



## **PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN VICENTE**

### **ANTEPROYECTO Modificación N° 2 "RENOVACIÓN URBANA DEL CENTRO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, VIALIDAD COMUNAL, NUEVO HOSPITAL"**





## I. Sobre el Instrumento Vigente y la Modificación N° 2

### Introducción

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.

Hasta la fecha, el Municipio ha iniciado dos procesos de modificación al instrumento vigente. El primero, mediante Acuerdo del Concejo Municipal de fecha 09 de septiembre del año 2009 denominado "Plan Seccional Costanera", que para todos los efectos entenderemos que se trata de la Modificación N° 1.

Dicha modificación N° 1, fue objetada por Contraloría Regional de O'Higgins, a través de diversos documentos, siendo el último de ellos, el Oficio N° 34.008 de fecha 31 de mayo de 2013, por presentar errores esenciales que no podían ser resueltos por la unidad formuladora del instrumento (Municipio de San Vicente), en la etapa de tramitación que había alcanzado el proceso.

La Modificación N° 2 denominada primariamente como "Modificación N° 2 Densificación por Renovación Urbana Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua", se inició formalmente mediante la dictación del Decreto Alcaldicio N° 3.490 de fecha 10 de mayo de 2018, siendo presentada preliminarmente al Concejo Municipal, en sesión del 21 de diciembre de 2017.

A la fecha de hoy, esta modificación N° 2 ha sido objeto de una serie de modificaciones, y se encuentra en etapa de aprobación ambiental.

Las modificaciones a la propuesta original de esta Modificación N° 2, responden a las dinámicas propias de un instrumento que se mantuvo estático durante un largo período de tiempo, y que no fue capaz de dar respuesta a los problemas territoriales que se fueron acumulando en el tiempo.

Así, la propuesta inicial terminó finalmente dando cabida a un conjunto de nuevas propuestas que encontraron en este proceso, una vía oportuna para la solución de significativos problemas para los vecinos de San Vicente.



## II. Estructura Teórica Metodológica de la Modificación N° 2 original

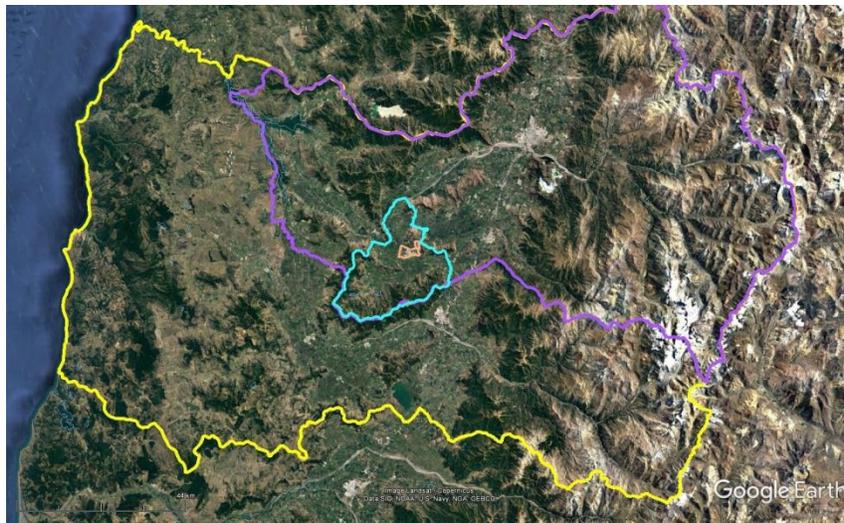
### A. Antecedentes Generales.

#### 1. Dinámicas Territoriales

La comuna de San Vicente de Tagua Tagua, posee una superficie de 482,1 km<sup>2</sup><sup>1</sup> y en ella habitan 47.613<sup>2</sup> personas.

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

### **MAPA N° 1 IDENTIFICACIÓN ESPACIAL DEL TERRITORIO COMUNAL DE SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA EN ESCALAS ADMINISTRATIVAS SUPERIORES**



Fuente: Imagen Base Google Earth 2017<sup>3</sup>

*Donde,*

*Territorio Regional VI = Línea Amarilla*

<sup>1</sup>Plan Regulador Comunal San Vicente, 2006.

<sup>2</sup> INE - Proyección de Población Comunal 2002-2020. Fuente: [http://www.ine.cl/docs/default-source/demogr%C3%A1ficas-y-vitales/base\\_2002a2020\\_v3.xls?sfvrsn=6](http://www.ine.cl/docs/default-source/demogr%C3%A1ficas-y-vitales/base_2002a2020_v3.xls?sfvrsn=6)

<sup>3</sup> Identificación de Límites: elaboración propia.



*Territorio Provincial del Cachapoal = Línea Magenta*

*Territorio Comunal de San Vicente de Tagua Tagua = Línea Cian*

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 estimados para el año 2017.

**TABLA N° 1  
RANKING DE POBLACIÓN COMUNAL AÑO 2017  
PROVINCIA DE CACHAPOAL**

<b>RANKING</b>	<b>COMUNA</b>	<b>N° HABITANTES</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	RANCAGUA	234.724	35,48
<b>2</b>	RENGO	62.284	9,41
<b>3</b>	MACHALÍ	54.519	8,24
<b>4</b>	SAN VICENTE	47.613	7,20
<b>5</b>	GRANEROS	34.677	5,24
<b>6</b>	REQUINOA	34.479	5,21
<b>7</b>	MOSTAZAL	26.931	4,07
<b>8</b>	LAS CABRAS	24.295	3,67
<b>9</b>	DOÑIHUE	20.677	3,13
<b>10</b>	PICHIDEGÜA	20.400	3,08
<b>11</b>	COLTAUCO	20.078	3,03
<b>12</b>	PEUMO	16.273	2,46
<b>13</b>	OLIVAR	15.489	2,34
<b>14</b>	CODEGÜA	14.588	2,20
<b>15</b>	MALLOA	13.937	2,11
<b>16</b>	QUINTA DE TILCOCO	13.408	2,03
<b>17</b>	COINCO	7.241	1,09
	<b>TOTAL</b>	<b>661.613</b>	<b>100,00</b>

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 43,72% 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 Tilco, 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.



Podemos establecer, desde la dimensión en la gestión del desarrollo urbano, en un primer orden de ideas, que la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, posee Plan Regulador Comunal vigente desde el año 2006<sup>4</sup>. En el año 2011, el municipio realizó la primera Modificación a este instrumento, denominada "Plan Seccional Costanera", el cual consistió en modificar la zonificación de suelo de un polígono aledaño a la Villa Italia, en el sector sur de la ciudad<sup>5</sup>.

El Plan Regulador Comunal, 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.

---

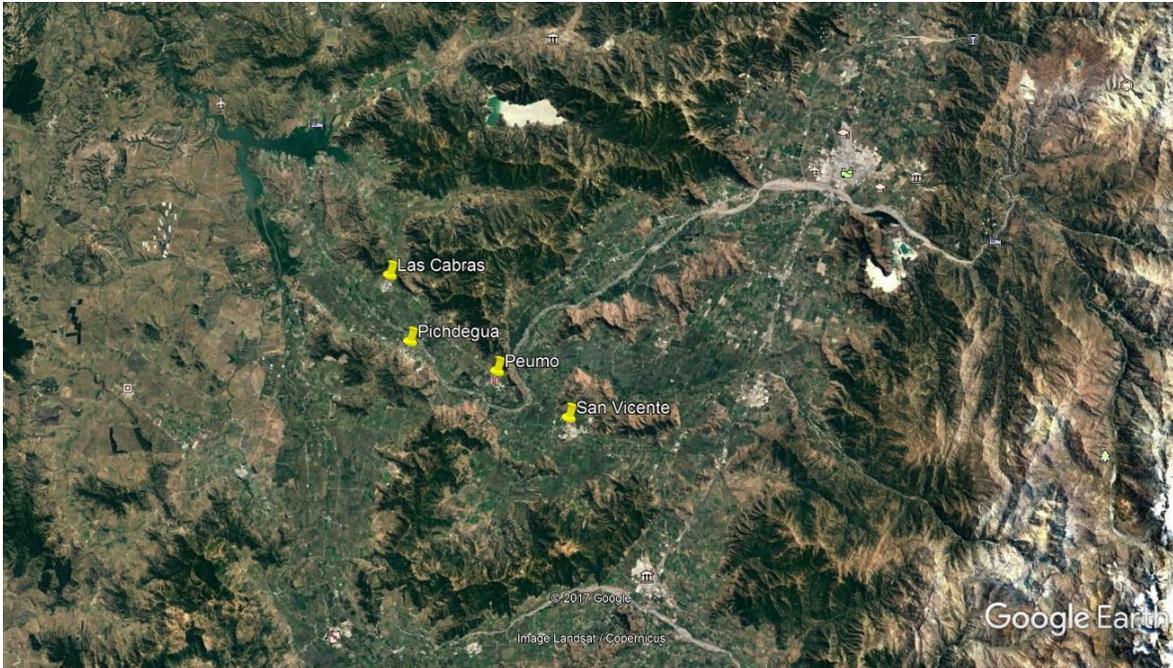
<sup>4</sup> Aprobado por Decreto Municipal N° 88 del 14.04.2005 y promulgado mediante Resolución Afecta N° 72 del 12.07.2006 del Gobierno Regional VI Región.

<sup>5</sup> Aprobado por Decreto Municipal N° 298 del 11.07.2011, faltando a la fecha, que la Resolución aprobatoria del Gobierno Regional, sea aprobada por CGR.



## **MAPA N° 2**

### **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 N° 2**  
**INDICADORES DE INGRESOS MUNICIPALES**  
**COMUNAS DEL VALLE INFERIOR DEL RIO 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 N° 3**  
**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.

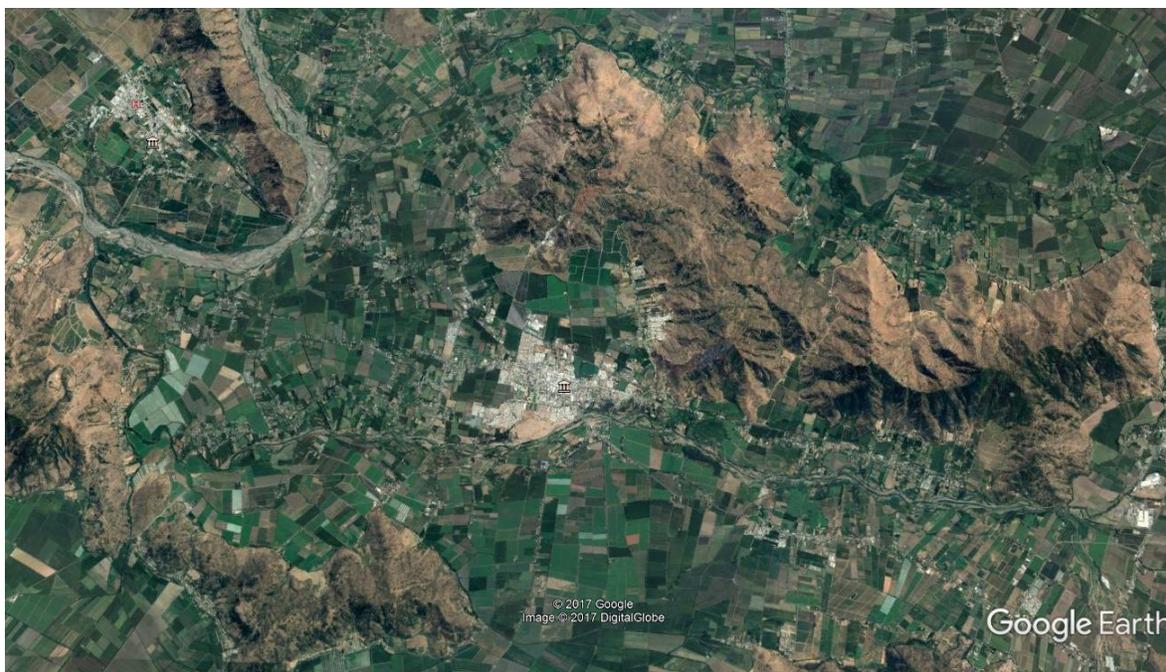
Este mayor tamaño, que en definitiva es valor representativo de un mayor crecimiento urbano, se ha desarrollado principalmente en una dimensión extensiva, es decir, incorporando en un plano de perspectiva lineal, y aumentando progresivamente, una mayor superficie urbana cuyo origen han sido terrenos de evidente vocación 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.



**MAPA N° 3**  
**CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO RURAL Y URBANO**  
**TERRITORIO COMUNAL DE SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA**



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 –insuficiente para conducir las dinámicas del poblamiento en beneficio y logro de ese objetivo.

## 2. Justificación de la Propuesta

En esta dimensión, el Alcalde en ejercicio de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, formula 3 macro directrices que permitan, dada su realización conjunta, sustentar un nuevo modelo de desarrollo urbano territorial para la comuna, cuya definición y conducción político institucional, se realiza en primer lugar, desde la propia Municipalidad, y en segundo lugar, potenciando el conocimiento y la acción de lo local, como garante para el resguardo del rol histórico y funcional de la ciudad. Las 3 macro directrices son:

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.

En relación a la primera de estas directrices, producir bienestar económico y social a las personas, el Plan Regulador Comunal 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 N° 2 al Plan Regulador Comunal que propone el Municipio de San Vicente de Tagua Tagua, 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 construcción de centros comerciales 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 de Tagua Tagua, consideradas en el Plan Regulador Comunal 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 N° 2, 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 de Tagua Tagua 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 de Tagua Tagua, 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 directriz 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 de Tagua Tagua, 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, este trabajo de Modificación N° 2, 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 de Tagua Tagua, 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.



Y para poder lograr ello, es que proponemos esta Modificación N° 2, que hemos denominado "**Densificación por Renovación Urbana**", cuyo objetivo es incorporar al Plan Regulador Comunal, una nueva zonificación de uso de suelo, identificada 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 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.

Dos son los objetivos del Municipio con esta modificación: Uno, 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 de Tagua Tagua; y Dos, 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. Marco Conceptual Para Sustentar El Crecimiento Urbano Por Densificación

### 1. Contexto Normativo. Definiciones

El concepto de ***Crecimiento Urbano por Densificación*** que se utilizará en esta propuesta de modificación N° 2 al Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua<sup>6</sup>, así como las correspondientes normas urbanísticas que contendrá, son aquellas descritas y definidas en los cuerpos normativos que regulan la planificación urbana en Chile, es decir, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, como en su Ordenanza General.

El artículo N° 169 de la ley general de Urbanismo y Construcciones<sup>7</sup> establece una primera conceptualización:

“Crecimiento urbano por densificación, es el proceso que incrementa la intensidad de ocupación del suelo, sea como consecuencia del aumento de sus habitantes, ocupantes o edificación”.

Pero es la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones<sup>8</sup>, en su artículo 1.1.2 quien define específicamente el concepto de **Crecimiento Urbano por Densificación**:

«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.

Por lo tanto, la propuesta de Modificación N° 2, se enmarca plenamente en la reglamentación vigente, pues ella consiste en una densificación por aumento de la edificación en un polígono definido dentro del ámbito de aplicación del actual Plan Regulador Comunal de la comuna de San Vicente, mediante el incremento

---

<sup>6</sup> En Adelante, sólo nos referiremos a la comuna como “San Vicente”.

<sup>7</sup>Decreto N° 458/1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones.

<sup>8</sup> Decreto N° 47/1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



sustantivo en los guarismos de aquellas normas urbanísticas actuales, que se relacionan con altura de edificación y ocupación del suelo en distintos niveles.

Al respecto, otras definiciones contenidas en este cuerpo normativo que se relacionan y son necesarias considerar para esta modificación, son las siguientes:

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

«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.

«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



«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.

«Densidad»: número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

«Densidad bruta»: Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público



adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

«Densidad neta»: Número de unidades por unidad de superficie, siendo esta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

## 2. La densificación como opción de desarrollo.

Densificar un territorio, es un concepto que se utiliza como política pública, para evitar la dispersión de la *Ciudad*. Ésta tiende naturalmente a irradiarse sobre el territorio que la sustenta (George<sup>9</sup>, 1969), proceso que se fortalece en relación a su posición geográfica y su relación con hechos naturales susceptibles, en el pasado o en el presente, de influir en su desarrollo. Los hitos que permiten su comunicación con otros territorios, el nivel de circulación e intercambio de mercancías que se articule en su interior, o la forma de relacionarse con los elementos geográficos presentes en su paisaje natural más próximo, serán elementos sustantivos para definir, en su devenir histórico, la morfología y tamaño del ente urbano.

La ciudad se articula de diferentes maneras, en elementos de dimensiones variables, más o menos continuas, en barrios o grupos de barrios. Las personas que se interrelacionan en ella, definirán la tipología de ciudad que se ha conformado, y la dimensión de la misma, variará en función al dinamismo y características de los grupos humanos presentes.

Densidad es un concepto utilizado en demografía, para conocer el grado de concentración de la población en una determinada escala de superficie. Hablamos de densidad urbana, en tanto población y superficie se asocian a estas características de desarrollo.

---

<sup>9</sup>Geografía Urbana.



La morfología de la ciudad, será entonces la resultante espacial de las dinámicas poblacionales sobre el territorio que la sustenta, en relación al tiempo histórico que esas dinámicas tuvieron suceso, y definirán su tamaño, de acuerdo a la capacidad de esos grupos para expresar materialmente, la naturaleza económica de esas relaciones.

La ciudad contemporánea, en tanto subsistema urbano, impulsará su propio crecimiento ya sea en un sentido horizontal, vertical, o producto de la correlación de fuerzas y sinergias de ambos, el que dependerá de una peculiar conjugación de ritmo económico y civilización, sobre las actividades de la población. Bullock<sup>10</sup> (1970) realizó una analogía de estas actividades, variadas y complejas, con el pensamiento económico, y las dividió en dos partes:

- ✚ Sectores de Demanda
- ✚ Sectores de Oferta

Las actividades de la población asociada a estos subsistemas, generan demanda de espacios y de infraestructuras de varios tipos, y esta demanda se satisface con una oferta de diferentes tipos de espacio.

Las actividades o sector de la demanda pueden variar desde el alojamiento básico residencial, requerimientos de servicios públicos y privados, hasta actividades más complejas como flujos diarios y movimientos migratorios, presión sobre otros territorios, etc.

