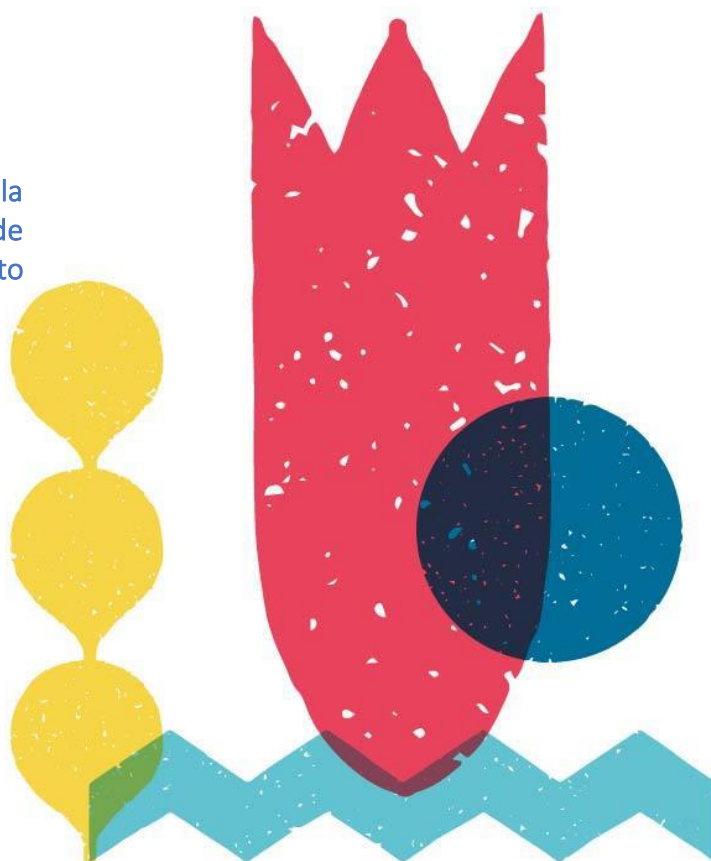


Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Calle Jose Yañez N° 719 Ex RPC Comuna de Concón

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.	DIAGNÓSTICO	3
1.1.	Identificación del Terreno	3
1.2.	Justificación del Proyecto	5
1.3.	Marco Normativo Vigente	7
1.4.	Accesibilidad y Dotacion de Estacionamientos	13
1.5.	Factibilidad Sanitaria	18
2.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	18

1. DIAGNÓSTICO

1.1. Identificación del Terreno

El terreno objeto de la presente Habilitación Normativa corresponde AL predio identificado como lote Z2-2 de la subdivisión del lote D2 b1/a5, ubicado en Calle Jose Yañez N°719, ex RPC, Rol de Avalúo N° 3125-4, de la comuna de Concón. Se encuentra individualizado en Plano N° 297 del registro de documentos del C.B.R. de Concón del año 2013, asociada a la inscripción de fojas N°207v y , N°201 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Concón, del año 2004, a nombre de SERVIU Región de Valparaíso y cuenta con una superficie de 7.627,48 m2.

De acuerdo con lo indicado por el director del Servicio de Vivienda y Urbanización en su Ord. N° 1109 de fecha 20 de noviembre de 2023, que se adjunta como anexo N° 1, ha sido asignado para la ejecución del proyecto perteneciente al Fondo Solidario de Elección de Vivienda del Decreto Supremo N° 49 (V. y U.) de 2011, asociado a los Comité de Vivienda Juan Antonio Rios, de la comuna de Concón, el cual contempla 159 departamentos, en un edificio de 15 pisos y dos niveles subterráneos, sede social y local comercial

Identificación Propiedad	Ubicación	N° Rol	Superficie	Inscripción CBR
Lote Z2-2	Calle Jose Yañez N°719, Concón	Rol SII 3125-00004	7627,48 m2	fojas N°207v y , N°201 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Concón, del año 2004,

