)

Aprobada en Sesión N° 416 de fecha 24 de enero de 2011 del Consejo Regional de O'Higgins, la EDR contiene la imagen objetivo de la región:

"potencia agroalimentaria, sustentable, enraizada en su identidad huasa, integrada al mundo, y cuyo principal capital son las personas"

Este instrumento plantea la existencia de diversas dimensiones (productiva, cultural, educación, salud, etc.) que funcionan y se articulan como subsistemas integradores e interrelacionadores que configuran y dan vida a la Región.

En este sentido, la ERD responde a las necesidades del desarrollo productivo sustentable y las demandas sociales existentes como preocupaciones centrales, aportando las otras dimensiones, desde su propia particularidad a estos elementos articuladores.

Entre los lineamientos de la ERD que se relacionan con nuestra modificación, podemos mencionar:

- Dimensión Sociocultural, sector Salud: Adecuar y aumentar la dotación de profesionales de acuerdo al perfil epidemiológico, regional y territorial, teniendo como referencia la media nacional.
- Dimensión Sociocultural, sector Salud: Mejorar la infraestructura, especialmente la hospitalaria y de especialidades, destinando recursos para ello.
- Dimensión Sociocultural, sector Vivienda: Asegurar que la ubicación de poblaciones y viviendas sean pertinentes a los instrumentos de planificación territorial aprobados.
- Dimensión Territorial, sector Centros Poblados: Mejorar los niveles de equidad territorial en cuanto al acceso a servicios y equipamiento de nivel comunal, aumentando su dotación en las cabeceras comunales que les permita cumplir su rol en el territorio.

5. Plan De Descontaminación Atmosférica Para El Valle Central De La Región de O'Higgins

Aprobado mediante Decreto N° 15/2013, del Ministerio del Medio Ambiente, este instrumento rige, entre otras, para la comuna de San Vicente de Tagua Tagua,

declarándola como Zona Saturada por Material Particulado Respirable MP10, debiendo en un plazo de 10 años, dar cumplimiento a la norma de calidad primaria en sus métricas diaria y anual, de manera de proteger la salud de la población.

Se debe poner especial atención a las acciones prohibitivas como las quemas en espacios públicos, y aquellas relacionadas con la eficiencia térmica de la vivienda.

En relación a la propuesta de modificación, se deberá poner énfasis en las fases constructivas y su impacto a la calidad del aire, a consecuencia del desarrollo inmobiliario y la construcción de nueva infraestructura.

6. Plan de Desarrollo Comunal 2008-2012

Aprobado en Sesión N° 134 de fecha 15 de mayo de 2008 del Concejo Municipal de San Vicente, este instrumento de Gestión Local vincula directamente la propuesta de modificación, con la imagen objetivo comunal y con los lineamientos estratégicos orientadores de la gestión municipal.

Imagen Objetivo Comunal:

"San Vicente de Tagua Tagua Polo turístico Patrimonial, Arqueológico e Histórico del País, Centro de Servicio de la microárea, comuna con vocación agrícola, Preservadora de su Identidad Tradicional, Acogedora y Facilitadora de Oportunidades hacia su gente"

Entre los lineamientos estratégicos vinculados directamente con la propuesta de modificación, destaca:

"Mantener y potenciar a San Vicente de Tagua Tagua, como una comuna productiva integradora de la micro área, emergente y centro de servicios y comercios intercomunales".

En este sentido, 3 objetivos se verifican para este lineamiento estratégico:

- Asumir las ventajas de su ubicación geográfica y accesibilidad
- Mantener y mejorar la calidad de los servicios
- Mejorar el sistema de salud comunal potenciando la salud primaria

En general, el Plan de Desarrollo Comunal, en tanto instrumento⁵ orientador de la gestión activa, otorga plenamente aquel sustento de acción teórica que permite impulsar esta modificación, en la búsqueda del beneficio de la comunidad de San Vicente.

En efecto, la propuesta de modificación del plan regulador comunal responde a la construcción de una comuna facilitadora de **oportunidades** y **acogedora**, ambos conceptos estructurantes de la imagen objetivo del Plan de Desarrollo Comunal, que permiten conducir los propósitos de la gestión activa en la articulación del desarrollo territorial.

Concepto PLADECO EN IMAGEN OBJETIVO	PROPOSITOS DE LA GESTION MUNICIPAL PARA MODIFICAR EL PRC	OBJETIVOS DE GESTION MUNICIPAL EN MODIFICACION PRC
OPRTUNIDADES	<ol style="list-style-type: none"> 1. PRODUCIR BIENESTAR ECONOMICO Y SOCIAL A LAS PERSONAS 2. PROYECTAR UNA CONDICION DE LIDERAZGO SOBRE LA INTERCOMUNA 	<ol style="list-style-type: none"> 1. PROMOVER LA RENOVACION URBANA EN EL CENTRO COMERCIAL Y DE SERVICIOS 2. NUEVO HOSPITAL
ACOGEDORA	<ol style="list-style-type: none"> 1. MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA AL INTERIOR DE LA CIUDAD 	<ol style="list-style-type: none"> 1. INCORPORAR NUEVA VIALIDAD 2. RESOLVER PROBLEMA DE VECINOS EN ENSANCHE 3. NUEVO HOSPITAL

7. Plan Regulador Comunal de San Vicente vigente

Aprobado por Resolución Afecta N° 72/2006 del Gobierno Regional VI Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, este instrumento vigente, constituye el IPT a escala local que norma y reglamenta las intervenciones físicas de edificación e infraestructura, los emplazamientos y usos permitidos de las actividades económicas y residenciales de la población, y su proyección en el futuro, y es en definitiva, el instrumento de esta modificación.

⁵ Artículo 7° de la ley N° 18.695: El plan comunal de desarrollo, instrumento rector del desarrollo en la comuna, contemplará las acciones orientadas a satisfacer las necesidades de la comunidad local y a promover su avance social, económico y cultural.

La comuna de San Vicente está conformada por tres grandes paisajes ambientales dominantes, y que son reconocidos, identificados y caracterizados en el actual Plan Regulador Comunal:

- Paisaje de baja Montaña
- Paisaje de valles
- Paisaje urbano

Este último, el *Paisaje urbano*, es predominante en la conformación y consolidación del centro poblado de la localidad de San Vicente y su correspondiente ciudad, y constituye la unidad ambiental donde se circunscriben aquellas implicancias normativas y regulatorias del Plan Regulador Comunal, siendo consecuentemente, nuestro objeto de intervención.

Conforme a lo señalado en el Reglamento de EAE, esta proposición de modificación al Plan Regulador Comunal vigente, propone lineamientos de sustentabilidad que, integrados en el paisaje urbano dominante, inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y los barrios de incidencia, afectando positivamente, los modos de vida y costumbres de estos asentamientos.

5. OBJETIVOS AMBIENTALES Y SU ALCANCE

Se plantean los siguientes objetivos ambientales y sus respectivos alcances:

- **Impulsar el crecimiento urbano por densificación, que permita el crecimiento vertical de la ciudad.**

Alcance: Definición de normas urbanísticas que permitan la densificación predial, en un área espacial circunscrita a la predominancia de la actividad comercial y de servicios al interior de la ciudad de San Vicente.

- **Definir y resguardar la densidad habitacional al interior del área urbana de comercio y servicios.**

Alcance: Definición de normas urbanísticas que limiten el aumento de la densidad habitacional dentro del área espacial circunscrita a la predominancia de la actividad comercial y de servicios.

- **Proveer accesibilidad expedita y funcional a nuevo parque comunal.**

Alcance: Definición de una nueva vialidad que permita el acceso de flujos de personas/vehiculares a nuevo parque comunal.

- **Evitar la desintegración de la vivienda social con la estructura funcional de la ciudad.**

Alcance: Definición de una nueva vialidad que permita integrar la estructura urbana consolidada de la ciudad, con emplazamientos de nuevos proyectos habitacionales, asociados a comités de vivienda social.

- **Evitar la pérdida patrimonial de vecinos residentes.**

Alcance: Eliminación de ensanche vial proyectado sobre viviendas construidas en calle Papa León XIII, vereda norte.

- **Aumentar el acceso a la salud pública en condiciones dignas.**

Alcance: Definición de normas urbanísticas que viabilicen la construcción de un hospital público de mediana complejidad.

6. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

La formulación de los criterios de desarrollo sustentable de esta modificación se vincula directamente a los objetivos municipales que la sustentan. En efecto, el paisaje urbano predominante sobre el cual se estructura, conforma y asienta el centro poblado de la ciudad de San Vicente, se encuentra normado por un Plan Regulador Comunal, vigente desde el año 2006; sin embargo, este territorio ha sido objeto de regulación desde el año 1986, lo que permite establecer que la aplicación continua de normas regulatorias sobre la edificación, la infraestructura, el emplazamiento de actividades y la zonificación que promueve estructuras urbanas homogéneas y funcionales a una imagen objetivo, han sido un elemento característico en la conformación de este paisaje urbano y que ha definido la morfología contemporánea de la ciudad de San Vicente.

En los últimos 12 años, el IPT vigente, ha sido aplicado en forma rigurosa, intentando consolidar el proyecto de ciudad - territorio líder para la existencia de una microregión, integrada además, por las comunas de Peumo, Pichidegua y Las Cabras, sustentando la ascendencia de la ciudad de San Vicente, en ventajas de localización respecto al centro poblado dominante de la Región (conurbación Rancagua - Machalí), la vialidad interregional (ruta H66) que los interconecta, y las características del suelo propiamente tal, que permite el desarrollo de los asentamientos y diversas actividades económicas, cuyas múltiples interacciones se transforman en oportunidades concretas de crecimiento económico, habitabilidad, educación, salud, etc.

La modificación propuesta se inserta en esta dinámica relacional de búsqueda de oportunidades, de mejor calidad de vida, y resolver problemas específicos derivados de la aplicación coercitiva de normas sobre edificación e infraestructura, modificaciones que en

su conjunto, permitirán resolver problemas ya sea, que se arrastran por un período extenso de tiempo sin siquiera ser abordados con propuestas de solución viables, ya sea porque se han manifestado como parte del interés común y su concreción colisiona con las normas regulatorias vigentes, como el escenario que afecta la construcción de un nuevo hospital para la comuna o la construcción de un nuevo parque comunal sin accesos expeditos, o bien, en la consolidación de una zona de comercio y servicios de gran dinamismo geoeconómico que reportará perspectivas de mayores ingresos municipales, impulso a la economía y al mercado del trabajo local.

Los criterios de desarrollo sustentable definidos por cada objetivo municipal que sustenta la modificación son los siguientes:

OBJETIVO MUNICIPAL UNO	CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	OBJETIVO AMBIENTAL
<p>Promover la renovación urbana en el centro comercial y de servicios de la ciudad de San Vicente</p>	<p>Consolidar la zona comercial y de servicios de la ciudad, permitir su crecimiento en altura, articular la economía local, y contribuir a una mayor recaudación tributaria de beneficio municipal, que resolverá solidariamente, los problemas de infraestructura en el resto de la ciudad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ampliación de la oferta de comercios y servicios • Renovación de la edificación destinada a comercio y servicios • Consolidación del rol de liderazgo respecto a la intercomuna • Generación de mayores ingresos municipales 	<ul style="list-style-type: none"> • Impulsar el crecimiento urbano por densificación, que permita el crecimiento vertical de la ciudad. • Definir y resguardar la densidad habitacional al interior del área urbana de comercio y servicios.

OBJETIVO MUNICIPAL DOS	CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	OBJETIVO AMBIENTAL
Viabilizar la postulación de comités de vivienda a subsidios del Estado; resolver problema de vecinos calle Papa León XIII con ensanche de calle proyectado, acceso a parque comunal	<p>Aumentar la provisión de vivienda social al interior del área urbana, aprovechando las ventajas de localización y de acceso al equipamiento comunal y a los servicios, integrando con ello los diferentes asentamientos poblacionales, evitando la desarticulación barrial y social.</p> <p>Resolver afectación patrimonial por disposición coercitiva del instrumento de planificación.</p> <p>Proveer acceso a nuevo parque comunal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evitar la desintegración de la vivienda social con la estructura funcional de la ciudad • Evitar la pérdida patrimonial de vecinos residentes • Proveer accesibilidad expedita y funcional a nuevo parque comunal

OBJETIVO MUNICIPAL TRES	CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	OBJETIVO AMBIENTAL
Viabilizar la construcción del nuevo Hospital para la comuna de San Vicente	<p>Ampliación de Cobertura de especialidades médicas, Mejorar la calidad de los recintos, Aumentar y agilizar el número de atenciones de la población inscrita.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aumentar el acceso a la salud pública en condiciones dignas.

6.1.DIMENSIONES EN BASE A LA SUSTENTABILIDAD

- **Dimensión Económica:** articulación de las actividades económicas de la población con una base territorial, a partir de la estructura urbana vigente y sus ventajas de competitividad espacio-territorial⁶.
- **Dimensión Social:** Integración espacio-territorial de los asentamientos de vivienda social con la ciudad que la acoge.
- **Dimensión Ambiental:** Resguardo de los elementos constitutivos del Paisaje Urbano, característicos e identitarios del rol histórico comunal.

Las modificaciones propuestas al IPT, buscan impulsar una dinámica espacio-territorial que favorezca y promueva las actividades económicas de la población, viabilice la construcción de vivienda social al interior del paisaje urbano consolidado, permita el acceso a nuevo parque comunal, resuelva problemas de afectación patrimonial en viviendas integrantes de un barrio consolidado, y otorgue infraestructura adecuada para una mejor atención en salud pública, a toda su población comunal.

⁶ La Geografía Económica nos sitúa en un concepto de dinámicas geoeconómicas, cuando se articula la actividad económica (producción y consumo) sobre un territorio, las causas de este emplazamiento y los patrones de conducta humana, en tanto agentes de producción y de consumo.

7. FACTORES CRITICOS DE DECISION

De acuerdo con lo definido en la Guía de orientación para el uso de la evaluación ambiental estratégica en Chile⁷, los Factores Críticos de Decisión – FDC – resultan de la priorización de los temas claves asociados a la decisión, focalizando la atención sobre los aspectos importantes relacionados con el ambiente y la sustentabilidad.

En este contexto se identifican a continuación los Factores Críticos de Decisión considerados para la modificación propuesta del Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua.

FACTORES CRÍTICOS DE DECISION	OBJETIVO/DESCRIPCION DEL ALCANCE
1. Dinamizar la economía local	Definir una zona espacial dentro del paisaje urbano consolidado que incorpore normas urbanísticas para la densificación predial y estimule la renovación de la edificación destinada a comercio y servicios
2. Conservación de la escala residencial habitacional	Limitar el aumento de la densidad habitacional en la zona espacial donde se promueve la densificación predial para la renovación de la edificación destinada a comercio y servicios
3. Integración Barrial	Resolver eventuales condiciones de aislamiento funcional a partir de los déficit de la trama urbana vial en zonas de emplazamiento de proyectos de vivienda social, resolver acceso a parque comunal, y resolver afectación patrimonial a partir de estructuras viales disfuncionales
4. Mejorar la atención de Salud	Permitir la construcción de un nuevo hospital de mediana complejidad de acuerdo a requerimientos específicos de diseño

⁷ Ver Capítulo Bibliografía

7.1. COHERENCIA ENTRE LOS FCD, LOS OBJETIVOS AMBIENTALES Y LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

El Municipio de San Vicente, ha propuesto una modificación a su Plan Regulador Comunal en base a tres objetivos:

- Promover la renovación urbana en el centro comercial y de servicios de la ciudad de San Vicente.
- Viabilizar la postulación de comités de vivienda a subsidios del Estado; proveer acceso al parque comunal, resolver problema de vecinos calle Papa León XIII con ensanche de calle proyectado.
- Viabilizar la construcción del nuevo Hospital para la comuna de San Vicente.

Estos tres objetivos, que hemos denominado de Gestión Municipal, orientan la formulación de seis objetivos ambientales:

- Impulsar el crecimiento urbano por densificación, que permita el crecimiento vertical de la ciudad.
- Definir y resguardar la densidad habitacional al interior del área urbana de comercio y servicios.
- Evitar la desintegración de la vivienda social con la estructura funcional de la ciudad.
- Evitar la pérdida patrimonial de vecinos residentes.
- Proveer accesibilidad expedita y funcional a nuevo parque comunal.
- Aumentar el acceso a la salud pública en condiciones dignas.

Estos objetivos ambientales, son coherentes con los objetivos de gestión municipal que sustentan la modificación propuesta, que se formula para proyectar en el tiempo la condición de liderazgo territorial del centro poblado conformado por el subsistema urbano de la ciudad de San Vicente y su porción de territorio normado por el IPT local, para resolver problemas inmediatos que afectan los intereses de determinados grupos objetivos de población comunal, para proveer acceso a nuevo parque comunal, y para proveer nueva infraestructura hospitalaria pública que contribuya a una mejor calidad de vida de los usuarios del sistema público de atención de salud.