El sector de la oferta está representado por el conjunto de edificaciones y terrenos del área del subsistema, dispuesto en un espacio construido como resultado de la actuación de las fuerzas del mercado.

Por lo tanto, articular un proceso económico, está relacionado con la inducción de actividades propias de la población (satisfacción de necesidades de vivienda, servicios, comercio, seguridad, etc.), es decir, con la inducción a la demanda de bienes y servicios, y a la inducción de la oferta que satisfaga aquellas necesidades, ecuación en la que el valor del suelo urbano, resultará preponderante para la conformación de este mercado en la construcción de la ciudad contemporánea.

---

<sup>10</sup> Cita en "Indagaciones sobre la estructura Urbana".



En esta dinámica, Vega<sup>11</sup> (1999) señala que la “política pública y la acción privada deben coordinarse y complementarse para convertir a las ciudades en espacios que favorezcan el desarrollo humano, la convivencia social y el trabajo productivo y creativo, sin olvidar las posibilidades de expresión de la dimensión religiosa, artísticas y cultural de la vida humana. Debemos generar diseño urbanos adecuados a estos objetivos”.

La ciudad debe ser libre, democrática, acogedora, donde se manifiesten y expresen las potencialidades de la inteligencia y las emociones humanas, lo que requiere espacios conformados para esos fines. El subsistema urbano debe ser capaz de materializar una escala valórica cuyo principal beneficiario sea el desarrollo de todos sus habitantes, posibilitando la existencia de una vida plena.

La concepción y sesgo con que se conciben las políticas públicas que inciden en el subsistema urbano, suponen una economía y sociedad homogénea espacialmente, que operaría por sectores, olvidando la heterogeneidad territorial y la necesidad de pensar el desarrollo de éste, como un todo. Este es un problema de diseño y de superación de intereses y concepciones ligados a nuestra tradición centralista.

En este sentido, el escenario macroeconómico instalado en nuestro país desde mediados de la década de los 70, impuso una modalidad de gestión urbana, cuyos criterios básicos se encuadran y compatibilizan con la liberalización económica de desregulación. Según De Mattos<sup>12</sup> (1999), estos criterios preconizan como filosofía general que no se debe intervenir sino en aquello que la iniciativa privada no puede hacer, que el Estado debe regirse por los principios de subsidiariedad y neutralidad y que las fuerzas del mercado deben operar tan libremente como ello sea posible. En este contexto, el Estado tiende a ajustarse a estrictos criterios de austeridad fiscal y equilibrio presupuestario y el capital privado pasa a constituirse en el protagonista principal de las nuevas inversiones urbanas.

La gestión pública fijará entonces las reglas del juego, influyendo sobre las decisiones de los actores, orientando la búsqueda de resultados juzgados como satisfactorios, dejando a las fuerzas del mercado, la materialización en el territorio,

---

<sup>11</sup>Proceso de Urbanización y Desafíos para la Descentralización.

<sup>12</sup>Globalización y Metropolización en Santiago de Chile: Una Historia de Continuidades y Cambios.



la decisión de invertir en infraestructura, la incorporación de nuevas tecnologías, la ingeniería y el financiamiento para ello (Tala<sup>13</sup>, 1999).

Este tipo de gestión se orienta fundamentalmente a intentar mejorar la imagen del subsistema urbano, tratando de hacerlo más competitivo en el ámbito de la red de otros subsistemas de similar escala, igual de competitivos, como medio para captar inversiones y generar empleos. En lo esencial, esta es la preocupación central: aumentar la atractividad de la ciudad frente a los flujos de capital, en vista de la creación de nuevas fuentes de trabajo o construcción de nueva infraestructura, que se traduce en una intensa competitividad interurbana, debido a que cada ciudad busca posicionarse por sobre las otras. Para Ascher<sup>14</sup> (1992), el “marketing urbano” se convierte en un elemento clave en la definición de las políticas locales.

Conforme a esta concepción sobre regulación urbana, “emerge un urbanismo estructurado en torno a acciones fragmentarias, focalizadas principalmente en las partes más atractivas y visibles de la ciudad, que es donde se concentran las inversiones privadas, dada su mayor rentabilidad”. De esta dinámica, surge una estructura locacional antagónica, deteriorada y marginal, que a las fuerzas del mercado, se presentan como territorios poco rentables y poco atractivos para la inversión privada, y por lo general, sólo reciben una parte marginal de la misma. La Gestión Pública, entretanto, se esfuerza por “resolver” diversos problemas concretos que afectan al funcionamiento del subsistema urbano en su conjunto, como la delincuencia, la congestión vial, la contaminación, la eliminación de residuos, etc.

Lo anterior, se debe a que el modelo de gestión urbana orientado a incrementar la competitividad y atractividad de la ciudad tiende a producir acciones que focalizan un mejoramiento de la imagen de aquellos lugares más visibles, y dotar al sistema, consecuentemente, de aquellos elementos que permitan su funcionamiento como ciudad en una red global de competidores. El embellecimiento cosmético del espacio público más expuesto, concentra una buena cantidad de recursos del aparato público, en medidas concretas como recuperación de los centros históricos y de paseos públicos, mejoramiento de la apariencia de los edificios de las partes más visitadas, etc., y erradicando del paisaje urbano cotidiano de estos, a

---

<sup>13</sup>El Impacto Socio-Territorial de la Conectividad Interurbana.

<sup>14</sup>El Estudio de las Políticas Públicas.



vendedores ambulantes, delincuentes, mendigos, prostitutas y en general, cualquier personaje considerado como “impresentable”, de forma de “presentar la mejor imagen posible” para eventuales inversores, visitantes, o a sus propios habitantes.

Sin duda, esta intervención cosmética, a propósito del modelo de gestión urbana que impera en nuestro país, no puede enfrentar las raíces de los problemas que aquejan la vida urbana.

Una polarización extrema en la gestión del suelo urbano no estará ni cerca de atenuar las deficiencias del sistema urbano, pagando los sectores más desposeídos, el costo de ello. Los recursos del Estado siempre serán insuficientes y extemporáneos; la acción desregulada de las fuerzas del mercado, producirá disparidades territoriales insoslayables, bolsones de marginalidad y pobreza muy difíciles de superar.

La guerra intercomunal por captar recursos entre territorios ricos y pobres, no tiene fuerza para atenuar una brecha con poderosos mecanismos de retroalimentación.

El desafío de la acción pública consistiría en promover sistemas urbanos sanos y en equilibrio, al comprender que las dinámicas relacionales de la estructura socioeconómica de las ciudades, contribuyen a la convergencia de las fuerzas del mercado, y por tanto, sus beneficios económicos deben ser redistribuidos solidariamente para el resto de actores del subsistema urbano, compensando los desequilibrios internos. Para los actores del mercado en cambio, un subsistema sano y en equilibrio, producirá un ciclo convergente de retroalimentación positiva, que le permitirá proyectar en el mediano y largo plazo, mayores rentabilidades a su inversión y, en el mejor de los casos, una fuente inagotable de ellas.

En esta dimensión, si observamos, por ejemplo, el desarrollo del subsistema urbano de la vivienda social para el caso de la acción pública en Chile, Hidalgo (2014<sup>15</sup>) señala que “la institucionalidad que existe está diseñada precisamente bajo la égida del neoliberalismo, por ende, funciona como un nicho de reproducción del capital. Y al ser un nicho de reproducción del capital es protegido como tal por ser un ámbito muy importante para los mismos actores capitalistas,

---

<sup>15</sup> Rodrigo Hidalgo, Capitalismo, Chile, 2014.



pero también para el funcionamiento del sistema económico” en referencia a que la construcción de viviendas sociales no están integradas al resto de la ciudad para conformar un ciclo convergente de retroalimentación positiva, o bien, a los guetos verticales que han explotado en algunas comunas metropolitanas hoy en día, como estrategias deliberadas de desarrollo que se promueven al amparo de negocios de inversión capitalista en las ciudades, y que reduce y circunscribe la acción pública, al otorgamiento de subsidios focalizados en la demanda, fortalecimiento del régimen de la propiedad y fomento al ahorro de la familia.

Superar este modelo, es avanzar no sólo en fortalecer un sistema de regulación coercitiva del Estado, eso no es suficiente, una propuesta efectiva pasa por avanzar en lo que se entiende por Buenas Prácticas, es decir, ir generando mecanismos que permitan crear un diseño urbano asociado, que reconozca y promueva las formas de asociación entre las personas, favorecer la localización y no así la dispersión, pese a la complejidad implícita de estas asociaciones, pues el modelo de gestión de desarrollo urbano actual, permeó las “formas de comportamiento y las formas de relación y reproducción social” al erigir hegemónicamente, en la cúspide del modelo de gestión del suelo urbano, la utopía neoliberal de la libre competencia y la igualdad de oportunidades, pero que en concreto, consiste en un modelo de desagregación del territorio para poder extraer renta de él. Una forma contemporánea – y sofisticada – de manifiesto en la apropiación sobre el plus valor de la estructura predial.

En esta dimensión de análisis, la Política Nacional de Desarrollo Urbano<sup>16</sup> plantea un primer objetivo, que es “la generación de condiciones para una mejor calidad de vida de las personas, en sus dimensiones objetiva y subjetiva”.

Otro objetivo señalado en este instrumento, es la “consideración del territorio como un bien único e irrepentible, 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”.

Un tercer objetivo inserto en esta política, es el “respeto de las opciones de ocupación del territorio que decidan las personas, de modo que la regulación debe

---

<sup>16</sup>Nueva Política de Desarrollo Urbano, 2014.



dar cabida a distintos modos de vida estableciendo los límites y condiciones que en cada caso correspondan”.

Esta política está a su vez, organizada en ámbitos temáticos, entre las cuales, el Desarrollo Económico Urbano conviene analizar. En efecto, se plantea la necesidad de reforzar a las “ciudades como agentes del desarrollo económico, fuentes de innovación, emprendimiento y creación de empleo. Se entiende el concepto de desarrollo con una mirada integral, con responsabilidad social y bajo el concepto de sustentabilidad, armonizando el crecimiento y la inversión con las externalidades que los proyectos causen en las personas, localidades y territorios”.

*“Nuestras ciudades y pueblos tienen que fortalecer su rol de lugares donde las personas viven y trabajan. Esto requiere favorecer la libertad de emprendimiento y la interacción entre las personas y entre las ciudades, y propiciar la eficiencia de los procesos de inversión”.*

*“En el marco de un desarrollo urbano equitativo y sustentable se deben perfeccionar las herramientas para que los agentes públicos y privados se hagan cargo de los efectos sociales y externalidades que generen sus intervenciones en el territorio, teniendo en consideración las imperfecciones propias del mercado del suelo”.*

*“Al mismo tiempo es necesario reforzar las herramientas del Estado para captar los aumentos de valor que sobre los terrenos eriazos o subutilizados producen acciones claramente atribuibles al mismo Estado, sea mediante obras de infraestructura o a través de cambios normativos que incrementen la intensidad de uso del suelo. Estas ganancias de valor que conceptualmente son otorgadas por la comunidad debieran quedar sujetas a uno o más sistemas de retribución”.*

Para articular esto, la Política Nacional de Desarrollo Urbano propone las siguientes medidas:

1. Generar condiciones urbanas que fomenten el desarrollo económico, la innovación y la creación de empleo.



2. Integrar la planificación urbana con los programas de inversión.
3. Considerar los efectos sociales de los proyectos públicos y privados y corregir imperfecciones del mercado de suelo.
4. Fortalecer la competitividad de las ciudades y su conexión al mundo.
5. Establecer reglas que otorguen certeza al desarrollo de proyectos.
6. Incrementar la calidad de los Instrumentos de Planificación Territorial.
7. Velar por la eficiencia de las inversiones en infraestructura pública en la ciudad y el territorio.
8. Racionalizar los costos de transporte de personas y bienes.
9. Facilitar los ajustes de la planificación a nuevos escenarios.

Así, la primera de las medidas contenidas en esta área temática establece:

*"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".*

De igual forma, la segunda de las medidas establece lo siguiente:

*"asociar las decisiones de inversión pública multisectorial a los Instrumentos de Planificación Territorial, estableciendo incentivos para el sector privado ligados a inversión en comunas deprimidas o rezagadas, generando planes de obras de interés público que contemplen participación de financiamiento privado, incorporando en los Instrumentos de Planificación Territorial incentivos normativos para proyectos de mejoramiento del espacio público".*

Por su parte, la tercera medida plantea:



*"a través de metodologías públicas objetivas y preestablecidas de evaluación de las externalidades positivas y negativas de los proyectos, la incorporación en la evaluación social de todas las variables , incluyendo las intangibles asociadas a aspectos urbanísticos, la fijación de reglas -preestablecidas, objetivas y de aplicación general - para que los proyectos de todo tipo se hagan cargo de las externalidades negativas que produzcan, incluyendo compensaciones para las externalidades medioambientales que no sea posible resolver en el mismo lugar, obligaciones especiales para las nuevas áreas de expansión urbana y para los proyectos de densificación, que permitan resolver sus externalidades, modificaciones tributarias respecto a los terrenos eriazos o subutilizados en las áreas urbanas, e incorporación de los inmuebles fiscales al régimen común de contribuciones, de manera que no se eximan de aportar a las comunas en donde se emplazan".*

La estructura metodológica de esta nueva política nacional de desarrollo urbano, que otorga un inmejorable soporte institucional a nuestro modelo teórico de densificación predial, permite constituir como tal, un instrumento coherente en la escala de acción municipal, que permita – dada la búsqueda de mejores condiciones de habitabilidad al interior de nuestras ciudades – obtener verdaderamente, una mejor calidad de vida para sus ciudadanos, y no se circunscriba esta legítima aspiración, a una consigna pasajera y carente de sustrato territorial; por el contrario, esperamos se transforme en una herramienta de gestión del desarrollo urbano, cuyos objetivos concretos, medibles y cuantificables, logren articular un sistema de retroalimentación con la participación de los más diversos actores territoriales, quienes evalúen periódicamente los resultados alcanzados, determinando si el camino diseñado, es en definitiva, el más adecuado.



### 3. Definición de un modelo locacional de densificación.

El subsistema urbano que conforma la ciudad de San Vicente, se conforma, como todo sistema urbano, a partir de una compleja red de relaciones socioeconómicas con su entorno locacional que producen una determinada y característica morfología urbana. Estas relaciones producen infinitas interacciones con el entorno, que lo transforman en un sistema abierto, por tanto, dinámico.

Para intervenir esta realidad territorial, y por tanto determinar aquellos elementos útiles para el análisis, es necesario conformar un sistema "cerrado". Dado que todos los sistemas reales son abiertos, debemos suponer que el contacto con el entorno está "cortado", de forma que el funcionamiento del sistema dependa sólo de ciertas condiciones del entorno previamente establecidas, y que no cambien en el momento del análisis, además de las relaciones entre elementos del sistema.

Abstraer y cerrar el sistema a límites artificiales, o bien, a constructos teóricos que permiten reducir el tamaño y número de interacciones posible del sistema intervenido, no significa desconocer el contexto en el cual el sistema está inserto, sino más bien, facilitar el análisis a un nivel de resolución conocido.

Bajo este contexto, inicia este trabajo de densificación del centro comercial, el cual, como ya lo decíamos en la introducción, nace con la proposición por parte del Alcalde de la comuna de San Vicente para desarrollar, desde la propia entidad municipal, dos ideas fuerza desde la dimensión de la gestión urbana; la primera, materializar una nueva infraestructura de comercio y servicios que renueve el centro comercial de la ciudad; y la segunda, producir una dinámica territorial desde las interacciones socio económicas de la población, que logre aumentar progresiva y sostenidamente, los ingresos municipales para financiar, solidaria y oportunamente en otros lugares de la ciudad, problemas de índole urbano y déficit que deterioran la calidad de vida, que por sí solos, estos sectores no serán capaces de hacerlo.

Estas ideas fuerza, constituyeron el origen para la formulación de 3 objetivos globales, orientadores de la gestión activa en materia de desarrollo urbano, cuya definición y conducción político institucional, se realiza desde la propia Municipalidad, potenciando el conocimiento y la acción de lo local, como garante



para el resguardo del rol histórico y funcional de la ciudad, bajo el método de un nuevo modelo de desarrollo territorial.



### ***Objetivo Uno***

#### **“Impulsar el crecimiento vertical y la renovación urbana del centro comercial de la ciudad”.**

La directriz de este objetivo, es la convergencia de las dinámicas económicas al centro urbano de la ciudad cuya vocación es prioritariamente destinada a los servicios intra e intercomunales, y que se manifiesten en una nueva infraestructura urbana que consolide el rol de la ciudad dentro de la intercomuna. Para ello, se potenciará la densificación predial mediante la intensificación de normas urbanísticas de altura, número de pisos, coeficiente de constructibilidad y coeficiente de ocupación de suelo. Se espera que las dinámicas relacionales produzcan bienestar material, económico y social a las personas, al aumentar la oferta de trabajo e intensificar la comercialización de bienes y servicios.

### ***Objetivo Dos***

#### **“Resolver los problemas derivados de la vida urbana en la ciudad”.**

La directriz de este objetivo, es resolver aquellos problemas que se suscitan al interior de los sistemas urbanos y que inciden directamente en el deterioro de la calidad de vida de las personas, como los desplazamientos dentro de la malla vial, la falta de provisión de servicios básicos o la mala calidad de estos servicios, y particularmente en la identificación de estándares mínimos de satisfacción urbana, medido a través de la cuantificación de déficit territoriales, en temáticas como áreas verdes, espacios de ocio y esparcimiento, espacios deportivos, etc.

### ***Objetivo Tres***

#### **“Consolidar el rol de la ciudad dentro de la intercomuna”.**

La directriz de este objetivo, es proyectar en el mediano y largo plazo, la condición de liderazgo de la ciudad de San Vicente, en la unidad territorial definida como microregión del Valle Inferior del Río Cachapoal, que permita consolidar nuevas y mejores dinámicas relacionales de la estructura socioeconómica de la población, las que se expresarán materialmente en el tamaño de la ciudad, a través de una



nueva infraestructura y mayor tecnología, que redunde en una mejor calidad de vida para los habitantes.