Figura 1: Ubicación del Lote Z2-2

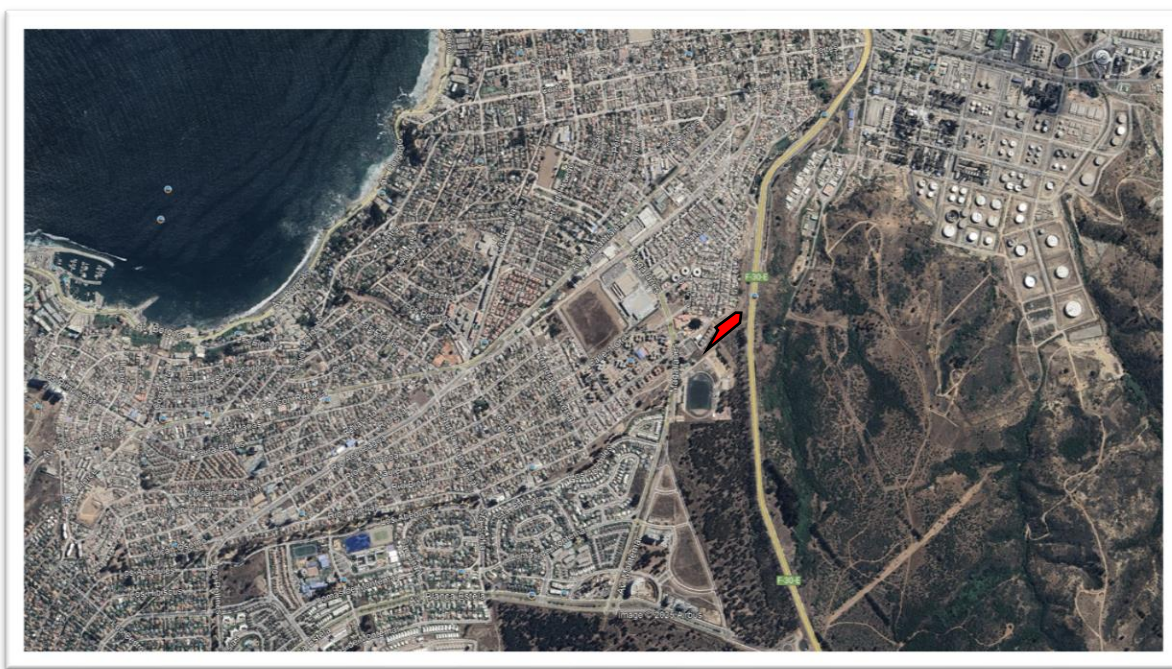


Fuente: Bustamente Aguayo Arquitectos

Territorialmente el predio se emplaza en el sector norte del área urbana de Concón, contiguo a la ruta F30-E MOP, por el oriente, a la población Nueva RPC por el norte y al estadio Atlético Municipal de Concón por el sur. El predio en consecuencia se emplaza como remate del desarrollo de urbanizaciones de vivienda social de la zona norte de la meseta intermedia, limitando el área urbana de Concón por el oriente.

De acuerdo con CIP N°18 de fecha 05.01.2022, adjunto como anexo 3, cuenta con acceso a través de una vía con categoría Colectora, que corresponde a Calle Jose Yañez. La cual, sin embargo, solo esta ejecutada parcialmente.