De esta forma, la relación de coherencia entre los criterios de desarrollo sustentable, los objetivos ambientales y los Factores Críticos de Decisión, a partir de los objetivos de gestión municipal que impulsan la modificación a su Plan Regulador Comunal, son los siguientes:

OBJETIVO MUNICIPAL UNO	CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	OBJETIVO AMBIENTAL	FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN
<p>Promover la renovación urbana en el centro comercial y de servicios de la ciudad de San Vicente</p>	<p>Consolidar la zona comercial y de servicios de la ciudad, permitir su crecimiento en altura, articular la economía local, y contribuir a una mayor recaudación tributaria de beneficio municipal, que resolverá solidariamente, los problemas de infraestructura en el resto de la ciudad.</p>	<p>Impulsar el crecimiento urbano por densificación, que permita el crecimiento vertical de la ciudad.</p> <p>Definir y resguardar la densidad habitacional al interior del área urbana de comercio y servicios.</p>	<p>Dinamizar la economía local</p> <p>Conservación de la escala residencial -habitacional</p>

OBJETIVO MUNICIPAL DOS	CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	OBJETIVO AMBIENTAL	FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN
Viabilizar la postulación de comités de vivienda a subsidios del Estado; resolver problema de vecinos calle Papa León XIII con ensanche de calle proyectado; proveer acceso a nuevo parque comunal	Aumentar la provisión de vivienda social al interior del área urbana, aprovechando las ventajas de localización y de acceso al equipamiento comunal y a los servicios, integrando con ello los diferentes asentamientos poblacionales, evitando la desarticulación barrial y social.	Evitar la desintegración de la vivienda social con la estructura funcional de la ciudad	Integración barrial
	Resolver afectación patrimonial por disposición coercitiva del instrumento de planificación.	Evitar la pérdida patrimonial de vecinos residentes	
	Proveer acceso a nuevo parque comunal	Proveer accesibilidad expedita y funcional a nuevo parque comunal	

OBJETIVO MUNICIPAL TRES	CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	OBJETIVO AMBIENTAL	FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN
Viabilizar la construcción del nuevo Hospital para la comuna de San Vicente	Ampliación de Cobertura de especialidades médicas, Mejorar la calidad de los recintos, Aumentar y agilizar el número de atenciones de la población inscrita.	Aumentar el acceso a la salud pública en condiciones dignas.	Mejorar la atención de Salud

7.2. CARACTERIZACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

La caracterización de los FCD se basa en el análisis situacional de tendencias o patrones de conducta de las temáticas claves. En este sentido, la modificación propuesta se construye, en primer lugar, a partir de los problemas que la ciudadanía reconoce ante la aplicación de normas del Plan Regulador, y que el Municipio espera resolver desde la propia Gestión Municipal, es decir, una respuesta institucionalizada de la escala local, para problemas locales que se manifiestan en diversos escenarios antagónicos de colisión de intereses, entre las demandas ciudadanas y grupos ciudadanos, contra las normas coercitivas del Plan Regulador Comunal; en segundo lugar, la propuesta reconoce aquellos atributos relevantes y que forman parte integrante de la estructura funcional del paisaje urbano, como aquellos de naturaleza locacional y los referidos a las actividades económicas asociadas a una zona de comercio y servicios consolidada, caracterizada por un progresivo deterioro de la infraestructura y edificación que la soporta, una subutilización del espacio disponible, y una heterogénea distribución de actividades económicas asociadas, predominantemente, al comercio minorista.

A partir de este escenario, se han identificado cuatro tendencias o patrones de conducta claves que caracterizan los FCD propuestos:

a) Condición de Liderazgo territorial de la entidad urbana ciudad San Vicente de Tagua Tagua

FCD 1: Dinamizar la economía local

FCD 2: Conservación de la escala residencial - habitacional

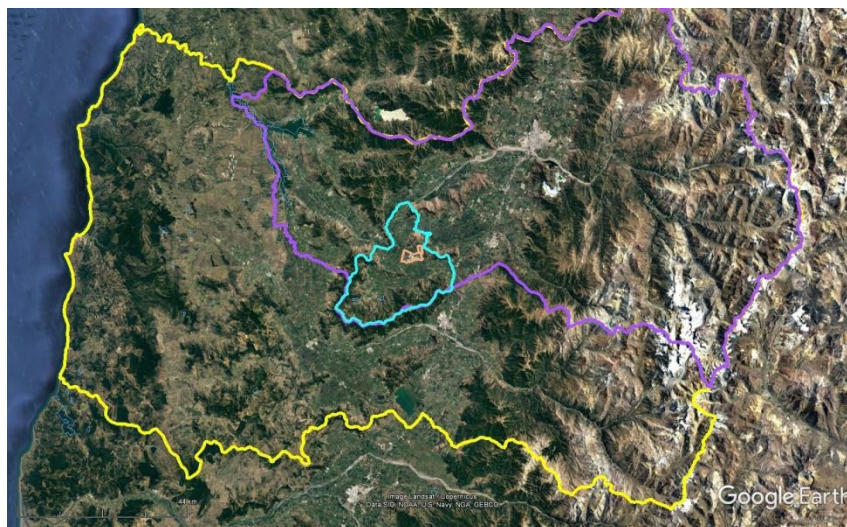
La comuna de San Vicente de Tagua Tagua, posee una superficie de 482,1 km²⁸ y en ella habitan 46.766⁹ personas.

Administrativamente, la comuna pertenece a la Provincia de Cachapoal, en la VI Región del Libertador Bernardo O'Higgins.

⁸ Plan Regulador Comunal San Vicente, 2006.

⁹ INE – Resultados Censo 2017. Fuente: <https://resultados.censo2017.cl/Region?R=R06>

Figura 18. Identificación espacial administrativa del territorio comunal de San Vicente



Fuente: Imagen Base Google Earth 2017¹⁰

Territorio Regional VI = Línea Amarilla

Territorio Provincial del Cachapoal = Línea Magenta

Territorio Comunal de San Vicente de Tagua Tagua = Línea Cian

¹⁰ Identificación de Límites: elaboración propia.

Esta Provincia está conformada por 17 comunas, y la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, ocupa el 4to lugar en relación al número de habitantes totales según Censo del año 2017.

Tabla 4. Ranking de población comunal año 2017
provincia de Cachapoal

COMUNA	POBLACION	%
RANCAGUA	241.774	37,42
RENGO	58.825	9,10
MACHALI	52.505	8,13
SAN VICENTE	46.766	7,24
GRANEROS	33.437	5,17
REQUINOA	27.968	4,33
MOSTAZAL	25.343	3,92
LAS CABRAS	24.640	3,81
DOÑIHUE	20.887	3,23
PICHIDEGUA	19.714	3,05
COLTAUCO	19.597	3,03
PEUMO	14.313	2,22
OLIVAR	13.608	2,11
MALLOA	13.407	2,07
QUINTA DE TILCOCO	13.002	2,01
CODEGUA	12.988	2,01
COINCO	7.359	1,14
TOTAL	646.133	100,00

Fuente: Elaboración Propia, datos INE 2017.

Respecto del número de habitantes por comuna, podemos identificar tres grupos: el primero, lo conforma la conurbación Rancagua - Machalí, que a su vez, corresponde al principal conglomerado de población urbana en la región, y que representa el 46,52% de población en la provincia; en un segundo grupo, las comunas de Rengo, San Vicente, Graneros y Requinoa, las que en su conjunto representan el 27,06% del total de población en la provincia; y el tercer grupo, estaría conformado por las restantes comunas, que en su conjunto representan el 29,22%.

Sin embargo, podemos establecer, a partir de las características, composición y dinámicas del territorio urbano de todas estas comunas, una clasificación que reconocería, en un primer nivel, una significativa área metropolitana en torno a la conurbación Rancagua - Machalí, cuya área de influencia se ejerce sobre los territorios comunales de Olivar, Graneros, Mostazal, Codegua, Doñihue y Coltauco, y representan el 63,74% del total de población de la provincia; en un segundo nivel, la subzona Rengo, Requinoa, Coinco y Quinta de Tilcoco, que representan el 17,75% del total de población provincial; y en un tercer nivel, la subzona San Vicente de Tagua Tagua, Malloa, Peumo, Pichidegua y Las Cabras, con un 18,52%.

Esta clasificación, relacionada a la existencia de sistemas urbanos y sus interacciones población - territorio, nace a partir del reconocimiento de estas dinámicas territoriales, cuyas características urbanas pueden resultar significativas para su población, interesante para un análisis de gestión de desarrollo urbano a partir de las condiciones socioeconómicas de las personas, pues identifica desde la heterogeneidad territorial, en tanto morfología, tamaño y recursos geográficos, patrones de conducta de los habitantes, que definen muchas veces, la importancia relativa de determinados centros poblados, como polos de atracción para los flujos migratorios estacionales, que promueven la comercialización de bienes y servicios, y activan una oferta y demanda de suelo urbano en ellos, que determina en algunas ocasiones, ciclos de desarrollo que inciden directamente en el tamaño relativo de estos sistemas urbanos y particularmente de su área de influencia hacia otros territorios.

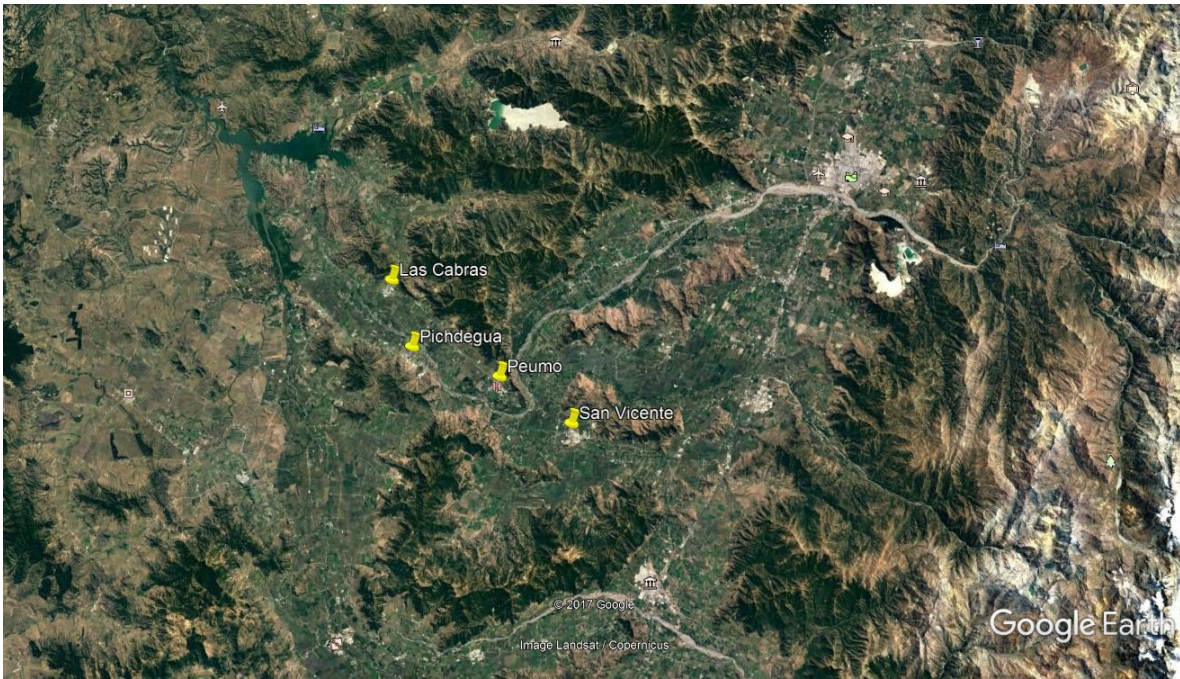
En esta dimensión de análisis, la subzona conformada por las comunas de San Vicente de Tagua Tagua, Malloa, Peumo, Pichidegua y Las Cabras, identifica en la capital comunal de San Vicente de Tagua Tagua, es decir, en la ciudad de San Vicente, al centro poblado de mayor relevancia (en una dimensión de número de habitantes), y por tanto, en sus dinámicas relacionales de naturaleza territorial, como las actividades socioeconómicas de su población, y la morfología y tamaño del ente urbano que la conforma, representan el objeto de estudio de este proyecto.

El Plan Regulador Comunal vigente, en tanto instrumento de planificación territorial, fue elaborado conceptualmente desde la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la VI Región, como una reformulación al Plan Regulador Comunal vigente desde el año 1986, bajo un método de planificación urbana que reconocía la existencia de un **territorio intercomunal**, identificado en una microrregión denominada *Valle Inferior*

del Río Cachapoal, conformada por las comunas de San Vicente de Tagua Tagua, Peumo, Las Cabras y Pichidegua, excluyendo a la comuna de Malloa, asociando las dinámicas relacionales de ésta, a la comuna de Rengo.

Esta microrregión, cuya extensión se situaría entre la localidad de Pelequén hasta el Lago Rapel, corresponde a un valle transversal, en sentido oriente – poniente, cuya base territorial incorpora a la cuenca inferior del Río Cachapoal, la parte terminal del Río Tinguiririca, el Río Claro, el Estero Zamorano y serranías interiores, elementos geográficos que en su conjunto, definen una particular distribución espacial, composición y evolución de los asentamientos humanos, que caracteriza el uso y ocupación de este territorio intercomunal.

Figura 19. Identificación espacial referencial del territorio inter comunal valle inferior del río Cachapoal



Fuente: Imagen Base Google Earth, 2017.

En este contexto, San Vicente de Tagua Tagua, es la comuna más poblada de esta microrregión, por lo tanto tiende, a partir de su ubicación espacial y el eje estructurante vial que significa la ruta H-66, a concentrar y articular las mayores dinámicas socio económicas, cuya expresión espacial, se vincularía directamente al tamaño de las ciudades de estas comunas, a partir por ejemplo, de algunos indicadores como superficie urbana, y rendimiento de los impuestos municipales vinculados con la dinámica territorial.

Tabla 5. Indicadores de ingresos municipales comunas del valle inferior del río Cachapoal

COMUNA	POBLACION	SUPERFICIE COMUNAL KM2	INGRESOS PP + INGRESOS FCM \$	INGRESOS PATENTES MUNICIPALES \$	INGRESOS IMPUESTO TERRITORIAL \$
LAS CABRAS	24.295	749	4.353.992.000	1.685.798.000	520.088.000
PEUMO	16.273	153	2.144.869.000	242.449.000	147.360.000
PICHIDEGUA	20.400	320	2.844.220.000	230.244.000	207.712.000
SAN VICENTE	47653	476	5.771.710.000	702.295.000	603.586.000

Fuente: Elaboración Propia, datos INE 2017 – SINIM 2016.

Esta mayor actividad económica y de poblamiento determina a su vez, que la ciudad de San Vicente de Tagua Tagua, adquiera un rol preponderante como ente urbano articulador del desarrollo, cuya expresión material se reflejará entonces, en el progresivo aumento de su tamaño.

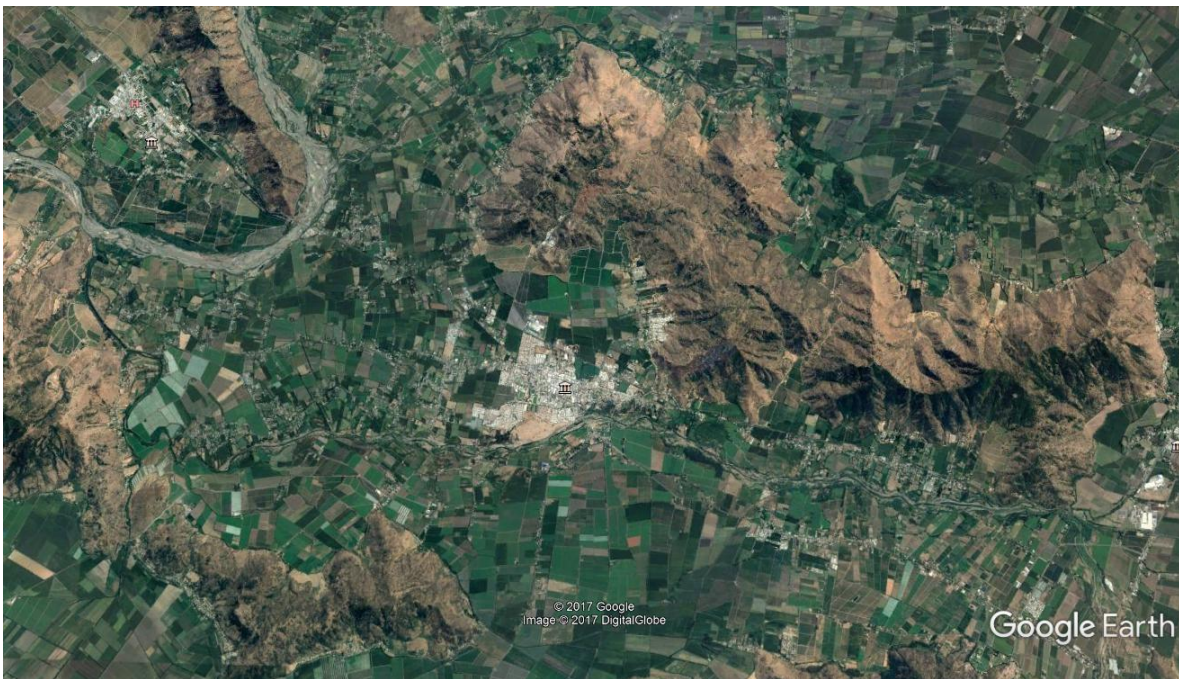
Tabla 6. Superficie aprox. del area urbana consolidada comunas del valle inferior del rio Cachapoal

COMUNA	SUPERFICIE TOTAL COMUNAL HÁ	SUPERFICIE URBANA CONSOLIDADA (2) HÁ	% (2)
LAS CABRAS	74.900	208.19	0.27
PEUMO	15.300	107.41	0.70
PICHIDEGUA	32.000	98.79	0.30
SAN VICENTE	47.600	416.14	0.87

Fuente: Elaboración Propia, datos Google Earth, 2017.

Este mayor tamaño, que en definitiva es valor representativo de un mayor crecimiento urbano, se ha desarrollado principalmente en una dimensión extensiva, es decir, incorporando en un plano de perspectiva lineal, y aumentando progresivamente, una mayor superficie urbana cuyo origen han sido terrenos de evidente vocación y aptitud agrícola; como también, pero en mucho menor medida, una dimensión intensiva, aumentando en algunos sectores comerciales, la altura de edificación, y con ello, densificar el uso del suelo urbano existente desarrollando economías de escala favorables, a partir de la concentración estacional de la población.

Figura 20. Configuración del espacio rural y urbano territorio comunal de San Vicente



Fuente: Imagen Base Google Earth, 2017.

Con respecto a lo anterior, el Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua estableció lo siguiente:

“La Ciudad de San Vicente de Tagua Tagua está emplazada sobre suelo de buena aptitud agrícola y, en consecuencia, en la medida que su crecimiento continúe realizándose en extensión, las necesidades de expansión urbana compiten con el suelo agrícola que sustenta la base económica de la comuna. Dado que el fenómeno del crecimiento urbano es un proceso irreversible desde el punto de vista de consumo del suelo rural, que implica entre otros aspectos la disminución de la superficie agrícola, este fenómeno deber ser considerado en el ordenamiento territorial que se proyecte para San Vicente de Tagua Tagua”.

El Plan Regulador Comunal vigente, reconoce entonces, que es tarea prioritaria proteger la vocación rural de su territorio, estableciendo de facto, que el propio instrumento - como tal – es insuficiente para conducir las dinámicas del poblamiento en beneficio y logro de ese objetivo.

En esta dimensión, recordemos, que una de los principios en que se sustenta la estrategia municipal que promueve esta modificación, es precisamente **Producir bienestar económico y social a las personas**. Al respecto, el PRC vigente señala:

“Por otro lado, es importante considerar la generación de condiciones para atraer empresas e industrias a la comuna, lo que generaría nuevas fuentes de empleo; así como incentivar la reconversión productiva de los cultivos tradicionales hacia cultivos de exportación que resulten más rentables.