La modificación N° 2 consiste entonces en la construcción de una herramienta técnica de Gestión Urbana que permita concretar materialmente, un proceso de renovación urbana del centro de comercio y servicios comunales de la ciudad de San Vicente, que consolide y afiance el rol de ella sobre los territorios que conforman la intercomuna del Valle Inferior del Río Cachapoal<sup>17</sup>, generando una dinámica territorial virtuosa que permita aumentar progresivamente en el tiempo, los ingresos municipales, y con ello, financiar solidariamente, la solución de problemas derivados de la vida urbana, para todos los habitantes sanvicentanos.

Para ello, esta Asesoría Urbana, realizó como primera acción, la evaluación de las relaciones espaciales de la población y la expresión material de ellas, en una dimensión económica, de infraestructura y de movilidad espacial.

Se desarrolló información base para la definición del sector objeto de intervención, es decir, a una intensificación de normas urbanísticas que maximizarán el uso del suelo a partir de los tamaños prediales. Para ello, se definió las siguientes variables:

1. Definición de los ejes comerciales a densificar
2. Descripción de los flujos de tránsito (vehiculares y peatonales)
3. Descripción de la tipología de comercio en ejes
4. Determinación de altura de edificaciones en ejes
5. Infraestructura urbana en ejes: mobiliario, escaños, asientos, cableado y postación (ubicación, estado y propiedad), redes de servicio, cámaras de seguridad, grifos, tapas de cámaras en suelo,
6. Descripción de estacionamientos vehiculares y sistema de concesión municipal sobre ocupación de BNUP
7. Anchos y Estado de las veredas
8. Señalética vial (horizontal y vertical) existente
9. Evaluación de cruces semaforizados
10. Conformación y Evaluación de ochavos
11. Patentes Municipales otorgadas en ejes

---

<sup>17</sup>También identificada como *Intercomuna Cachapoal Poniente*.



12. Permisos de edificación otorgados en ejes
13. Fusiones y subdivisiones, aprobadas y en tramitación
14. Áreas de interés patrimonial
15. Edificación de conservación urbana
16. Riesgos de edificación actual
17. Situación de sitios eriazos
18. Descripción de condiciones ambientales urbanas: ruido, áreas verdes, asolamiento en ejes, arbolado urbano, iluminación pública, estacionamientos para bicicletas.
19. Edificación Pública.

Posteriormente, desarrollamos un modelo conceptual<sup>18</sup> cuyo objetivo es identificar espacialmente aquellos predios susceptibles de densificar a través de la construcción en altura. El requerimiento por parte de la autoridad fue precisamente, identificar un área dentro del espacio urbano consolidado, que permitiese aumentar la altura de la edificación, por tanto, se analizaron normas urbanísticas como el coeficiente de Constructibilidad, Densidad y Altura, con el propósito de consolidar un centro urbano de servicios comerciales y equipamiento, de carácter intercomunal.

El modelo desarrollado consideró la definición y articulación de seis criterios objetivos y cuantitativos, que interactúan concatenadamente en base a flujos de acción/inducción y retroalimentación, que nos permiten elaborar un producto final, el cual contiene los resultados esperados, en nuestro caso, la creación de una nueva categoría de zonificación del uso del suelo, con normas urbanísticas que permitan una edificación intensiva en la superficie predial, en un determinado territorio urbano, al interior de la comuna de San Vicente.

Los elementos y criterios que componen este modelo son los siguientes:

1. **ESCALA:** Corresponde a la definición de una unidad espacial de análisis, de un tamaño adecuado que nos permita abstraer y simular la realidad geográfica y las interacciones e interrelaciones presentes en ella.

---

<sup>18</sup>Modelo de Análisis Fractal RRA, desarrollado por esta Asesoría Urbana.



2. **QUE SOMOS:** Corresponde a la foto actual de la unidad espacial seleccionada. En este criterio, respondemos dos preguntas relevantes: Como nos interconectamos? y, cómo nos interrelacionamos?
3. **QUE TENEMOS:** En relación a los recursos y su potencialidad de desarrollo.
4. **QUE ESTAMOS CONSTRUYENDO:** Corresponde a la definición del DESTINO de la unidad espacial. Identificamos Ideas de Desarrollo, es decir "áreas posibles" del imaginario (individual o colectivo).
5. **PROBLEMAS:** Elaboramos un listado de aquellos presentes en la unidad espacial, en base a seis criterios:
  - a. Definición. Por qué es un problema?
  - b. Localización. Donde está ubicado el problema?
  - c. Impacto. A quien afecta el problema?
  - d. Temporalidad. Desde cuándo y hasta cuando afecta el problema?
  - e. Costo. Es posible valorizar el problema? Como lo valorizamos?
  - f. Priorización. Respecto a la idea de desarrollo, Quien Prioriza? Que obstáculos deben suprimirse?
6. **SOLUCIÓN:** Los problemas identificados, se abordan mediante la proposición de soluciones, en base a la relación de cinco criterios:
  - a. *MAGNITUD.* Cuantas soluciones existen para el listado de problemas?. Cada solución posible considera a su vez, los siguientes sub-criterios:
    - i. Gasto. Cuánto cuesta la solución al problema?
    - ii. Impacto. A quién beneficia la solución propuesta?
    - iii. Tiempo. En relación al período de implementación.
    - iv. Recursos. Para implementar la solución.
    - v. Rol. En relación a los actores que participan en la implementación.
    - vi. Localización. Es posible situar espacialmente la solución dentro de la unidad espacial de análisis?



- b. *EFFECTIVIDAD*. La solución propuesta elimina el problema?
- c. *PRIORIZACION*. Cual solución resuelve mejor el problema, al considerar Gasto, Impacto, y Tiempo.
- d. *SELECCIÓN*. De la mejor solución propuesta.
- e. *IMPLEMENTACIÓN*. La solución se llevará a cabo considerando los siguientes sub-criterios:
  - i. Quien lo implementa?
  - ii. Acción material
  - iii. Cumplimiento normativo
  - iv. Cambios normativos
  - v. Recursos
  - vi. Tiempo de Implementación

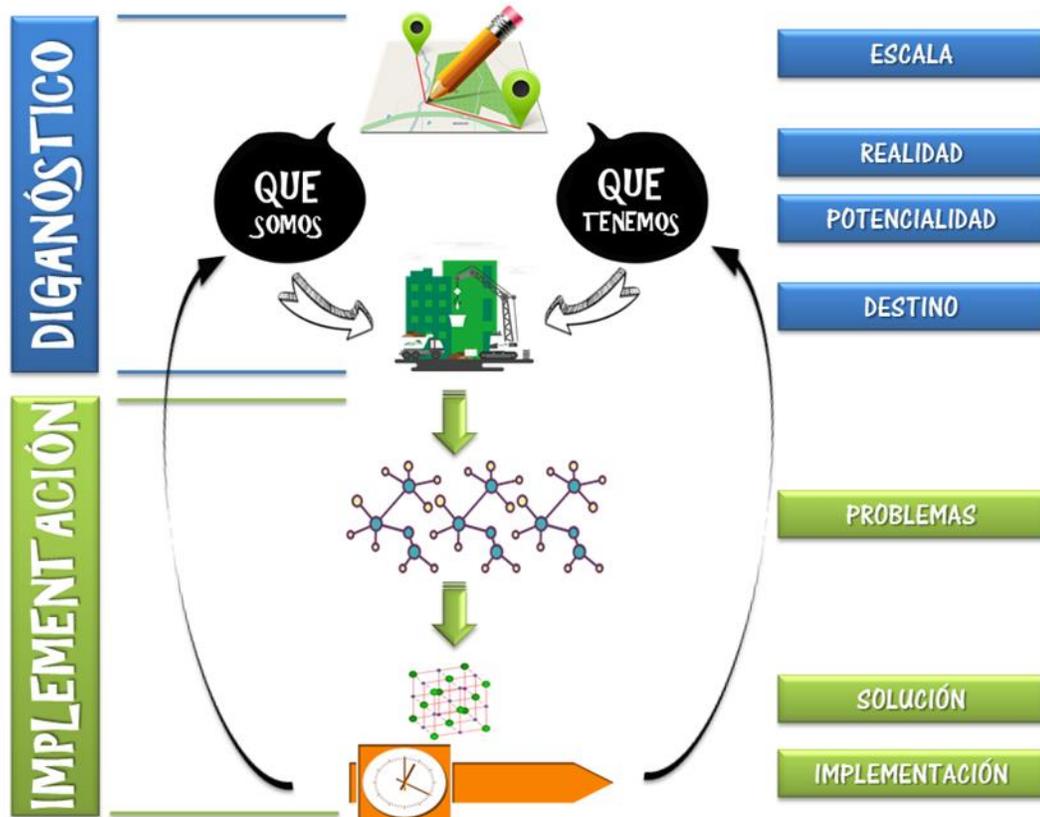
El modelo en cuestión, presentado gráficamente, es como lo observamos en el esquema siguiente:



### Esquema N° 1

## MODELO DE ANÁLISIS PROPUESTO PARA MODIFICACIÓN N° 2

### PRC SAN VICENTE



Con este modelo, trabajamos la realidad territorial en análisis, pudiendo prospectar soluciones reales, para problemas actuales, pero de igual forma, construir escenarios futuros tal vez menos dañinos para el hombre y el territorio que lo acoge, en una dinámica de retroalimentación virtuosa que permite abordar los cambios intrínsecos del subsistema, ya sea producto de la misma intervención, o por la naturaleza misma del sistema abierto.



### C. Definición Del Área Global A Intervenir En La Propuesta De Modificación N°2.

Para determinar la morfología predial de la propuesta de Modificación N°2, es decir, la forma que finalmente tendrá sobre el plano de realidad urbana, aquella zona de alta densificación urbana, debemos definir la escala de trabajo que permita la construcción del instrumento. Para ello, desarrollamos una clasificación espacial de cuatro niveles concatenados que proponen finalmente, un "Área Global de Intervención", y que identificamos como aquella unidad espacial, que cierra el subsistema urbano, y que permite su análisis en un contexto de discusión entre los diversos actores y sus particulares intereses:

#### Nivel 1

A partir de las definiciones contenidas en el objetivo uno, se dibuja sobre el plano urbano de la comuna, un área global a intervenir. En nuestro caso, esta primera definición fue realizada por el Alcalde, considerando las funciones privativas contenidas en el artículo N° 3, letra b), de la ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades:

*"Artículo 3º.- Corresponderá a las municipalidades, en el ámbito de su territorio, las siguientes funciones privativas:*

*b) La planificación y regulación de la comuna y la confección del plan regulador comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes".*

Consideremos que el objetivo inicial de esta propuesta de Modificación N° 2, es potenciar y dinamizar el comercio en el sector "centro urbano" de la comuna de San Vicente, cuyo propósito sea consolidar el carácter de servicios de escala comunal e intercomunal, renovar su infraestructura y aumentar los ingresos municipales provenientes de las dinámicas socio económicas en su interacción con el territorio comunal.

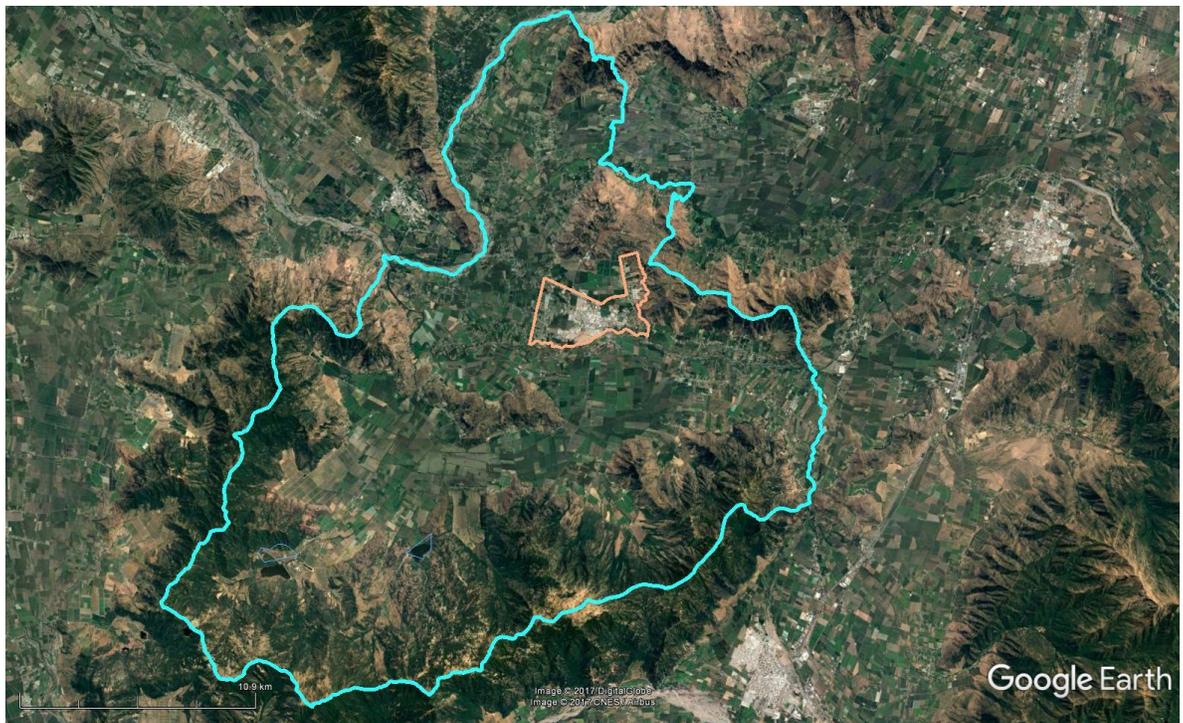


De esta forma, y para identificar ese "centro urbano" que en nuestro modelo de trabajo, corresponde a la escala inicial de trabajo, se desarrolló el siguiente procedimiento en 3 pasos:

✚ **Paso 1:** Identificamos espacialmente, el territorio comunal, en una escala que permita obtener una visión amplia del paisaje comunal, dada sus características urbanas y rurales en la conformación del paisaje geográfico propiamente tal y podamos apreciar la inserción de San Vicente en la Intercomuna Cachapoal Poniente. Posteriormente, identificamos el territorio urbano de la comuna; utilizamos en esta última acción, una Escala 1:30.000, de modo de obtener una nítida apreciación de los límites y morfología predial en el área urbana.

#### **MAPA N° 4**

### **IDENTIFICACIÓN ESPACIAL DEL TERRITORIO COMUNAL DE SAN VICENTE**



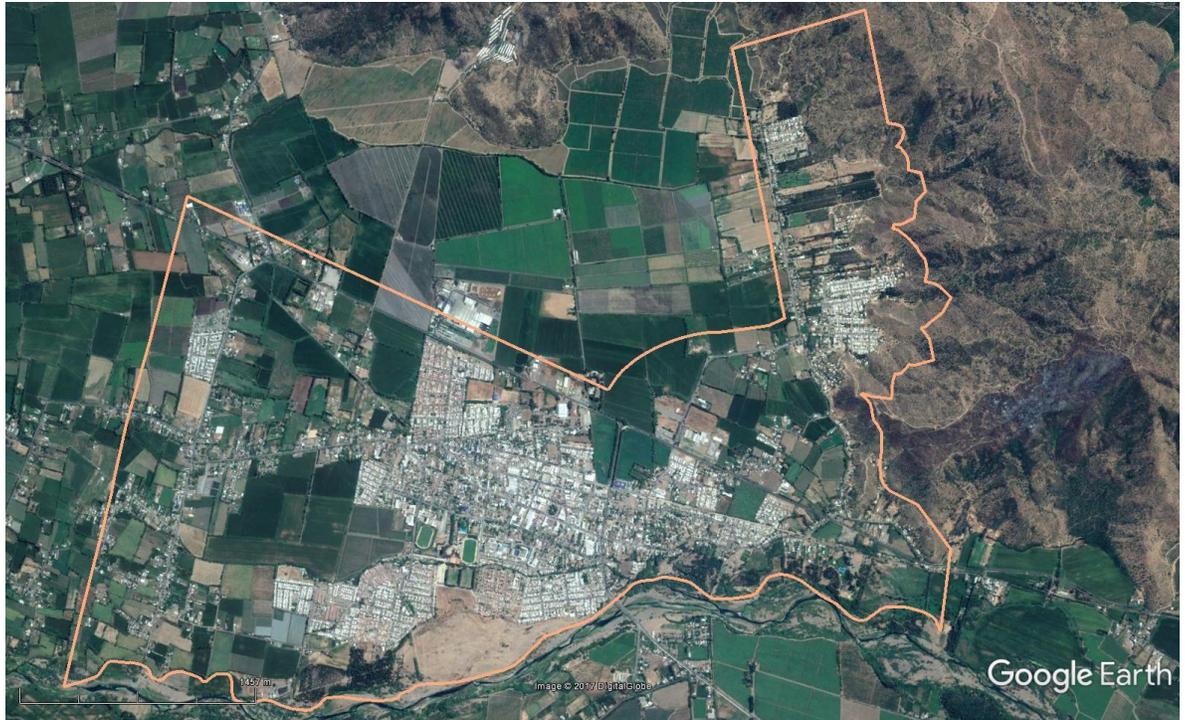
Fuente: Imagen Base Google Earth, 2017.



En esta escala es posible apreciar, la definición del macro paisaje comunal, conformado por un sector de serranías en el sector sur, y el sector de valle, intensivo en el uso agrícola del paisaje. De igual forma, destaca la posición privilegiada de la estructura urbana sobre la interconexión funcional del valle, a partir de la presencia de serranías que actúan como verdaderos biombos geomorfológicos.



**MAPA N° 5**  
**IDENTIFICACIÓN ESPACIAL DEL TERRITORIO URBANO DE LA**  
**COMUNA DE SAN VICENTE.**



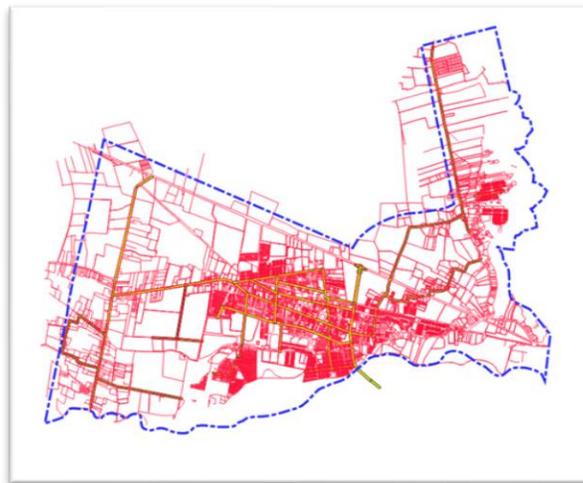
Fuente: Imagen Base Google Earth, 2017.

