



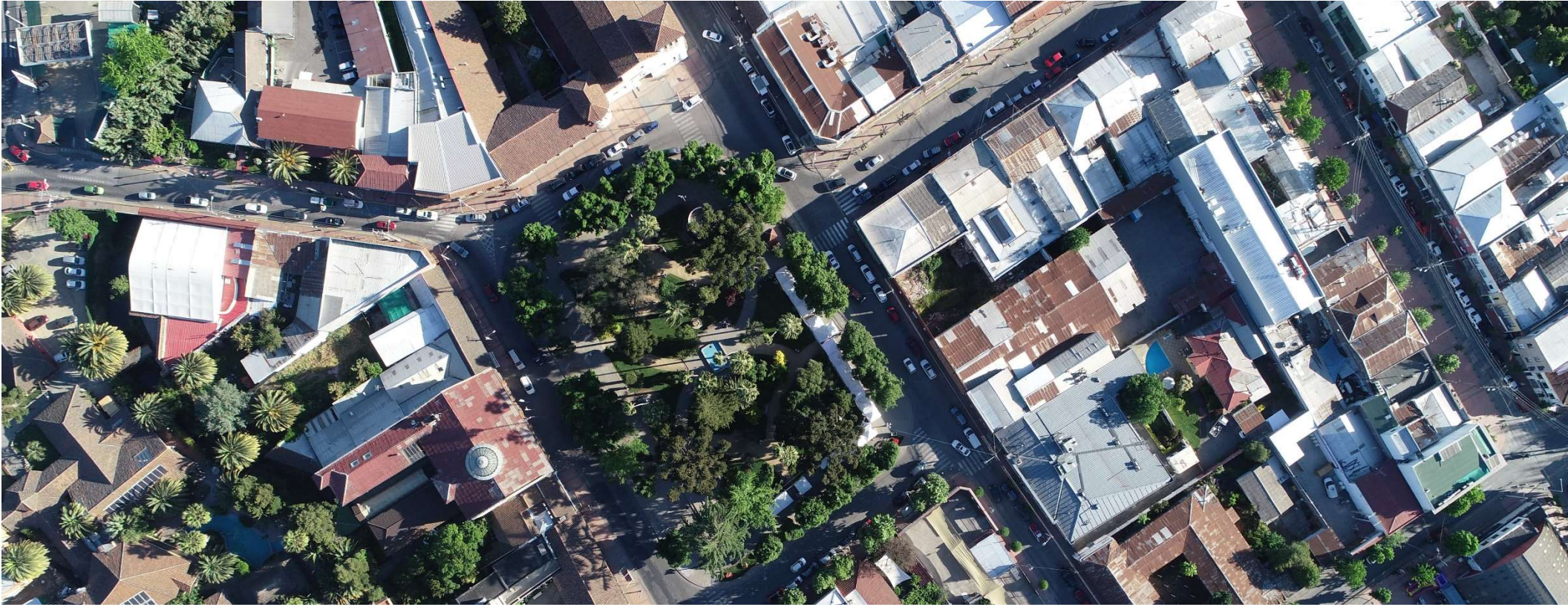
PRC

PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTA CRUZ



RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO





¿QUÉ ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

El **Plan Regulador Comunal** define el área urbana para el desarrollo del centro poblado de Santa Cruz y dentro de ellas establece la normativa dentro de zonas, para las cuales detalla las actividades que se permiten, como viviendas, áreas verdes, comercio, consultorios, multicanchas, entre otros, y las condiciones que se deben cumplir para la división o construcción en los terrenos.

El Plan Regulador Comunal establece normas que deben cumplirse para los desarrollos futuros, acordes con la imagen comunal que se busca consolidar. Contar un Plan Regulador Comunal actualizado es vital para el futuro desarrollo de la ciudad, permitiendo a esta localidad que han presentado un importante desarrollo en el último tiempo, tenga un crecimiento urbano ordenado y sustentable, que evita conflictos entre las actividades que conviven en el territorio.

La **Imagen Objetivo** es una *Propuesta de desarrollo urbano del territorio a planificar, a través de la cual se pretende dar cumplimiento a los objetivos de planificación*¹, representando la situación futura hacia donde orientar el desarrollo urbano de la Ciudad de Santa Cruz y estableciendo los contenidos y lineamientos centrales que deberá contemplar el anteproyecto a desarrollar.

¹ Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, 2023.

Se establecerán los rasgos generales de la estructuración comunal desde los orígenes del centro poblado que la compone hasta la situación actual de la infraestructura, lo anterior dentro del contexto regional de manera de determinar su gravitación en el desarrollo del territorio y sus localidades con el fin de contextualizar la Actualización del Plan Regulador Comunal de Santa Cruz.

DIAGNÓSTICO COMUNAL

Antecedentes históricos: orígenes y forma de desarrollo.