Estas condiciones pasan por establecer políticas de tipo económico y territorial que aseguren altos niveles de confianza y facilidades a los empresarios para su instalación en la comuna, como ventajas tributarias, construcción de un parque industrial, establecimiento de normativa de usos del suelo, entre otras.”

Esta propuesta de modificación al PRC que propone el Municipio de San Vicente, se justifica precisamente en esta conceptualización del “**establecimiento de normativa de usos del suelo**”, interpretándola en una identificación de aquellos elementos presentes en el territorio de la ciudad de San Vicente de Tagua Tagua, que destaquen por sus ventajas competitivas de localización frente a las dinámicas económico-relacionales de una mayor población, respecto de las restantes ciudades de la intercomuna, que permitan articular y converger espacialmente en ella, estas dinámicas para que su expresión material sobre la ciudad, ya sea como inversión inmobiliaria o las derivadas de ellas, redunde en beneficios directos y tangibles, para los habitantes sanvicentanos.

De esta forma, se identifica y propone una vía de desarrollo, inexistente en el actual Plan Regulador Comunal vigente, que consiste en la **Densificación por Renovación Urbana del centro comercial y de servicios de la ciudad**.

El objetivo es establecer nuevos parámetros técnicos para un conjunto de normas de usos del suelo que inciden directamente en la densificación predial, en una zona delimitada de la ciudad, donde predomine la actividad comercial y de servicios, y se pueda proyectar la renovación de la edificación destinada a estas actividades y la construcción de centros

comerciales y de servicios, de mediana y gran magnitud; así, estas nuevas condiciones regulatorias resultarán atractivas para la evaluación económica – y su consecuente materialización – de nuevos proyectos de desarrollo inmobiliario en altura e intensivos en el uso del suelo urbano, a través de capitales de inversión privados.

El beneficio de esta acción es múltiple, pues se espera mejorar la infraestructura urbana de la zona a intervenir, la capitalización de nuevos recursos que aumenten el patrimonio municipal y financiar iniciativas que reduzcan déficit de naturaleza territorial en otros lugares de la ciudad.

En efecto, el cambio de normas de uso del suelo propuesto, permitirá aumentar la recaudación tributaria del Municipio, mediante el otorgamiento de nuevos permisos de edificación y de recepción de obras, la re-avaluación del impuesto territorial para aquellos predios que generen construcciones a partir de esta nueva normativa, y, como aporte directo para financiar el Plan Comunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público o bien, un Plan Integral de Desarrollo Urbano; de igual manera, permitirá la renovación urbana de un sector deteriorado, dinamizar el mercado local del trabajo mediante la generación de nuevos empleos, directos e indirectos, permanentes y estacionales, y dinamizar la estructura económica local mediante la conformación de verdaderos clúster en torno a las nuevas inversiones de mediana y gran magnitud.

Son precisamente, las **Fortalezas** de la actividad económica desarrollada en la ciudad de San Vicente, consideradas en el PRC vigente, las que potencian esta propuesta de modificación, entre las que destacamos:

- *La comuna de San Vicente constituye el eje central del sector interior norte de la Región, representando un centro de abastecimiento de los sectores Comercial y Agropecuario de la zona.*
- *San Vicente es considerado un polo de atracción para otras comunas por su ubicación en la Región y por los servicios que otorga.*
- *La Comuna está ubicada en una zona estratégica, cercana a los principales centros de abastecimiento, a la capital regional; a la ciudad de Santiago y a la costa, lo que permite un acceso rápido hacia los centros de embarque y comercialización.*
- *Estructura vial adecuada que permite el traslado de bienes desde la zona de producción hacia los centros de acopio y distribución.*

- *Existe oferta de suelo suficiente para cubrir la eventual instalación de empresas industriales, comerciales y de servicios en la comuna.*

En el mismo contexto metodológico, dentro de las **Debilidades** reconocidas en el Plan Regulador Comunal vigente, que se vinculan con esta propuesta de modificación, serían:

- *Escasa presencia de industrias en la zona, lo que no permite la generación de empleo permanente.*
- *Bajo nivel de intervención del Municipio en el fomento productivo. No existe una instancia que centralice o determine políticas y acciones dirigidas en este tema.*
- *Sistema de créditos de bancos e instituciones financieras de difícil acceso para iniciativas económicas, además de normas que representan trabas al empresario.*
- *Según la visión de empresarios de la comuna, “existe burocracia al interior del Municipio al momento de gestionar la instalación de una nueva empresa”.*
- *Plan regulador que data desde el año 1986, que no permite establecer claramente la tendencia de desarrollo económico relacionado al desarrollo territorial, respecto a la determinación de espacios destinados a actividades productivas, con riesgos tales como cambios de uso de suelo agrícola no normados.*

Del análisis de Fortalezas y Debilidades anterior, podemos concluir en un primer nivel, que la ciudad de San Vicente ejerce un rol articulador preponderante en las dinámicas económicas intracomunales que resultan atractivas en una escala funcional intercomunal, las que son observadas y trascienden positivamente, al resto de comunas de la microrregión, reconociendo el rol de liderazgo que ésta ciudad asume. En efecto, las conclusiones contenidas en el propio Plan Regulador Comunal vigente establecen lo siguiente:

- *La Comuna de San Vicente de Tagua Tagua, tiene una ubicación muy importante para el desarrollo regional. Constituye una zona agrícola de alto valor productivo, cuyo principal producto es la fruta cuyo mercado es de exportación.*

- *San Vicente representa un centro de abastecimiento para las comunas del sector, desde el punto de vista comercial y de servicios. Especialmente para Las Cabras, Pichidegua, Peumo y Malloa. Además constituye el futuro centro microregional junto a las comunas de Quinta de Tilcoco, Peumo, Coltauco y Pichidegua.*
- *Se deben establecer acciones que generen condiciones para la atracción de empresas e industrias y aprovechar las políticas de descentralización del gobierno central al respecto.*
- *El Municipio debe generar facilidades de tipo administrativo y tributario para la instalación de industrias en la zona denominada por el Plan Regulador.*

En un segundo nivel, la importancia del sistema de transporte interurbano, suburbano y rural a partir de la ubicación locacional privilegiada de la ciudad de San Vicente, que genera una atracción permanente a los flujos migratorios internos de toda la intercomuna, motivados por la comercialización de productos en diferentes escalas y magnitudes, produciendo con ello, un verdadero círculo virtuoso en la ecuación equipamiento – atracción de población – generación de más equipamiento, y que fortalece sin duda alguna, la estrategia municipal de potenciar y proyectar en el largo plazo, la condición de liderazgo del sistema urbano de la ciudad de San Vicente.

Sobre esta idea, el Plan Regulador Comunal vigente señala:

“El papel de la comuna no puede dissociarse del creciente rol que desempeña San Vicente de Tagua Tagua en el sistema intercomunal. Así, en esta perspectiva, la ciudad pasa a ser más relevante que la comuna, que es funcional a ésta, al igual que las otras comunas de la microregión”.

En este sentido, la ampliación del Límite Urbano que se produjo con la reformulación del Plan Regulador Comunal del año 2006, respecto a la superficie urbana reconocida y delimitada en el instrumento del año 1986, buscaba sustentar que las dinámicas económicas de la ciudad, expresadas en aumento de población urbana, aumento de servicios comerciales, aumento de servicios públicos e institucionales, se pudieran articular

dentro del sistema normativo y regulatorio del suelo urbano, suponiendo que con ello, se mantendría la virtuosidad de las mismas, y evitarían los problemas que evidenciaba por ejemplo, la construcción habitacional fuera de los límites urbanos, que bien podrían amenazar esa posición relativa de liderazgo.

El desafío está dado entonces, no sólo en reconocer una condición de liderazgo para el sistema urbano de la ciudad de San Vicente, sino que fundamentalmente, mantener en el tiempo este círculo virtuoso, porque subyace a él, consecuentemente, un dinamismo económico positivo que debe ser aprovechado en beneficio de los habitantes sanvicentanos.

Así, esta propuesta de modificación, utiliza como argumentos fundantes de los objetivos propuestos, la misma conceptualización de *Objetivos* desarrollados en el actual Plan Regulador Comunal, pues entendemos que fueron situados en una línea correcta de reconocimiento a las dinámicas socioeconómicas del sistema urbano de la ciudad de San Vicente, como lo serían , por ejemplo, la disponibilidad de una red vial de relativa buena calidad, complementado con un sistema de transporte interurbano que funciona articulando los movimientos migratorios estacionales de la población usuaria de la ciudad; la identificación de ventajas comparativas y la disponibilidad de una amplia oferta de servicios públicos y privados en la ciudad, que funcionan como polo de atracción para el resto de habitantes de la microregión; y el reconocimiento a que la ocupación descontrolada del entorno rural, significa en definitiva, una pérdida del rol y vocación histórica de la comuna.

En esta dimensión de análisis, el Plan Regulador Comunal vigente, propuso como uno de sus objetivos básicos, la ***densificación del área urbana***.

Consideramos que la configuración territorial actual de la ciudad de San Vicente, en tanto expresión de la interrelación de dinámicas demográficas sobre una creciente actividad económica, debe poseer un correlato material, una manifestación real al interior de la ciudad expresado, por ejemplo, en una renovación importante de la infraestructura del centro comercial y de servicios, pues ahí es donde se produce el círculo virtuoso que mencionábamos anteriormente.

Para poder lograr ello, esta propuesta de modificación identifica una zona como "ZCS- Zona de Comercio y Servicios", la cual consiste en la edificación predial intensiva, a través

del aumento significativo de los valores de aquellas normas urbanísticas que inciden en la densificación del área urbana, como:

- Densidad Máxima
- Coeficiente de Constructibilidad
- Coeficiente de Ocupación de Suelo
- Número de Pisos

Estas normas y sus correspondientes valores, serán aplicadas sobre un polígono específico del territorio urbano comunal, cuyo efecto material se espera promueva nuevas edificaciones en torno a la construcción de medianos y grandes centros comerciales, y una renovación de la edificación en el centro comercial y de servicios de la ciudad, al incentivar la construcción en altura, superior a la permitida actualmente, rentabilizando y maximizando el valor del suelo urbano mediante la multiplicación vertical de la superficie útil para construir, dado los actuales tamaños prediales a nivel de superficie.

De esta forma, se pretende potenciar las dinámicas socioeconómicas virtuosas de comercialización económica de bienes y prestación de servicios públicos y privados que sitúan en una posición de liderazgo, al sistema urbano de la ciudad de San Vicente, y aumentar significativamente la recaudación tributaria del Municipio, permitiendo resolver problemas estructurales de la ciudad, mejorando con ello, la calidad de vida de todos los habitantes de la comuna de San Vicente.

b) Desintegración de la vivienda social

FCD 3: Integración Barrial

Según cifras del Censo 2017, en la comuna de San Vicente existen un total de 46.766 personas y 17.584 viviendas. El 10% de estas, se encuentra deshabitada (1.758) y el 7% presenta condiciones de hacinamiento (1.105 viviendas).

Para el Ministerio de Vivienda, el déficit habitacional cuantitativo de la comuna es de 951 viviendas nuevas (448 urbanas, y 503 rurales); existen 273 hogares allegados (173 urbanos, y 100 rurales).

Por otra parte, la encuesta CASEN 2013, establece que la población comunal que vive en condiciones de pobreza llega a 15,36%; lo hogares en condiciones de hacinamiento medio es de 19,88%, mientras que un 2,32% se clasifica como hacinamiento crítico¹¹.

Para el Ministerio de Desarrollo Social, la estimación de pobreza con datos CASEN 2015 es de 15,4%.

Si damos crédito a todas estas cifras, la población comunal en condiciones de pobreza para el año 2017 alcanzaría a los 7.202 habitantes, y 2.815 personas requieren de una vivienda (6% del total comunal).

Una expresión material contemporánea de esta pobreza material, son los barrios que avanzan inexorablemente hacia un deterioro físico de su edificación, y que terminan segregándose y atomizándose de la estructura funcional de la ciudad.

El proceso de deterioro comienza por la división predial familiar, que aumenta la densidad e intensifica el uso de los servicios básicos (limitados), y se agrava por la falta de mantención a lo público (espacio público) y abstraerse del dinamismo implícito del proceso de asentamiento poblacional (acción de lo público).

Figura 21. Población Manuel Ford

¹¹ Índice de Hacinamiento: Razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios de la misma, considerando piezas de uso exclusivo o uso múltiple. Contempla las categorías: sin hacinamiento, medio (2,5 a 4,9) y crítico (5 y más).



Fuente: Google earth, 2020.

Figura 22. Población Barrio Norte



Fuente: Google earth, 2020.

La provisión de terrenos para construir vivienda social en San Vicente, responde en general, a la misma dinámica nacional y su modelo capitalista de desarrollo: contener una demanda cautiva y permanente por vivienda a través de subsidios estatales a la demanda, donde el Estado permite la ganancia capital por inversión inmobiliaria directa (edificación) y por la especulación al valor del mercado de suelo (la plusvalía por inversión pública es extraída directa y completamente por el titular del terreno); este mercado especulativo en tanto valor de cambio y valor de uso de la propiedad, se nutre del "derecho social" a la vivienda digna.

Los subsidios y su valor monetario, alcanzarán a duras penas, para adquirir un terreno depreciado, alejado del centro económico de actividades de la población, y en la mayoría de los casos, desprovisto de servicios básicos que caracterizan el proceso de urbanización (en San Vicente particularmente, cualquier proyecto de vivienda social no logra obtener una factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sin que medie el perverso

requerimiento de la empresa sanitaria, de aumentar la “capacidad de la red” o de “realizar las inversiones necesarias para factibilizar el proyecto”).

Bajo esta dinámica hegemónica del capital sobre el mercado de suelo, la vivienda social logra asentarse si y solo si, es capaz de despojarse de algún atributo básico que permita al emplazamiento habitacional, su adecuada interconexión y articulación con la ciudad: o bien son terrenos que no poseen una vialidad conformada en el plano real (ni en el imaginario, como las líneas que dibuja cualquier Plan Regulador), no posee todos o algunos de los servicios básicos que ofrece la ciudad (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica), y sus infinitas derivadas (si no hay calles, no hay transporte, no hay servicios, el comercio menor seguramente también escaseará, las condiciones de salubridad serán agobiantes, y un largo y triste etc.).

Para el Municipio, abordar la desintegración barrial mediante el trazo de nuevas líneas imaginarias dibujadas en lo que llamamos el plano del Plan Regulador, sustentarán, a bajo costo, el revinculamiento de la vivienda social a la estructura consolidada y activa de la ciudad, y permitirán proveer en consecuencia, esperanza de una mejor calidad de vida, al viabilizar ante los requerimientos formales del Estado y sus instituciones, los proyectos de vivienda emplazados en terrenos despojados de vialidad conformada, pertenecientes al *suelo sin ciudad*¹².

Es el caso en San Vicente que afecta a los comités de vivienda denominados Orlando Letelier N°s 1, 2, 3 y 4, y comité “El cruce de Pencahue”. Todos ellos, emplazados en lugares desprovistos de vialidad conformada e imaginaria.

¹² Rolnik, Raquel (2017). La Guerra de los Lugares . Brasil: LOM ediciones.

Figura 23. Emplazamiento comités de vivienda



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

La dinámica del poblamiento extensivo en los últimos años que se ha ido consolidando y ha dado forma al paisaje urbano contemporáneo de San Vicente, ha superado al instrumento de planificación territorial en dos dimensiones: por una parte, la vialidad estructurante proyectada ha sido insuficiente, y los comités no siguen el patrón de poblamiento previsto en el IPT¹³, por otra, cada proyecto habitacional solo resuelve la

¹³ Pues el poblamiento responde en mayor medida a las dinámicas económicas del mercado de suelo que a la “prospección” prevista en los Planes Reguladores, instrumentos que carecen de recursos para desarrollar la

conexión de sus viviendas a la vialidad circundante, y no se responsabiliza por la presión que estos nuevos usuarios producen en la malla vial que los sustenta, produciendo una serie de problemas relacionados a los desplazamientos de las personas en forma diaria.

Proveer de estructura vial a los proyectos habitacionales de vivienda social, para que la institucionalidad pueda otorgar subsidios, sólo permite hacer justicia social con esos pobladores, y para el eso el Municipio de San Vicente no puede sino estar totalmente de acuerdo e impulsa esta modificación en esa dimensión de soluciones inmediatas, pero paradójicamente, esta solución acentuará y consolidará las dinámicas extractivas de renta capital en torno al proceso del mercado de suelo urbano para la vivienda social.

c) Reconocimiento de condiciones barriales consolidadas

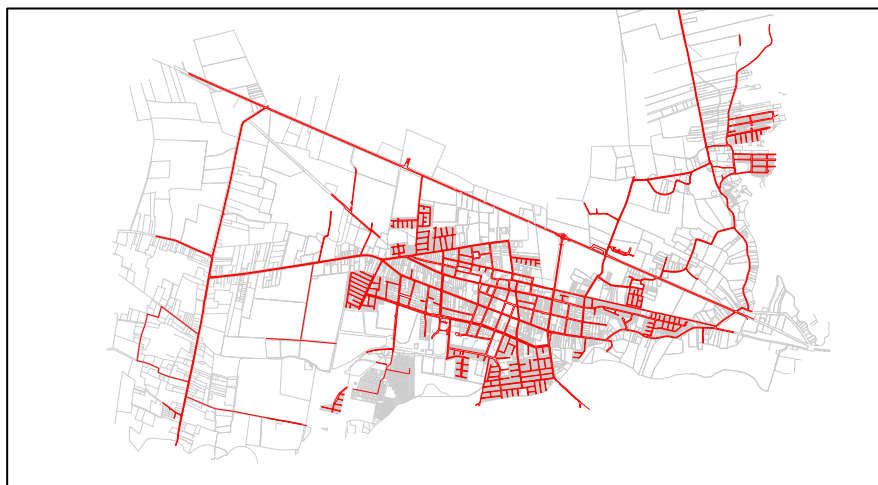
FCD 3: Integración Barrial

El Plan Regulador Comunal, reconoce una malla vial estructurante de la ciudad de San Vicente y un conjunto de vías secundarias, que conforman el sistema vial comunal.

Este sistema vial, en cuya morfología espacial predomina un trazado ortogonal (damero clásico), presenta funcionalmente dos características bien diferenciadas: primero, interconecta a todo el centro urbano consolidado, permitiendo flujos y desplazamientos sin mayor alteración o restricción; segundo, es deficitaria en todas las zonas aledañas al centro urbano consolidado dentro del área urbana, especialmente, hacia el sector poniente de la ciudad, en las zonas de expansión urbana.

infraestructura sanitaria, de equipamiento comunitario y de servicios en áreas deficitarias de estos, justamente, donde se “planifica” el emplazamiento de vivienda social.