Figura 2: Ubicación de predio en su entorno urbano

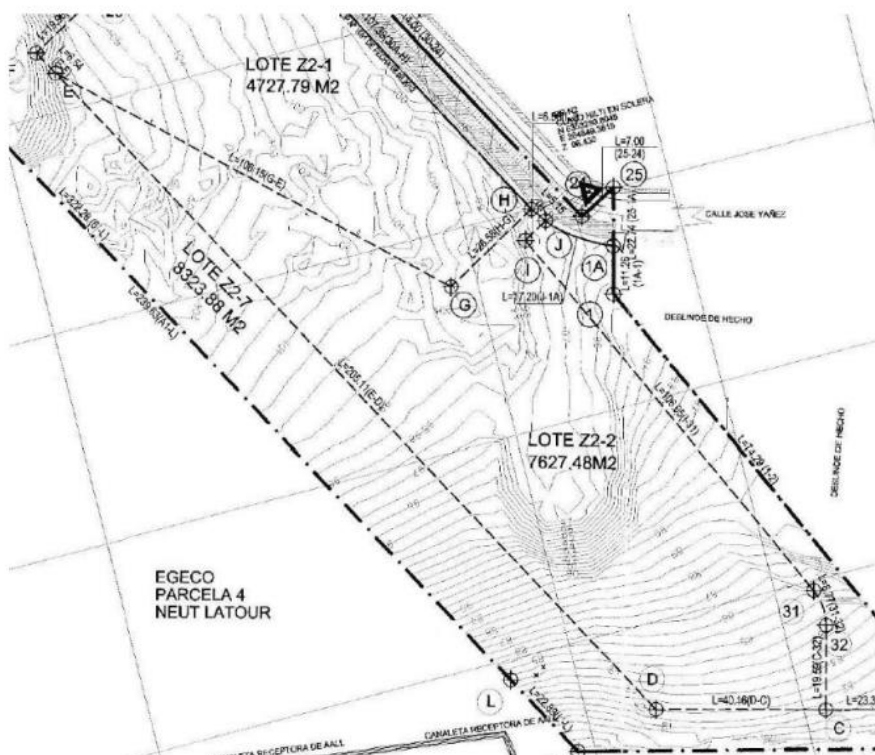


Fuente: Elaboración propia

En lo que se refiere a los deslindes, el predio se origina, producto del proceso de subdivisión del lote Z2 de propiedad SERVIU, por lo que, deslinda en todos sus frentes con otras propiedades de SERVIU región de Valparaíso.

Por el Oriente, deslinda en línea quebrada con el lote de propiedad SERVIU Z 2-1, en el que se encuentra en ejecución un proyecto de viviendas sociales, por el Sur, deslinda con el lote Z2-7, también de propiedad SERVIU, sobre el cual se emplaza la declaratoria de utilidad pública asociada a la vía contenida en el Plan Regulador, El Bosque Oriente. Por el norte, en tanto, deslinda con el lote Z 2-3, también de propiedad SERVIU, en el cual se emplaza la declaratoria de utilidad pública asociada a la apertura de la calle trece y al área destinada al corredor de área verde colindante con la Ruta F30-E

Figura 3: Deslindes



Fuente: Elaboración propia

1.2. Justificación del Proyecto

La Historia del Comité Habitacional Juan Antonio Ríos, 1 y 2, data de una reunión sostenida hace 15 años en la cual, se agrupan los comités de vivienda, Juan Antonio Ríos, San Ignacio y Agustín Vía quienes mediante una votación unánime se unen bajo el nombre de Juan Antonio Ríos 1 y 2. Dentro de este Comité se agrupan 159 familias provenientes de la comuna de Concón.

De acuerdo con el diagnóstico desarrollado por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en base a los datos arrojados por la encuesta Casen2022, la Comuna de Concón, presenta una demanda habitacional de 1.372 viviendas, de las cuales 379 unidades se corresponden con el segmento de viviendas de interés social identificado en la meta del plan de emergencia habitacional comunal.

Que, en contraste de lo anterior, la información contenida en la minuta de la mesa regional de suelos del MINVU del mes de noviembre del 2024. Indica que, de aquella cifra de 390 unidades, únicamente 240 se encuentran actualmente cubiertas por el plan, existiendo aún 165 unidades que aún deben pasar por las etapas de preparación.

En dicho contexto, una de las principales problemáticas que presenta la comuna de Concón, para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, dice relación con el elevado valor del suelo urbanizado existente en el sector consolidado de la comuna. Lo anterior, producto del sostenido desarrollo inmobiliario para segmentos medios y altos que se ha experimentado en la comuna durante los últimos 20 años, el cual ha generado una importante limitación para el desarrollo de viviendas de interés social asociado al DS N°49, toda vez que las intensidades del uso del suelo definidas en el PRC, que son concordantes con tipologías de proyecto afines a dicho subsidio, se concentran en torno a terrenos con un alto valor del suelo, ubicados en torno a los sectores de Costa y Bosques de Montemar, los cuales concentran localización de vivienda en altura para estratos socioeconómicos Medios y Altos.

Dicho proceso ha generado un continuo desplazamiento de la residencia de los estratos socioeconómicos Medio-Bajo y Bajo, a las localidades periféricas de Villa Independencia, Villa Las Ilusiones, Fuerte aguayo y otras, bajo la tipología de subdivisiones de parcelas de agrado con escasa urbanización. Dichos Territorios, sin embargo, recién han sido incorporados al área normada por el Plan Regulador Comunal, el año 2017, por lo que presentan normas urbanísticas concordantes con una baja intensidad del uso de suelo, debido a los bajos niveles de urbanización en agua potable y alcantarillado que presentan. Lo anterior además de la baja conectividad de transporte público hacia las zonas generadoras de empleos en la intercomuna.

Figura 4: distribución de estratos socioeconómicos

Cuadro 3.2-5 Estratos Socioeconómicos (Jefes de Hogar) – Comuna de Concón.