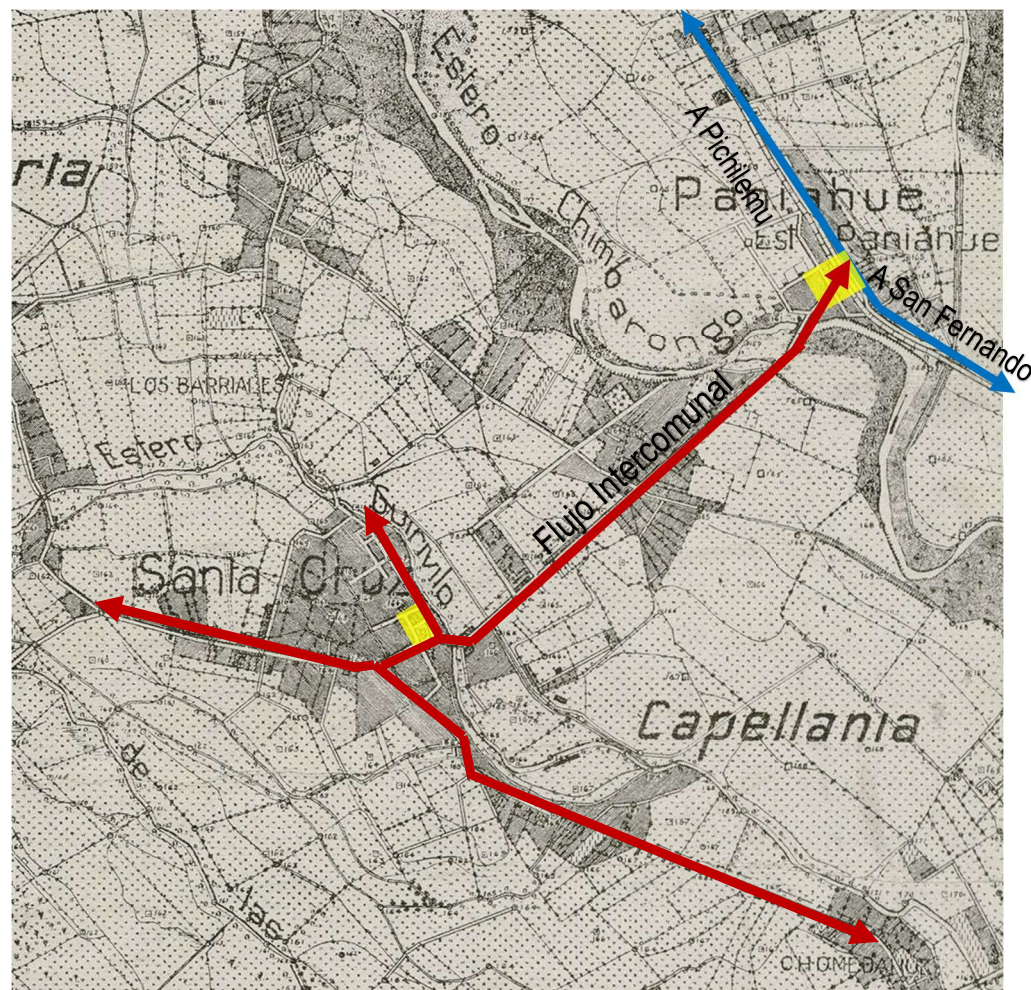
El origen comunal tiene su base en la consolidación de la Localidad por la necesidad de llegar a la costa, se comienzan a consolidar los caminos hacia el poniente del camino central que recorría de norte a sur el país, es así como en las intersecciones de los caminos comienzan a instalarse nuevos poblados.

Es así como los caminos a la Hacienda Chomedahue, que viene desde San Fernando, el camino a Paniahue y la Hacienda Huique, el camino a la Costa y el camino a Barriales, se convierten en un paso obligado en cuya confluencia se van estableciendo residencias y servicios, dando origen al centro poblado.

De acuerdo a los registros del Álbum Zona Central de Chile, Agricultura de 1923², en que se hace una vasta descripción de los lugares y tipo de producción agrícola de la fecha, presenta al Departamento de Santa Cruz, perteneciente a la Provincia de Curicó, como un territorio que estaba formado por las Comunas de Quinahue, Santa Cruz, Pumanque, Chépica, Auquingo, Lolol y Ranguil.

La superficie descrita para el Departamento de Santa Cruz era de 2.072 km² y su población urbana y rural de acuerdo al Censo de 1920 era de 13.775 hombres y de 14.683 mujeres. De la población total, el 10.49% vivía en la zona Urbana, correspondiente a 1.662 habitantes.

Fuente: Elaboración propia en base a Imagen de Biblioteca Nacional Digital, 1922.



² Valenzuela, Juvenal. *Album, Zona Central de Chile, Agricultura de 1923*. www.memoriachilena.gob.cl

En el mismo documento, se define a Paniahue como una localidad perteneciente al Departamento de San Fernando, que en el Censo de 1920 contaba con una población de 1.551 habitantes; además se describe que contaba con una Estación de Ferrocarriles en el ramal San Fernando a Pichilemu.

Esta localidad se encuentra en la intersección de los caminos que une Santa Cruz con San Fernando y Palmilla, convirtiéndola en un lugar de paso obligado en la conexión a la costa y al resto del país.



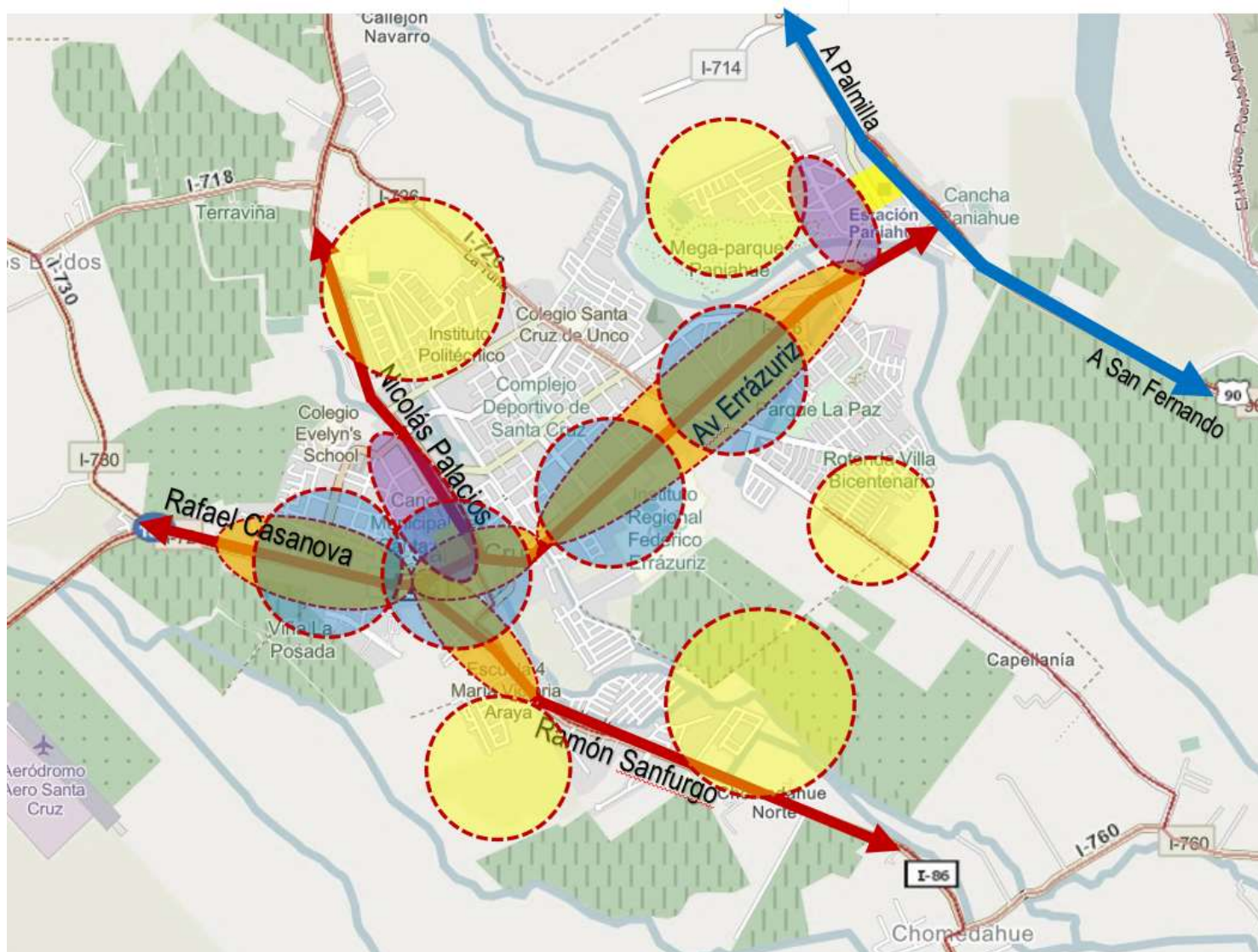
En el registro sobre las Estaciones del Ramal de Ferrocarriles, se describe que la Estación de Paniahue no estaba contemplada en las estaciones diseñadas, “no existía paradero ni estación, en resumen el tren no se detenía, sin embargo los pobladores de Santa Cruz de Curicó enviaron cartas a Ferrocarriles del Estado con el afán de que el tren se detuviera en esta zona, luego de analizar las propuestas, se crea el paradero Las Trancas, posteriormente se transformaría en la estación Paniahue, para finalmente quedar con el nombre de Estación Santa Cruz”³.