Figura 24. Vialidad estructurante de la ciudad de San Vicente



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

De la figura anterior, es posible constatar que la trama urbana vial (línea roja) se encuentra consolidada y diversificada en el centro urbano de la ciudad, y a medida que nos alejamos de éste hacia la periferia, se reduce el entramado haciéndose cada vez escaso (sector poniente de la figura).

Las estructuras viales actuales en el centro urbano consolidado, permiten articular un nivel de interrelaciones y flujos continuos de movilidad urbana que logran articular una aceptable funcionalidad de acceso a los servicios, la habitabilidad, y los flujos migratorios en que se expresan este conjunto de interrelaciones.

En esta dimensión, el actual plan regulador propone un conjunto de ensanches de vías locales, en sectores del centro urbano consolidado, que su conformación material no contribuye a una mayor articulación de nuevos flujos y mayor movilidad, sino más bien, se circunscribirían a una reducción en los tiempos de viaje para vehículos motorizados.

En efecto, un conjunto de vías que componen la trama urbana local, reconocidas en el IPT como vías locales y con un ancho establecido en 15 metros, se han conformado históricamente con anchos variables de entre 9 a 11 metros, quedando

consecuentemente, una faja imaginaria de ancho variable de entre 4 a 6 metros afectos a ensanche vial.

Estas afectaciones se transforman en la práctica cotidiana del quehacer ciudadano, en verdaderos daños patrimoniales pues los terrenos y las edificaciones cargan con un gravamen que no se puede resolver por otra vía que eliminando tales afectaciones.

El municipio ha evaluado estos ensanches contenidos en el IPT, concluyendo que no otorgan ningún beneficio, es decir, no sirven, pues su conformación como vía de una mayor longitud, lograda por la vía de compra directa o bien por la vía de la compra forzosa, no contribuirían a mejorar significativamente o sustantivamente la interconexión de la ciudad entre distintos barrios, pues el área urbana consolidada ya sustenta una estructura de edificaciones que se articulan funcionalmente entre los diversos asentamientos.

Mantener en este contexto de barrios consolidados estos gravámenes patrimoniales, sólo afectan a los propietarios que enfrentan estos ensanches de vías, y no contribuyen a mejorar la convivencia barrial, como tampoco mejoran la funcionalidad de la ciudad.

De esta forma, eliminar estos ensanches inservibles que solo se sustentan en la burocracia del papel del IPT, permitirá hacer justicia con los vecinos que han construido con su propio esfuerzo el barrio en el que habitan, y no dañarlos patrimonialmente es una demanda que han elevado durante años sin ser escuchados.

d) Demanda por servicios de salud pública de calidad

FCD 4: Mejorar la atención de salud

El Hospital de San Vicente (HSV), recinto público de baja complejidad, emplazado en la comuna de San Vicente y que forma parte de la red asistencial de salud de O'Higgins, presta servicios hospitalarios a los habitantes de las comunas de San Vicente, Peumo, Pichidegua y Las Cabras; en total, se estiman unos 108.621 potenciales beneficiarios de los servicios de este recinto público.

Tabla 7. Población y superficie comunal intercomuna de atención HSV

Comuna	Población Total	Superficie comunal km2
Las Cabras	24.295	749
Peumo	16.273	153
Pichidegua	20.400	320
San Vicente	47.653	476

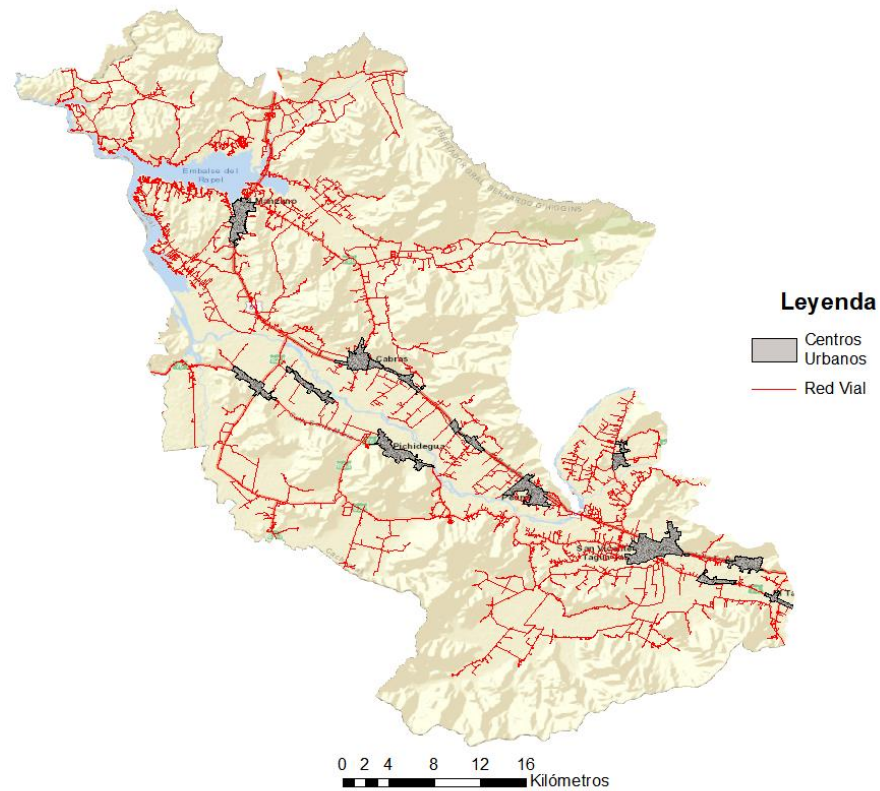
Fuente: Censo 2017 – INE.

Estas cuatro comunas, forman un territorio intercomunal que la Estrategia de Desarrollo Regional ha identificado como un micro centro regional, denominado “intercomuna del valle inferior del Cachapoal”.

Esta intercomuna se encuentra espacial y funcionalmente interconectada y reconoce a la ciudad de San Vicente, como el principal asentamiento poblacional, dado el tamaño poblacional y la superficie urbana consolidada de este ente urbano en comparación a los principales entes urbanos de las restantes comunas, pero también por la posición espacial de privilegio en la accesibilidad hacia y desde los centros urbanos de mayor jerarquía territorial de la región (Rancagua, Rengo, San Fernando).

Con todo, los ejes viales estructurantes de este territorio consolidan el rol de centro microregional y ascendencia de la ciudad de San Vicente como centro urbano consolidado.

Figura 24. Centros urbanos consolidados y red vial del territorio intercomunal



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

La decisión de construir un nuevo hospital para la ciudad de San Vicente, se ha adoptado por los órganos competentes considerando las características espaciales de esta intercomuna, la consolidación histórica del rol urbano y de servicios que la ciudad de San Vicente ofrece al resto de los asentamientos de la intercomuna, y una estructura financiera para solventar la construcción de un recinto de una categoría hospitalaria superior, que pueda responder a las nuevas demandas por

servicios hospitalarios a partir de una estructura poblacional de mayor magnitud, que se ha complejizado en los últimos 20 años.

En este escenario, la estructura predial de la ciudad de San Vicente, especialmente en el área de emplazamiento actual del HSV, no ofrecía la disponibilidad y extensión necesaria para la proyección de un recinto hospitalario de mayor complejidad, debiendo buscar en otras zonas o áreas de la ciudad, un terreno apropiado que cumpliera los requerimientos técnicos de diseño y operación para un nuevo recinto, acorde a los estándares del siglo XXI.

El terreno seleccionado para la construcción del nuevo hospital, emplazado en el sector periurbano poniente de la ciudad de San Vicente, ofrecía todas las condiciones para proyectar un buen diseño, que respondía a las demandas y requerimientos de todos los grupos de interés locales, y lograba satisfacer los estándares constructivos del propio servicio de salud; sin embargo, el diseño propuesto por el órgano competente, colisiona con las actuales normas urbanísticas consignadas en el IPT que rigen en el predio de emplazamiento.

Particularmente, la norma de altura y de ocupación de suelo contenidas en el Plan Regulador vigente, resultan insuficientes para autorizar la edificación proyectada acorde a los estándares de diseño para el nuevo recinto hospitalario.

La zona de emplazamiento del nuevo hospital, en el periurbano poniente de la ciudad de San Vicente, se proyecta como un espacio relacional donde predomina la ocupación con destino vivienda: el predio colinda con una población donde habitan alrededor de 2.000 personas.

Los requerimientos de mayor altura para la construcción del nuevo hospital se explican por las normas específicas de diseño de este tipo de edificaciones, que requieren pisos de mayor altura al de una casa tradicional (4,20 m por sobre 2,5 m), dado que requieren habilitar una red de servicios e infraestructura específica para su funcionamiento (redes de oxígeno, cableado, etc.).

Las normas urbanísticas actuales de altura y ocupación de suelo en el predio de emplazamiento del nuevo hospital, fueron establecidas para la conformación de viviendas unifamiliares y no para la construcción de un recinto hospitalario.

La construcción de un nuevo hospital en el lugar proyectado, traerá un sin número de beneficios para el desarrollo del territorio periurbano, partiendo por la consolidación de un sector de expansión urbana, razón mas que suficiente para modificar las normas urbanísticas vigentes y permitir en el lugar, la construcción del nuevo hospital que beneficiará a 108.000 habitantes de la intercomuna.

8. DIAGNOSTICO AMBIENTAL ESTRATEGICO

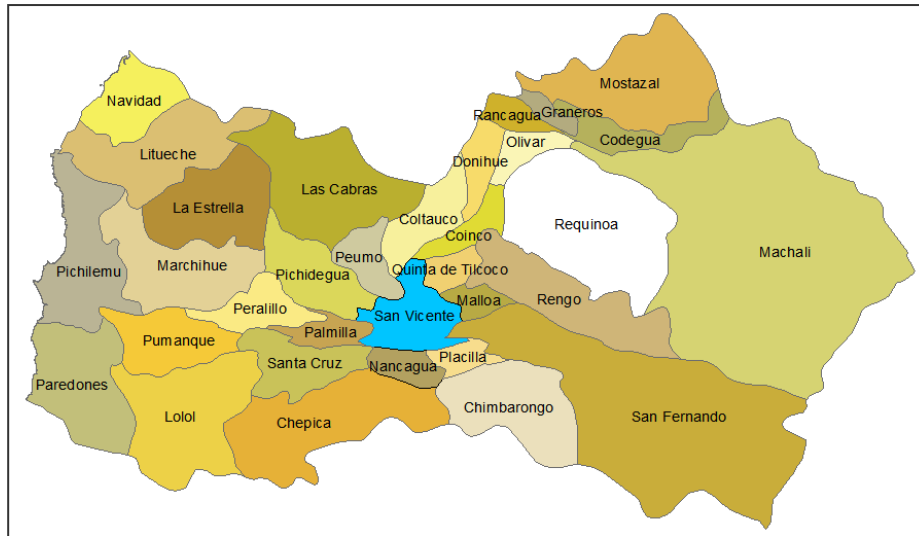
8.1. SINTESIS GEOGRAFICA COMUNAL

8.1.1 División Político - Administrativa

La comuna de San Vicente de Tagua Tagua, pertenece administrativamente a la provincia de Cachapoal, Región de O'Higgins.

La comuna de San Vicente de Tagua Tagua limita al sur con las comunas de Santa Cruz, Nancagua y Placilla; al este con las comunas de San Fernando, Malloa y Quinta de Tilcoco; al norte con las comunas de Coinco, Coltauco y Peumo; y al oeste con las comunas de Pichidegua y Palmilla.

Figura 25. División político-administrativa de la región de O'Higgins



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

8.1.2 Contextualización territorial y normativa área de estudio

La comuna de San Vicente de Tagua Tagua posee una superficie estimada de 484,3 km y en ella habitan 46.766 personas (INE, Censo 2017), con una densidad poblacional de 96,56 hab/km².

Del total de población comunal, 26.209 se clasifican como población urbana (56.04%), y 20.557 como población rural (43.96%).

La ubicación espacial de la comuna, la sitúa en el centro geográfico de la región.

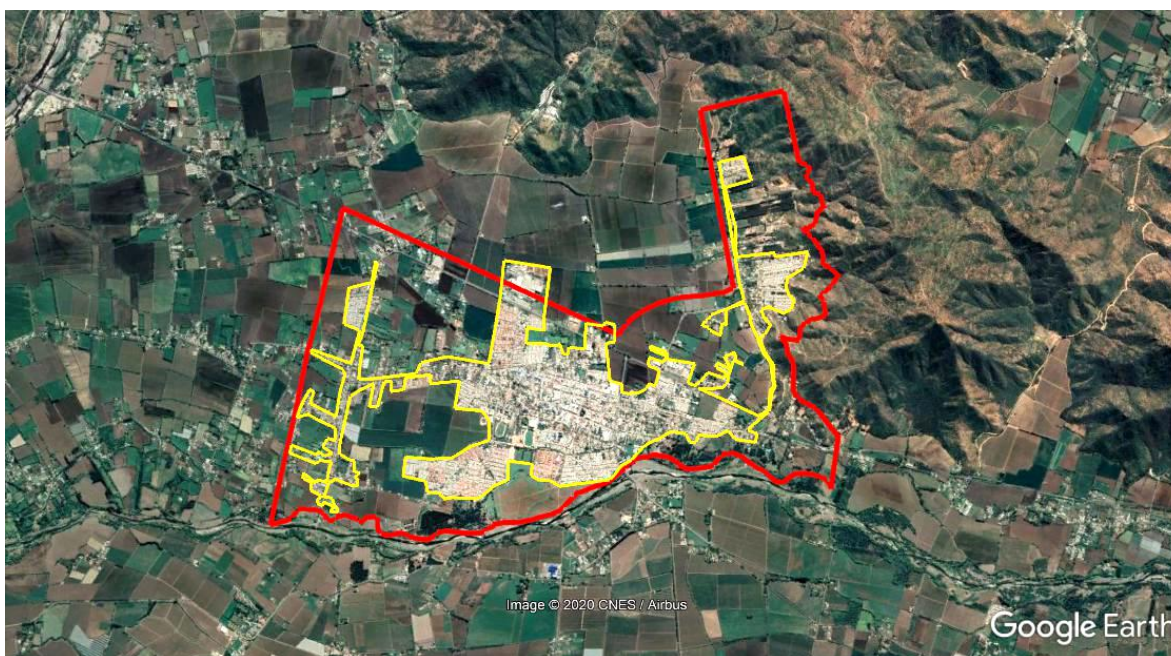
La capital de esta comuna, la ciudad de San Vicente, de 20.718 habitantes (Censo 2017), es reconocida como un asentamiento urbano provisto de una variedad de servicios que atiende las necesidades no solo del resto de la población comunal, sino que posee un nivel de jerarquía territorial de liderazgo respecto a la conformación de la intercomuna (San Vicente de Tagua Tagua, Peumo, Pichidegua y Las Cabras), y que la sitúan consecuentemente, como un centro urbano de importancia microregional.

Esta dinámica territorial adquiere características de polo de atracción en la ciudad de San Vicente cuando se reconoce la existencia de dos elementos característicos: primero, una ubicación espacial privilegiada en el valle inferior del Río Cachapoal, que permite movimientos migratorios estacionales constantes sin mayor dificultad de desplazamiento a las personas, a partir de una red de infraestructura vial extensa, bien interconectada y buen nivel de conservación de las vías; y segundo, una ciudad que cuenta con un equipamiento comercial y de servicios satisfactorio y desarrollado para atender la demandas de esa población, cumpliendo en alguna medida, con las expectativas de consumo, que surgen en el plano individual, pero construyen un colectivo homogéneo que satisfacer, al amparo de la existencia y conformación de un mercado de bienes y servicios.

Estas dinámicas socioeconómicas de las personas que se relacionan con el subsistema urbano de la ciudad de San Vicente, plantea dos desafíos al Municipio local: primero, mantener en el tiempo esa posición relativa de liderazgo territorial e influencia que ejerce sobre los territorios aledaños, y segundo, capturar en renta impositiva de beneficio municipal, aquellas dinámicas económico-territoriales, que le permitan financiar un modelo solidario de gestión de desarrollo, garante de mejores condiciones de vida para todos los habitantes de San Vicente de Tagua Tagua. Ambos desafíos estarían vinculados consecuentemente al Plan Regulador Comunal.

En esta dimensión, la jerarquía espacial de la ciudad de San Vicente está determinada por su morfología urbana, la que presenta las siguientes características:

Figura 26. Limite urbano y áreas urbanas consolidadas, ciudad de San Vicente

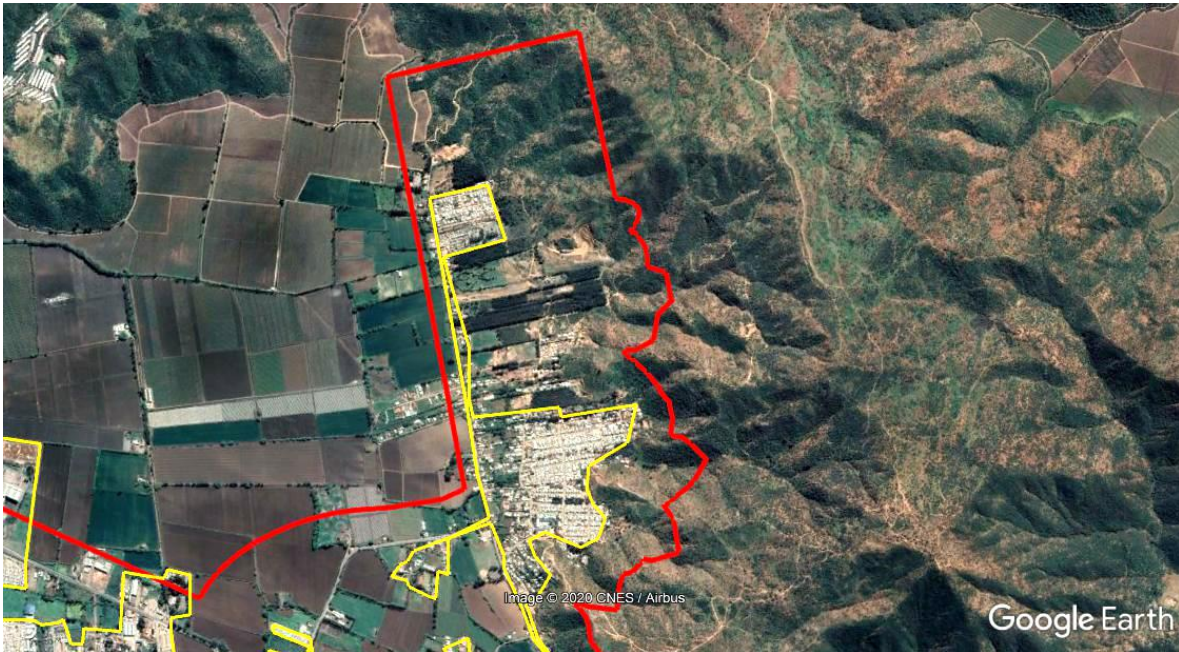


Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

La edificación consolidada describe un polígono irregular (línea amarilla) inserto casi en su totalidad dentro de los límites administrativos que definen el área urbana (línea roja), tal como podemos apreciar en la figura anterior. En ella observamos que, en una relación espacial de la ciudad de San Vicente entre el límite urbano administrativo y el área urbana consolidada, existen tres subzonas bien diferenciadas.