En esta escala de trabajo, es posible identificar vialidad relevante como la ruta H-66, Avenida Central y Avenida Portales, de igual forma, aparece claramente establecido el Damero estructural de la ciudad. Se observa también, el uso intensivo de la edificación en el cuadrante central del área urbana, y una gran disponibilidad de suelo agrícola dentro del radio urbano, tanto en el sector poniente, como en un cuadrante nororiente, aledaño al área central.



Finalmente, y en la misma escala, logramos identificar las manzanas que conforman la estructura del espacio urbano de la ciudad de San Vicente, pues de esta forma, identificamos una primera imagen del centro urbano consolidado.

### **MAPA N° 6 IDENTIFICACIÓN ESPACIAL A NIVEL DE MANZANAS, DEL TERRITORIO URBANO DE LA COMUNA DE SAN VICENTE.**



Fuente: Elaboración Propia – 2017.

Un elemento a destacar en este mapa, es que a nivel de manzanas, se consolida la existencia de un área central intensiva a partir de su división predial.

**+** **Paso 2:** Posteriormente, identificamos la ubicación de las construcciones dentro del territorio urbano, para determinar nivel de dispersión territorial y precisar en esta variable, la ubicación espacial del centro urbano, a nivel predial. Trabajamos en una escala 1:10.000, que nos permite apreciar la vialidad estructurante del área urbana, y por consiguiente distribución de la edificación a partir de esta malla intercomunicante.



**MAPA N° 7**  
**IDENTIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DEL TERRITORIO**  
**URBANO DE LA COMUNA DE SAN VICENTE.**

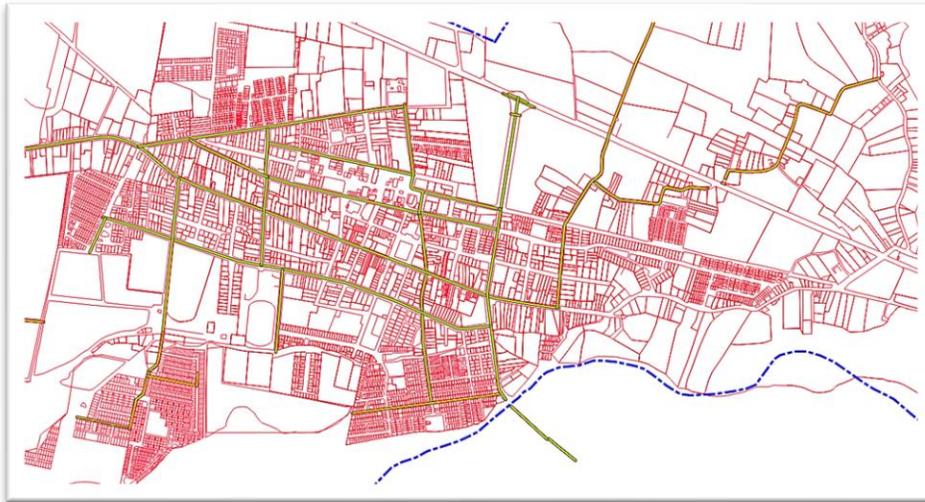


Fuente: Elaboración Propia – 2017.

Este mapa, consolida la existencia de un centro urbano, y una malla vial estructurante que resulta, dada su morfología, funcional al mismo. De igual forma, se constata la estructura de un trazado hipodámico, más conocido como Plan de Damero, que consiste en una conformación de calles rectilíneas que se cruzan entre sí en ángulo recto, creando manzanas rectangulares.



**MAPA N° 8**  
**DISTRIBUCIÓN PREDIAL EN EL SECTOR DE MAYOR DENSIDAD**  
**CONSTRUCTIVA, DENTRO DEL TERRITORIO URBANO COMUNAL, EN**  
**ESCALA 1:10.000**



Fuente: Elaboración Propia – 2017.

Reconocida la existencia de un Centro Urbano, a partir de la configuración de manzanas prediales, junto a la distribución de las construcciones sobre ellas, el mapa nos permite observar la existencia y distribución de la división predial, que da cuenta de una morfología predial intensiva para el uso de vivienda, es decir, de una gran subdivisión espacial, en contraste a un sector central más "holgado", aparentemente, de menor presión sobre el tamaño predial.

✚ **Paso 3:** Sobre este Centro de Mayor densidad constructiva, pero menor división predial, el Alcalde selecciona un área de intervención global, en una escala de análisis espacial 1:10.000.



## **MAPA N° 9 PRIMERA DEFINICIÓN DEL ÁREA GLOBAL A INTERVENIR.**



Fuente: Elaboración Propia – 2017.

Esta primera definición reconoce, en primera instancia, aquellos elementos vinculados a los objetivos iniciales de este trabajo, como el reconocimiento de un área de comercio y servicios coincidente con la ubicación relativa en el centro espacial de la ciudad; una vialidad estructurante como Avenida Portales, Avenida Central y Germán Riesco que permiten interconectar con el resto del damero, el área susceptible de analizar; y la incorporación de suelo urbano no consolidado que resulta atractivo para la conformación de inversiones en el área del mega comercio, asociados con una ventaja competitiva locacional, respecto a la intercomuna Cachapoal Poniente, y al territorio intracomunal.



## **MAPA N° 10 IMAGEN AMPLIADA DEL ÁREA GLOBAL A INTERVENIR.**



Fuente: Elaboración Propia – 2017.

En este mapa, podemos destacar la importancia de la malla vial que interconecta el área preseleccionada con el resto de la ciudad, incluyendo por cierto, a la ruta H-66 que le permite ampliar su área de influencia al contexto intercomunal.

### **Nivel 2**

Una vez que definida el área global a intervenir, se realizó una visita a terreno para observar elementos identitarios que permitieran caracterizar la vocación del sector, a nivel de manzanas, en relación al objetivo planteado, verificando la conformación de los límites del nivel 1, y partir de ello, replantear, si es necesario, su morfología resultante. La escala de análisis corresponde a 1:5.000.

El trabajo en este nivel 2, determinó la reducción del área a intervenir pues existían manzanas completas de vocación mixta, insertas en un área de influencia residencial, por lo tanto, alejadas del objetivo inicial. De igual forma, se identificó el terreno que posee considerables dimensiones, y una posición locacional ideal para el desarrollo de megacomercio o, grandes centros comerciales.



**MAPA N° 11**  
**IMAGEN AMPLIADA DEL ÁREA GLOBAL A INTERVENIR SEGÚN METODO NIVEL 2.**



Fuente: Elaboración Propia – 2017.

**MAPA N° 12**  
**REPLANTEO DEL ÁREA GLOBAL A INTERVENIR SEGÚN METODO NIVEL 2.**



Fuente: Elaboración Propia – 2017.



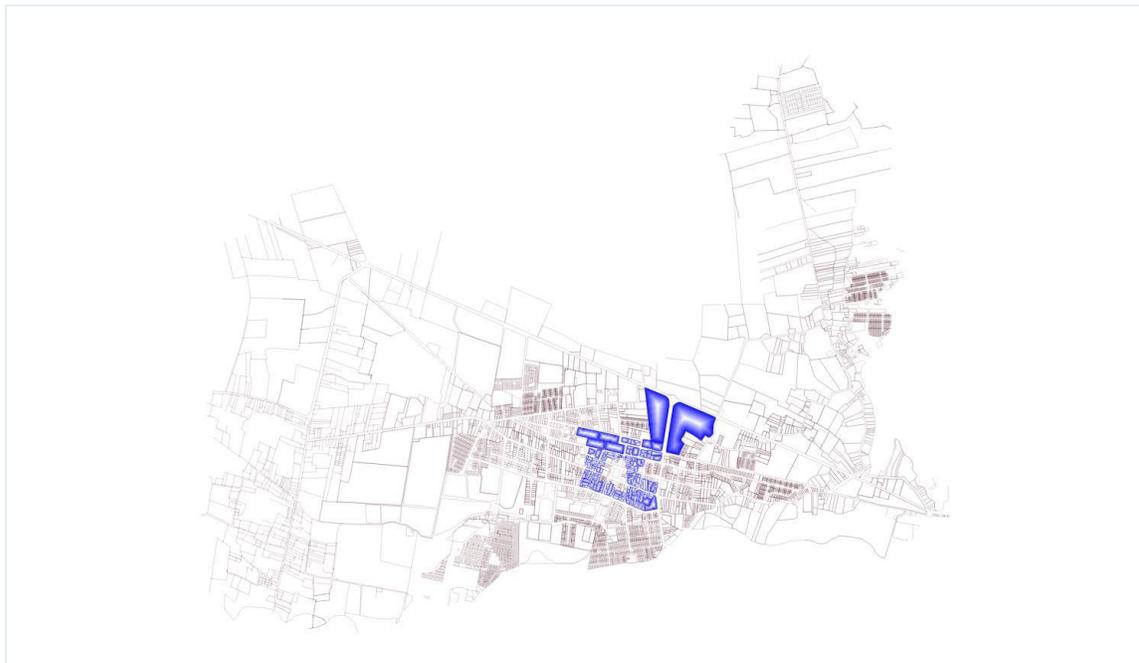
### Nivel 3

El trabajo en este nivel, se desarrolló sobre la estructura predial, con el propósito de identificar las condiciones generales de equipamiento, de vialidad, y normativas, que determinen la existencia de zonas específicas que dificulten o potencien, la consolidación del carácter comercial y de servicios buscado. Escala de análisis espacial, 1:5.000.

El trabajo en este nivel 3, determinó nuevamente la reducción del área a intervenir, pues el Plan Regulador Comunal vigente, reconoce una Zona de Conservación Histórica, con particulares normas urbanísticas. De igual forma, existen predios de uso residencial exclusivo, que a su vez, se insertan y conforman micro barrios residenciales, sin interacción con el sector comercio centro urbano, y por tanto, alejados del objetivo inicial.

#### MAPA N° 13

#### REPLANTEO DEL ÁREA GLOBAL A INTERVENIR SEGÚN METODO NIVEL 3.



Fuente: Elaboración Propia – 2017.



**MAPA N° 14**  
**IMAGEN AMPLIADA DEL ÁREA GLOBAL A INTERVENIR SEGÚN METODO**  
**NIVEL 3.**



Fuente: Elaboración Propia – 2017.

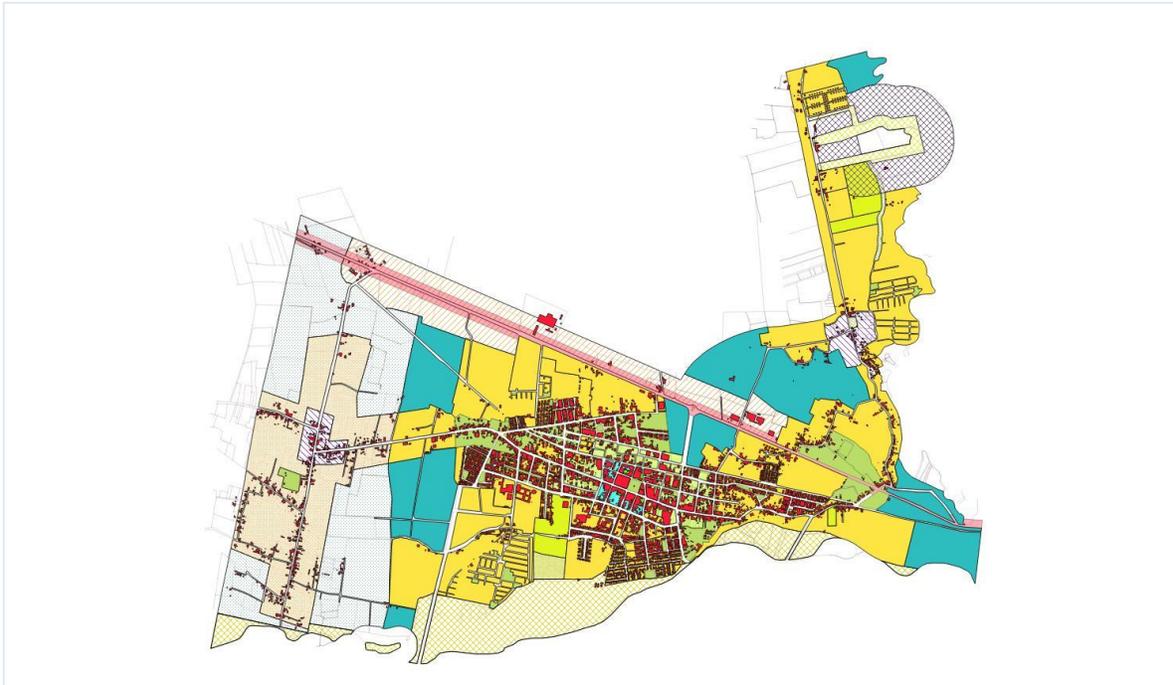
El área central del polígono estaba zonificada como de Conservación Histórica, en tanto existía un sector de evidente condición residencial, de características de micro barrio.

#### Nivel 4

El trabajo en este nivel, consistió en el catastro predial, y modelamiento de diversos escenarios identificando aquellas normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal que serían objeto de modificación para lograr la densificación predial en altura que permitiese la renovación urbana del sector a intervenir. Se analizó entonces, a partir del actual Plan Regulador Comunal y sus usos de suelo: 1) Número de Pisos, 2) Coeficiente de Constructibilidad, 3) Coeficiente de Ocupación de Suelo, y 4) Densidad Máxima, de todos los predios susceptibles de ser incorporados en la modificación con el propósito de lograr el objetivo inicial. Se trabajó en Escala 1:1.000 y se obtuvo el siguiente resultado:



**MAPA N° 15**  
**CATASTRO PREDIAL DEL AREA GLOBAL DE INTERVENCIÓN EN**  
**RELACION A LA ZONIFICACION VIGENTE DEL PLAN REGULADOR**  
**COMUNAL**



Fuente: Elaboración Propia, a partir de Zonificación PRC- 2017.

El Plan Regulador Comunal vigente, reconoce la existencia de 13 Zonas en sus áreas consolidadas y de expansión.



**TABLA N° 4**  
**ZONAS VIGENTES, DEFINIDAS EN EL PLAN REGULADOR COMUNAL**

N°	ABREVIACION ZONA	DESCRIPCIÓN
1	ZCH	Zona de Conservación Histórica
2	ZU-1	Zona residencial Mixta 1
3	ZU-2	Zona Residencial Mixta 2
4	ZU-2A	Zona Residencial Mixta 2A
5	ZU-3	Zona residencial Mixta 3
6	ZU-3A	Zona residencial Mixta 3A
7	ZI	Zona Industrial
8	ZE	Zona de Expansión Urbana
9	ZEA	Zona de Expansión Urbana A
10	AD	Área Deportiva Existente
11	ADP	Área Deportiva Proyectada
12	AV	Área Verde Existente
13	AVP	Área Verde Proyectada

Cada una de estas zonas, se encuentra definida y caracterizada en la correspondiente Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal.

Se consideran 4 variables por Zona, a saber:

1. Tipos de usos de suelo permitido
2. Usos de suelo Prohibido
3. Cuadro de Normas Urbanísticas
4. Disposiciones complementarias

Las normas urbanísticas contenidas en cada zona corresponden a las siguientes:

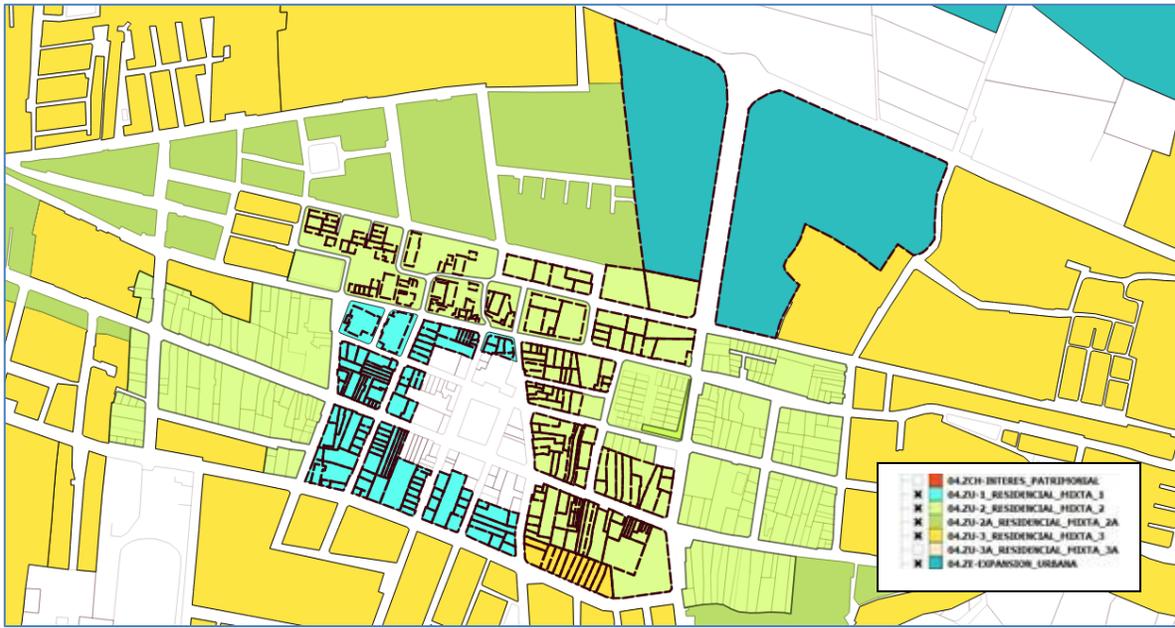
1. Superficie Predial
2. Frente Predial Mínimo
3. Altura Máxima N° Pisos
4. Coeficiente de Constructibilidad
5. Coeficiente de Ocupación del Suelo
6. Densidad Máxima
7. Sistema Agrupamiento
8. Rasante y Distanciamiento
9. Antejardín Mínimo
10. Profundidad Continuidad



El área global a intervenir, que en definitiva, conforma el área espacial de la modificación N° 2, se posiciona sobre 4 zonas del Plan Regulador Comunal, ZU-1, ZU-2, ZU-3, ZE, según el siguiente detalle:



## MAPA N° 16 ZONAS DEL PLAN REGULADOR EN DONDE SE LOCALIZA LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN N° 2



Fuente: Elaboración Propia, a partir zonificación PRC– 2017.