Área	Localidad	Estrato				
		Alto	Medio Alto	Medio	Medio - Bajo	Bajo
Urbana	Concón	22,10	2,83	37,46	33,09	4,51
Total Urbana		22,10	2,83	37,46	33,09	4,51
Rural	Villa Independencia	4,69	1,41	33,80	56,34	3,76
	Villa Ilusión	8,82	0,00	45,59	39,71	5,88
	Independencia Sur	5,68	1,14	36,36	51,14	5,68
	Otras Localidades Rurales	11,52	0,82	31,28	54,73	1,65
	Total Rural	8,01	0,98	34,48	53,10	3,43
Total Comunal		21,81	2,79	37,40	33,51	4,48

Fuente: Elaboración Propia en base a metodología ADIMARK sobre datos INE 2002.

Memoria PRC Concón

Atendido lo anterior, resulta atendible hacer uso de las facultades contenidas en la Ley 21.450 Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana a fin de generar una mejor gestión del escaso suelo fiscal de propiedad de SERVIU existente en el área consolidada de Concón, a fin de establecer normas urbanísticas que permitan el desarrollo de viviendas de interés social que de otra manera no serían factibles de localizar.



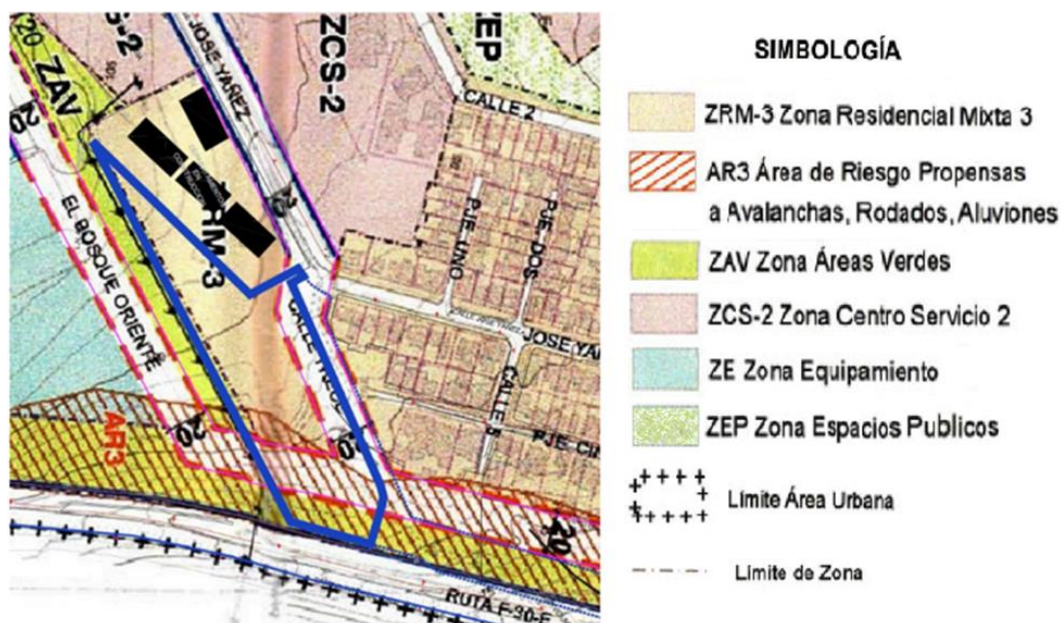
1.3. Marco Normativo Vigente

Plan Regulador Comunal de Concón 2017

El terreno se encuentra emplazado íntegramente dentro del área urbana definida por el Plan Regulador Comunal de Concón. Se encuentra normado por las zonas, ZRM3, (Zona Residencial Mixta N°3) y Área Verde (ZAV) y cuenta con afectaciones a utilidad pública asociada a las vías colectoras el Bosque Oriente y Calle Trece, ambas con un ancho de 20 metros respectivamente.

En lo que se refiere a riesgos, está ubicado en la Zona de Riesgo AR3, correspondiente a riesgo por remoción en masa.

Figura 5 Poligonal del Predio emplazado en el Plan Regulador Comunal de Concon.