La primera, ubicada en el nor oriente del límite urbano, donde el piedemonte constituye un límite natural al crecimiento urbano, y condiciona la morfología que adquiere la ciudad en esta zona. Las áreas rurales circundantes, están destinadas casi exclusivamente a la actividad agrícola.

Figura 27. Subzona 1, ciudad de San Vicente

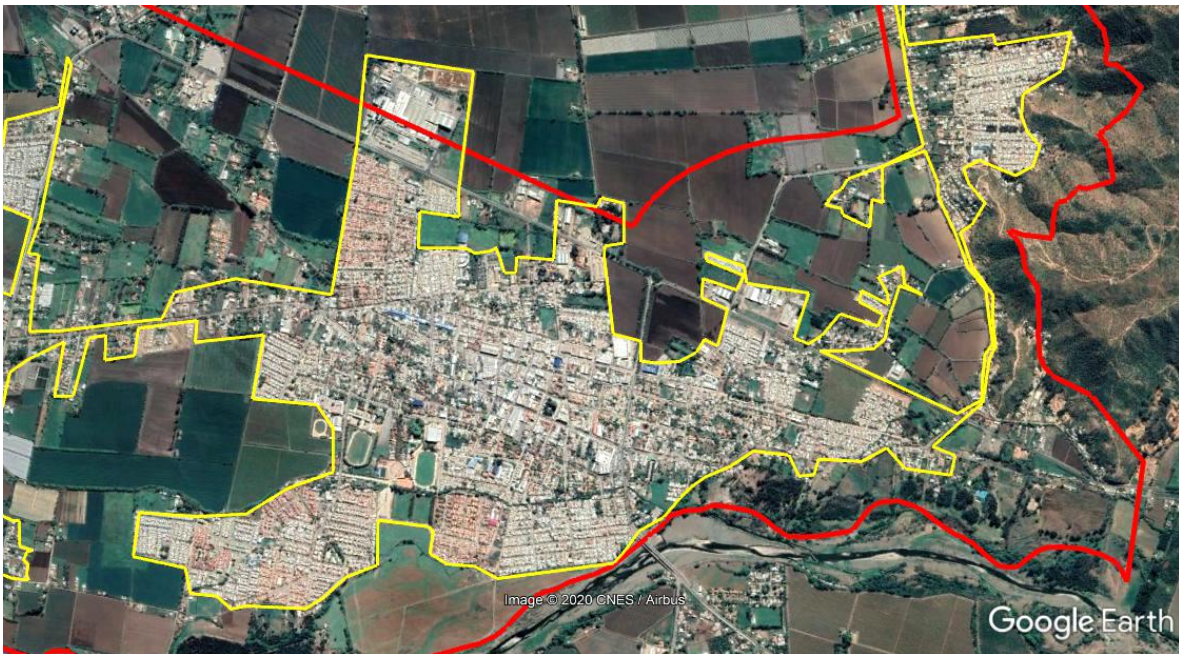


Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Esta subzona 1, presenta un entorno rural de suelos destinados predominantemente a la actividad agrícola, y un área de edificación dentro de los límites administrativos del área urbana.

La segunda subzona, corresponde al centro del área urbana consolidada, ubicada de igual forma al centro del polígono que representa el límite urbano administrativo, y corresponde a un valle de relleno fluvial, en un área intermontano que se extiende prácticamente en toda su dimensión de límites urbanos administrativos norte y sur. Esta característica de emplazamiento sobre un valle de relleno fluvial ha permitido una edificación continua en prácticamente la misma cota de altura, sin mayores desniveles o aterrazamientos, facilitando la inversión pública y privada. Esta condición geográfica base ha permitido la consolidación urbana de la subzona.

Figura 28. Subzona 2, ciudad de San Vicente

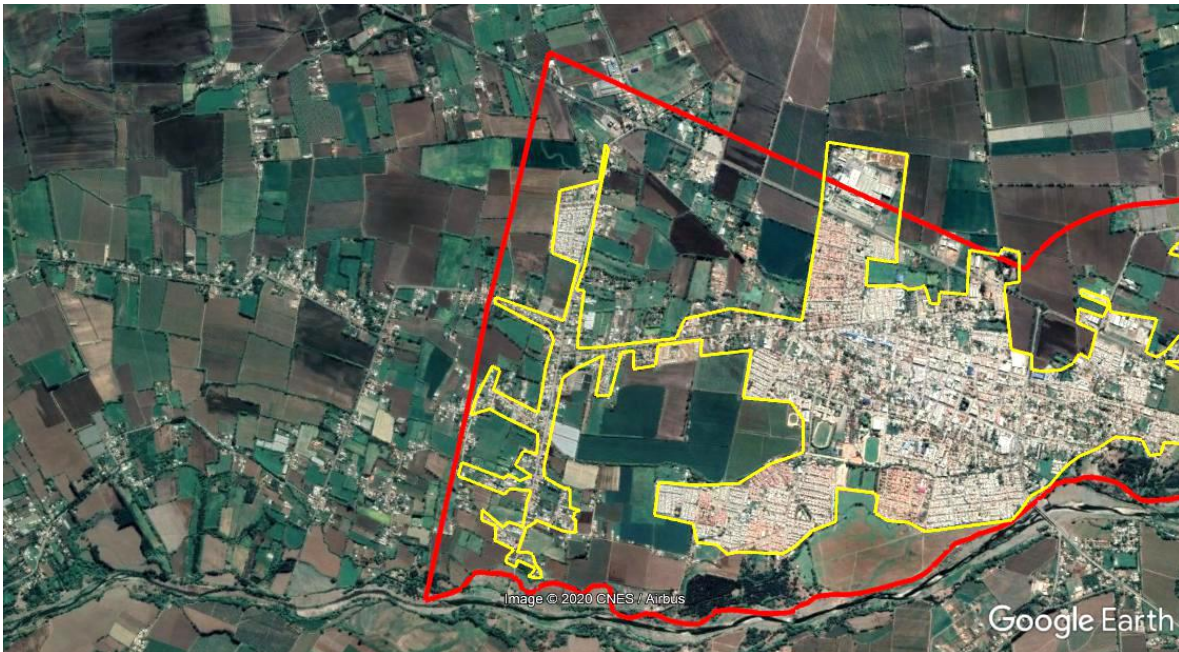


Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Esta subzona 2, ha ocupado prácticamente la totalidad del suelo urbano disponible dentro de los límites administrativos, y el límite sur coincide a su vez, con la presencia del Estero Zamorano, principal curso de agua superficial que atraviesa el territorio urbano en sentido oriente – poniente, y a su vez, se constituye como un elemento del paisaje geográfico que limita naturalmente la extensión urbana.

La tercera subzona, hacia el poniente del área urbana consolidada, se caracteriza por presentar una alta dispersión de la edificación y usos de suelo destinados a la explotación de actividades agrícolas, a ambos lados del límite urbano administrativo.

Figura 29. Subzona 3, ciudad de San Vicente



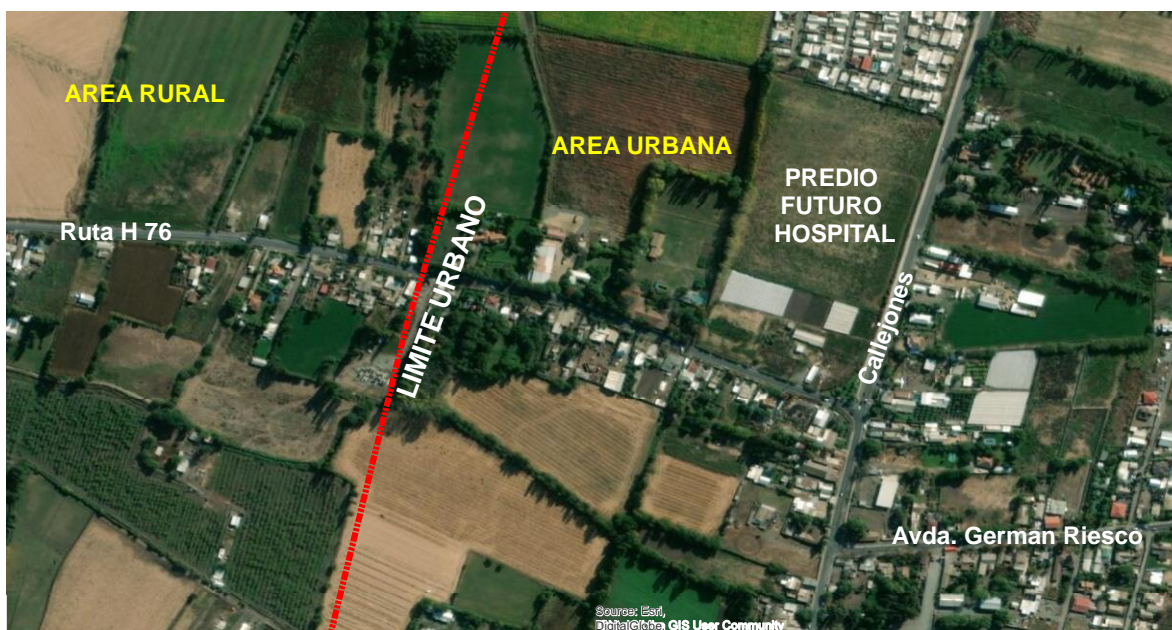
Fuente: Elaboración propia, imagen base Google Earth.

En la figura anterior, es posible apreciar la dispersión del asentamiento urbano consolidado desde el centro hacia la periferia, y que se extiende más allá del límite urbano administrativo (línea roja), siguiendo el trazado de las vías de comunicación¹⁴.

En efecto, si observamos en una escala 1:5.000 el lugar de emplazamiento del futuro hospital, precisamente en la franja del periurbano poniente de nuestro estudio, podemos observar la disposición lineal de la vialidad y las edificaciones entorno a esta, en un área donde predomina el uso de suelo agrícola. De igual forma, el nivel de dispersión de las viviendas aumenta en sentido oriente – poniente, a medida que nos acercamos al área rural administrativa.

¹⁴ Que, desde el centro urbano consolidado y en dirección oriente – poniente, correspondería a la Avenida Germán Riesco, dentro del área urbana, para luego empalmar con la ruta H76 “San Vicente – Marchigüe”.

Figura 30. Área del periurbano poniente ciudad de San Vicente, Escala 1:5.000

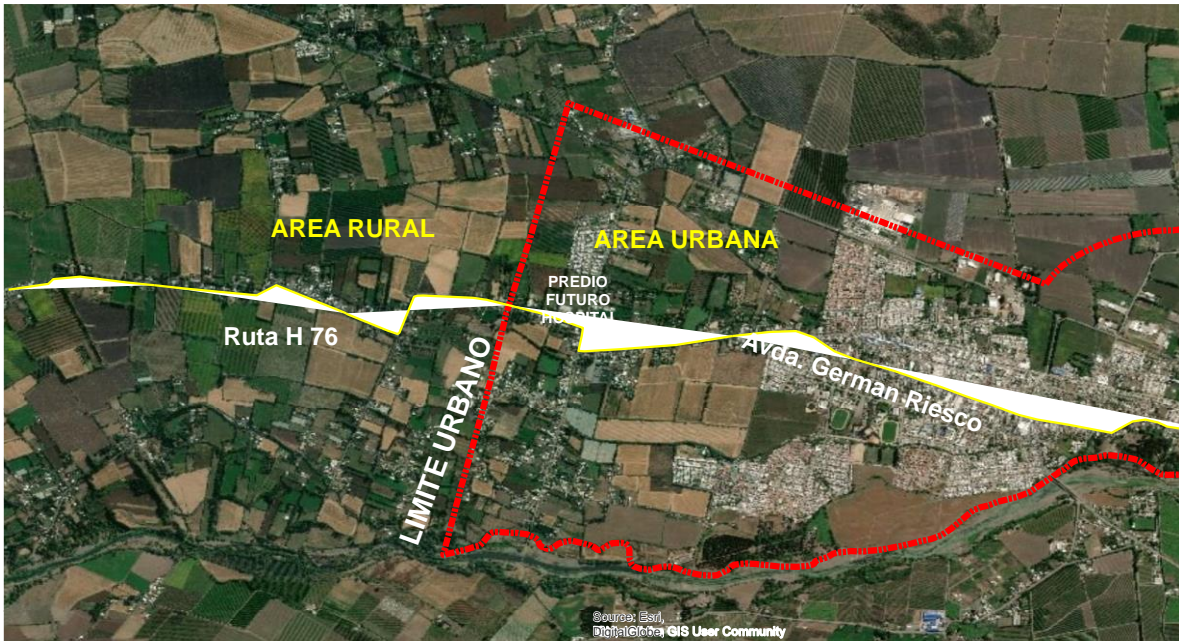


Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

La Avenida Germán Riesco es una arteria estructurante de la ciudad, que la recorre en sentido oriente - poniente prácticamente en toda la extensión del área urbana, y constituye en su recorrido por el centro urbano consolidado, un centro de actividad comercial y de servicios. Por tanto, su conexión con la Ruta H 76 "San Vicente – Marchigüe", conforma una morfología del periurbano que facilita la prolongación de este espacio relacional, manifestándose a través de estas vías de comunicación.

Lo anterior, es posible verificarlo al aumentar la escala espacial de análisis. La siguiente figura nos muestra el espacio relacional del periurbano, en una escala 1:30.000.

Figura 31. Vialidad estructurante del periurbano poniente, Escala 1:30.000



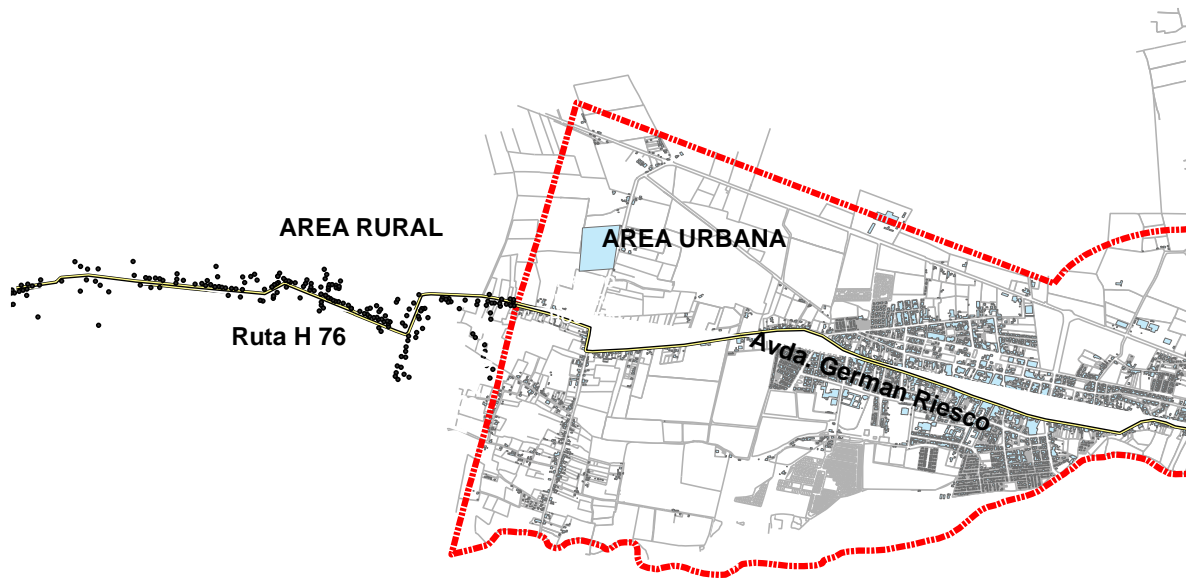
Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

En la figura, es posible observar de igual forma, el predio destinado a la construcción del futuro hospital, el cual se encuentra a unos 350 metros aproximadamente de la línea que delimita el área urbana del área rural, y su posición relativa de emplazamiento en el área de estudio. Su ubicación en el borde del área urbana responde exclusivamente al precio de compra del terreno, en relación con el precio de oferta de suelo en el resto del área urbana¹⁵

En esta escala de análisis (1:30.000), el área rural se presenta con edificaciones en torno a la Ruta H76, siguiendo consiguientemente el trazado vial de esta arteria; la predominancia de un suelo destinado a la producción agrícola caracteriza esta zona del periurbano poniente. En la figura siguiente, se muestran las edificaciones tanto en el área urbana, como en el área rural en torno a la ruta H76.

¹⁵ Según datos proporcionados por la Municipalidad de San Vicente, el valor pagado por ese terreno fue de 2,21 UF/m²; el valor promedio en el área urbana consolidada fluctúa entre los 8 – 15 UF/m², en tanto el valor del área de expansión urbana es de 5 – 8 UF/m². El valor de suelo en el área rural fluctúa entre los 0,8 – 3 UF/m².

Figura 32. Edificaciones periurbano poniente, Escala 1:30.000



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Podemos concluir del análisis espacial de las figuras anteriores, que la morfología urbana de la ciudad de San Vicente presenta tres características relacionales de naturaleza espacial:

1. Dispersión de la edificación del área urbana a medida que se aproxima a los límites urbanos administrativos.
2. Concentración de la edificación en torno a la vialidad estructurante en el área rural.
3. Estructura productiva relacionada principalmente con la actividad agrícola.