En este sentido, la propuesta de Modificación N°2 considera la creación de una nueva Zonificación, denominada ZCS – Zona de Comercio y Servicios, según mapa anterior.

Para lograr el objetivo de Densificar el centro comercial, y generar con ello, un proceso de renovación urbana de la infraestructura, y poder aumentar sostenidamente en el tiempo, la tributación municipal que permita financiar solidariamente, ya sea el Plan Comunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público o bien, un Plan Integral de Desarrollo Urbano, de cobertura comunal, será necesario evaluar la situación actual de los guarismos consignados en las siguientes normas, en esta nueva zona propuesta:

1. Altura Máxima N° Pisos
2. Coeficiente de Constructibilidad
3. Coeficiente de Ocupación del Suelo



#### 4. Densidad Máxima

Lo anterior, se realiza para evaluar si efectivamente, la conformación de la nueva zona ZCS requiere de una modificación a las normas, dado los tamaños prediales existentes, o bien, con la reglamentación existente, es posible alcanzar los estándares de densificación intensiva y por tanto, no se requerirá de la asignación de nuevos parámetros a estas normas, lo cual sería indicador de un proceso de densificación en curso, y por extensión, las dinámicas económicas tendrían una expresión tangible en la recaudación del impuesto territorial de beneficio municipal.

Para ello, existen dos variables necesarias de analizar. La primera, está relacionada con la carga tributaria imputable a esta área global a intervenir, en la dimensión del impuesto territorial, y cuanto es en definitiva lo que aporta al sistema tributario del valor de suelo urbano.

La segunda, es el guarismo que cada predio obtiene en aquellas normas urbanísticas que se pretende modificar, a partir de la zonificación del Plan Regulador en que está inserto, respecto de su tamaño predial actual.

Ambas variables, son analizadas en su expresión espacial.



### Variable 1: Carga tributaria

El total de predios que conforman el Área Global a Intervenir, enrolados en el Servicio de Impuestos Internos (SII), corresponde a 338.

Estos predios pueden ser clasificados de acuerdo al destino del bien raíz y la actividad económica reconocida por SII. El resultado es el siguiente:

**TABLA N° 5**  
**CLASIFICACIÓN PREDIAL DE ACUERDO A ACTIVIDAD ECONÓMICA**  
**INFORMADA POR SII**

ACTIVIDAD	CANTIDAD DE PREDIOS	%
COMERCIO	181	53,55
HABITACION	68	20,12
SITIO ERIAZO	55	16,27
OFICINA	15	4,44
ESTACIONAMIENTO	4	1,18
BODEGA Y ALMACENAJE	3	0,89
CULTO	2	0,59
INDUSTRIA	2	0,59
OTROS	2	0,59
SALUD	2	0,59
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	2	0,59
AGRICOLA	1	0,30
DEPORTE Y RECREACION	1	0,30
<b>TOTAL</b>	<b>338</b>	

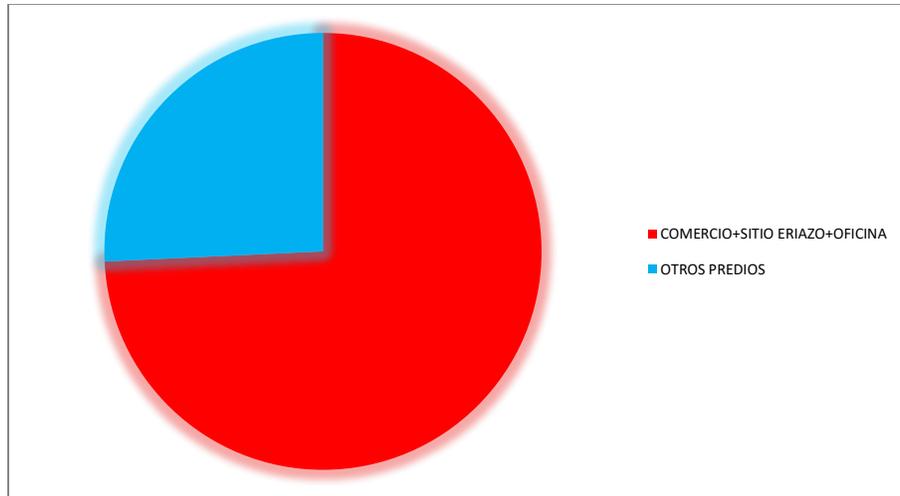
Fuente: SII - 2017.

Como es posible observar, la actividad COMERCIO representa el destino mayoritario de los predios considerados en el Área Global a Intervenir. Pero, si consideramos que el Comercio, Sitio Eriazo y Oficina, son aquellas actividades que directamente se beneficiarán de la aplicación de normas sobre densificación, dada la naturaleza económica de las mismas, en su conjunto representan el 74,26% del total de predios, por lo tanto, se refuerza el concepto inicial, densificar un área de dinámicas comerciales.



### **GRÁFICO N° 1**

## **DISTRIBUCIÓN DE ACTIVIDADES BENEFICIADAS CON DENSIFICACIÓN SOBRE EL TOTAL DE PREDIOS**

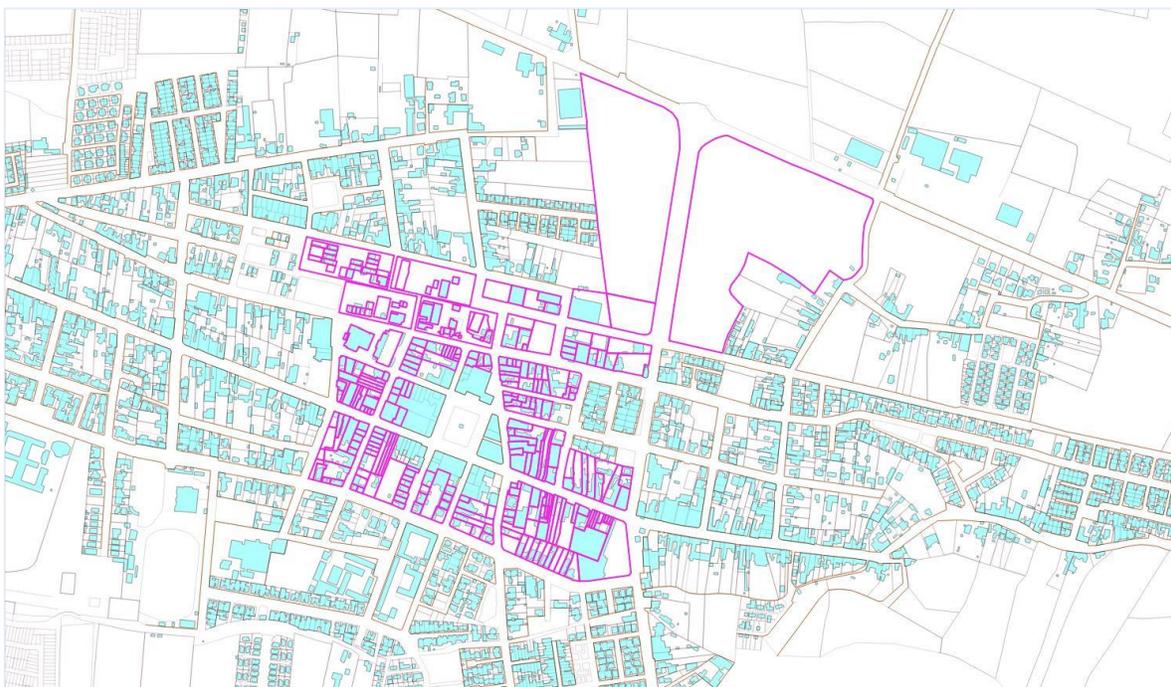


Fuente: Elaboración Propia – 2017, con Datos SII 2017.

El destino conjunto de Comercio, Sitio Eriazo y Oficina, califica la vocación del polígono, partir de su situación predial, reforzando el concepto que la propuesta sobre densificación, apunta directamente a las dinámicas socioeconómicas de la población en la búsqueda de un círculo virtuoso de inversión sobre el territorio, que potencie la posición de liderazgo de la ciudad de San Vicente, respecto a los restantes territorios de la intercomuna del valle inferior del Cachapoal.



## MAPA N° 17 DISTRIBUCIÓN PREDIAL DEL AREA A INTERVENIR



Fuente: Elaboración Propia – 2017.

Los 338 predios enrolados en el Servicio de Impuestos Internos, en su conjunto, representan un Avalúo Afecto al Impuesto Territorial de \$17.026.386.493 (diecisiete mil millones veintiséis millones trescientos ochenta y seis mil cuatrocientos noventa y tres pesos).

Si consideramos que el monto total de los predios afectos ha impuesto territorial en toda la comuna de San Vicente, informado por el SII es de \$286.898.907.199<sup>19</sup>, la tributación del área global a intervenir representa estimativamente, el 5,93%, dato que refuerza la importancia de las dinámicas económicas que interactúan en esta área.

Sin embargo, el aporte de esta área al presupuesto municipal por la vía del Impuesto Territorial alcanza estimativamente sólo el 0,21% del total de ingresos por este impuesto, quedando de manifiesto que el Municipio no lograría capitalizar

<sup>19</sup>Fuente, SINIM, base cálculo Fondo Común Municipal año 2017.



las dinámicas espaciales de las interacciones socioeconómicas. En efecto, si el año 2015 el Municipio obtuvo ingresos totales por impuesto territorial equivalentes a \$594.482.000, el ingreso total aportado por estos predios sólo significó una tributación estimable de \$35.755.412 en beneficio del Municipio.

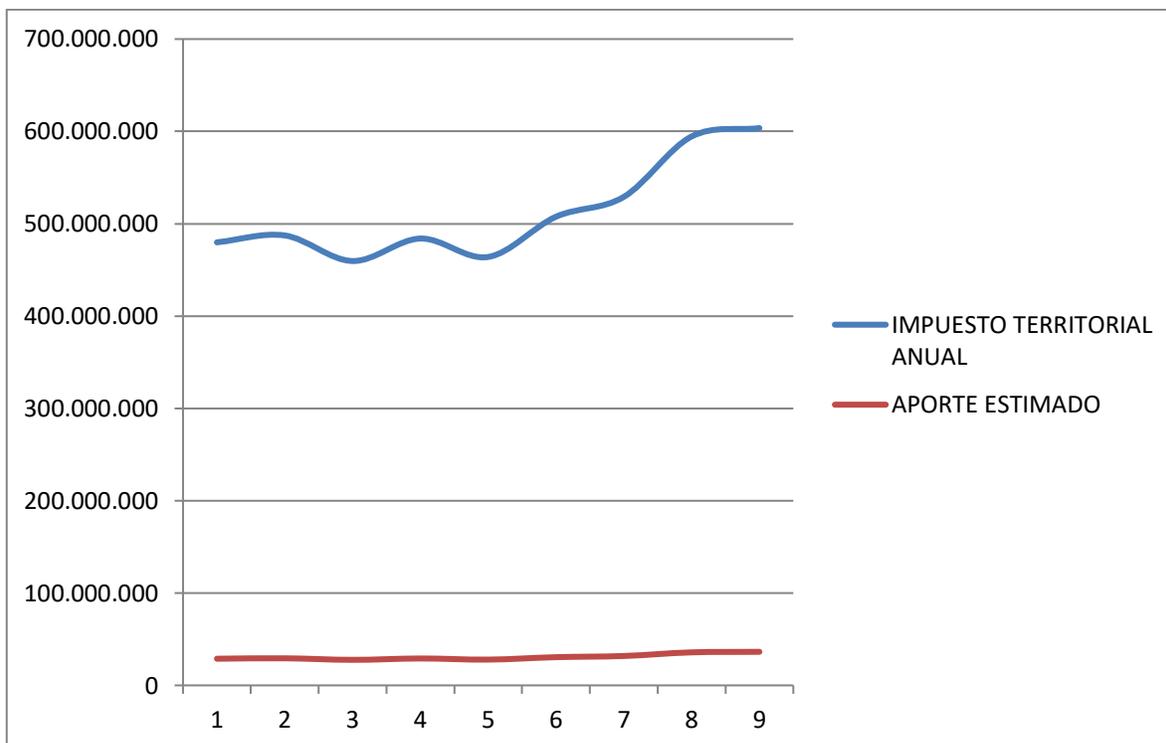
**TABLA N° 6**  
**IMPUESTO TERRITORIAL ANUAL DE BENEFICIO MUNICIPAL**

<b>AÑO</b>	<b>MONTO NETO \$</b>	<b>MONTO \$ ACTUALIZADO MONEDA AÑO 2016</b>	<b>TRIBUTACION \$ ANUAL ESTIMADA AREA GLOBAL AL 6.01%</b>
<b>2016</b>	603.586.000	603.586.000	36.302.976
<b>2015</b>	578.853.000	594.482.000	35.755.412
<b>2014</b>	493.532.000	529.066.000	31.820.934
<b>2013</b>	452.389.000	507.580.000	30.528.648
<b>2012</b>	401.369.000	463.983.000	27.906.485
<b>2011</b>	412.575.000	483.950.000	29.107.410
<b>2010</b>	375.172.000	459.586.000	27.642.026
<b>2009</b>	386.440.000	487.301.000	29.308.958
<b>2008</b>	385.727.000	479.844.000	28.860.453

Fuente: SINIM, DATOS 2016.



## GRÁFICO N° 2 COMPARACIÓN IMPUESTO TERRITORIAL ANUAL SOBRE APOORTE ESTIMADO AREA GLOBAL A INTERVENIR PERÍODO 2008-2016



Fuente: Elaboración Propia – 2017, con Datos SINIM 2017.

Del gráfico podemos verificar el peso específico que esta área locacional, significa en términos del rendimiento del impuesto territorial, por lo tanto, la acción propuesta en la modificación N° 2 representa efectivamente, un crecimiento potencial para la recaudación municipal.



**TABLA N° 7**  
**INGRESOS ANUALES TOTALES DESCONTADOS TRANSFERENCIAS E**  
**INGRESOS POR IMPUESTO TERRITORIAL DE BENEFICIO MUNICIPAL**  
**PERIODO 2011-2016**

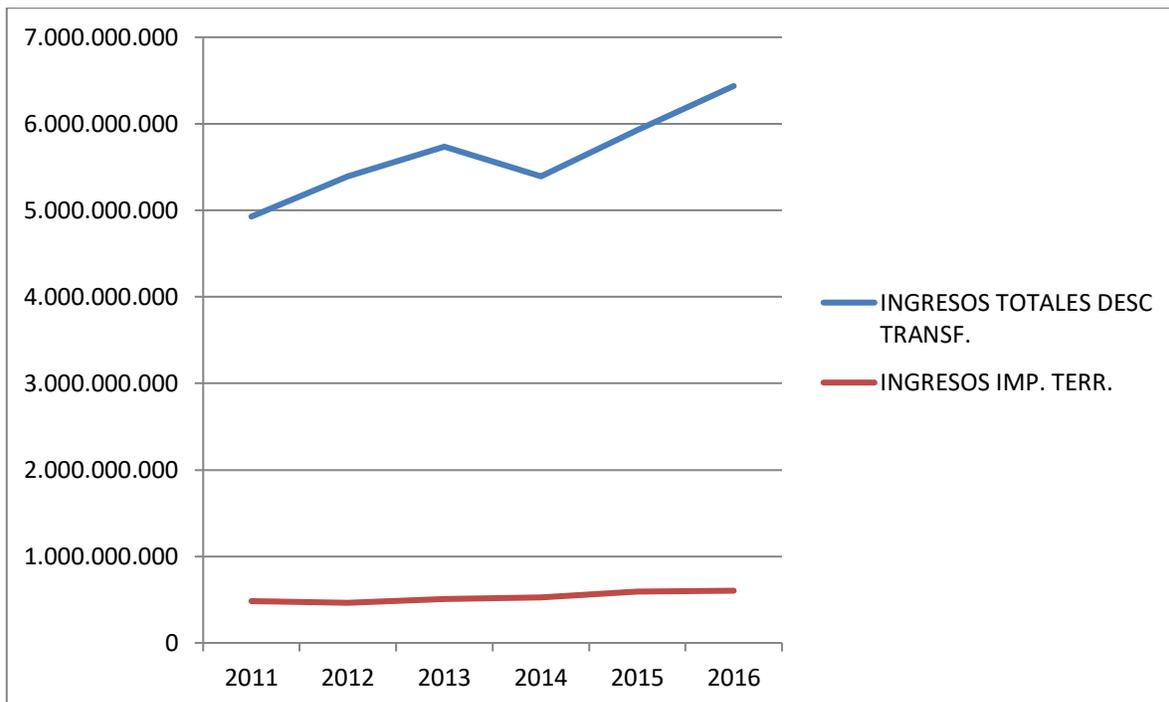
<b>AÑO</b>	<b>INGRESOS TOTALES DESC TRANSF.</b>	<b>INGRESOS IMP. TERR.</b>	<b>%</b>
<b>2011</b>	4.927.156.000	483.950.000	9,82
<b>2012</b>	5.392.784.000	463.983.000	8,60
<b>2013</b>	5.737.339.000	507.580.000	8,85
<b>2014</b>	5.390.406.000	529.066.000	9,81
<b>2015</b>	5.923.847.000	594.482.000	10,04
<b>2016</b>	6.436.342.000	603.586.000	9,38

Fuente: SINIM, DATOS 2016.



### GRÁFICO N° 3

#### COMPARACIÓN INGRESOS ANUALES TOTALES DESCONTADOS TRANSFERENCIAS SOBRE INGRESOS POR IMPUESTO TERRITORIAL DE BENEFICIO MUNICIPAL PERIODO 2011-2016



Fuente: Elaboración Propia – 2017, con Datos SINIM 2017.

Del gráfico podemos corroborar que el impuesto territorial tiene un comportamiento lineal en el tiempo, por lo tanto, las dinámicas socioeconómicas de la ciudad, no representan un beneficio directo para el patrimonio municipal.

Ambos gráficos son concluyentes respecto a uno de los objetivos planteados: esta modificación N° 2, representaría una nueva vía de nuevos ingresos municipales. El desafío es transformarla en una herramienta de captación efectiva de recursos, comprometiendo por cierto, el carácter redistributivo y solidario territorialmente de esa mayor recaudación.