El tren se convierte en un punto de desarrollo, fomentando la implementación de servicios y edificaciones de importancia.

La localidad de Santa Cruz para el año de 1930 ya se consolidaba como un territorio que se conformó a partir del encuentro de caminos, la presencia del estero que abastecía de agua, la existencia de Fundos que requerían trabajadores y que necesitaban de servicios, lo que comienza a dar cuerpo a una ciudad creciente.

³ Acuña Cornejo, Juan. Historia del ramal San Fernando – Pichilemu. www.amigosdeltren.cl.





CIUDAD DE SANTA CRUZ

La Ciudad de Santa Cruz se caracteriza por su rol jerárquico dentro de su territorio comunal, así también como la ciudad que provee de equipamientos hacia sus comunas vecinas.

También tiene un importante rol turístico asociado a la industria vitivinícola y de esparcimiento, lo que se ha consolidado en una hotelería desarrolla a diferentes escalas dentro de la ciudad.

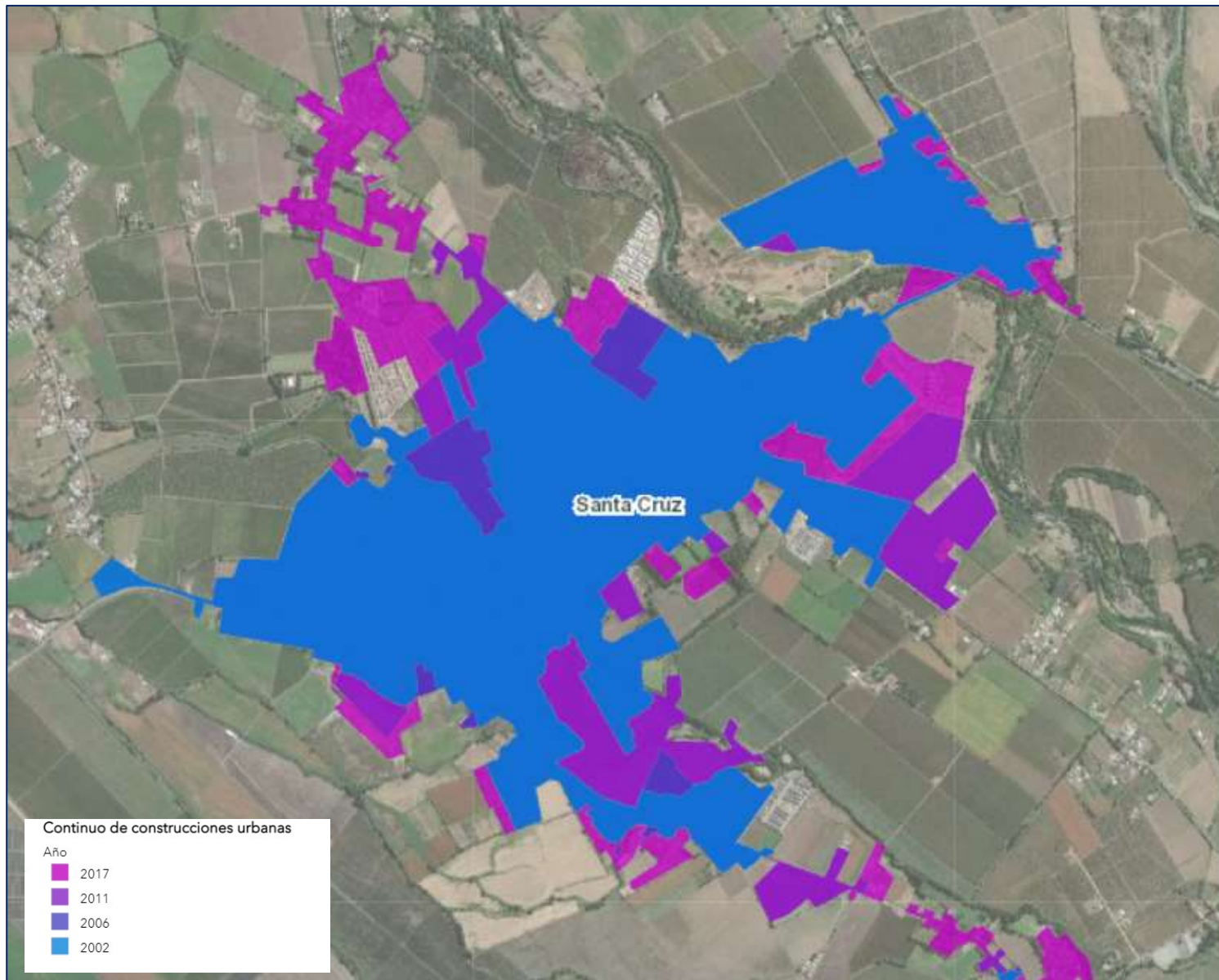
Las vías de circulaciones históricas, tales como Av Errázuriz, Ramón Sanfuro, Rafael Casanova y Nicolás Palacios, presentes desde los orígenes de nuestro país, se convirtieron en los ejes rectores de la trama urbana y el desarrollo urbano de la ciudad.