8.2.NORMATIVA IPT VIGENTE AREA DE ESTUDIO

El Plan Regulador Comunal, es un instrumento cuya legitimidad institucional radica en la facultad para establecer limitaciones reales al dominio, en función del bien común y de los derechos de los habitantes, mediante controles y derechos sobre el uso, la subdivisión y la construcción en la propiedad privada. La función que estas limitaciones cumplen son las siguientes:

- Corregir externalidades negativas producidas por las diversas actividades de la población
- Aprovechar las externalidades positivas creadas a partir de inversión pública, o de los recursos o atributos de cada lugar
- Limitar el uso de los suelos que cuenten con protecciones oficiales por estar definidos como áreas de valor natural o patrimonial
- Generar certidumbre a vecinos o propietarios, mediante normas estables y de calidad

Sin embargo, las normas que este instrumento se encuentra facultado para establecer y coaccionar sobre el territorio que norma, son sólo normas urbanísticas que se encuentran detalladas en el artículo N° 116, inciso séptimo, de la ley general de urbanismo y construcciones, que establece lo siguiente:

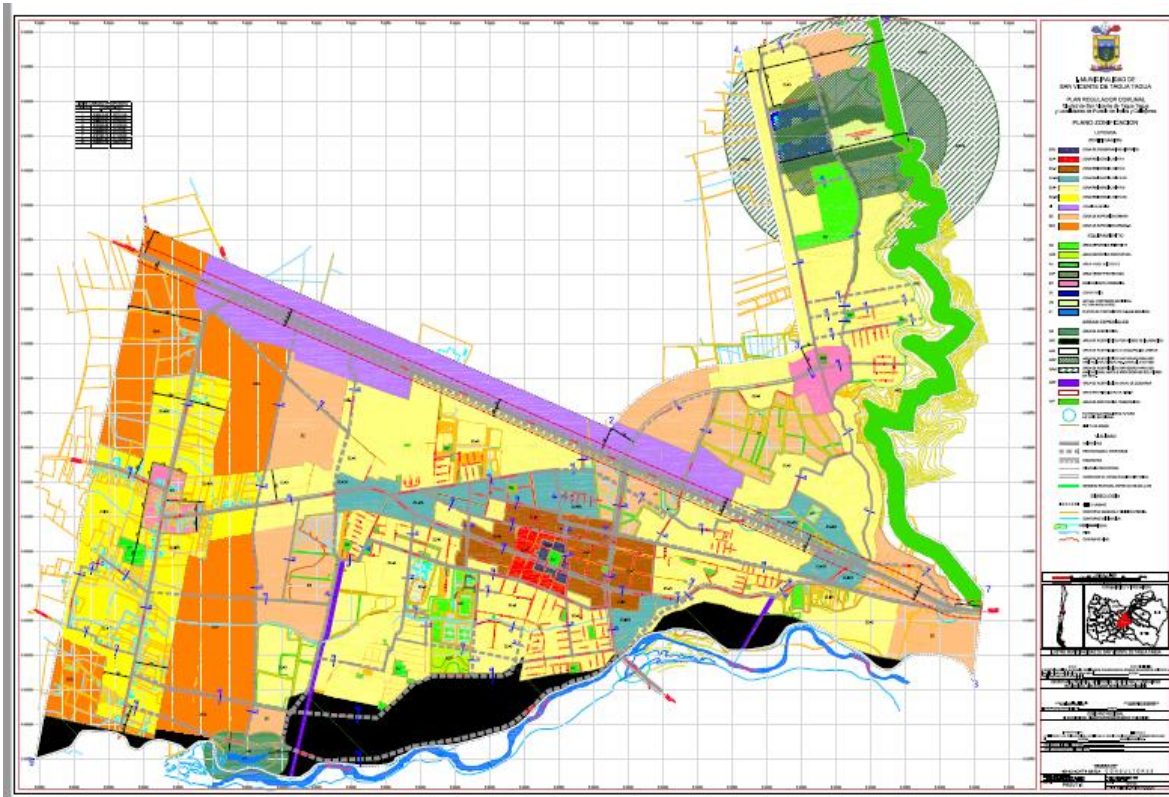
“Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección”.

Finalmente, se establece que corresponde a las municipalidades formular los Planes Reguladores Comunales o sus modificaciones, someterlo a diversas instancias de participación ciudadana y aprobarlo por acuerdo de Concejo Comunal, todo ello, en conformidad a los contenidos y procedimientos establecidos en los artículos 41 al 43 de la ley general de urbanismo y construcciones, y de los artículos 2.1.10 al 2.1.12 de la ordenanza general de urbanismo y construcciones.

El Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua.

El Plan Regulador Comunal de la comuna de San Vicente, se encuentra vigente desde el 27 de Septiembre del año 2006, fecha de publicación en el Diario Oficial de la Resolución Afecta N° 72, de fecha 12 de Julio de 2006, que aprueba la Reformulación del Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua.

Figura 33. Zonificación de usos de suelo Plan Regulador Comunal San Vicente



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Durante el transcurso de 14 años, el Municipio ha iniciado tan solo dos procesos de modificación al instrumento vigente, que consideraron distintos ámbitos de normas urbanísticas y usos de suelo, pero ninguno de estos dos procesos logró modificar los preceptos normativos originales establecidos en el año 2006, los que se mantienen inalterados a la fecha.

8.3. PROBLEMAS AMBIENTALES EN EL AREA DE ESTUDIO

La comuna de San Vicente forma parte del Plan de Descontaminación Atmosférica para el Valle Central de la Región de O'Higgins (Decreto N° 15/2013 del MMA).

Este instrumento establece una serie de medidas para las fuentes de emisión identificadas en la zona. En la comuna de San Vicente, los problemas ambientales se asocian a la quema de biomasa producto de dos fuentes principales: el uso de leña intradomiciliaria como calefacción en la época invernal y las quemas agrícolas.

La modificación propuesta al Plan Regulador Comunal, no establece ninguna medida en contrario a las exigencias ambientales contenidas en el referido plan de descontaminación atmosférica.

No existen otros riesgos naturales asociados en el área de estudio, y solo se identifica la zona de potencial inundación que representa el estero zamorano (en el sector sur de la ciudad), que forma parte de la zona de restricción a la edificación contenida en el IPT vigente, y que esta modificación no altera.

8.4. IDENTIFICACION CONFLICTOS SOCIOAMBIENTALES EN EL AREA ESTUDIO

Se identificó como potencial conflicto socioambiental, dos temas derivados de la propuesta de modificación N° 2 del Plan Regulador Comunal, relacionados con la norma de altura de edificación máxima propuesta en la conformación de la nueva zona comercial y de servicios ZCS y la morfología predial que ésta adquiriría (entendida como una zona de beneficios territoriales).

Para ello, en el proceso de diseño del instrumento, el municipio realizó en una primera etapa, una serie de reuniones de carácter informativo con el propósito de poner en discusión la propuesta original sobre la morfología predial y la altura máxima que las edificaciones podrían alcanzar en la zona ZCS en discusión, considerando las diversas posiciones a favor y en contra que ello generaba. Luego, se desarrolló una segunda etapa, donde se conformó entre todos los actores con interés de participar, una mesa de trabajo de consenso con el objetivo de construir una única propuesta consensuada respecto a los temas en discusión.

Esta mesa de consenso desarrolló tres jornadas de trabajo y los resultados se presentan a continuación:

Jornada 1

Fecha: 9 de Octubre 2019.

Resumen:

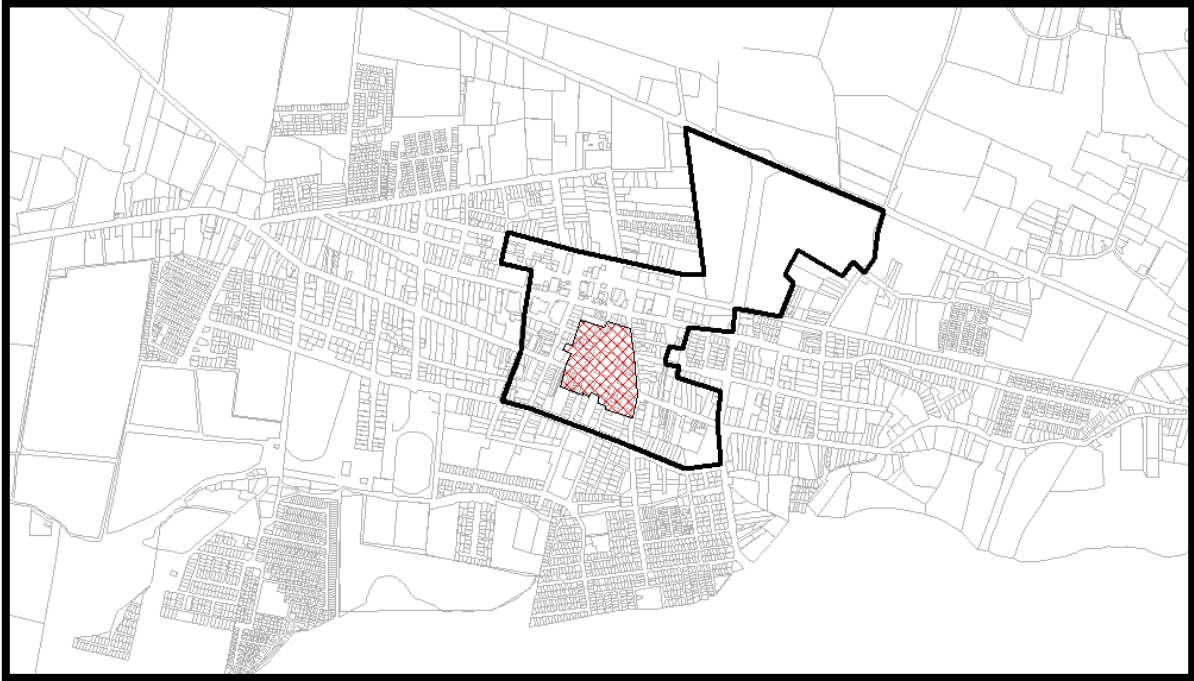
- ✓ El Municipio presentó los antecedentes técnicos que sustentan la propuesta para crear una nueva zona ZCS, con énfasis en tres objetivos:
 - Mejorar la infraestructura urbana de la zona a intervenir
 - Capturar nuevos recursos que aumenten el patrimonio municipal
 - Financiar iniciativas que reduzcan el déficit de naturaleza territorial en otros lugares de la ciudad
- ✓ Se entregó el diagnóstico de infraestructura comercial y de servicios de la zona a intervenir
- ✓ Se presentaron y analizaron las implicancias de las normas urbanísticas propuestas
- ✓ Se desarrolló una metodología para identificar grupos/personas de interés
- ✓ Se trabajó en un análisis FODA de la propuesta municipal

Principales Resultados:

- ✓ Todos los grupos de interés manifestaron conformidad en la propuesta de aumentar el coeficiente de ocupación de suelo al 100% en la zona propuesta.
- ✓ Parte de los grupos de interés manifestaron que la propuesta de mayor altura debía ser analizada más en detalle. Otra parte, manifestó que incluso, debía ser menos restrictiva y generar una altura superior en aquellos predios identificados como expansión urbana. Una persona con interés particular, manifestó su total rechazo a la propuesta de generar una zona homogénea con normas de altura distintas a las actuales, en todas las zonas involucradas por la propuesta municipal. Otra persona con interés particular, manifestó su descontento con la exclusión de ciertos predios (al oriente) a la propuesta de mayor altura.
- ✓ Todos los grupos de interés manifestaron que la estructura espacial de la propuesta, debía ser analizada nuevamente, incorporando nuevas zonas de la ciudad (extenderla en todas direcciones).

- ✓ Para ello, se les proporcionó una mapa de la zona urbana de la ciudad, a nivel de división predial, mediante el cual, podían identificar aquellos sectores que podrían incorporarse a la propuesta (en el plano entregado, solo se dibujó la estructura predial propuesta por el municipio).

Figura 34. Estructura Predial presentada a los grupos de interés



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Esta información les fue proporcionada en formato papel, para que pudieran discutir y dibujar su propia propuesta, y luego la entregaran al Municipio para su correspondiente análisis.

Jornada 2

Fecha: 9 de Enero 2019.

Resumen:

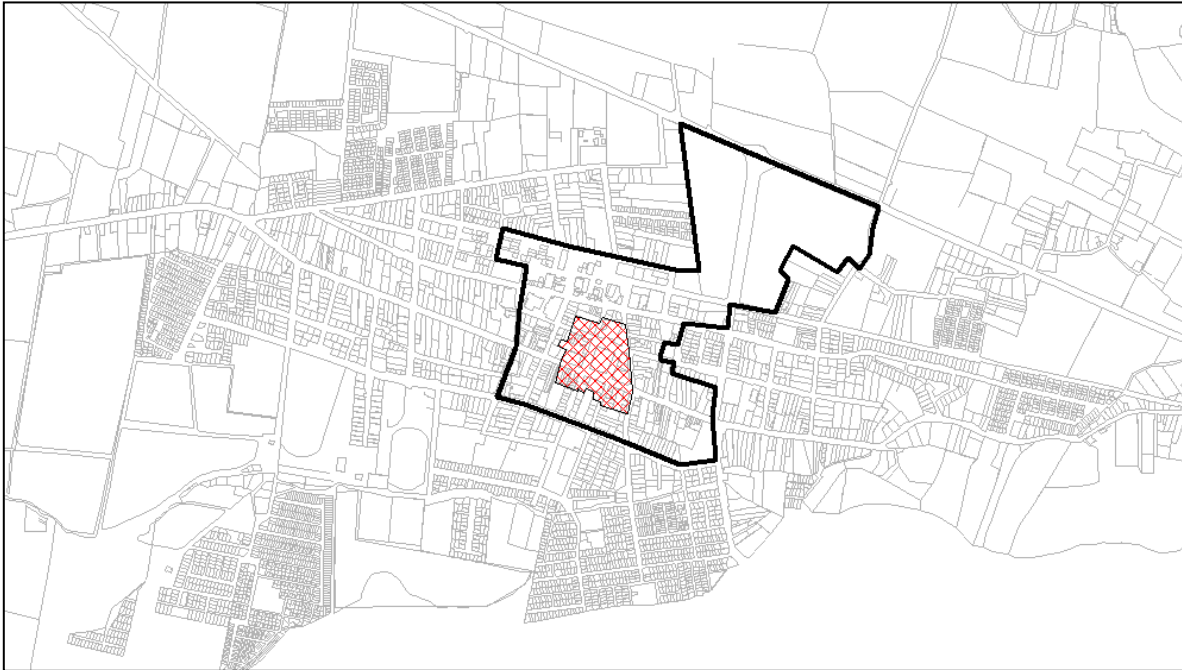
- ✓ Luego de la rebelión popular de octubre 2019, se reanudó el proceso de trabajo con los grupos/personas de interés en la propuesta de conformar una nueva zona homogénea ZCS en el sector urbano comercial y de servicios de la ciudad de San Vicente.
- ✓ El Municipio presentó los resultados del análisis FODA y los mapeos de estructura espacial, realizados en la reunión anterior, obteniendo las siguientes conclusiones:
 - Todos los grupos de interés, compartían los objetivos de aprovechar las ventajas de localización de la actividad comercial y de servicios para consolidar la posición de la ciudad respecto a las otras comunas del territorio intercomunal.
 - Los valores en las normas urbanísticas propuestas que permiten la densificación predial, producen beneficios económicos tanto a los propietarios de los predios favorecidos con estas normas, como al municipio.
 - La propuesta potencia el comercio y aumenta la plusvalía de los predios.
 - Se debería reconfigurar la morfología predial de la zona propuesta, haciéndola más grande, para así, otorgar mayores beneficios.
 - La norma urbanística del coeficiente de ocupación de suelo al 100% genera consenso transversal, y resolvería los problemas actuales en la edificación del centro comercial y de servicios.
 - La norma urbanística de mayor altura por rasante, genera posiciones antagónicas, pues existe la creencia en ciertos grupos de interés, que deteriorará el valor arquitectónico y la escala del centro histórico; en otros, incluso la convicción que podría ser una puerta de entrada para la construcción de "guetos verticales"; y otro grupo que se encuentra plenamente satisfecho con la propuesta municipal.

- Existe la amenaza al deterioro de la calidad de vida por aumento del parque vehicular en el sector, y al déficit de estacionamientos, especialmente si se construyen edificios de departamentos de alta densidad predial.
 - Debe abordarse una propuesta integral de desarrollo vial, tanto para la zona propuesta, como para el resto de la ciudad, especialmente, a la conformación de ejes viales estructurantes norte – sur.
- ✓ El Municipio presentó diversas modelaciones de tamaños prediales, y la altura máxima que pudiera construirse en ellos, en relación a la norma de altura propuesta, despejando y aclarando diversos mitos respecto a la conformación de “guetos verticales”.
 - ✓ Se explicó que la norma de la densidad predial, no incluida en la propuesta municipal, actuaba como un condicionante que limitaba la construcción de edificación en altura destinada a la vivienda.

Principales Resultados:

- ✓ Se expuso los diseños prediales propuestos por los grupos de interés que participaron de la primera reunión, contrastándolos y analizándolos espacialmente.
- ✓ Se discutió la necesidad de unificar o no la zona propuesta, o bien, reconocer un conjunto de normas urbanísticas que promuevan el crecimiento urbano por densificación, en forma diferenciada.
- ✓ Se solicitó a los grupos de interés presentar formalmente, sus propuestas finales, en relación a la distribución espacial de la zona de interés a intervenir.