## Variable 2: Aplicación de Normas Urbanísticas

El valor actual que las normas urbanísticas vigentes asignan a cada predio contenido en el área global a intervenir, de acuerdo a las zonas del Plan Regulador donde se posiciona, reviste especial importancia en la cuantificación del impacto del proceso de densificación que se propone en la modificación N° 2.

### Zona ZU-1

Superficie Predial M2	Altura Máxima N° piso	Coefficiente Constructibilidad	Ocupación de Suelo %	Densidad Máxima Hab/Ha
160-500	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>400</b>
501-2000	<b>4</b>	<b>1.5</b>	<b>60</b>	<b>500</b>
2001 y más	<b>5</b>	<b>1.5</b>	<b>60</b>	<b>600</b>

### Zona ZU-2

Superficie Predial M2	Altura Máxima N° piso	Coefficiente Constructibilidad	Ocupación de Suelo %	Densidad Máxima Hab/Ha
160-500	<b>3</b>	<b>1.5</b>	<b>80</b>	<b>300</b>
501-1000	<b>4</b>	<b>1.0</b>	<b>60</b>	<b>400</b>
1001 y más	<b>5</b>	<b>1.5</b>	<b>60</b>	<b>600</b>

### Zona ZU-3

Superficie Predial M2	Altura Máxima N° piso	Coefficiente Constructibilidad	Ocupación de Suelo %	Densidad Máxima Hab/Ha
160-500	<b>2</b>	<b>0.8</b>	<b>50</b>	<b>250</b>
501-1000	<b>3</b>	<b>0.8</b>	<b>50</b>	<b>400</b>
1001 y más	<b>3</b>	<b>0.9</b>	<b>60</b>	<b>600</b>

### Zona ZE

Superficie Predial M2	Altura Máxima N° piso	Coefficiente Constructibilidad	Ocupación de Suelo %	Densidad Máxima Hab/Ha
500-1000	<b>2</b>	<b>0.5</b>	<b>50</b>	<b>100</b>
1001 y mas	<b>2</b>	<b>0.4</b>	<b>45</b>	<b>80</b>



A partir de estos valores específicos por cada norma, de acuerdo a los tamaños prediales, se obtuvo el valor resultante para cada predio que conforma la propuesta de Modificación N° 2, con el propósito ya decíamos, de evaluar si la norma actual es suficiente para sustentar un proceso de densificación intensiva que produzca finalmente, una captación municipal de la renta predial, mediante un ciclo de renovación urbana, y aumente los ingresos municipales por concepto de impuesto territorial.



**MAPA N° 18**  
**VALOR VIGENTE DE LA NORMA URBANÍSTICA "NÚMERO DE PISOS" A**  
**NIVEL PREDIAL**

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



Fuente: Elaboración Propia - 2017

En el mapa se observa la asignación teórica del valor norma, en relación al tamaño predial actual. Se identifican tres áreas; la primera, correspondiente al eje Av. Portales Ruta H-66, con una altura exigua sobre un predio altamente valorizado dada su posición estratégica en el principal acceso a la ciudad; la segunda, conformada por los ejes viales Av. Portales y Tagua Tagua, donde predomina la



altura máxima de 5 pisos; y la tercera, el cuadrante al poniente de la calle Tagua Tagua, donde predomina la altura máxima de 3 pisos.

Al amparo de esta norma, resulta imposible pensar en un proceso de densificación predial intensivoo conformación de nueva actividad comercial de gran envergadura, sin modificar los valores contenidos en el actual Plan Regulador Comunal.



**MAPA N° 19**  
**VALOR VIGENTE DE LA NORMA URBANÍSTICA "COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD" A NIVEL PREDIAL**

«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.



Fuente: Elaboración Propia - 2017

Es posible observar que el valor predominante en toda el área, corresponde a "1.5", es decir, un aumento del 50% del tamaño del predio en su distribución vertical, lo que resulta insuficiente para sustentar el proceso de densificación predial propuesta. Sin embargo, un valor alto como lo es el "2", se ve presente en lo que podríamos denominar el cuadrante poniente de la propuesta (desde calle Tagua Tagua). Para promover un proceso de densificación predial intensivo,



deberíamos considerar valores mínimos de "3", o bien, establecer un valor de la rasante alto y no establecer valor en esta norma.

**MAPA N° 20**  
**VALOR VIGENTE DE LA NORMA URBANÍSTICA "COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO" A NIVEL PREDIAL**

«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.



Fuente: Elaboración Propia - 2017

El valor predominante de esta norma, corresponde al 60%, lo que resulta absolutamente insuficiente en la proyección de un proceso de densificación predial



intensivo y en altura. No obstante, existe un número no despreciable de predios que consideran el valor norma 100 y en menor medida el valor norma 80, valores necesarios para sustentar un verdadero proceso de densificación predial intensivo.

**MAPA N° 21**  
**VALOR VIGENTE DE LA NORMA URBANISTICA "DENSIDAD MAXIMA" A NIVEL PREDIAL**

«Densidad»: número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).



Fuente: Elaboración Propia - 2017

En general, el valor de la norma sobre densidad, no representa las mismas dificultades que sus antecesoras, pudiendo considerar valores equivalentes en el



proceso de densificación, considerando que se busca potenciar la naturaleza comercial y de servicios de los predios.

#### D. Propuesta Zonificación

Finalmente, la Modificación N°2 al Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de San Vicente, consiste en diseñar una herramienta de Gestión Urbana que permita articular un proceso oportuno de Renovación Urbana por Densificación predial, mediante un uso intensivo de la superficie predial y altura de edificación, que permita por un parte, consolidar en el mediano y largo plazo, el rol de la ciudad como entidad urbana prestadora de servicios y de comercialización, y por otra, aumentar la recaudación tributaria municipal para contribuir a financiar el Plan Comunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público o bien, un Plan Integral de Desarrollo Urbano que mejore la calidad de vida de los habitantes sanvicentanos, sustentado en criterios de solidaridad territorial intracomunal.

Para ello, se propone la creación de una Zona de Comercio y Servicios ZCS de las siguientes características:



## LÍMITES

El Polígono que representa la Zona ZCS está conformado por los siguientes hitos:

<b>VERTICE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
<b>A</b>	RUTA H-66 / GENERAL VELASQUEZ
<b>B</b>	CALLE EL MEDIO / GENERAL VELASQUEZ
<b>C</b>	AVENIDA CENTRAL / PREDIO ROL 153-00019
<b>D</b>	AVENIDA CENTRAL / AVENIDA PORTALES
<b>E</b>	AVENIDA PORTALES / AVENIDA ESPAÑA
<b>F</b>	AVENIDA ESPAÑA / CALLE LUIS IBAÑEZ
<b>G</b>	CALLE LUIS IBAÑEZ / CALLE ARTURO PRAT
<b>H</b>	CALLE ARTURO PRAT / AVENIDA PORTALES
<b>I</b>	AVENIDA PORTALES / AVENIDA HORACIO ARANGUIZ
<b>J</b>	AVENIDA HORACIO ARANGUIZ / CALLE GENARO LISBOA
<b>K</b>	CALLE GENARO LISBOA / CALLE 21 DE MAYO
<b>L</b>	CALLE 21 DE MAYO / PREDIO ROL 153-00019
<b>M</b>	PREDIO ROL 153-00019 / RUTA H-66



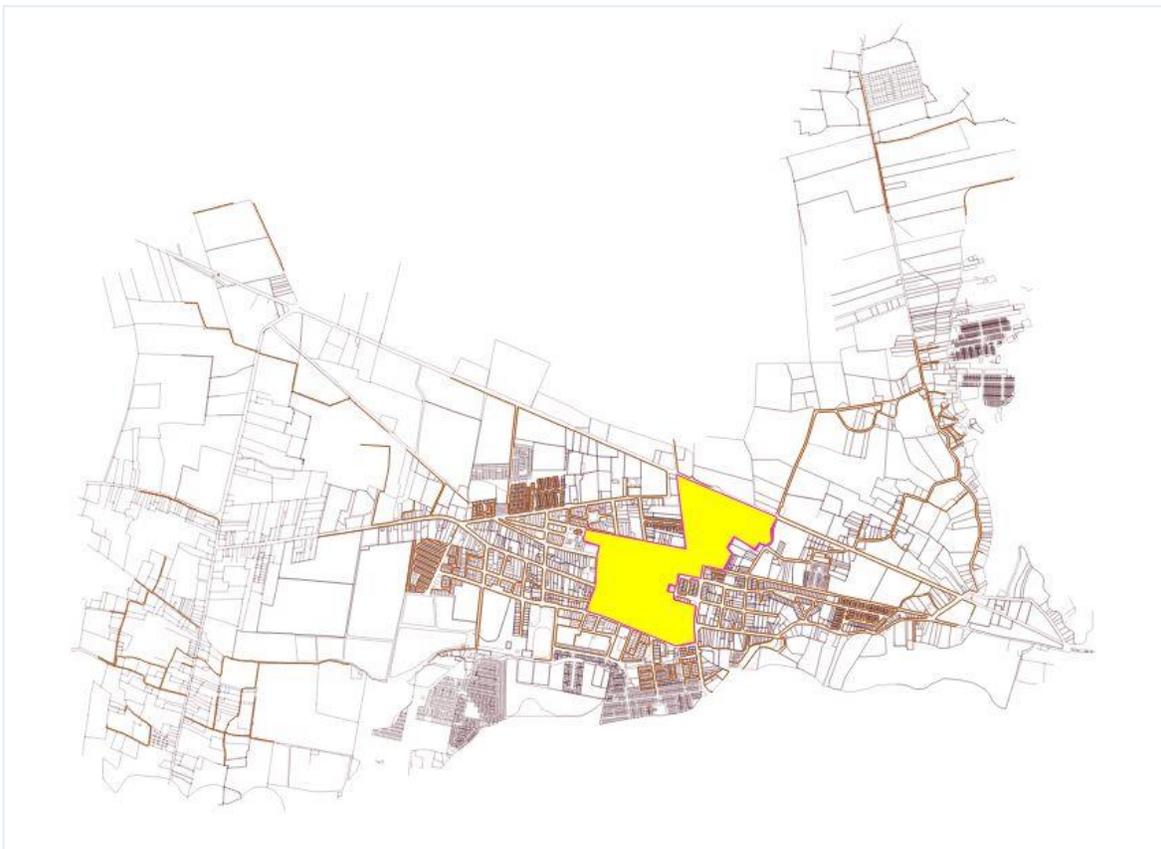
**MAPA N° 22**  
**DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE VÉRTICES QUE CONFORMAN**  
**POLÍGONO "ZCS" PROPUESTO**



Fuente: Elaboración Propia - 2017



**MAPA N° 23**  
**DEFINICIÓN ESPACIAL POLÍGONO "ZCS" PROPUESTO**



Fuente: Elaboración Propia – 2017

El Polígono propuesto posee una superficie total de 39,6 Hectáreas, y un perímetro de 4 kilómetros lineales.



## USOS PERMITIDOS

CATEGORÍA	DESTINO	ACTIVIDADES
<b>RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO</b>	Vivienda	Vivienda
	Educación	Academias, institutos, liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, parvularios, etc.
	Salud	Hospitales, clínicas, postas, consultorios, hogar de ancianos, casas de reposo, farmacias, etc.
	Seguridad	Comisarías, tenencias, bomberos, cuarteles, etc.
	Culto	Templos, parroquias, capillas, etc.
	Cultura	Museos, bibliotecas, salas de concierto, teatros, auditorios, casas de la cultura, salas de arte, centros cultural, etc.
	Organización Comunitaria	Sedes sociales, centros abiertos, etc.
	Esparcimiento y Turismo	Cines, club sociales, restaurantes, bar, pub, hosterías, hoteles, hospederías, residenciales, juegos electrónicos, de destreza, fuentes de soda, gelaterías, etc.
	Comercio	Centros comerciales, mall, grandes tiendas, mega mercados, supermercados, mercados y ferias, locales comerciales, strip center, etc.
	Deportes	Centros deportivos, gimnasios, piscinas, etc.
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	Servicios Públicos	Gobierno, Municipio, Juzgados, servicios de utilidad pública, correos, etc.
	Servicios Profesionales	Oficinas profesionales, bancos, financieras, AFP, isapres, compañías de seguros, etc.
	Industria Artesanal	Talleres, panaderías, etc.
	Actividades Agrícolas	Comercialización de productos agrícolas
<b>VIALIDAD TRANSPORTE</b>	<b>Y</b> Transporte	Terminales de locomoción colectiva, de taxis buses, taxis colectivos, taxis, estacionamientos.
	Vialidad	Vialidad, vialidad peatonal, ciclovías, estacionamiento, etc.
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Áreas verdes	Parques, plazas, jardines, juegos infantiles, mobiliario urbano

## USOS PROHIBIDOS



Discotecas, Moteles, Terminales Rodoviaros, Parques Zoológicos, Cementerio y Crematorio, Cárceles y Centros de Detención, Estadios, Distribuidora de Gas Licuado.

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	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	

### **Condiciones Especiales**

En los casos de edificación continua, no se exigirán antejardines.

### **Destino: Comercio, Actividades: Mall, Mega Mercados, Supermercados y Grandes Almacenes de Materiales de Construcción**

Los proyectos Mega Mercados, Supermercados y Grandes Almacenes de Materiales de Construcción deberán cumplir, con las siguientes condiciones especiales:

Superficie Subdivisión Predial Mínima	1.000 m2
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Rasante	60°
Distanciamiento a Medianeras	5 m

Las oficinas de administración y sus servicios podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Además estos proyectos deberán cumplir con las disposiciones de los artículos 4.10.12, 4.10.13 y demás pertinentes, del mismo cuerpo legal.



### **Sobre los Estacionamientos**

Los edificios que se construyan, habiliten, cambien de destino o se regularicen en la comuna, deberán cumplir **en el mismo predio** que genera la obligación, con las normas y estándares mínimos de estacionamiento.

Cuando en un mismo proyecto se consulten dos o más destinos, el número total de estacionamientos que se exijan será el que resulte de aplicar los estándares correspondientes a cada uno de los destinos, según el tipo de vehículo de que se trate.

Cuando el estándar de estacionamiento se refiere a "superficie útil construida", se entenderá por tal la que resulte de descontar a la superficie total construida un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos. En los casos de edificios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal se descontará previamente la superficie común destinada a circulaciones, a instalaciones y la superficie de las bodegas correspondientes a las viviendas, cuando las hubiere.

Las rampas de acceso y salida de estacionamientos situados a distinto nivel que el de la calzada, deberán consultar, dentro del predio y a partir de la línea oficial, un tramo horizontal de un largo no inferior a 5 m ó 10 m según se trate de automóviles o buses, camiones y similares, respectivamente.

### **III. Agregación de temas a la Modificación N° 2 original**

A medida que comenzó el proceso de formulación de la Modificación N° 2, fueron surgiendo diversos problemas de naturaleza territorial dentro de la estructura urbana de la ciudad de San Vicente, ligados algunos, directa o indirectamente al Plan Regulador Comunal, entendió este como un Instrumento de Gestión Municipal.

Estos problemas, podían ser clasificados para su solución en dos tipos: aquellos que se resolvían mediante iniciativas impulsadas por la propia Gestión Activa sin necesidad de considerar el Plan Regulador Comunal, o bien, aquellos que solo podían ser resueltos mediante una modificación del Plan Regulador Comunal.



En esta dinámica, se agruparon todos los problemas cuya solución podía ser resuelta mediante una modificación al Plan Regulador Comunal.

### **Nuevos problemas incorporados a la modificación en curso**

Justificación.

Las dinámicas del crecimiento poblacional que se han manifestado en la ciudad de San Vicente en los últimos 10 años, se caracterizan por los siguientes tres elementos: (1) la ciudad ha experimentado un crecimiento horizontal de baja altura; (2) los nuevos conjuntos habitacionales, se han localizado preferentemente en las zonas periurbanas de la ciudad; y (3) los nuevos habitantes utilizan mayoritariamente la estructura vial existente para soportar estos nuevos flujos vehiculares y peatonales.

Estas características del poblamiento urbano, han permitido la manifestación y acumulación progresiva, de problemas que se expresan materialmente en congestión vehicular, largas distancias de traslados entre lugares estratégicos de la ciudad y zonas de residencia, y la atomización de nuevos barrios que produce un proceso de segregación y segmentación del territorio.

Analizar y reflexionar sobre las causas de estos problemas desde la conformación de la estructura vial, nos permite abordar el diseño de soluciones factibles técnicamente, viables financieramente y oportunas para el ámbito de acción administrativa de la gestión municipal. En esta última dimensión, modificar la estructura normativa sobre vialidad contenida en el Plan Regulador Comunal vigente, es una acción del Municipio que permitirá resolver muchas de estas situaciones problemáticas.

De esta forma, se abordan e incorporan a la modificación en curso 3 nuevos temas, 2 sobre vialidad comunal y 1 sobre equipamiento de salud, que resolverán problemas contingentes del quehacer comunal, asociados al instrumento de planificación territorial.

El primer problema se relaciona a la existencia de situaciones coyunturales asociadas a mejorar la interconexión al interior de la ciudad, y a viabilizar la conformación de nuevos conjuntos habitacionales, que no han logrado



materializarse precisamente porque se proyectan o localizan en el sector periurbano de la ciudad y no poseen una conexión a la red vial existente, básicamente porque el proceso de expansión ha ido desarrollándose más acelerado que las adecuaciones al instrumento normativo.

El segundo problema se relaciona con la demanda de un conjunto de vecinos de la calle Papa León XIII, cuyas viviendas se emplazan en una zona afecta a ensanche vial, que han solicitado su eliminación por la pérdida de valor patrimonial de sus viviendas; el municipio ha evaluado esta situación y ha propuesto la conformación de una intervención vial de bajo impacto, referida al cambio de sentido de tránsito y nueva señalética vial horizontal y vertical, que mejorará el flujo de circulación vehicular del sector, permitiendo entonces, sustentar la eliminación del ensanche proyectado sobre estas viviendas, y por consiguiente el gravamen a estas propiedades.

El tercer problema se relaciona a la construcción del nuevo hospital para los habitantes de la comuna de San Vicente; tras largos años de demandas sociales, el Gobierno Regional de O'Higgins financió la adquisición de un predio para que el Servicio de Salud O'Higgins pudiera proyectar en él, la construcción de un nuevo hospital que se espera mejore sustantivamente la prestación de servicios en salud pública.