Fuente: Elaboración propia en base a planimetría base de levantamiento digital.

Superficie Construida

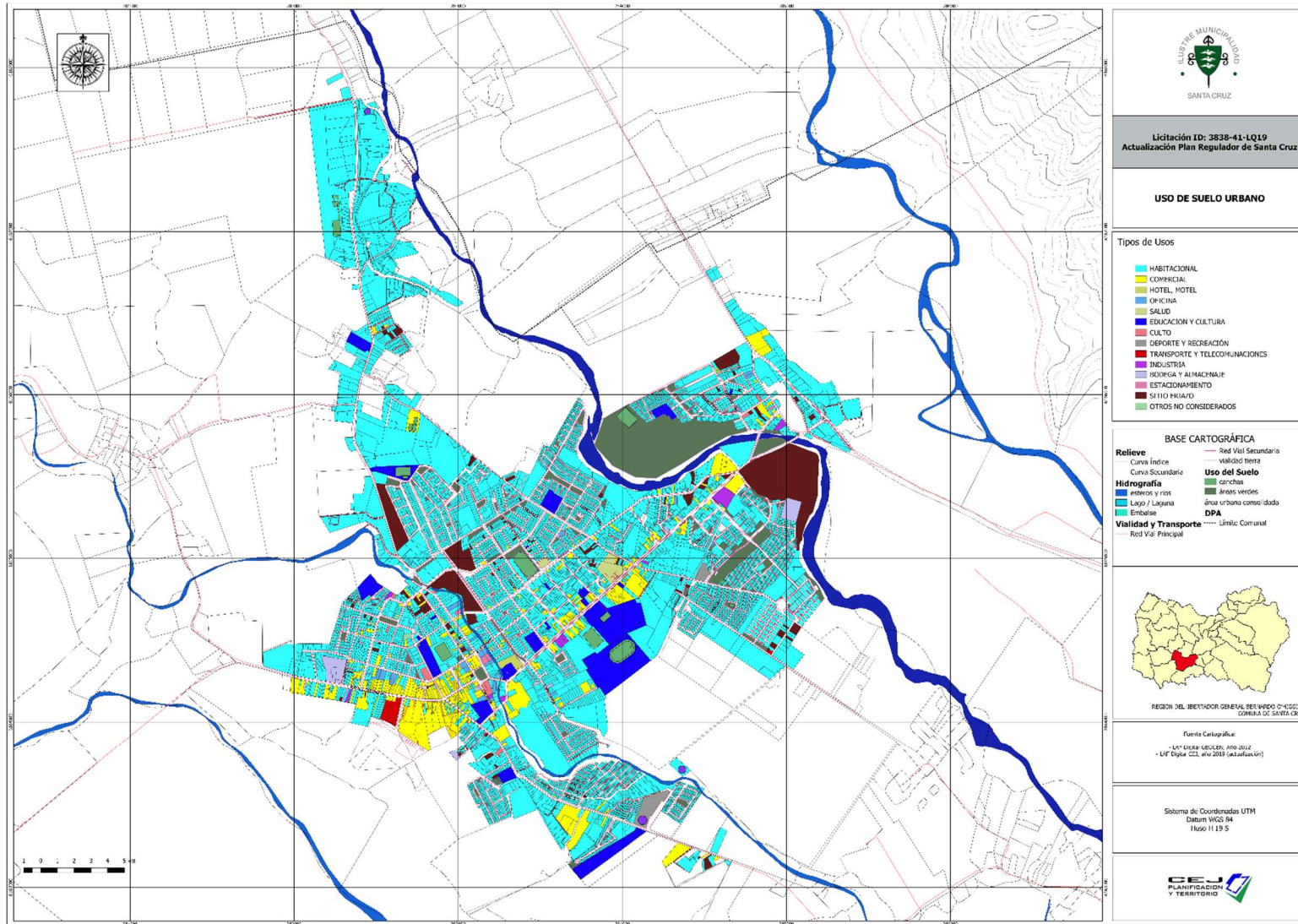
La identificación del crecimiento que ha experimentado la Ciudad de Santa Cruz en los últimos 20 años, arroja un avance sostenido de las superficies en hectáreas que se encuentran construidas.

Es así como en el año 2002, la superficie construida era de 332.2 hectáreas, para el año 2006 aumenta a 352.3, para 2011 de 419.2 y para 2017 de 502.3 hectáreas, lo que arroja un crecimiento anual de un 2.8%.



Extracto de Observatorio Urbano Minvu, Metodología para medir el crecimiento físico de los asentamientos humanos en Chile.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTA CRUZ
RESUMEN EJECUTIVO - IMAGEN OBJETIVO