Figura 35. Propuesta Municipal Original

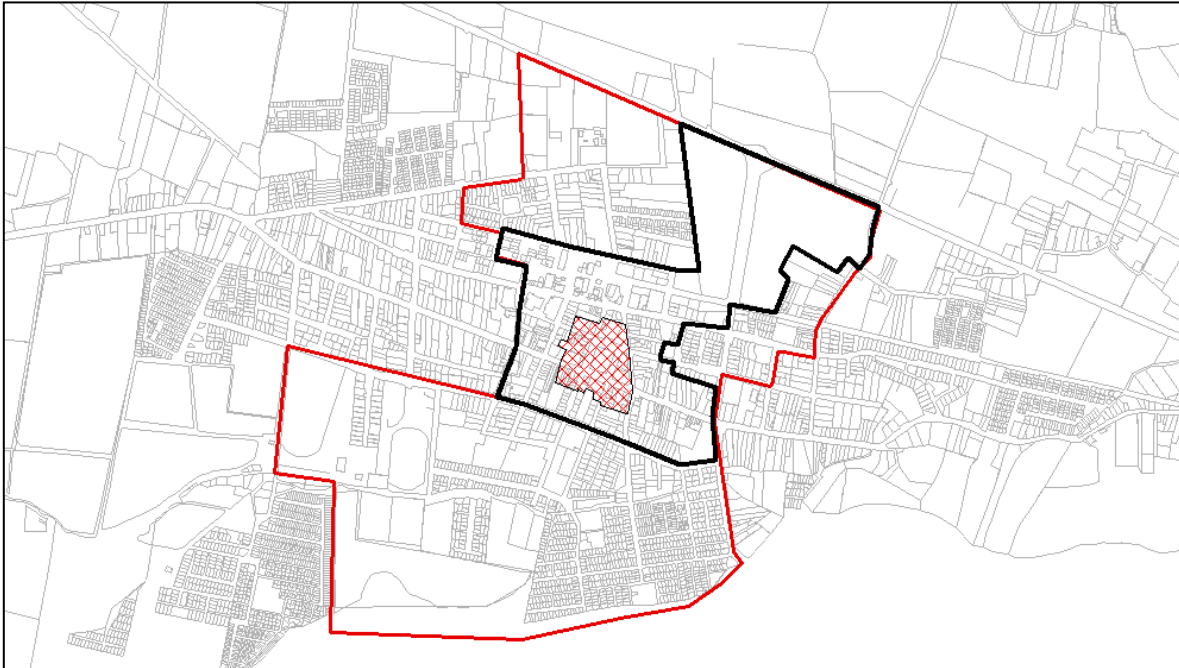


Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

La propuesta municipal, excluye la zona de conservación histórica, actualmente contenida en la Ordenanza Local.

La superficie total a intervenir es de 356.152 m².

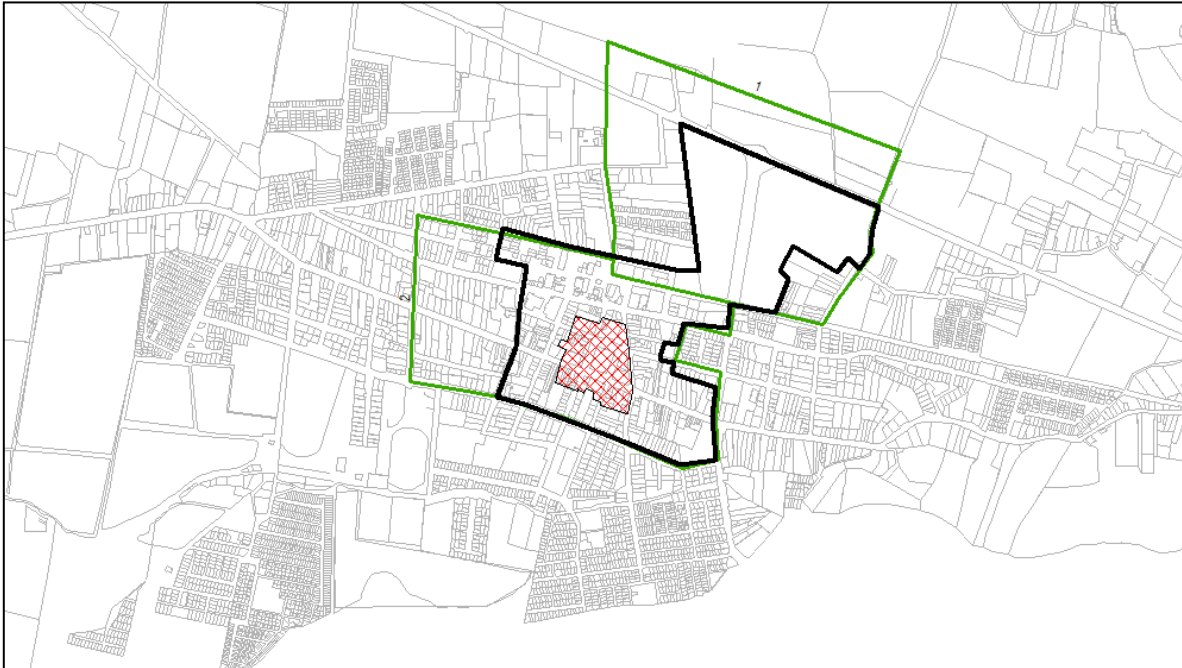
Figura 36. Propuesta N° 1, presentada por grupos de interés



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Esta propuesta, incorpora nuevos predios hacia el oriente, poniente y sur de la ciudad, en una extensión total de 1.300.295 m², lo que representa un crecimiento neto del 295%, respecto a la propuesta municipal.

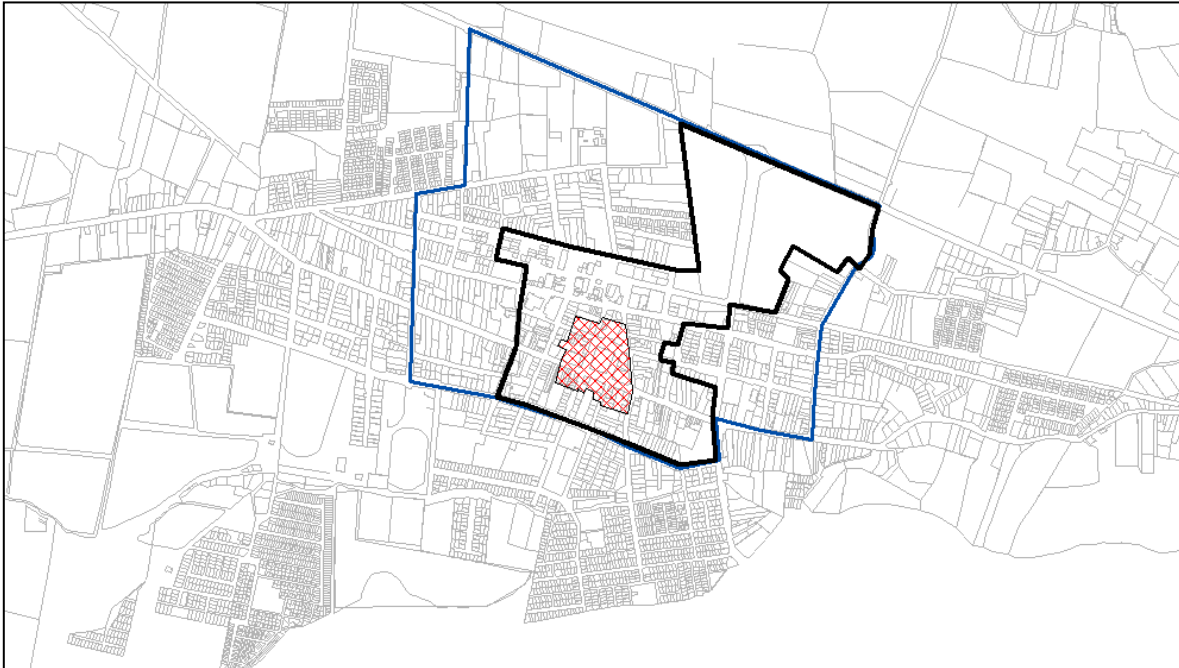
Figura 37. Propuesta N° 2, presentada por grupos de interés



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Esta propuesta, incorpora nuevos predios hacia el norte y poniente de la ciudad, en una extensión total de 716.404 m², lo que representa un crecimiento neto del 101%, respecto a la propuesta municipal.

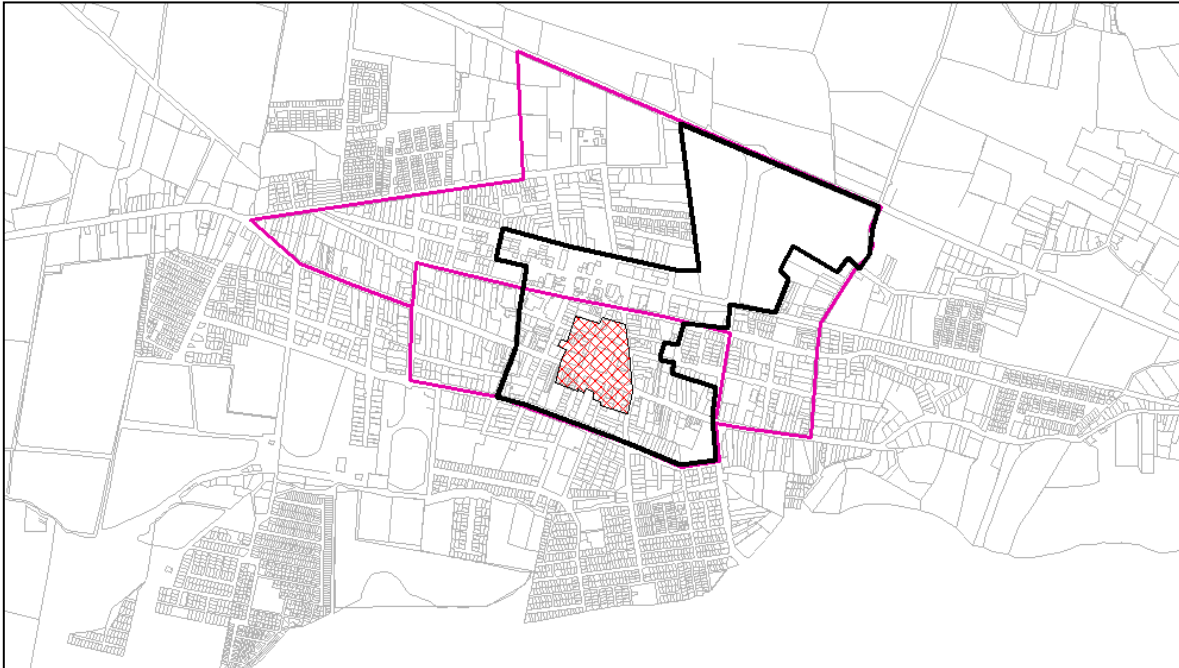
Figura 38. Propuesta N° 3, presentada por grupos de interés



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Esta propuesta, incorpora nuevos predios hacia el oriente y poniente de la ciudad, en una extensión total de 900.365 m², lo que representa un crecimiento neto del 153%, respecto a la propuesta municipal.

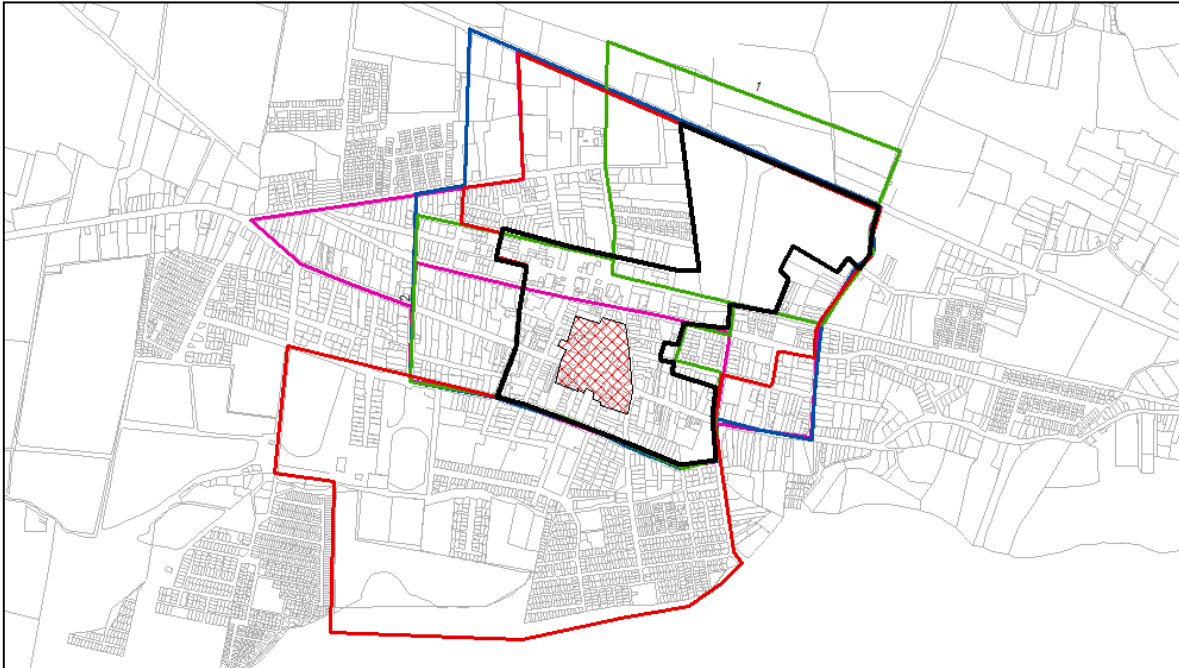
Figura 39. Propuesta N° 4, presentada por grupos de interés



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

Esta propuesta, incorpora nuevos predios hacia el oriente y poniente de la ciudad, en una extensión total de 911.665 m², lo que representa un crecimiento neto del 156%, respecto a la propuesta municipal.

Figura 40. Esquema global, de las Propuestas Agrupadas



Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

La superposición de las 5 propuestas desarrolladas, permitió demostrar que los grupos de interés, compartieron el valor intrínseco de las normas propuestas para obtener beneficios económicos directos, y que estos, se expresan fundamentalmente, en la adición de nuevo suelo urbano a la propuesta municipal, de acuerdo a sus propios intereses.

De igual forma, todos los grupos de interés, mantuvieron sin alteración la zona de conservación histórica, en resguardo del patrimonio arquitectónico del centro de la ciudad, en armonía con la propuesta municipal.

Los predios aledaños a la propuesta municipal, emplazados tanto al sector oriente como al poniente, generan un consenso amplio que deberían ser incorporados a la propuesta.

Se desestimó de esta propuesta, la superficie al norte de la ruta H-66 por tratarse de una zona industrial.

Jornada 3

Fecha: 25 de Febrero 2019.

Resumen:

- ✓ Se expuso por parte del Municipio, la dificultad de consolidar todos los requerimientos presentados por todos los grupos de interés, en una única propuesta, y que ésta, no entorpeciera o retrasara injustificadamente, la tramitación de la modificación del Plan Regulador Comunal que en su conjunto, permite viabilizar la construcción del Nuevo Hospital.
- ✓ Se expuso los resultados de las propuestas presentadas formalmente por los distintos grupos de interés que participaron del proceso.

Principales Resultados:

- ✓ Se ratificó el acuerdo de presentar en la estructura predial original desarrollada por el Municipio, la norma urbanística de ocupación de suelo en un 100%, adicionando a ella, los predios al oriente, entre calles General Velásquez y Avenida Central, y la bomba de bencina ubicada en intersección de calles Arturo Prat esquina Luis Ibañez.
- ✓ Se acordó adicionar a la morfología predial propuesta originalmente por el municipio, los predios excluidos al oriente, entre calles General Velásquez y Avenida Central, y en esta área, establecer una condición especial de crecimiento por densificación para predios con destino comercial o de servicios, donde se establecerá la norma de altura por rasante de 70°, con un límite máximo de 8 pisos, mantener el coeficiente de constructibilidad libre según rasante, y válido para todos los sistemas de agrupamiento.
- ✓ Se acordó diseñar un plan seccional que promueva el desarrollo urbano en el sector de Barrio Norte, incorporando normas de altura y coeficiente de ocupación de suelo, que den cuenta de la realidad predial de los sectores, y permitan mejorar la calidad de vida de los residentes, incorporando nuevas perspectivas para el crecimiento y desarrollo económico del sector. Este Plan Seccional será formulado con la activa participación de la Junta de vecinos de Barrio Norte, y demás organizaciones territoriales y funcionales del sector.

- ✓ Se acordó diseñar un plan maestro de desarrollo vial, que aborde los problemas actuales de congestión, flujos y estacionamientos, con especial énfasis en la conformación de ejes viales estructurantes de sentido Norte – Sur. Este plan se formulará con la activa participación del Comité para el Progreso de San Vicente, Unión Comunal de Juntas de Vecinos, y demás organizaciones territoriales y funcionales del sector urbano de la comuna.
- ✓ Se acordó diseñar un plan seccional que promueva el desarrollo de las villas al sur de la Avenida Horacio Aranguiz, hasta el Estero Zamorano, y entre Avenida Portales y Avenida O'Higgins, incluyendo los terrenos categorizados como de restricción por inundación, incorporando otras normas de altura, ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad. Se formulará con especial participación de las organizaciones territoriales y funcionales pertenecientes a ese sector en particular.

8.5. IDENTIFICACION ACTORES CLAVES EN EL AREA ESTUDIO

Como actores claves en este proceso de modificación se identificaron organizaciones y personas naturales, que se relacionan con la propuesta en relación a sus propios intereses particulares.

De esta forma, en la propuesta de modificación de normas urbanísticas relacionadas con el nuevo hospital de San Vicente, participan la Dirección del Hospital de San Vicente, la Unión Comunal de Juntas de Vecinos, la Organización funcional amigos del Hospital de San Vicente, y diversas personas naturales, todos ellos en apoyo incondicional e irrestricto de la propuesta de modificación.

En relación a la conformación de la zona comercial y de servicios ZCS, se identificaron producto de la mesa de consenso, las siguientes personas naturales:

Tabla 8. Participantes mesa de consenso

NOMBRE	RUN	EMAIL
MARCO SANCHEZ	12010227-3	m.sanchez@constructorcivil.cl
CARLOS CORNEJO	6255763-K	agricolasanfrancisco@tie.cl
RODRIGO MESSÉN	14204973-2	-----

JOSE GONZALEZ	6681356-8	galasur@yahoo.es
MARCELO PALMA	13070944-3	marcelpv027@gmail.com
RAUL GUAJARDO	7707679-4	raulquajardoastrain@hotmail.com
LUZ PINO	8158074-K	-----
GUSTAVO ALARCON	13958619-3	alarconquezada@gmail.com
FRANCISCO DONOSO	7068570-1	frandoto@yahoo.es
CARLOS FERNANDEZ	7555692-6	cafferandez@hotmail.com
VICTOR GALVEZ	11673199-1	vgalvez.06@gmail.com
YASSIM MESSEN	17652334-4	yassinmessenguajardo@gmail.com
EDUARDO MEZA	12646775-3	artec.estudio@gmail.com
MARCELO ABARCA	13304012-9	marcelo.abarca@yahoo.es
ADOLFO BLANC	13270855-K	adolfoablanc@gmail.com
ALEJANDRO GUAJARDO	7185083-8	aquajardoastrain@gmail.com
JUAN GONZALEZ	13721243-9	juanjogonz@hotmail.com
FLORO FUENZALIDA	12295161-7	ffuenzal12293@gmail.com
JOSE MESSEN	7391794-8	-----

Fuente: Municipalidad de San Vicente, 2020.

En relación a la eliminación del ensanche en la calle Papa León XIII, todos los propietarios de las propiedades afectadas por la disposición de ensanche, se identificaron como actores claves en el tema.