Sin embargo, para viabilizar el proyecto de nueva edificación, se requiere de normas urbanísticas específicas que no están contenidas en la zonificación actual del Plan Regulador Comunal que norma el terreno donde se proyecta emplazar este recinto hospitalario. Por lo tanto, el Municipio ha comprometido la adecuación de las normas urbanísticas a los requerimientos específicos de diseño solicitados por el Servicio de Salud O'Higgins, con el único propósito de materializar este magno proyecto de desarrollo comunal.

De esta forma, a la propuesta original se agrega esta nueva propuesta de soluciones relacionadas directamente con la estructura vial, ya sea existente o requerida, y los problemas de ella, contenidos en la estructura normativa del Plan Regulador, y la conformación de una nueva zonificación de equipamiento de salud, que permita la construcción del nuevo recinto hospitalario para la comuna, según los estándares de edificación requeridos por la autoridad sectorial competente.



A. Detalle de los nuevos temas incorporados a la propuesta original

**Tema 1: Nueva Vialidad para mejorar la interconexión al interior de la ciudad, y viabilizar la construcción de nuevos conjuntos habitacionales.**

1. Prolongación calle José María Caro Rodríguez.

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.





## 2. Prolongación calle 11 de Septiembre.

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.



## 3. Acceso ex Vertedero Municipal.

Apertura de calle para conformar acceso a recinto ex vertedero municipal, donde actualmente se ejecuta proyecto de diseño del cierre y abandono definitivo, para luego conformar un parque de carácter comunal. Perfil propuesto de 11 metros.



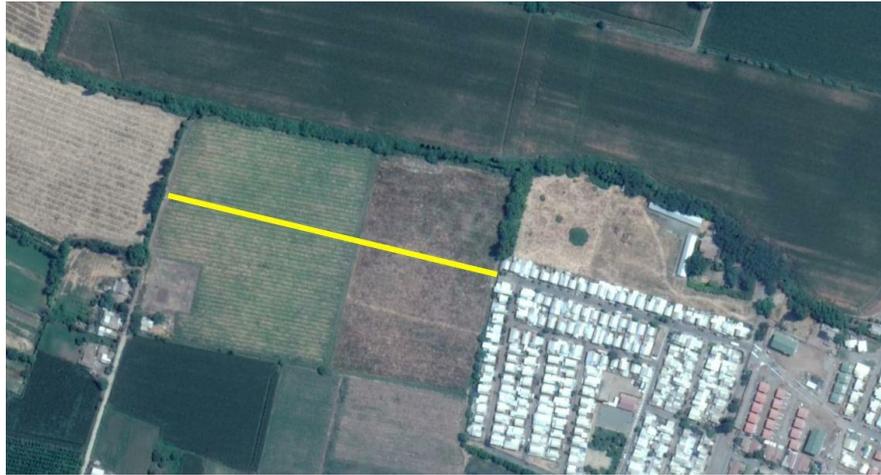
#### 4. Prolongación callejón Los Reyes.

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



#### 5. Prolongación calle Proyectoada 10.

Se propone apertura de calle Proyectoada 10 del Plan Regulador Comunal vigente, hacia el oriente hasta su conexión con calle Proyectoada 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.





6. Apertura nueva calle 14.

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.





## 7. Apertura nueva calle 15.

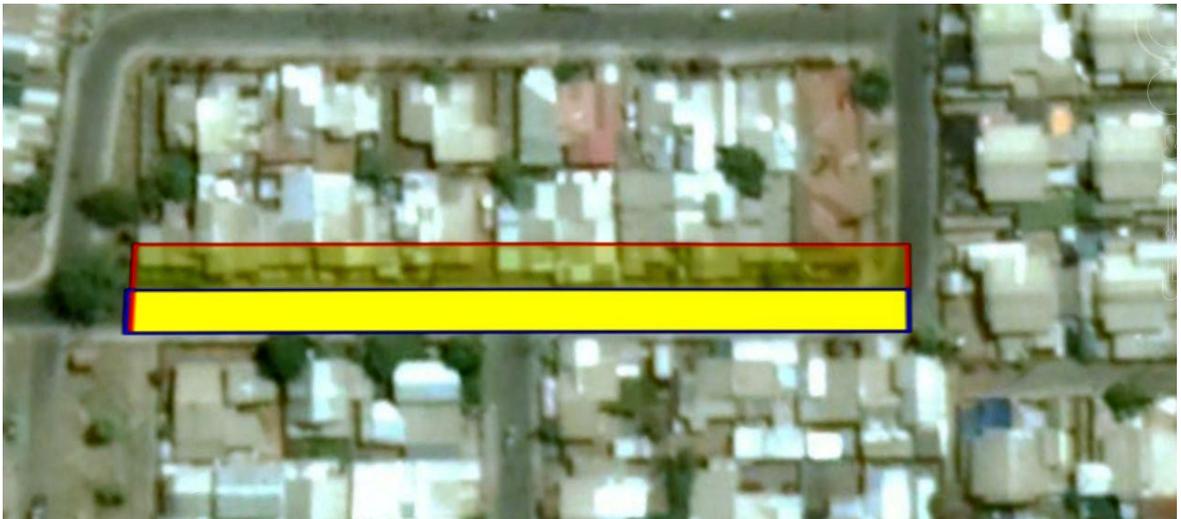
Se propone apertura de nueva calle Proyectada 15 del Plan Regulador Comunal vigente, hacia el oriente hasta su conexión con calle Proyectada 13 del Plan Regulador Comunal vigente, para viabilizar postulación del comité de vivienda Bicentenario. Perfil propuesto de 11 metros.





## **Tema 2: Resolver demanda de vecinos de calle Papa León XIII.**

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.





### **Tema 3: Viabilizar el proyecto de diseño del nuevo Hospital.**

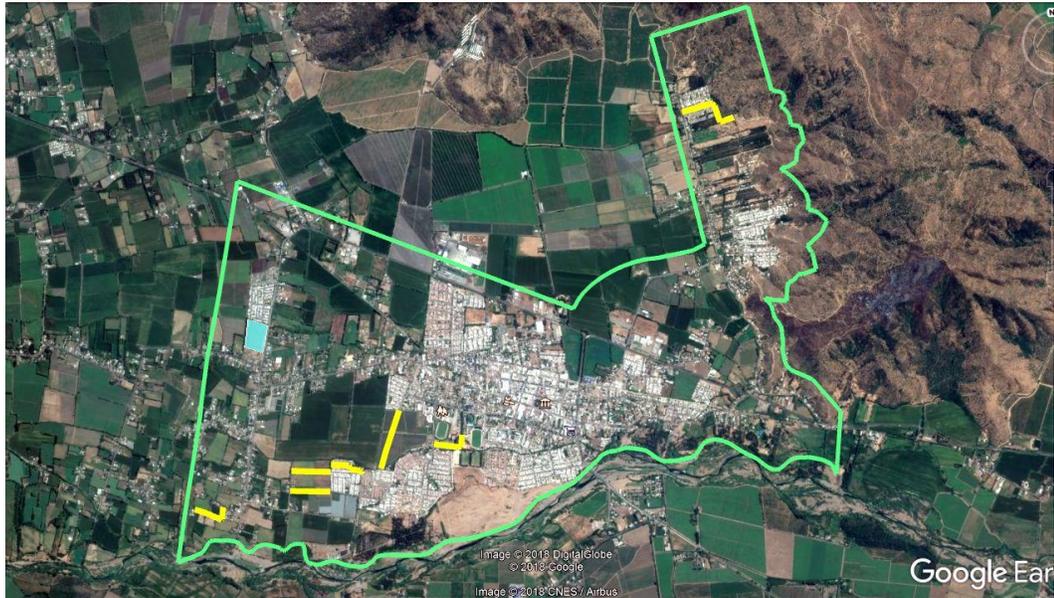
Se propone conformar nueva Zona "ZEH Zona Equipamiento Hospital", con las siguientes normas urbanísticas:

<b>Tipología Norma</b>	<b>Valor Propuesto</b>
<b>COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO</b>	0.6
<b>COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>	0.8
<b>NUMERO DE PISOS</b>	6
<b>TIPO EQUIPAMIENTO</b>	SALUD - ALTO





## IDENTIFICACIÓN ESPACIAL DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS



### IV. Marco normativo para la agregación de temas en la modificación en curso

En reunión sostenida en la Seremi de Vivienda con fecha 20 de agosto de 2018, el Municipio presentó los avances de la Modificación N° 2, incluyendo la solución para viabilizar la construcción del Nuevo Hospital para la comuna de San Vicente, en aquel lugar en donde se había adquirido el terreno para su emplazamiento.

En esa oportunidad, se sugirió al Municipio, por parte del Jefe de la unidad de desarrollo urbano de la Seremi de Vivienda, incorporar al proceso de tramitación de la Modificación N° 2, todos los temas nuevos que fueron surgiendo en el proceso de diseño, con el propósito de mejorar los tiempos estimados de aprobación del proceso de modificación del Plan Regulador Comunal, y con ello, asegurar una tramitación oportuna que permitiera la construcción del nuevo Hospital dentro de las normas urbanísticas requeridas.



Lo anterior, fundado especialmente a dictación de la ley N° 21.078 sobre Transparencia del Mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano, cuya fecha de entrada en vigencia correspondía al día 16 de agosto de 2018, y entre otras obligaciones, establece en su artículo N° 28 octies, la elaboración de una imagen objetivo, reglamentada en todos sus aspectos de tramitación y aprobación, anterior a la formulación del mismo proceso de, en nuestro caso, modificación.

El Municipio había iniciado a proceso de tramitación de EAE (evaluación ambiental estratégica) la Modificación N° 2 mediante Decreto Alcaldicio N° 6.306 con fecha 07 de agosto de 2018, razón por lo cual, para esta modificación no se hacía exigible la obligación de elaborar una Imagen Objetivo en los términos previstos por la ley N° 21.078.

De esta forma, la urgente necesidad de contar con un nuevo hospital para la comuna de San Vicente, se transformó en una prioridad para la Gestión Municipal, y se decidió incorporar al proceso de modificación N° 2, los nuevos temas que eran demandados por la población comunal.

Para ello, instrumentalmente, dentro del proceso de participación ciudadana y en sus diferentes etapas e instancias de trabajo, se fueron incorporando aquellos temas relevantes sobre vialidad local y especialmente, la construcción del nuevo hospital, como el impulso administrativo necesario para modificar los preceptos originales de la Modificación N° 2. Así por ejemplo, el tema del nuevo hospital fue solicitado y avalado por el propio Director del hospital y especialmente, por una organización funcional en torno a la existencia del hospital; los temas de vialidad local relacionados con nueva vivienda social, por los propios dirigentes de los comités beneficiados y la oficina de vivienda municipal; la prolongación de calle en el sector pueblo de indios, por los propios dirigentes de las juntas de vecinos y residentes del sector; y los vecinos de la calle papa león XIII, a través de sus representantes, solicitaron la eliminación del ensanche proyectado.

De esta forma, el proceso de modificación N° 2, fue incorporando nuevos temas, sin descuidar en todo caso, el perfil inicial de diseño, en torno a la densificación predial por crecimiento en altura.



De esta forma, y luego de un largo proceso de diseño, que incluyó la conformación de una mesa de trabajo para obtener consensos de acuerdo amplios entre los diversos grupos de interés de la comunidad de San Vicente, se llegó a estructurar una propuesta única que cuenta con un amplio respaldo ciudadano y un proceso de diseño legitimado en diversas reuniones de trabajo.

### **Resultados de la Mesa De Trabajo de Consenso para la zona ZCS**

La propuesta para conformar una nueva zona homogénea ZCS, fue rechazada por el Concejo Municipal, conforme a lo resuelto en Sesión Ordinaria N° 97 de fecha 07 de agosto de 2019.

Sin embargo, el rechazo estuvo acordado para conformar consecuentemente, una mesa de trabajo con participación de grupos y personas de interés, que pudieran presentar sus propias demandas y o propuestas, y con ello, reconfigurar la propuesta de densificación predial para beneficiar a un grupo de interés aún mayor.

De esta forma, se realizaron tres reuniones de trabajo con diferentes grupos de interés, según el siguiente detalle:

#### **Reunión 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

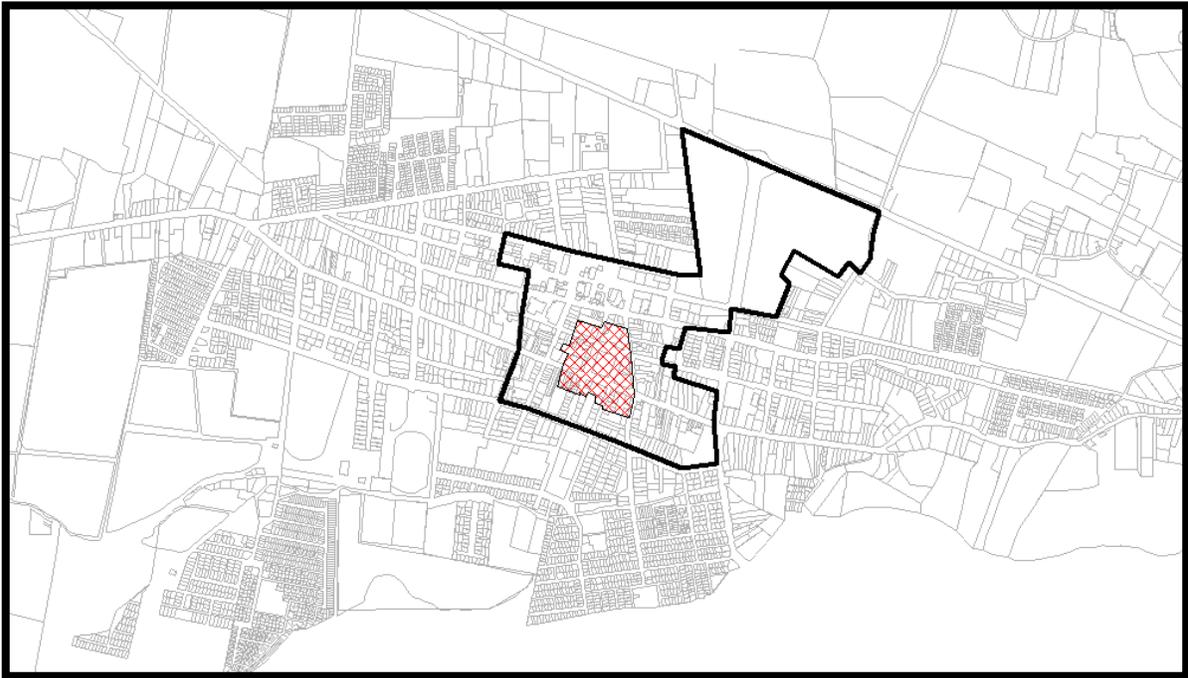
### **Principales Resultados:**

- ✓ 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).



## Mapa N° 1

### Estructura Predial presentada a los grupos de interés



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.



## Reunión 2

**Fecha:** 9 de Enero 2019.

### **Resumen:**

- ✓ Luego de la rebelión popular de octubre del 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 de la micro región.
  - 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.

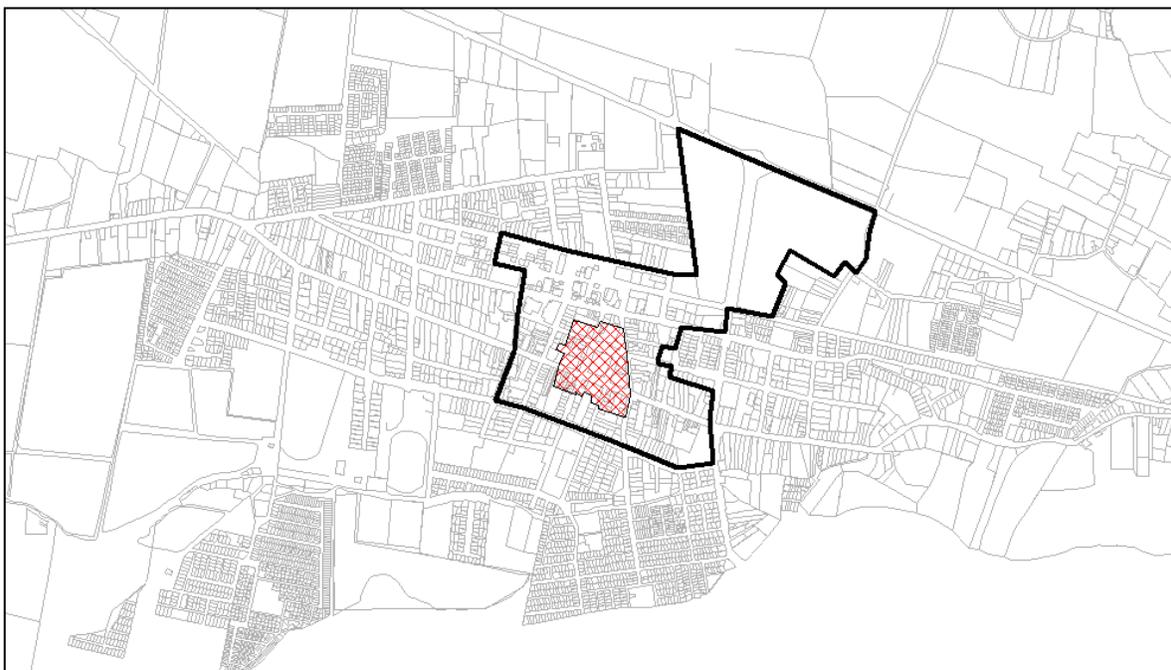
### **Principales Resultados:**

- ✓ 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.



