

ETAPA 1 DIAGNÓSTICO URBANO-TERRITORIAL

Actualización Plan Regulador Comunal de Yungay

Julio 2021



Organismo responsable:
Ilustre Municipalidad de Yungay



Apoyo Técnico:
Habiterra Ltda.

Diagnóstico Integrado

Este informe de síntesis integra las principales problemáticas urbanas de las localidades de Campanario, Cholguàn y Ciudad de Yungay, definidas a partir de la elaboración de diagnóstico, correspondiente a la Etapa 1 del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal de Yungay. Los estudios que han sido incluidos en este Diagnóstico Integrado son:

- 1) **Análisis Sistémico:** que aporta la caracterización y estado de los principales indicadores urbanos, que contribuyen a cuantificar o cualificar la situación actual del territorio urbano en relación con parámetros de referencia.
- 2) **Análisis de Tendencias:** que aporta los antecedentes relacionados con la evolución de los indicadores respaldados en el análisis sistémico.
- 3) **Conclusiones de los diagnósticos obtenidos de Estudios Especiales.**

El diagnóstico integrado corresponde a un proceso de carácter estratégico, de sistematización de antecedentes, que tiene como objetivo contribuir a que las decisiones del plan estén orientadas hacia la priorización de aquellos elementos o factores que constituyen las problemáticas esenciales del territorio. Estos elementos estructurales servirán de base para la formulación de la imagen objetivo y el desarrollo de las alternativas como etapa siguiente del Plan.

Para este análisis se establece una sistematización de variables y aspectos relevantes a considerar, basada en un análisis tipo FODA, es decir, los elementos se organizarán mediante la sistematización de los aspectos diagnosticados de carácter externo como son las Oportunidades y las Amenazas, y aquellos de carácter interno como son Fortalezas y Debilidades.

Ilustración 1.- Ejemplo matriz FODA

FACTORES INTERNOS sistema urbano

Valores				Problemas / limitantes							
Fortalezas				Debilidades							
Fortaleza 1	Fortaleza 2	Fortaleza 3	Fortaleza ...n	Debilidad 1	Debilidad 2	Debilidad 3	Debilidad...n				
		F3.A1			D2.A1			Amenaza 1	Amenazas	Conflictos	sistema urbano
	F2.A2							Amenaza 2			
			Fn.A3			D3.A3		Amenaza 3			
Fl.An						D3.An		Amenaza ...n			
				D1.O3				Oportunidad 1	Oportunidades	Potencialidades	FACTORES EXTERNOS
							Dn.O ₂	Oportunidad 2			
		F3.O3		D1.O3				Oportunidad 3			
Fl.On			Fn.On			D3.O _n		Oportunidad...			
2	1		2	2		3		Σ Ponderada			

Fuente: Elaboración propia.

1. Fortalezas

Las fortalezas son factores positivos internos o presentes en la actualidad en el territorio de planificación. Identificarlas permitirá establecer objetivos estratégicos de potenciación u ofensivos, en base a su máximo aprovechamiento. A continuación, se presentan las principales fortalezas de las áreas de estudio, tematizadas.

Tabla 1.- Fortalezas de las áreas de estudio

Tema Central	Fortaleza
Actividades económicas y transición hacia la tercerización	Visión de desarrollo clara hacia la generación de una “Comuna pujante y atractiva para vivir y visitar”.
	Bajos índices de cesantía.

	<p>La economía comunal es relativamente diversificada.</p> <p>Existe potencial para el desarrollo de infraestructura energética renovable.</p> <p>Ha habido un incremento en la importancia del rubro comercial.</p>
Mercado inmobiliario y dinamismo	<p>Se observa cierto dinamismo inmobiliario, producto de la llegada de nuevos habitantes.</p> <p>Los precios del suelo no han experimentado un aumento descontrolado.</p> <p>La proyección de la demanda de suelo puede ser absorbida dentro de las áreas consideradas en el estudio.</p>
Características del área urbana y sus componentes	<p>Existe un alto nivel de urbanización en la comuna, a pesar de su base económica semi-agrícola.</p> <p>Existe diversidad de usos (complejidad) en Yungay y Campanario (situación intermedia). Especialización, en la localidad de Cholguán.</p> <p>Existe un Plan de Desarrollo de infraestructura Sanitaria acorde con las expectativas de crecimiento.</p> <p>La comuna cuenta con predios de propiedad del Estado (sobre todo en Yungay).</p> <p>Existe presencia de elementos patrimoniales, sujetos a evaluación.</p> <p>Altura de las edificaciones permite resguardar valores paisajísticos y de imagen urbana.</p>
Dinámicas socio-territoriales	<p>El crecimiento poblacional existente y proyectado es moderado.</p>