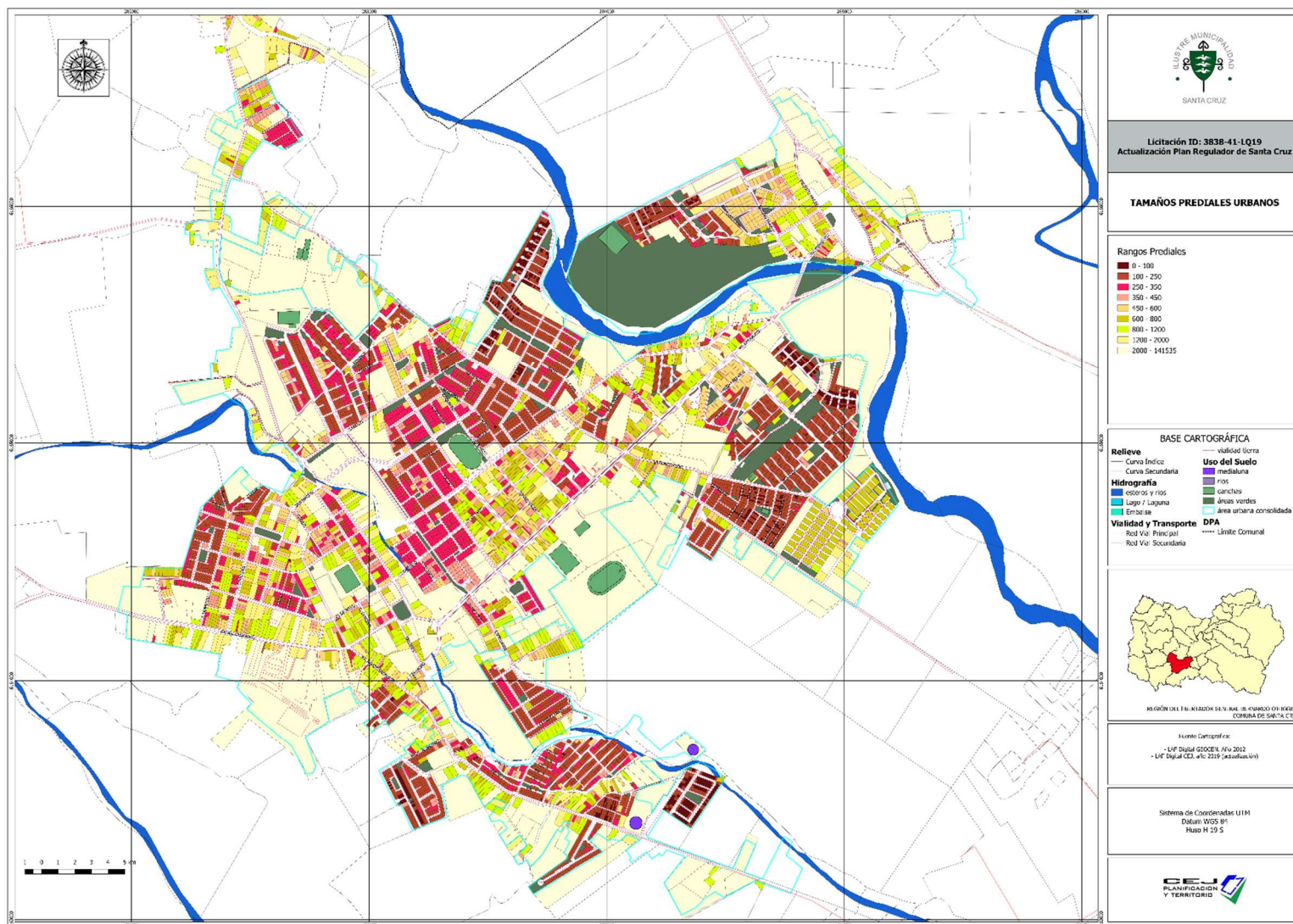
Usos de suelo en la superficie urbana

El uso predominante corresponde al habitacional, que se encuentra homogéneamente distribuida por todo el territorio.

El uso comercial, entorno a las vías principales fortalece la relación con los equipamientos destacando los de comercio, servicios, educación, salud, cultura y esparcimiento, los que sirven tanto a nivel interno de la comuna como a las comunas aledañas.

Elaboración propia en base a catastro de propiedad del SII.

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTA CRUZ
RESUMEN EJECUTIVO - IMAGEN OBJETIVO



Tamaño predial

Se identifican tamaños prediales asociados al uso habitacional en un rango mayoritario entre 80 y 350 m2 como el predominante (colores oscuros), los tamaños prediales mayores a 35 m2 y hasta los 2.000 (colores pasteles amarillo naranja) se desarrollan principalmente asociado a las vías principales y el área del centro fundacional, finalmente se reconocen tamaños mayores a los 2.000 m2 los que se relacionan con equipamientos mayores y terrenos con uso agrícola.



OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTA CRUZ

Directrices del Ordenamiento Territorial

Objetivos Plan Regulador Comunal

Objetivo 1: Ampliar el límite urbano vigente de la ciudad de Santa Cruz, a fin de establecer una normativa que promueva una adecuada definición de los usos de suelos permitidos y prohibidos, promoviendo un desarrollo armónico del territorio.

Objetivo 2: Consolidar la imagen urbana de la Ciudad de Santa Cruz, potenciando sus atributos paisajísticos, mediante la relación entre lo edificado, el espacio público y los elementos naturales que permitan fortalecer su rol turístico.

Objetivo 3: Valorizar la vocación de centralidad de la ciudad de Santa Cruz, para fortalecer el impulso de equipamientos y servicios a través de la definición normativa que fomente su desarrollo.

Objetivo 4: Definir una red vial estructurante jerarquizada, que permita articular los diferentes usos de suelo en las áreas urbanas, favoreciendo la integración de las diferentes zonas.



ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

Trabajo para la definición de la Imagen Objetivo

En base al levantamiento de información comunal se plantearon dos alternativas que estructuran el territorio definiendo lineamientos generales que fueron trabajadas con equipos municipales y Organismos de Administración del Estado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Estas alternativas proponen la base de la discusión sobre los temas que permiten leer el territorio de la ciudad de Santa Cruz y cómo se interrelacionan los usos y las actividades que estarán normadas a partir de la Actualización del Plan Regulador de la Comunal.

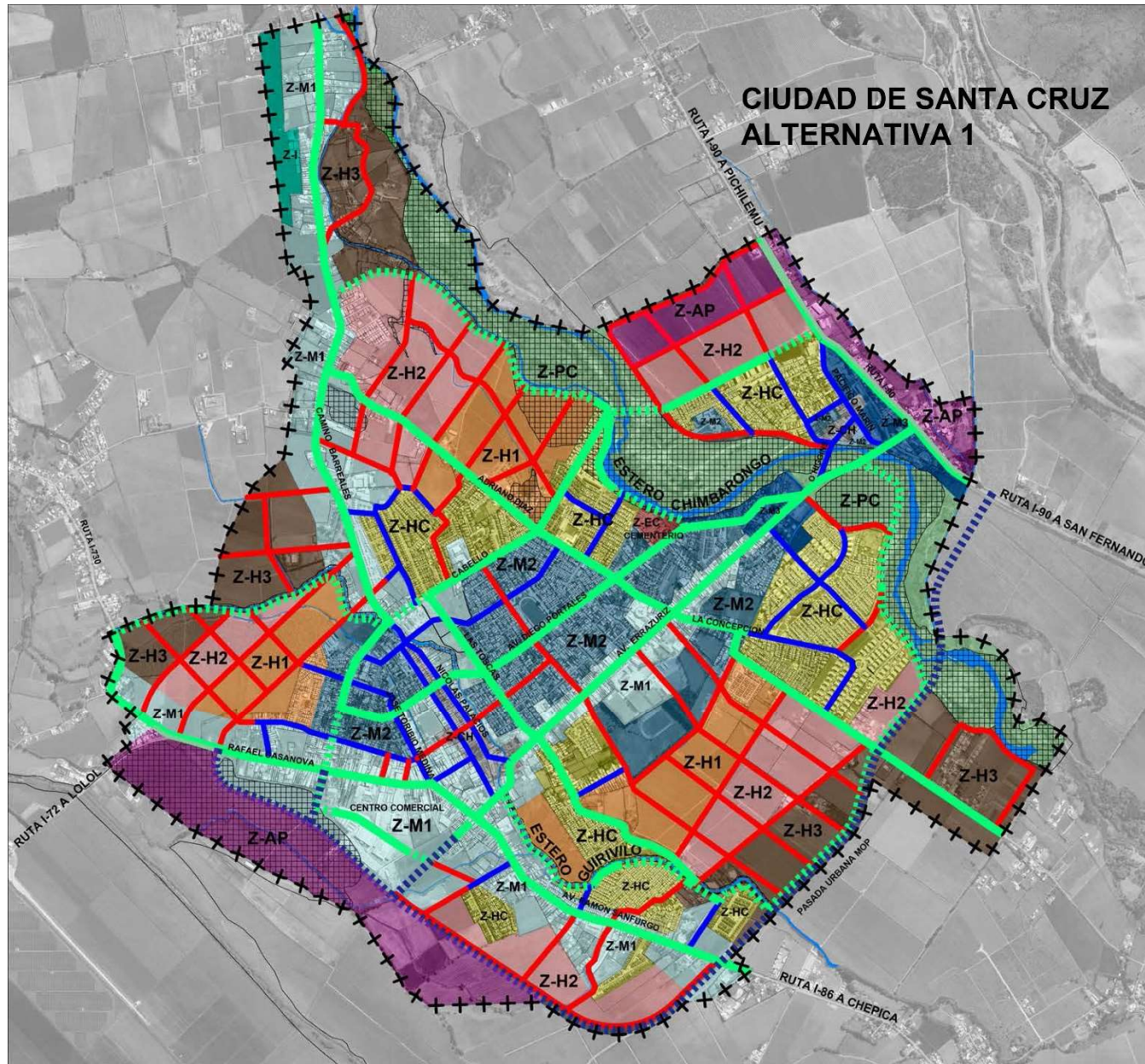
El proceso metodológico realizado a través de la exposición en paralelo de las temáticas urbanas dio pie a la definición consensuada hacia la Imagen Objetivo.

**ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTA CRUZ
RESUMEN EJECUTIVO - IMAGEN OBJETIVO**

LIMITE URBANO	
<p>La ciudad de Santa Cruz es atravesada por el Estero Chimbarongo y el Estero Guirivilo, definiéndose según las condiciones del terreno las áreas potencialmente inundables que se desarrollan en relación a estos cursos de agua naturales, además un sector de anegamiento al sur poniente de la calle Rafael Casanova, las que podemos ver en achurado. En la actualidad, Santa Cruz cuenta con dos áreas urbanas que suman un total de 697 hectáreas. El límite urbano define el área destinada al desarrollo armónico de la ciudad de Santa Cruz, sus actividades, existentes y propuestas por el Plan Regulador Comunal.</p>	
ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Se propone un área urbana de 1.203 hectáreas.	Se propone un área urbana de 1.079 hectáreas.
SISTEMA DE CIRCULACIONES	
ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
<p>En cuanto a las Vías Estructurantes, ambas alternativas reconocen los proyectos de "Pasada Urbana" (del MOP), así como el "Mejoramiento de acceso a Paniahue" (del MINVU) y la importancia de la Ruta 90.</p>	
<p>La alternativa 1 en color azul se reconoce como vías estructurantes, las calles existentes, entre éstas Diego Portales, Errazuriz, Nicolás Palacios, Las Toscas, Rafael Casanova y Ramón San Furgó, entre otras. En color rojo, se proponen las aperturas de calles necesarias para consolidar el sistema de vialidad estructurante de la ciudad. Sobre este sistema se propone el desarrollo de "Vías de Movilidad Sostenible", en color verde, la que busca articular los distintos medios de desplazamiento, peatonal, bicicletas y vehículos motorizados.</p>	<p>Alternativa 2 en color azul reconoce como vías estructurantes, las calles existentes En rojo se proponen las aperturas de calles para consolidar el sistema de vialidad estructurante de la ciudad dejando presente que esta alternativa no propone "Vías de Movilidad Sostenible".</p>
ÁREAS VERDES	
<p>Con respecto a las Áreas Verdes, ambas alternativas reconocen el Parque Colchagua y las áreas verdes existentes, y establecen como Parque Comunal los bordes del Estero Chimbarongo.</p>	
ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
La Alternativa 1 propone como Parque Comunal la totalidad de las áreas potencialmente inundables asociadas al Estero Chimbarongo equivalentes a 129 hectáreas	La Alternativa 2 reduce la superficie de Parque Comunal al sur poniente de la calle Errazuriz, frente al puente viejo, y una sección al norte de la ciudad, en el sector de Barreales. y corresponden a 111 hectáreas
ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	
<p>Las Zonas de Conservación Histórica buscan resguardar las características de las edificaciones patrimoniales, especialmente la configuración de la fachada continua y su imagen urbana.</p>	
ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
La Alternativa 1 define como Zonas de Conservación Histórica dos sectores: el Centro Cívico que se desarrolla entre las Calles Nicolás Palacios, Días Besoain y General del Canto, y el sector Paniahue que se desarrolla en torno a las calles Errazuriz y Pacífico Marín.	La Alternativa 2 por su parte sólo propone como zona de conservación histórica el sector del Centro Cívico.