## Mapa N° 2

### Propuesta Municipal Original



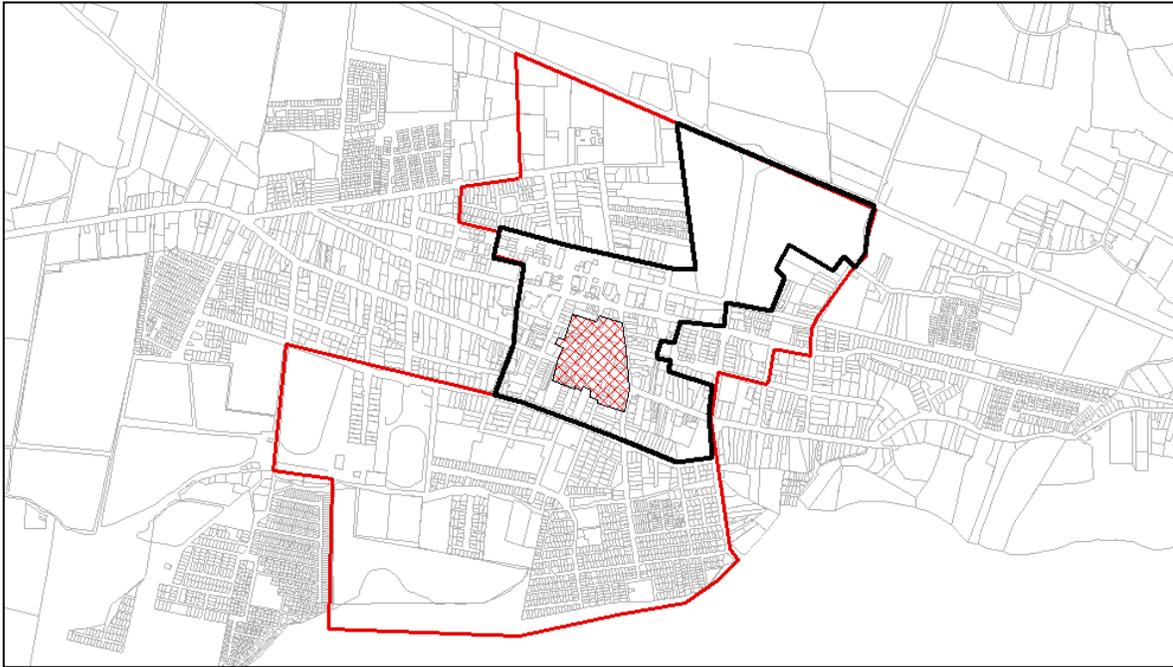
La propuesta municipal, excluye la zona de conservación histórica, actualmente contenida en la Ordenanza Local.

La superficie total a intervenir es de 356.152 m<sup>2</sup>.



### Mapa N° 3

#### Propuesta N° 1, presentada por grupos de interés

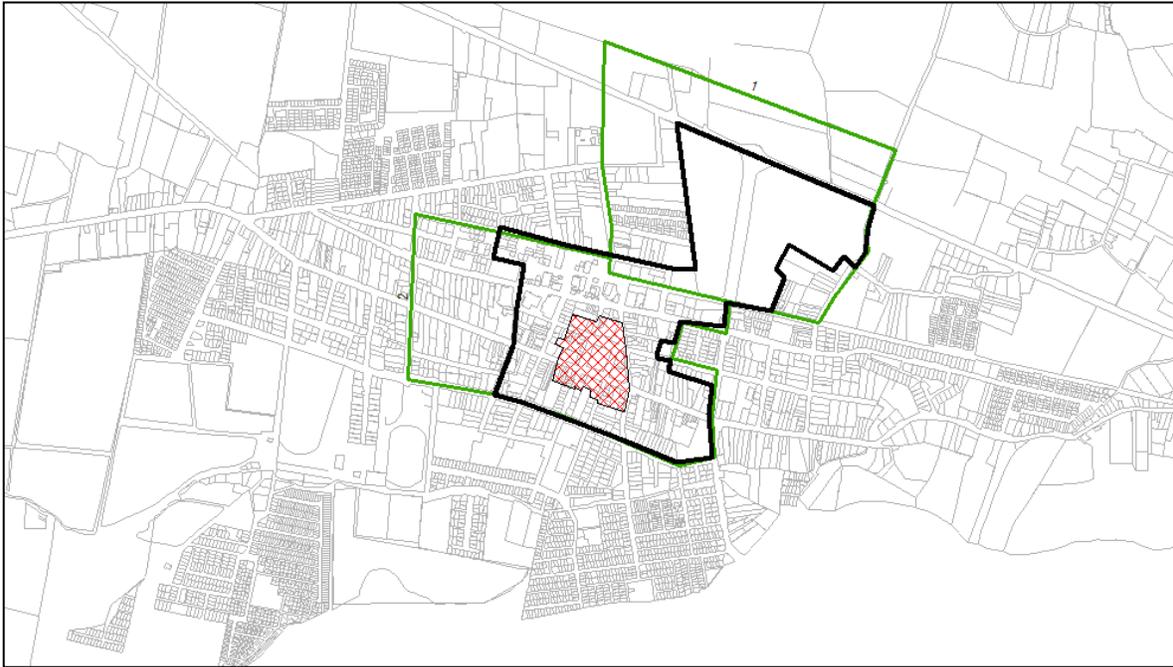


Esta propuesta, incorpora nuevos predios hacia el oriente, poniente y sur de la ciudad, en una extensión total de 1.300.295 m<sup>2</sup>, lo que representa un crecimiento neto del 295%, respecto a la propuesta municipal.



## Mapa N° 4

### Propuesta N° 2, presentada por grupos de interés

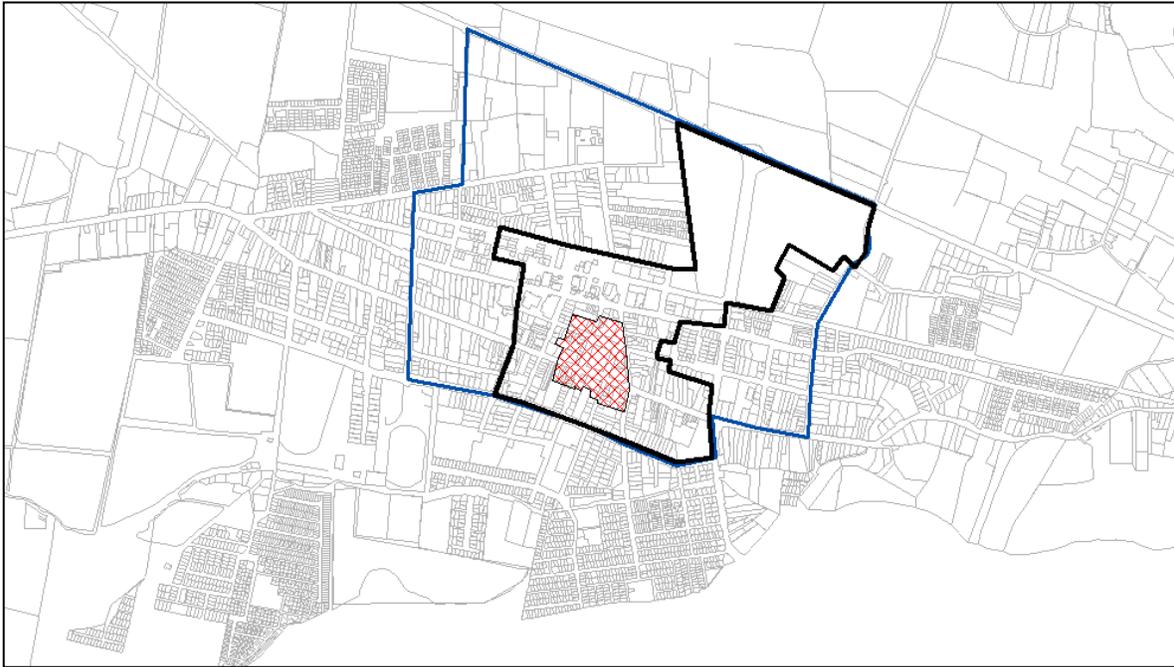


Esta propuesta, incorpora nuevos predios hacia el norte y poniente de la ciudad, en una extensión total de 716.404 m<sup>2</sup>, lo que representa un crecimiento neto del 101%, respecto a la propuesta municipal.



## Mapa N° 5

### Propuesta N° 3, presentada por grupos de interés

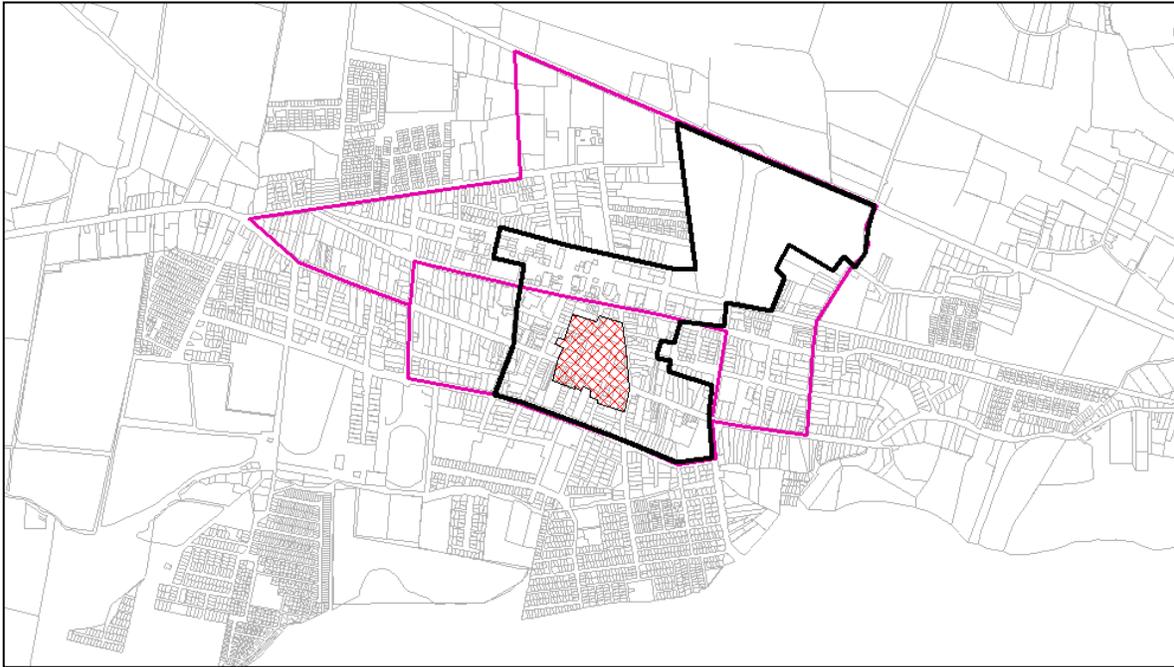


Esta propuesta, incorpora nuevos predios hacia el oriente y poniente de la ciudad, en una extensión total de 900.365 m<sup>2</sup>, lo que representa un crecimiento neto del 153%, respecto a la propuesta municipal.



## Mapa N° 6

### Propuesta N° 4, presentada por grupos de interés

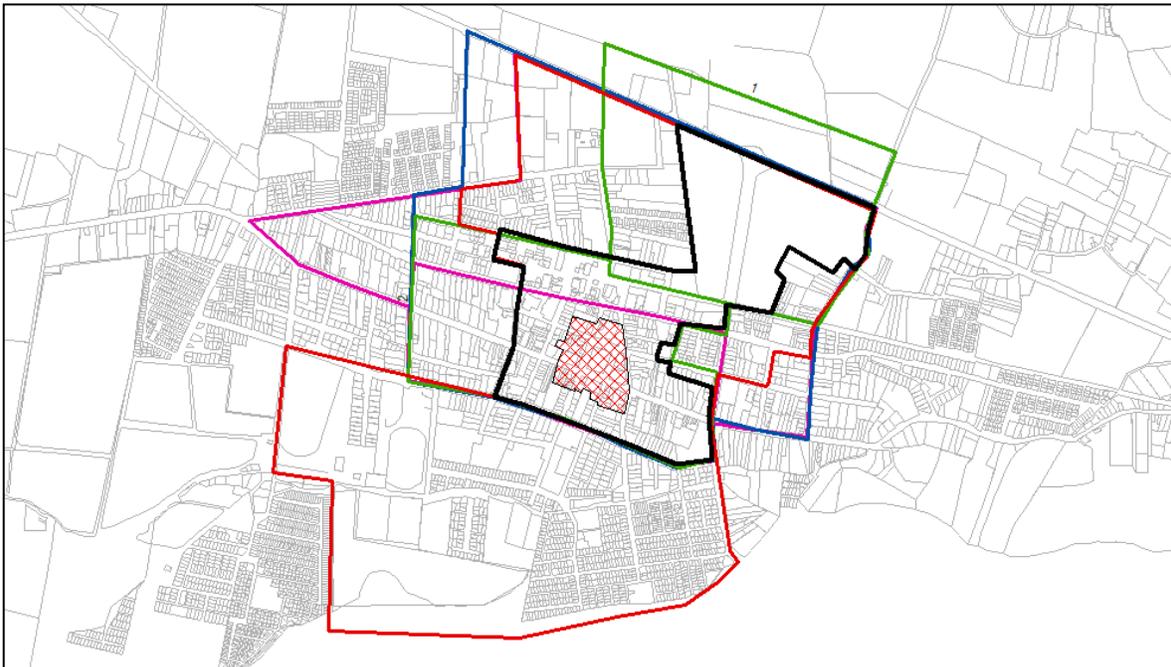


Esta propuesta, incorpora nuevos predios hacia el oriente y poniente de la ciudad, en una extensión total de 911.665 m<sup>2</sup>, lo que representa un crecimiento neto del 156%, respecto a la propuesta municipal.



## Mapa N° 7

### Esquema global, de las Propuestas Agrupadas



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.



### Reunión 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 (aprobada en sesión ordinaria N° 97 de agosto de 2019).
- ✓ 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 que este proceso no creará una nueva zona homogénea denominada ZCS, desestimando la modificación de la Ordenanza Local propuesta en su artículo N° 24, inciso final.
- ✓ 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.



## V. Propuesta de Modificación N° 2 del Plan Regulador Comunal de San Vicente

**Artículo N° 1** : Modifíquese, en la Ordenanza Local, del Plan regulador Comunal vigente de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, lo siguiente:

En artículo N° 24, tipos de Zonas, agregar a continuación de la zona AVP, como una nueva zona:

- **Zona ZEH Zona Equipamiento Hospital**

En el mismo artículo N° 24, al final de descripción de las Zonas Área AV Área Verde Existente / Área AVP Área Verde Proyectada, agregar la siguiente descripción:

### **Zona ZEH Zona Equipamiento Hospital**

Usos permitidos:

<b>CATEGORÍA</b>	<b>DESTINO</b>	<b>ACTIVIDADES</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	Salud	Hospitales, clínicas, postas, consultorios, hogar de ancianos, farmacias, etc.

Usos prohibidos:

Todo lo que no sea uso permitido.



Cuadro de Normas Urbanísticas:

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

En el mismo artículo N° 24, al final de descripción de la Zona ZEH, agregar la siguiente descripción:

**Condiciones Especiales para la Renovación Urbana del centro comercial y de servicios**

Defínase un Polígono especial de desarrollo, denominado ZCS "Zona Comercial y de Servicios", conformado por los siguientes ejes de calles:





VERTICES	TRAMO CALLE	ENTRE	
A - B	General Velásquez	Ruta H 66	Avenida Central
B - C	Avenida Central	General Velásquez	Avenida Portales
C - D	Avenida Portales	Avenida Central	Avenida España
D - E	Avenida España	Avenida Portales	Luis Ibañez
E - F	Luis Ibañez	Avenida España	Arturo Prat
F - G	Arturo Prat	Luis Ibañez	Avenida Portales
G - H	Avenida Portales	Arturo Prat	Horacio Aranguiz
H - I	Horacio Aranguiz	Avenida Portales	Genaro Lisboa
I - J	Genaro Lisboa	Horacio Aranguiz	21 de Mayo
J - K	21 de mayo	Genaro Lisboa	Proyección 21 de mayo, 63 metros al oriente de Luis Brown, hasta predio Rol 153-19
K - L	línea de división predial poniente del lote Rol 153-19	Proyección 21 de mayo, 63 metros al oriente de Luis Brown hasta predio Rol 153-19	Encuentro con Ruta H-66 de línea de división predial poniente del lote Rol 153-19
L - A	Ruta H-66	Encuentro con Ruta H-66 de línea de división predial poniente del lote Rol 153-19	General Velásquez



Establézcase, para este polígono ZCS "Zona Comercial y de Servicios", las siguientes normas urbanísticas que serán aplicadas a los predios contenidos en ella y prevalecerán sobre la zona a la que corresponden, cuando el predio tenga destino comercial o equipamiento de servicios:

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



**Artículo N° 2** : Modifíquese, en la Ordenanza Local, del Plan regulador Comunal vigente, lo siguiente:

En artículo N° 38, Vialidad Estructurante, agregar a continuación de la Tabla de vialidades, una nueva tabla con el siguiente detalle:

		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES			Observaciones
		Existente	PROYECTADA		
Nombre de la Via	Tramos		Ensanche	Apertura	
Prolongación calle José María Caro	Calle José María Caro hasta encuentro calle proyectada 8 del PRC			11	Apertura
Prolongación calle 11 de Septiembre	Calle 11 de septiembre desde su límite sur actual, hasta su conexión con calle Proyectada 10 del Plan Regulador Comunal vigente			15	Apertura
Parque Comunal Pueblo de Indios	Calle párroco Miguel Bustamante a recinto ex vertedero municipal			11	Apertura
Los Reyes	Extremo oriente actual callejón los reyes a predio comité Crucero de Pencahue			11	Apertura
Calle proyectada 10	Extremo oriente calle proyectada 10 hasta calle proyectada 13 del			15	Apertura



	PRC				
Calle proyectada 14	Extremo oriente calle proyectada 14 hasta calle proyectada 13 del PRC			15	Apertura
Calle proyectada 15	Extremo oriente calle proyectada 15 hasta limite predial existente			11	Apertura

**Artículo N° 3** : Modifíquese, en la Ordenanza Local, del Plan regulador Comunal vigente, lo siguiente:

En artículo N° 38, Vialidad Estructurante, Tabla ejes oriente-poniente, **elimínese** lo siguiente:

De la vía "Calle proyectada 10" en columna "Ensanche" elimínese la palabra "**Hasta 15**" y de la columna "Observaciones", elimínese la palabra "**Ensanche costado norte**", quedando de la siguiente forma en:

Nombre de la Vía	Tramos	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES			Observaciones
		Existente	PROYECTADA		
			Ensanche	Apertura	
Calle proyectada 10	Pio XII a extremo poniente de esta misma calle	Ancho var. existente			