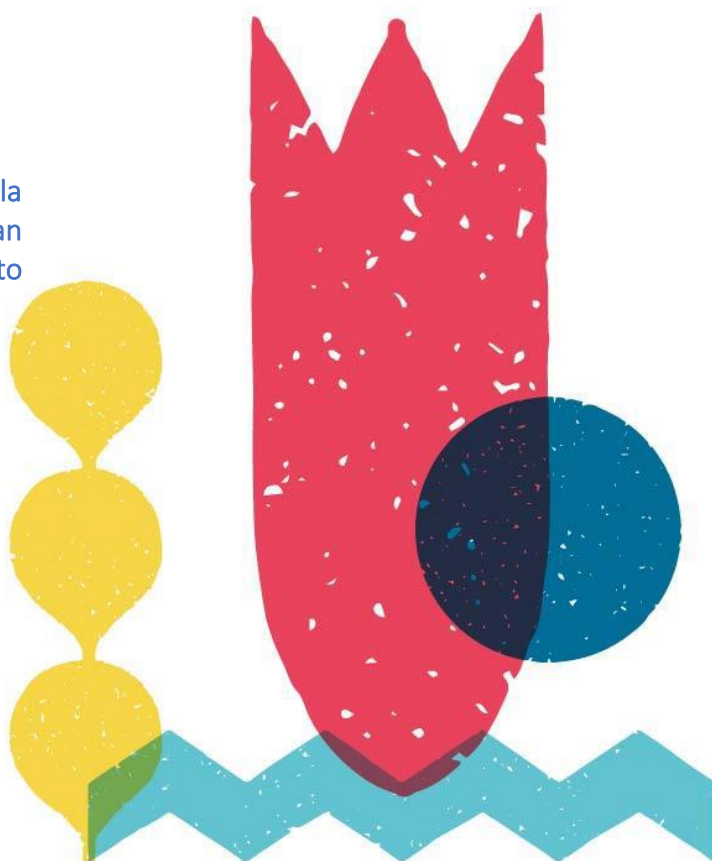


Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos Calle Jose Yañez N° 719 Ex RPC Comuna de Concón

Ley 21.450 Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto Capítulo I, Párrafo 2°.



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA.....	3

de Concón, que acredita que el inmueble en cuestión está inscrito a fojas 207 vuelta, N° 201 del Registro de Propiedad del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de Concón. Certificado que se adjunta al expediente derivado para revisión.

Identificación Propiedad	Ubicación	N° Rol	Superficie	Cumplimiento artículo 3
Lote Z2-2	Calle Jose Yañez N°719, Concón	Rol SII 3125-00004	7627,48 m2	Certificado de Dominio Vigente emitido por Conservador de Bienes Raíces de Concón, Folio N° 64017, Carátula N° 172853.

Cabe indicar que, las normas urbanísticas especiales que se establezcan para el terreno en análisis sólo podrán ser aplicadas para la construcción del proyecto que justificaron el uso de esta facultad excepcional y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto al presentado.

En dicho contexto, el lote Z2-2 es requerido para el desarrollo de un proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el Decreto Supremo N° 49 (V. y U.) de 2011. Por tanto, se da cumplimiento a lo señalado.

Por otra parte, y de acuerdo con lo indicado en el artículo 4 del Párrafo 2 de la mencionada Ley, esta Secretaría *“deberá verificar que se trate de proyectos que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Lo anterior, sin perjuicio de los criterios y límites que en esta materia pudiere establecer la Ordenanza General, relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para poder aplicar este mecanismo”*.

Por ello y una vez cumplido los requerimientos anteriormente señalados, esta Secretaría determina desarrollar el análisis de pertinencia especificado en punto 4.1.1.1. de la Circular N°458 DDU 469 de fecha 14.10.2022 aplicado al terreno en análisis, el cual apunta a verificar que se trate de un proyecto que pueda contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Y, por otro lado, a verificar que el establecimiento de normas urbanísticas especiales para el terreno será conducente a lograr el propósito de viabilizar la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios de programas del MINVU. Para ello deberá:



a) Verificar que los proyectos cuya construcción se viabilizará con el establecimiento de normas urbanísticas especiales pueda contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano.

Cuando el terreno cumpla como mínimo con los requisitos a lo establecido en el artículo 35 a) del DS N°49 de 2011:

1	Deberá emplazarse, a lo menos un 50% de su superficie, en el área urbana o de extensión urbana, de localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes, según el último censo de población del cual se tenga información disponible.	El terreno SI se emplaza en área urbana definida por el Plan Regulador Comunal de Concón, como zonas ZRM3: 4087m2, Área verde: 1148 m2 y afectación a utilidad pública por vialidad: 2392 m2 Fuente: CIP N° 18/2022 Ver Anexo 3
2	Tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, deberán emplazarse, en a lo menos un 50% de su superficie, en el territorio operacional de una empresa sanitaria o contar con convenio suscrito de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. N° 382, (MOP), de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios, o en el área de Servicio de un operador de servicios sanitarios rurales que consulte simultáneamente la prestación de agua potable y saneamiento domiciliario, primario o secundario, según lo establece la ley 20.998 que regula los servicios sanitarios rurales.	El terreno SI cuenta con factibilidad sanitaria por parte ESVAL informada en el expediente Fuente: Certificado ESVAL N°149632_2025 Ver anexo 5
3	Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso de que deban financiar la adquisición del terreno, deberán deslindar o intersecar en un punto o a lo menos uno de sus vértices con una vía local o de rango superior existente, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.	El terreno SI accede a través de una vía con categoría Colectora, que corresponde a Calle Jose Yañez. La cual, sin embargo, solo esta ejecutado el medio perfil. Perfil proy: 20 m entre L.O. CIP N° 3158 de 03.10.2023. Ver Anexo 3 Respuesta: En Minuta respuesta observaciones HNT El arquitecto



		patrocinante Fernando Bustamante suscribe informe de respuesta de observaciones que indica que el proyecto contempla materializar la media calzada restante de Calle Jose Yañez. Ver anexo 7
--	--	--

En relación con este aspecto de la presentación se observa que tanto el CIP N°0018/2022 como las planimetrías adjuntas al expediente, correspondiente a la lámina Sa, no aclaran el correcto emplazamiento de las declaratorias de utilidad pública en función del proyecto presentado, así como tampoco permiten identificar el grado de pavimentación que tienen las vías que dan acceso al proyecto, cuestión que se solicita corregir.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35° letra a) del Decreto 49/2012, tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso de que deban financiar la adquisición terreno u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, el terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional o la vivienda a adquirir deberá cumplir con a lo menos tres de los siguientes requisitos:

4	Que el establecimiento de educación existente más cercano cuente con, a lo menos dos de los siguientes niveles educacionales operativos: pre-básica, básica y/o media, y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	- Acredita mediante Certificado Localización N° 1268 de la DOM Concón. Ver anexo 6.
5	Que el establecimiento de salud primaria o de nivel superior de atención existente más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	- Acredita mediante Certificado Localización N° 1268 de la DOM Concón. Ver anexo 6.
6	Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público operativo se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500	- Acredita mediante Certificado Localización N° 1268 de la DOM Concón. Ver anexo 6.



	metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	
7	Que el equipamiento comercial o deportivo o cultural existente y más cercano, de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la O.G.U.C., se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	- Acredita mediante Certificado Localización N° 1268 de la DOM Concón. Ver anexo 6.
8	Que el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados, se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	- Acredita mediante Certificado Localización N° 1268 de la DOM Concón. Ver anexo 6.

Expediente debe acreditar el cumplimiento de los parámetros de localización a través de los respectivos certificados.

b) Ponderar y examinar cuidadosamente las dificultades técnicas que pudiere tener la ejecución del proyecto definitivo, las cuales podrían derivar en mayores costos, retrasos en la ejecución de las obras o incluso la imposibilidad o inviabilidad de ejecutar el proyecto.

Para estos efectos, la ley ha considerado a título meramente ejemplar algunos aspectos a considerar, vinculados a:

La necesidad de ejecutar obras de urbanización extraordinarias o de mitigación de riesgo, en este último caso, cuando el predio se encuentre afectado por un área de riesgo de acuerdo a un IPT.	CIP 0018/2022 informa área de riesgo AR3, respecto de lo cual el proyecto no presenta información asociada a las medidas de mitigación Por su parte se aprecia que la vía Jose Yañez entre calle magallanes y el predio únicamente se encuentra materializada en media calzada por lo que debe considerarse la pavimentación del tramo faltante. Por su parte, de acuerdo con lo
--	---



	informado por la DOM de Concón en su CIP 0018/2022, el predio se encuentra atravesado por un oleoducto que se informa será retirado por no estar operativo, cuestión que deberá demandar las medidas de mitigación exigibles en la normativa que regula dichas infraestructuras. Respuesta: Punto 9 Minuta respuesta observaciones HNT El arquitecto patrocinante Fernando Bustamante suscribe informe de respuesta de observaciones que indica: a) Adjunta Carta del Sr Ricardo Alarcon Torres, jefe de integridad Zonacol S.A Que indica el retiro del Oleoducto ver Anexo 4. b) Áreas de Riesgo: refiere que, se ha planteado como una condición de diseño, no emplazar ninguna obra de edificación dentro del área de riesgo. ver Anexo 7 c) Materialización de media calzada calle Jose Yañez: refiere que el proyecto materializara la media calzada restante de Calle Jose Yañez. Ver anexo 7
La existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico que requieran ser intervenidos para la ejecución del proyecto.	NO hay existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumentos Históricos en el terreno.
La existencia de restos arqueológicos en el terreno.	Punto 11 Minuta respuesta observaciones HNT El arquitecto patrocinante Fernando Bustamante suscribe informe de respuesta de