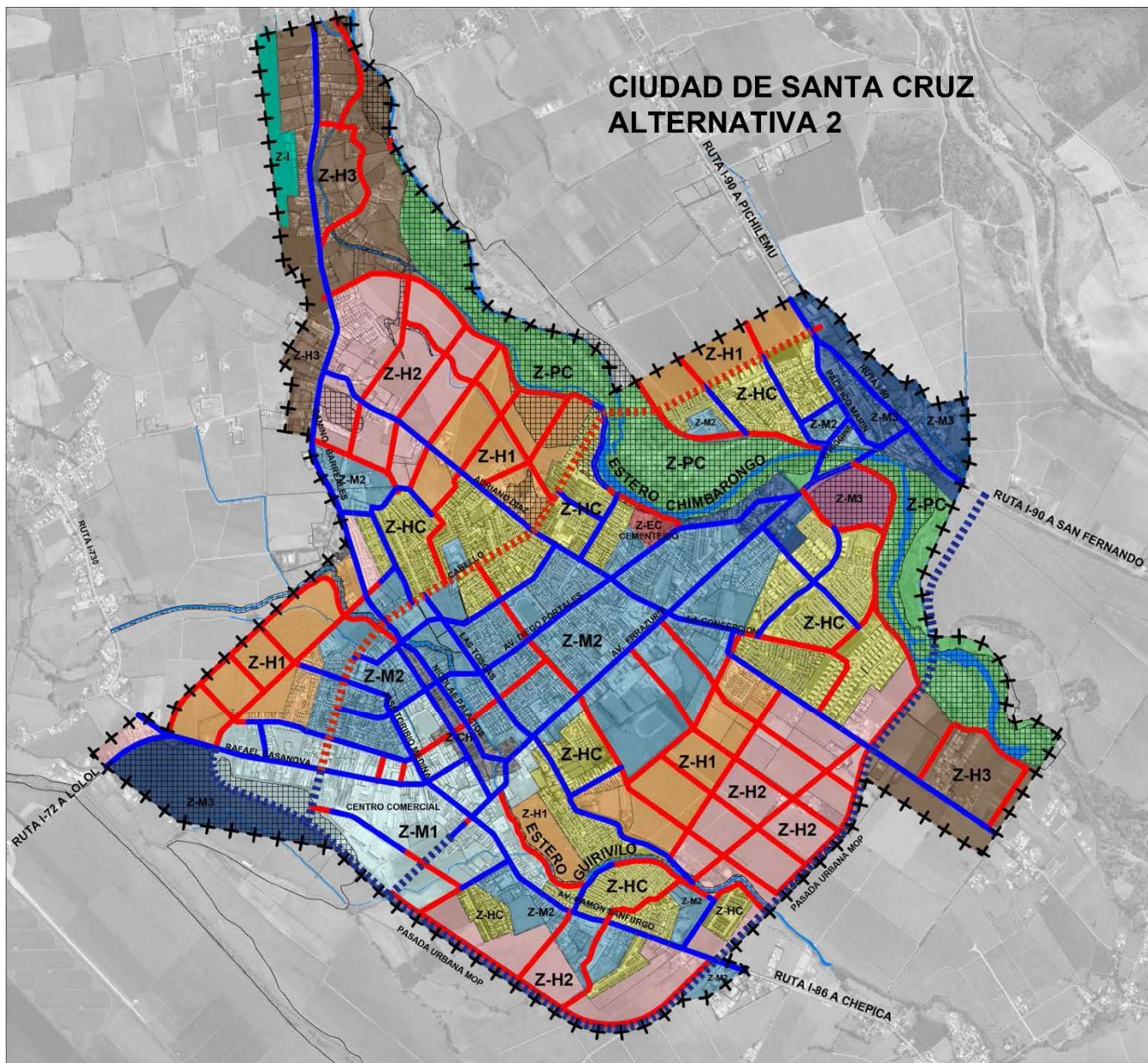
ZONAS MIXTAS	
<p>Las Zonas Mixtas corresponden a sectores donde se permiten principalmente los usos Residenciales y de Equipamiento, buscando que las actividades permitidas promuevan un desarrollo armónico, evitando los conflictos.</p> <p>Las Zonas Mixtas 1 corresponden a los sectores comerciales consolidados y de mayor carga.</p> <p>Las Zonas Mixtas 2 corresponden a sectores donde conviven mayoritariamente el uso residencial con Equipamiento.</p> <p>Las Zonas Mixtas 3 corresponden a sectores asociados a actividades como talleres mecánicos, distribución de materiales asociados a la agricultura e infraestructura (calle Errazuriz y Ruta 90).</p>	
ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
<p>La Alternativa 1 propone el desarrollo zonas mixtas1 en torno a los siguientes ejes: Errazuriz, Ramón San Furgu, Nicolás Palacios, Rafael Casanova, y también Camino Barreales; zonas mixtas 2 en torno al complejo deportivo, Plaza Arturo Pratt y al norponiente del canal la Colchagüina y zonas mixtas 3 en los accesos de calle Errazuriz, Diego Portales y al sur de la ruta 90</p>	<p>La Alternativa 2 propone zonas mixtas 1 en un sistema concentrado en torno al Centro y en los ejes Ramón San Furgu, Días Besoain, y Rafael Casanova; Zonas mixtas 2 al norponiente del canal la colchagüina y en torno a la Av. Errázuriz y Cabello y zonas mixtas 3 en el acceso norte de la ciudad relación a la calle Diego portales y Av. Errázuriz.</p>
Ambas alternativas reconocen el uso del Equipamiento Cementerio.	
ZONAS RESIDENCIALES	
<p>Las Zonas Residenciales (o Habitacionales) se diferencian principalmente en las densidades, las que se entienden como la cantidad de habitantes por hectárea.</p> <p>Ambas Alternativas proponen 4 zonas preferentemente residenciales.</p>	
ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
<p>La Alternativa 1 propone una disminución de las densidades desde el centro hacia la periferia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las Z-HC reconocen y mantienen los sectores habitacionales consolidados con uso residencial; - En las Z-H1, la densidad propuesta es de 300 habitantes por hectárea; - En las Z-H2, la densidad propuesta es de 120 habitantes por hectárea; - En las Z-H3, la densidad propuesta es de 80 habitantes por hectárea y se desarrolla principalmente en los bordes norponiente y oriente de la ciudad <p>Estas tres zonas Z-AP sólo consideran actividades productivas calificadas como "inofensivas", según la normativa (MINVU/MINSAL).</p>	<p>Con respecto a la Alternativa 2, al tener una menor superficie urbana, se proponen más Zonas Z-H1 y Z-H2, ya que éstas permiten mayor densidad. La zona Z-H3 se localiza al sur oriente en relación al camino A Isla del Guindo y al norponiente de la ciudad en el camino a barreales</p>
ZONAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
<p>La Alternativa 1 propone una Zona de Actividades Productivas Z-AP, al sur de la Pasada Urbana, al nororiente de la Ruta 90, y al norponiente del sector Paniahue (próximo a la planta de tratamiento de aguas servidas).</p>	<p>En cambio, a la Alternativa 2, no propone Zonas de Actividades Productivas, lo cual implica que estas actividades deberán calificarse como inofensivas y podrán localizarse en zonas donde se permita el uso de suelo equipamiento en sus clases de comercio o servicio,</p>