En relación a la conformación de vivienda social, todos los miembros de los comités de vivienda que se verían beneficiados con la construcción de sus proyectos habitacionales.

En relación al nuevo acceso vial al parque comunal proyectado, todos los habitantes de la localidad de Pueblo de Indios, quienes se verían beneficiados con la provisión para el sector, de parque que contribuye directamente a mejorar su calidad de vida.

9. IDENTIFICACION Y EVALUACION DE OPCIONES DE DESARROLLO

9.1.OPCIONES DE DESARROLLO

Considerando los objetivos que la modificación propuesta al IPT vigente en la comuna de San Vicente pretende alcanzar, podríamos establecer la definición de 3 opciones de desarrollo:

Opción 1: Mantener inalterable el Plan Regulador Comunal vigente y desestimar el proceso de modificación propuesto.

Esta opción supone no hacer nada, y dejar la situación actual sin alteración alguna. Con ello, el impacto sobre la comunidad de San Vicente y las comunas que conforman la intercomuna sería significativamente malo, pues, perderían la opción de contar con un nuevo hospital en el corto plazo (considerando por cierto, que el proceso de construcción de un nuevo recinto hospitalario considera al menos 3 años). Los vecinos afectos a ensanche vial, seguirían con la imposibilidad de vender sus propiedades a un precio justo, y la ciudad de San Vicente, particularmente su centro urbano comercial y de servicios, experimentaría los procesos propios de obsolescencia funcional afectando con ello, la posición de liderazgo de la ciudad de San Vicente respecto a nuevos centros poblados que pudieran revitalizarse o emerger como alternativa de desarrollo (especialmente la ciudad de Rengo).

Opción 2: Modificar algunos aspectos de la propuesta y desestimar otros.

Esta opción supondría priorizar las temáticas, en relación al impacto y/o beneficios esperados por cada una de ellas. La dificultad de esta opción, es que las 10 propuestas benefician a grupos de interés distintos y no generan dificultades, y por tanto, la priorización sería de forma discrecional, no siendo una opción viable o realista para el actuar del municipio, institución que promueve este proceso de modificación, precisamente para resolver problemas y demandas históricas de los vecinos, que nunca se han resuelto.

Opción 3: Promover la modificación al IPT en los términos propuestos.

Esta opción supone abordar las problemáticas y demandas históricas de los vecinos de San Vicente de Tagua Tagua, de conformar nueva vivienda social en un sector privilegiado de la ciudad, de construir un nuevo hospital que beneficiará a cerca de 100.000 personas, de habilitar el acceso a un nuevo parque comunal, y con ello contribuir a la recreación y el esparcimiento de toda una localidad periurbana de la ciudad, y dinamizar un sector de la ciudad que beneficiará solidariamente, el desarrollo y crecimiento de otros sectores mas desposeídos y sin atributos para alcanzar un desarrollo autónomo.

Esta opción es sin duda alguna, la mejor opción de las tres planteadas, pues supone la consolidación de un ente urbano que otorga privilegios y beneficios directos, aumenta la calidad de vida en barrios y produce oportunidades de satisfacción económica y desarrollo territorial.

9.2.DIRECTRICES GENERALES DE OPCIONES DE DESARROLLO

Podemos señalar que las opciones planteadas obedecen a escenarios probables de acuerdo a la tramitación específica del proceso de modificación propuesto. En este sentido, podemos decir que existe un escenario conservador, un escenario de desarrollo acotado, y un escenario de desarrollo progresista.

Opción 1: Escenario conservador

- Segregación residencial (condición simbólica): consolida la exclusión de la vivienda social en zona de equipamiento consolidado y de alta plusvalía.
- Congelamiento de la vialidad (condición metabólica): consolida la situación actual de afectación patrimonial a vecinos, y desinterés por acceder a parque recreacional dada la dificultad en acceso expedito.
- Mantenimiento de las normas urbanísticas actuales (condición funcional): consolida la situación actual de la ciudad, la construcción de un nuevo hospital, ni el aprovechamiento económico de las ventajas de geolocalización de la ciudad de San Vicente

Opción 2: Escenario acotado

- Integración parcial con el entorno residencial (condición simbólica): acoger parcialmente el desarrollo de las iniciativas de vivienda social.
- Modificación parcial de normas urbanísticas (condición metabólica): acoger parcialmente la propuesta de nuevas normas para la edificación del hospital, redundaría en un fracaso completo del proceso de construcción de un nuevo hospital
- Modificación parcial de la zona comercial y de servicios (condición funcional): acoger parcialmente la propuesta de conformación ZCS condiciona el desarrollo del centro urbano y de servicios en sentido contrario a los objetivos propuestos.

Opción 3: Escenario Progresista

- Integración con el entorno residencial (condición simbólica): permitir la viabilización de la postulación a la construcción de proyectos de vivienda social en zonas de alta plusvalía urbana, logra integrar horizontalmente a la población de acuerdo a su condición socioeconómica y expresar esa integración en el espacio barrial de la ciudad.
- Modificación de normas urbanísticas (condición metabólica): viabilizar la construcción de un nuevo hospital, permitirá abordar un mayor número de prestaciones y otorgar mayores beneficios hospitalarios a la población de la intercomuna.
- Modificación de la zona ZCS (condición funcional): permitirá aprovechar la dinámica territorial en torno al crecimiento y la expansión urbana, obteniendo beneficios económicos directos y con ello, y solidariamente, resolver las deficiencias de equipamiento y habitabilidad en sectores vulnerables y excluidos de un desarrollo autónomo.

9.3.EVALUACION DE INTEGRACION DE CRITERIO Y OBJETIVOS AMBIENTALES A CADA OPCION DE DESARROLLO

Se ha elaborado una matriz de valoración que nos permitirá evaluar coherencias entre una adecuada integración del Criterio de Desarrollo Sustentable y los Objetivos Ambientales

comprometidos anteriormente para cada opción de desarrollo, de acuerdo a los siguientes parámetros:

Aspecto evaluado en cada opción	Valoración
Se integra y/o desarrolla plenamente	3
Se integra y/o desarrolla parcialmente	2
No se integra y/o desarrolla	1
Nulo	0

Opción de desarrollo 1: Escenario Conservador

CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	OBJETIVO AMBIENTAL	Respuesta de la Alternativa	Valor
<p>Consolidar la zona comercial y de servicios de la ciudad, permitir su crecimiento en altura, articular la economía local, y contribuir a una mayor recaudación tributaria de beneficio municipal, que resolverá solidariamente, los problemas de infraestructura en el resto de la ciudad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ampliación de la oferta de comercios y servicios • Renovación de la edificación destinada a comercio y servicios • Consolidación del rol de liderazgo respecto a la intercomuna • Generación de mayores ingresos municipales 	<p>Impulsar el crecimiento urbano por densificación, que permita el crecimiento vertical de la ciudad.</p> <p>Definir y resguardar la densidad habitacional al interior del área urbana de comercio y servicios.</p>	<p>La alternativa 1 propone mantener la situación actual sin alteración de normas, lo que consolida un proceso de obsolescencia funcional y deterioro que se ha venido desarrollando en los últimos 10 años</p>	<p>1</p>
<p>Aumentar la provisión de vivienda social al interior del área urbana, aprovechando las ventajas de localización y de acceso al equipamiento comunal y a los servicios, integrando con ello los diferentes asentamientos poblacionales, evitando la desarticulación barrial y social.</p> <p>Resolver afectación patrimonial por disposición coercitiva del instrumento de planificación.</p>	<p>Evitar la desintegración de la vivienda social con la estructura funcional de la ciudad</p> <p>Evitar la pérdida patrimonial de vecinos residentes</p> <p>Proveer accesibilidad expedita y funcional a nuevo parque comunal</p>	<p>La alternativa 1 propone mantener la situación actual: sin la incorporación de nueva vialidad no permitirá el asentamiento de nuevos residentes pobres en zonas de alta plusvalía urbana, consolidando la segregación socio espacial.</p> <p>Sin la eliminación de un ensanche inservible, continuará perjudicando</p>	<p>1</p>

Proveer acceso a nuevo parque comunal		el patrimonio de un grupo de vecinos residentes. Sin el acceso expedito al nuevo parque comunal, se desincentivará su uso, subutilizando la inversión pública.	
Ampliación de Cobertura de especialidades médicas, Mejorar la calidad de los recintos, Aumentar y agilizar el número de atenciones de la población inscrita.	Aumentar el acceso a la salud pública en condiciones dignas.	La alternativa 1 propone que el predio actual mantenga sus normas urbanísticas, por lo tanto restringe la construcción de un nuevo hospital y con ello, la privación de servicios de salud hospitalarios para un total de 100.000 personas aprox.	1

Opción de desarrollo 2: Escenario Acotado

CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	OBJETIVO AMBIENTAL	Respuesta de la Alternativa	Valor
Consolidar la zona comercial y de servicios de la ciudad, permitir su crecimiento en altura, articular la economía local, y contribuir a una mayor recaudación tributaria de beneficio municipal, que resolverá solidariamente, los problemas de infraestructura en el resto de la ciudad. <ul style="list-style-type: none"> • Ampliación de la oferta de comercios y servicios • Renovación de la 	<p>Impulsar el crecimiento urbano por densificación, que permita el crecimiento vertical de la ciudad.</p> <p>Definir y resguardar la densidad habitacional al interior del área urbana de comercio y servicios.</p>	La alternativa 2 propone priorizar solo algunas de las materias globales contenidas en la propuesta de modificación. Si este objetivo no es priorizado, se consolidar� el proceso de obsolescencia funcional del centro comercial y de servicios de la ciudad; en cambio, si se prioriza,	2

<p>edificación destinada a comercio y servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consolidación del rol de liderazgo respecto a la intercomuna • Generación de mayores ingresos municipales 		<p>se incorporará un instrumento de revitalización urbana que permitirá obtener beneficios económicos directos al municipio y los propietarios, distribuyéndolos territorial y solidariamente con zonas mas vulnerables del territorio comunal.</p>	
<p>Aumentar la provisión de vivienda social al interior del área urbana, aprovechando las ventajas de localización y de acceso al equipamiento comunal y a los servicios, integrando con ello los diferentes asentamientos poblacionales, evitando la desarticulación barrial y social.</p> <p>Resolver afectación patrimonial por disposición coercitiva del instrumento de planificación.</p> <p>Proveer acceso a nuevo parque comunal</p>	<p>Evitar la desintegración de la vivienda social con la estructura funcional de la ciudad</p> <p>Evitar la pérdida patrimonial de vecinos residentes</p> <p>Proveer accesibilidad expedita y funcional a nuevo parque comunal</p>	<p>La alternativa 2 propone priorizar solo algunas de las materias globales contenidas en la propuesta de modificación. Si este objetivo no es priorizado, no se podrán habilitar proyectos viviendas en zonas de alta plusvalía urbana y bien equipados, consolidando el proceso de segregación espacial en contra de los los residentes pobres de una ciudad. Por el contrario, si el objetivo es priorizado, el emplazamiento de vivienda social en zonas de alta plusvalía permitirá que personas pobres aumenten significativamente su patrimonio mediante la tenencia de un bien inmueble.</p> <p>Si se prioriza la</p>	<p>2</p>

		<p>eliminación del ensanche vial en calle papa león xiii, los vecinos residentes podrán evitar la pérdida patrimonial ante eventuales transacciones económicas en sus bienes inmuebles; en cambio no priorizarlo, continuará perjudicándolos patrimonialmente.</p> <p>Si se prioriza el acceso vial al nuevo parque comunal, los vecinos de la localidad y de la comuna en general, podrán acceder en forma expedita a él; en cambio no priorizarlo, se desincentivará su uso, subutilizando la inversión pública.</p>	
<p>Ampliación de Cobertura de especialidades médicas, Mejorar la calidad de los recintos, Aumentar y agilizar el número de atenciones de la población inscrita.</p>	<p>Aumentar el acceso a la salud pública en condiciones dignas.</p>	<p>La alternativa 2 propone priorizar solo algunas de las materias globales contenidas en la propuesta de modificación. Si se prioriza este objetivo, 100.000 habitantes se verán directamente beneficiados con servicios hospitalarios de mayor complejidad, en un recinto adecuado, moderno y cómodo para el usuario. En cambio, no priorizarlo, limita y dificulta el proceso de inversión</p>	<p>2</p>

		pública para la construcción de un nuevo hospital y con ello, la privación de servicios de salud hospitalarios de calidad para un total de 100.000 personas aprox.	
--	--	--	--

Opción de desarrollo 3: Escenario Progresista

CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	OBJETIVO AMBIENTAL	Respuesta de la Alternativa	Valor
<p>Consolidar la zona comercial y de servicios de la ciudad, permitir su crecimiento en altura, articular la economía local, y contribuir a una mayor recaudación tributaria de beneficio municipal, que resolverá solidariamente, los problemas de infraestructura en el resto de la ciudad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ampliación de la oferta de comercios y servicios • Renovación de la edificación destinada a comercio y servicios • Consolidación del rol de liderazgo respecto a la intercomuna • Generación de mayores ingresos municipales 	<p>Impulsar el crecimiento urbano por densificación, que permita el crecimiento vertical de la ciudad.</p> <p>Definir y resguardar la densidad habitacional al interior del área urbana de comercio y servicios.</p>	<p>La alternativa 3 propone la incorporación de un conjunto de normas urbanísticas que potencien el crecimiento de una zona de alto dinamismo económico social con el propósito de impulsar el desarrollo en otras zonas excluidas de este dinamismo económico relacional.</p>	3
<p>Aumentar la provisión de vivienda social al interior del área urbana, aprovechando las ventajas de localización y</p>	<p>Evitar la desintegración de la vivienda social con la estructura funcional</p>	<p>La alternativa 3 propone que personas pobres puedan habitar en zonas de alta</p>	3

<p>de acceso al equipamiento comunal y a los servicios, integrando con ello los diferentes asentamientos poblacionales, evitando la desarticulación barrial y social.</p> <p>Resolver afectación patrimonial por disposición coercitiva del instrumento de planificación.</p> <p>Proveer acceso a nuevo parque comunal</p>	<p>de la ciudad</p> <p>Evitar la pérdida patrimonial de vecinos residentes</p> <p>Proveer accesibilidad expedita y funcional a nuevo parque comunal</p>	<p>plusvalía de la ciudad; evitar la pérdida patrimonial en una transacción económica de bienes inmuebles; e incentivar el acceso a zonas de recreación y esparcimiento, gratuitas y de calidad.</p>	
<p>Ampliación de Cobertura de especialidades médicas, Mejorar la calidad de los recintos, Aumentar y agilizar el número de atenciones de la población inscrita.</p>	<p>Aumentar el acceso a la salud pública en condiciones dignas.</p>	<p>La alternativa 3 permite la construcción de un nuevo hospital que beneficiará a unas 100.000 personas aprox.</p>	<p>3</p>

Podemos concluir que la opción de desarrollo 3 ofrece las mejores oportunidades para el pleno cumplimiento de los objetivos, y con ello, construir un instrumento que beneficie a las personas y les otorgue mejores perspectivas de desarrollo, oportunidades y en definitiva, mejor calidad de vida.

10. CONSULTA A ORGANOS DE ADMINISTRACION DEL ESTADO (OAE)

En anexo N° 1, se proporciona los antecedentes de la convocatoria formal a los OAE, la presentación realizada, y las observaciones resultantes de estos OAE, las que fueron acogidas e incorporadas íntegramente en este informe.

11. INSTANCIA DE PARTICIPACION CIUDADANA

La participación de la comunidad en el proceso de diseño de la propuesta ha sido un componente fundamental que ha permitido vincular los objetivos propuestos a la solución de los problemas que han experimentado durante un largo tiempo, derivados de un instrumento que no se ha adecuado a las nuevas realidades socio territoriales de la comuna de San Vicente.

En anexo N° 2, se proporcionan los antecedentes formales que dan cuenta del complejo sistema de participación ciudadana implementado para que la propuesta de modificación responda y de soluciones a los problemas de los vecinos, y no sea un objetivo de burocracia en si mismo.

12. PLAN DE SEGUIMIENTO

Corresponde a la definición de criterios de diseño e indicadores de seguimiento destinados a controlar la eficacia del proceso de implementación de la opción de desarrollo. Considera también criterios de rediseño que permitirán hacer ajustes a la implementación de la Modificación N° 2 propuesta, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo N° 7 quáter, de la ley N° 19.300 y el artículo N° 21 del Reglamento para la evaluación ambiental estratégica.

12.1. CRITERIO DE DISEÑO E INDICADORES DE SEGUIMEINTO

Respecto de los criterios de diseño que posteriormente permitirán medir la eficacia de la opción de desarrollo implementada en términos de alcanzar los efectos ambientales proyectados, hemos definido:

- **UNO:** La incorporación de un conjunto de normas urbanísticas que potencien el crecimiento de una zona de alto dinamismo económico social con el propósito de impulsar el desarrollo en otras zonas excluidas de este dinamismo económico relacional.
- **DOS:** Personas pobres puedan habitar en zonas de alta plusvalía de la ciudad; evitar la pérdida patrimonial en una transacción económica de bienes inmuebles; e incentivar el acceso a zonas de recreación y esparcimiento, gratuitas y de calidad.
- **TRES:** Construcción de un nuevo hospital que beneficiará a unas 100.000 personas aprox.

Criterios	Indicadores de Seguimiento	Plazo de control
UNO	M2 construidos	A los 5 años de aprobada la modificación se revisará el cumplimiento del indicador
	Ingresos DOM	
DOS	Permisos de construcción DOM	
	Nº visitantes	
TRES	M2 construidos	
	Nº prestaciones salud	

13. BIBLIOGRAFÍA

La principal bibliografía consultada y utilizada en la preparación de este documento fue la siguiente:

Guia EAE

<https://mma.gob.cl/wp-content/uploads/2015/12/Guia-de-orientacion-para-la-eae-en-Chile.pdf>

Reportes estadísticos comunales BCN

https://reportescomunales.bcn.cl/2015/index.php/San_Vicente#Poblaci.C3.B3n_seg.C3.BA_n_pobreza_por_Ingresos_CASEN_2011_y_2013.2C_Metodolog.C3.ADa_SAE_CASEN_2011-2013

Resultados Censo 2017:

<http://resultados.censo2017.cl/Region?R=R06>

Estadísticas Habitacionales, Minvu

<https://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales/>

Pobreza Casen:

2015:http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/documentos/INFORME_estimaciones_pobreza_comunal_2015.pdf

14. ANEXOS