	observaciones que indica que no se identifican restos en el predio y que ante eventuales hallazgos durante las faenas deberá proceder de acuerdo con la GUÍA DE PROCEDIMIENTO ARQUEOLÓGICO del concejo de monumentos nacionales, ver anexo 7
La existencia de suelos con potencial presencia de contaminantes, ya sea en el predio o en el sector en que se emplazan, y que pueda significar un riesgo al medio ambiente y calidad de vida de las personas incompatible con la construcción de viviendas. Para estos efectos podrá utilizarse como referencia la guía metodológica para la gestión de suelos con potencial presencia de contaminantes y sus anexos aprobada por resolución exenta N°406 de fecha 15 mayo de 2013 del MMA.	Punto 12 Minuta respuesta observaciones El arquitecto patrocinante Fernando Bustamante suscribe informe de respuesta de observaciones en el que indica que no se observan suelos con potencial presencia de contaminantes, sin perjuicio de lo cual se procederá de acuerdo a la ley de, medioambiente en caso de que se identifiquen contaminantes al momento de realizar las excavaciones. Ver Anexo 7
La existencia de suelos de relleno, que requieran una importante inversión en su mejoramiento para la correcta habilitación.	Punto 13 Minuta respuesta observaciones HNT, El arquitecto patrocinante Fernando Bustamante suscribe informe de respuesta de observaciones en el que indica que en el predio se observan áreas residuales con rellenos menores que serán removidos para la edificación de los pisos subterráneos. Anexo 7
La existencia y/o admisión de proyectos con uso de suelo actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante, o peligrosa-conforme al artículo 4.14.2 de la OGUC, en el sector en que se emplace el predio, cuyo funcionamiento pudiese resultar incompatible con la construcción de viviendas, sea que se encuentre o no permitido el uso de suelo residencial destino vivienda en los señalados predios, de acuerdo al IPT.	El predio se emplaza cercano al área industrial de la planta refinadora de petróleo ENAP Concón, y dentro de la zona saturada establecida mediante Decreto N°10/2015 de MMA. Al respecto cabe señalar que la habilitación normativa en los términos planteados por el proyecto presentado no considera desarrollar



	proceso de evaluación de impacto ambiental. Toda vez que se rebajó el número de unidades a 159 Viviendas. Ver Punto 14, Anexo 7
La existencia de una prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda aplicable al sector en que se encuentra emplazado el predio de acuerdo al IPT vigente. Para la ponderación de esta circunstancia, se deberá recurrir a la información disponible en la memoria explicativa del PRC respectivo.	NO hay prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda aplicable al sector. CIP 0018/2022
La existencia de franjas o zonas no edificables en el predio conforme a lo expuesto a lo señalado en el punto 3.3. de la circular 458 DDU469 de fecha 14.10.2022.	CIP 0018 /2022 SI da cuenta de la existencia de un OLEODUCTO en el predio. Punto 16 Minuta respuesta observaciones HNT El arquitecto patrocinante Fernando Bustamante suscribe informe de respuesta de observaciones adjuntando Carta del Sr Ricardo Alarcon Torres, jefe de integridad Zonacol S.A en donde señala que el ducto no está en operaciones y será retirado. Ver Anexo 4 y Anexo 7
La existencia de áreas de protección de recursos de valor natural, de acuerdo a lo señalado en el punto 3.3. de la Circular Ord. N°458 DDU469 de fecha 14.10.2022.	NO hay existencia de áreas de protección de recursos de valor natural en el predio.
Relacionado con lo anterior, la necesidad de ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental conforme a las características del terreno conforme a las hipótesis de ingreso consagradas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 sobre las bases generales del Medio Ambiente y artículo 3 Decreto N°40 de 2012 que aprueba el reglamento del sistema de evaluación	De acuerdo a lo indicado por el CIP 0018/2022 el predio se emplaza dentro de la zona saturada establecida mediante Decreto N°10/2015 de MMA. Al respecto cabe señalar que la habilitación normativa en los términos



de impacto ambiental.	planteados por el proyecto presentado no considera desarrollar proceso de evaluación de impacto ambiental. Toda vez que se rebajó el número de unidades a 159 Viviendas. Ver Punto 14, Anexo 7.
La existencia de antecedentes técnicos o históricos que den cuenta de la exposición del predio a amenazas de origen natural o antrópico, tales como aquellas identificadas en el inciso séptimo del mismo artículo 2.1.17. de la OGUC, aun cuando no exista instrumento de planificación que califique el sector como un área de riesgo. En estos casos deberá considerarse la necesidad de los proyectos definitivos de incorporar obras y medidas de mitigación que permitan abordar tales amenazas.	CIP 0018/2022 informa que el predio se emplaza en área de riesgo AR3 del PRC de Concón, por lo que al proyecto le resultan aplicables las disposiciones del artículo 2.1.17 OGUC y deberá informar que medidas de mitigación se contemplan para abordar dichas amenazas. Punto 9 Minuta respuesta observaciones HNT El arquitecto patrocinante Fernando Bustamante suscribe informe de respuesta de observaciones que indica que, se ha planteado como una condición de diseño, no emplazar ninguna obra de edificación dentro del área de riesgo. ver Anexo 7.

FZV/RMC