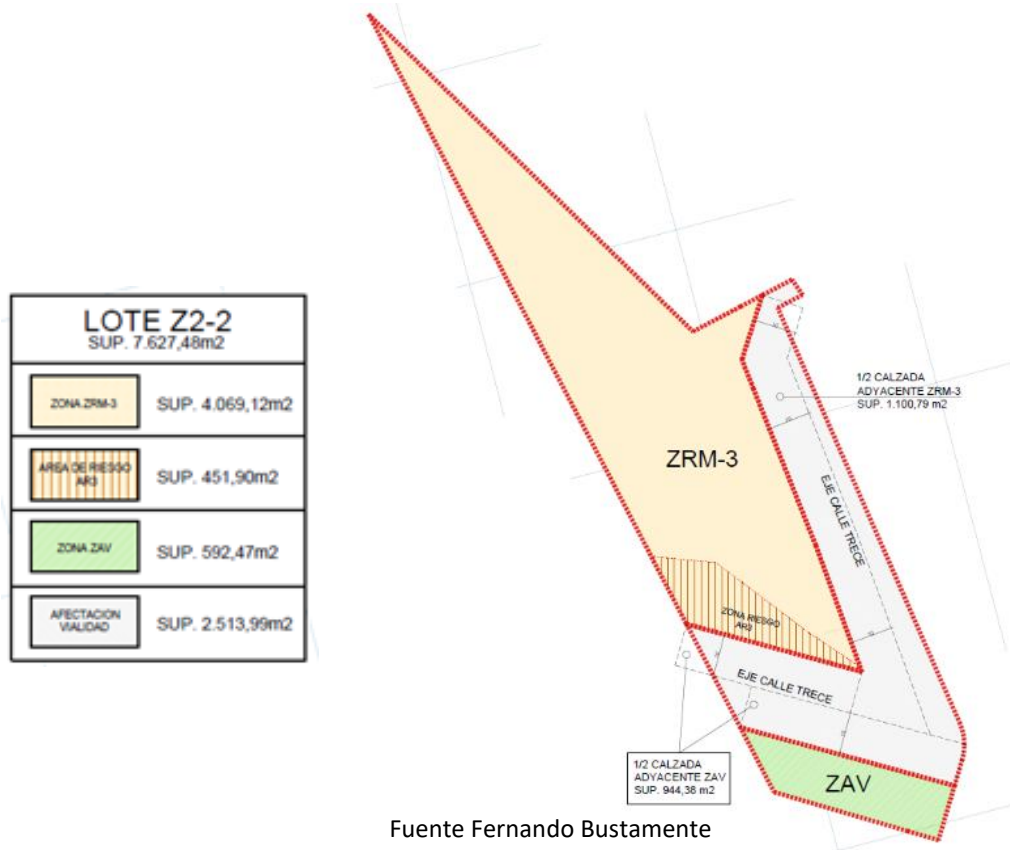
Fuente: Elaboración propia

En lo que se refiere al detalle de las superficies de cada zona , así como las superficies del predio que se encuentran asociadas a áreas de riesgo se corresponden con el siguiente desglose:

ZONA	SUPERFICIE
Zona ZRM-3	4.069,12 m2
Zona ZRM-3 en Área de Riesgo AR3	451,90 m2
Zona Área Verde ZAV	592,47 m2
Zona Afectación de Vialidad	2.513,99 m2
Total	7.627,48 m2



Figura 6 Superficies según zonificación PRC Comunal de Concon.



Fuente Fernando Bustamante

Respecto al marco de planificación territorial para este sector, la Memoria Explicativa del PRC vigente indica que el predio se emplaza en la macrozona 3 respecto de la cual se indica lo siguiente:

En macrozona se reconocen en primer término los sectores de Lomas de Montemar, tanto los barrios consolidados, en proceso de consolidación y la extensión urbana propuesta en el PREMVAL. Aquí se plantea por objetivo de planificación el de preservar sus características de barrio residencial exclusivo de alto estándar. Por lo tanto se plantea el uso prioritario residencial con equipamiento de soporte, con intensidades de uso de carácter bajo y medio. Por otra parte se propone un borde urbano interior que concentre el equipamiento de escala mayor y de infraestructura asociada al transporte en torno al corredor de la Ruta F-30E, respondiendo a su carácter de vía troncal que contiene un intenso flujo vehicular propio de su escala interurbana, regional e intermetropolitana. La función de equipamiento medio corresponde a lo definido por la OGUC en el artículo 2.1.36.

La función de dicho corredor es de tipo comercial, deportivo y servicios asociados a la industria vecina y al transporte, así mismo se permite infraestructura como sistema de transporte de terminales terrestres o áreas de servicios para el sistema aeroportuario según conexión acceso al Aeropuerto de Torquemada en el escenario del proyecto de



mejoramiento/ampliación e incorporación al sistema aeroportuario nacional de vuelos comerciales. Igualmente se permitirá el uso de servicios relacionados a la industria, correspondiente a industrias del sector como ENAP Concón y otros.