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTA CRUZ
RESUMEN EJECUTIVO - IMAGEN OBJETIVO



SIMBOLOGÍA	
-----	LIMITE URBANO
-----	LIMITE DE ZONAS
-----	PASADA URBANA (MOP)
-----	MOVILIDAD SOSTENIBLE PROYECTADA
-----	MOVILIDAD SOSTENIBLE EN VÍA EXISTENTE
-----	VÍAS EXISTENTES
-----	VÍAS PROYECTADAS
-----	ZCH ZONA DE COSERVACIÓN HISTÓRICA
-----	Z-M1 ZONA MIXTA 1
-----	Z-M2 ZONA MIXTA 2
-----	Z-M3 ZONA MIXTA 3
-----	Z-H1 RESIDENCIAL CONSOLIDADA
-----	Z-H1 RESIDENCIAL 1 300 HABITANTES POR HECTÁREA
-----	Z-H2 RESIDENCIAL 2 120 HABITANTES POR HECTÁREA
-----	Z-H3 RESIDENCIAL 3 80 HABITANTES POR HECTÁREA
-----	Z-EC ZONA EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
-----	Z-AP ZONA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
-----	Z-I INFRAESTRUCTURA AERÓDROMO
-----	Z-PC PARQUE COMUNAL
-----	Z-RI RIESGO INUNDACION

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTA CRUZ
RESUMEN EJECUTIVO - IMAGEN OBJETIVO



SIMBOLOGÍA

	LIMITE URBANO
	LIMITE DE ZONAS
	PASADA URBANA (MOP)
	MEJORAMIENTO ACCESO PANIAHUE
	VIAS EXISTENTES
	VIAS PROYECTADAS
	ZCH ZONA DE COSERVACIÓN HISTÓRICA
	Z-M1 ZONA MIXTA 1
	Z-M2 ZONA MIXTA 2
	Z-M3 ZONA MIXTA 3
	Z-H1 RESIDENCIAL CONSOLIDADA
	Z-H1 RESIDENCIAL 1 300 HABITANTES POR HECTÁREA
	Z-H2 RESIDENCIAL 2 120 HABITANTES POR HECTÁREA
	Z-H3 RESIDENCIAL 3 80 HABITANTES POR HECTÁREA
	Z-EC ZONA EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
	Z-I INFRAESTRUCTURA AERÓDROMO
	Z-PC PARQUE COMUNAL
	Z-RI RIESGO INUNDACION



IMAGEN OBJETIVO

Propuesta territorial de la Ciudad de Santa Cruz

La Imagen Objetivo es una visión de futuro para la Ciudad en ella se define el Límite Urbano, las declaratorias de utilidad pública, los usos preferentes y normativa de densidad y altura entre otras, esta herramienta de planificación comunal plantea las zonificaciones que ordenan el territorio del Plan Regulador. Para la definición se trabajó a partir de la presentación de las Alternativas de Estructuración y la participación ciudadana. (Ver anexo de Participación Ciudadana).

Los rasgos comunes de las opciones que toma la Comunidad están en enfatizar la inclusión de nuevas áreas para incorporarlas al **Límite Urbano** del Plan Regulador Comunal y permitir así, la definición de normas que favorecerán que su desarrollo busque el bienestar de sus habitantes. También se definen dentro de este límite las **áreas de riesgo**, que corresponde a sectores inundables o potencialmente inundables

Las **Vías de Movilidad Sostenible** se incorporan como parte del sistema de circulación que facilitan la movilidad urbana articulando el desplazamiento peatonal, vehicular y de bicicletas en unión, con espacios diferenciados, potenciando los remansos entre arbolado urbano de especies nativas y el tratamiento de la red hídrica de canales que acompañan los desplazamientos de los habitantes de la Comuna. A partir de su relación con el entorno y el uso que desempeñan, adoptan tres roles como elementos urbanos: conectores, definidores de borde y jerarquizadoras internas.

Como estrategia para dar fluidez de las **circulaciones**, se reconocen las vías existentes y se proponen nuevas que permiten dar continuidad al trazado entre las diversas zonas de cada una de la ciudad, junto a la incorporación de nuevos conjuntos habitacionales que se han consolidado en los últimos años.

Considerando que existe un déficit de superficie área verde por habitante, al interior de los límites urbanos se propone un **sistema de áreas verdes**, definiendo la incorporación del Parque Comunal Colchagua que buscan consolidar superficies continuas que se emplazan en relación directa con red hídrica (canales) que atraviesa las áreas urbanas, próximos a las zonas habitacionales y aledañas a vías de circulación, que permitan un acceso inclusivo para los habitantes, además se reconocen las áreas verdes existentes.

El reconocimiento de edificaciones que forman parte del **centro fundacional** y del sector Paniahue es valorado en las Alternativas como un rescate de su raíz en el territorio, la que se ha ido construyendo con las vivencias y la valoración que le dan sus habitantes, promoviendo su preservación y resguardo a través de la instauración de normativa que busque mantener la esencia del habitar y a la vez potencie su desarrollo, en este sentido se plantea la Zona Centro Fundacional, se considera una fortaleza el rescate de los inicios comunales a partir de estos sectores y una potencialidad de futuros crecimiento (Sector Centro Santa Cruz y sector Paniahue). Se propone fachada continua con una altura máxima edificación continua de 2 pisos (7 metros), un retranqueo de 5 mt y altura máxima de edificación de 17.5 metros para el Sector Centro de Santa Cruz y de 10,5 metros para el sector Paniahue.

Con el fin de albergar los **equipamientos** de comercio, salud, educación, cultura, esparcimiento entre otros y hacerlos compatibles con el uso residencial, se plantean zonas de usos mixtos, suscritos a un marco normativo que permita una adecuada interrelación entre el equipamiento y la vivienda. En estas zonas se propone una altura máxima de 17,5 metros.

Las áreas planteadas para el destino **vivienda**, parte por reconocer las áreas que actualmente tienen este uso luego se proyectan nuevos sectores que no se encuentran consolidados al interior del Límite Urbano propuesto con un uso preferentemente residencial, se considera en estas zonas las declaratorias de utilidad

pública para circulaciones, lo que permitiría consolidar el entramado favoreciendo la accesibilidad y movilidad. Las densidades propuestas corresponden a: 300 habitantes por hectárea para la zona ZH1 Zona Habitacional 1 y de 150 habitantes por hectárea para la zona ZH2 Zona Habitacional 2 en esta última y dado que corresponde a un sector por consolidar se podrán incorporar incentivos a las normas urbanísticas.

Dentro de la estrategia para el desarrollo futuro de la imagen objetivo, se tendrá presente en la elaboración del anteproyecto lo indicado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece que los planes reguladores comunales podrán otorgar **incentivos** en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de proyectos que colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

La Imagen Objetivo a nivel de zonificación y vialidad estructurante se plasma en una planimetría para la Ciudad de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Santa Cruz, la que se presenta a continuación:

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTA CRUZ
RESUMEN EJECUTIVO - IMAGEN OBJETIVO