	Existen bajos índices de hacinamiento.
	La suficiencia y accesibilidad al equipamiento es aceptable.

Fuente: Elaboración propia.

2. Oportunidades

Las oportunidades son factores positivos externos o dinámicas incipientes que en un futuro podrán ser consideradas como fortalezas del territorio de planificación. Identificarlas permitirá establecer objetivos estratégicos de puesta en valor de ciertos elementos que pudiesen consolidar estos factores externos como herramientas propias del desarrollo urbano de la comuna. A continuación, se presentan las principales oportunidades de las áreas de estudio, tematizadas de la siguiente manera:

Tabla ¡Error! No hay texto con el estilo especificado en el documento.- Resumen de Oportunidades áreas de estudio

Tema Central	Oportunidad
Valores ambientales, turísticos y paisajísticos	Visión de desarrollo que pone en valor la “Naturaleza y Tradiciones turismo rural sustentable”
	Región y comuna con presencia de elementos de alto valor paisajístico y turístico
	Presencia de áreas cercanas con potencial para la recreación: plazas, parque y balneario Trilaleo, Humedales
	Existencia de actores y comunidad interesada (conformación de Comité Ambiental Comunal) para accionar herramientas de protección de la biodiversidad local
Características propias del área urbana	Existencia de espacio para establecer zonas de amortiguación, de transición y/o gradiente urbano-rural
	Disponibilidad de espacio para áreas verdes y espacios públicos
	Características urbanas de valor patrimonial inmueble e identidad

	tradicional
Diversificación de la economía	Actividades industriales, agropecuarias y silvícolas de gran escala pueden generar actividades complementarias de desarrollo económico local
	Potencial de energía renovable puede integrarse a la dinámica urbana (movilidad sustentable, estándares de edificación, etc.)
	Centros urbanos con potencial de desarrollar actividades comerciales y de servicios que sustenten el desarrollo comunal y de poblados menores
	Generación de áreas destinadas a equipamientos y servicios que soporten la actividad turística
Proyecciones de población	Demanda habitacional por dinamismo productivo de la comuna
	Proyecciones de planes de desarrollo de servicios sanitarias consideran máximas tasas de crecimiento
Conectividad	Buena conectividad dentro de las áreas urbanas
	Buena conectividad de la comuna con grandes centros urbanos como Chillan, Los Ángeles y Concepción
	Inserción en la trama de vialidad estructurante provincial y regional

Fuente: Elaboración propia.

3. Debilidades

Las debilidades son factores negativos internos o presentes en la actualidad en el territorio de planificación. Identificarlas permitirá establecer objetivos estratégicos de defensa, respecto de los efectos negativos que las debilidades exponen, en base a su máxima mitigación. A continuación, se presentan las principales debilidades de las áreas de estudio, tematizadas:

Tabla 3.- Resumen de Debilidades áreas de estudio

Tema Central	Debilidad
Dispersión urbana, crecimiento desagregado y localización irregular de la vivienda	<p>Acelerada aparición de asentamientos y loteos que se han ido incorporando informalmente a las áreas urbanas</p>
	<p>Ocupación irregular de viviendas sobre faja de propiedad de FFCC</p>
	<p>Proyectos de vivienda social fuera del límite urbano</p>
	<p>Loteos irregulares carecen de ciertas condiciones mínimas de urbanización</p>
	<p>Tipologías de transición urbano-rural ha sido superadas por nuevos loteos de mayor intensidad de la ocupación</p>
	<p>Tramas irregulares en la periferia</p>
Ambientales	<p>Déficit de áreas verdes y espacios públicos en los centros poblados</p>
	<p>Presencia de micro basurales en borde urbano-rural</p>
	<p>Ruidos molestos, vibraciones y polución por circulación de camiones</p>
	<p>Déficit de los sistemas de saneamiento ambiental. Límite de la capacidad del sistema de tratamiento de aguas servidas para acoger una mayor densidad poblacional o aumentar el radio urbano</p>
	<p>Necesidad de mitigación de impactos industriales (Tratamiento de riles, infraestructura vial, etc.)</p>
Infraestructura de movilidad y sustentabilidad	<p>Congestión vehicular por camiones</p>
	<p>Crecimiento del parque automotor</p>
	<p>Falta de infraestructura para movilidad no motorizada como</p>

	ciclovías, paseos peatonales,
	Aperturas o ensanches viales cuyas declaratorias de utilidad pública fueron eliminadas mediante la modificación (2010)
Fricciones de usos de suelo	Fricción entre áreas industriales y residenciales
	Fricción entre áreas residenciales y suelos agrícolas de calidad
	Fricción entre áreas residenciales y plantaciones forestales
Dinámicas sociales	Migración de jóvenes por bajo dinamismo económico
	Baja población en el área central de Yungay
	Incipiente envejecimiento de la población (sobre todo en el área central)
	Actividades económicas (Rubros primarios y secundarios) preferentemente masculinas
Dinámicas territoriales	Complejidad urbana (de actividades económicas y usos) de la periferia es muy baja
	Déficit cualitativo de vivienda significativo y déficit cuantitativo de vivienda moderado (más bien rural)
	Déficit de accesibilidad a equipamiento (de salud principalmente) en localidades menores
	Conflicto en reconocimiento de elementos patrimoniales
	Incipiente deterioro urbano por calidad de la edificación
Dinámicas económicas	Baja inversión en proyectos de tipo turístico

Fuente: Elaboración propia.

4. Amenazas

Las amenazas son factores negativos externos o dinámicas incipientes que en un futuro podrían ser consideradas como debilidades del territorio de planificación. Identificarlas permitirá establecer limitantes al desarrollo urbano, es decir, definir los elementos que deben ser considerados restricciones debido a que no pueden ser superados mediante la planificación propiamente tal. A continuación, se presentan las principales debilidades de las áreas de estudio, tematizadas de la siguiente forma:

Tabla 4.- Resumen de Amenazas áreas de estudio

Tema Central	Amenaza
Dependencia funcional	Dependencia funcional de la ciudad de Chillán, capital regional, u otras áreas urbanas mayores
Amenazas relacionadas con un posible aumento explosivo de población	Infraestructura sanitaria, de transporte y energética podría ser insuficiente para la rápida expansión urbana
	Agregación de nuevos asentamientos irregulares sin contemplar estándares urbanos adecuados atente contra las condiciones de habitabilidad de los centros poblados
	Crecimiento urbano podría significar consumo del suelo agrícola de alta capacidad productiva
	Capacidad vial del área urbana podría ser insuficiente para soportar la presión que surge de las nuevas actividades productivas de la comuna como los proyectos de la infraestructura energética y otros.
	Posible falta de equipamientos necesarios para atender a la nueva población
	Desarrollo de densidades inadecuadas para los diversos tipos de soluciones habitacionales
Posibles restricciones al desarrollo urbano	Elementos naturales del territorio podrían limitar en cierta medida el crecimiento articulado de las áreas urbanas

	Plantaciones forestales adyacentes a las áreas urbanas podrían generar incendios forestales (evaluación de vientos predominantes)
	Infraestructuras energéticas en potenciales áreas de extensión urbana
	Riesgos para la población urbana asociados a la presencia de cursos de agua que pueden desbordarse.
	Presencia de napas freáticas superficiales
Presencia de infraestructuras en el área de planificación o en sus cercanías	Presencia de Aeródromo Siberia
	Presencia de Líneas de alta tensión
	Presencia de Infraestructura de Hidrocarburos
	Presencia de proyectos de Infraestructura energética

Fuente: Elaboración propia.