Figura 7 Distribución de Macrozonas Concon



Memoria PRC Concón

En tanto en lo que se refiere al emplazamiento del área verde planificada el punto 5.3.3 de la memoria señala que

Se define un sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos, según las definiciones establecidas para cada caso en la OGUC (artículos 2.1.30 y 2.1.31), en el que se establecerán las disposiciones generales que permitan constituir y dotar a la comuna de un circuito de áreas verdes a través del cual se logre una ciudad recorrible, agradable e identitaria. Esto, mediante la combinación de áreas libres, plazas y parques, e incluso comprendiendo dentro de este circuito elementos naturales como quebradas y áreas de valor natural.

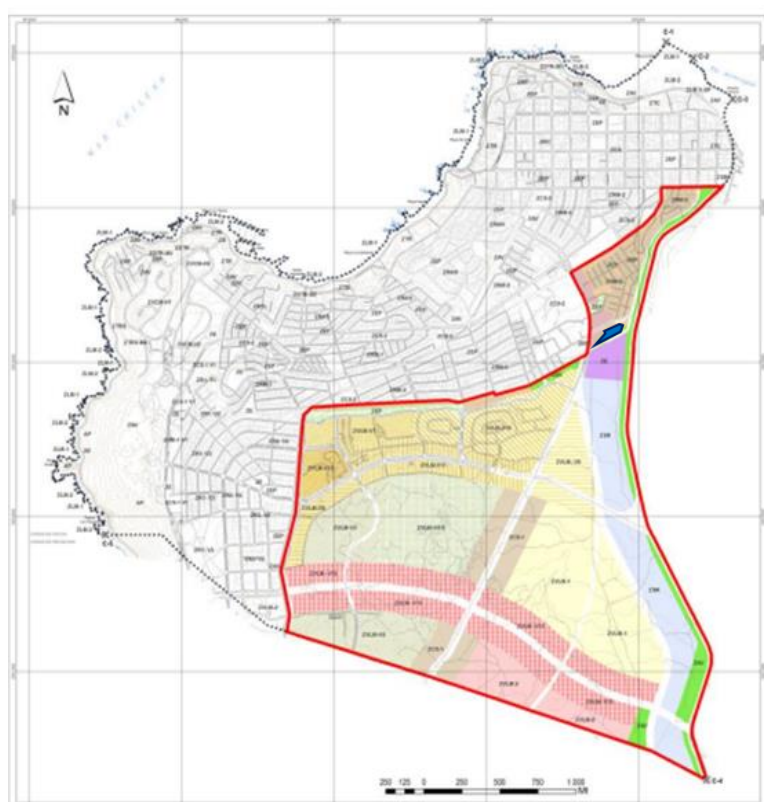
Dicho sistema, pone énfasis en considera como principal elemento de su sistema de áreas verdes a los



bordes y bandejones de los principales corredores viales, los que buscarán minimizar la fricción vehículo peatón. Así, la propuesta de estructuración permite la conformación de lo que se denomina circuitos integrados, lo que fomentaría la integración entre barrios que se desarrollan en torno a los siguientes corredores.

En ese contexto, en el área del predio se consulta la planificación del Corredor Ruta F30-E, el cual se trata de una medida de mitigación ante el impacto de la Ruta F30-E, considerando una faja de Zona de Área Verde como parque vial de escala comunal, que pueda acoger diversas actividades recreativas y deportivas, conforme al Artículo 2.1.33 de la OGUC.

Figura 8 Macrozonas Corredores Urbanos y Meseta Intermedia Concón



Fuente: Elaboración Propia

Memoria PRC Concón

1.4. Zonificación y normas urbanísticas PRC Concón.

Normas de Usos de suelo Zona ZRM:

TIPO DE USO DE SUELO	CLASE O DESTINO	ACTIVIDAD O DESTINO	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	
	Hospedaje	Todos	
	Hogares de Acogida	Todos	
Equipamiento	Científico	Todos los destinos	
	Comercio	Todos excepto los señalados como prohibidos	Estaciones de Servicio Automotor
	Culto Cultura	Todos los destinos	
	Deporte	Todos excepto los señalados como prohibidos	Estadios
	Educación	Todos excepto los señalados como prohibidos	Centro Orientación o de Rehabilitación conductual.
	Esparcimiento		Todos los destinos
	Salud	Todos excepto los señalados como prohibidos	Cementerios y crematorios.
	Seguridad	Todos excepto los señalados como prohibidos	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria y centros de privación de libertad.
	Servicios	Todos los destinos	
	Social	Juntas de Vecinos, Centros Sociales	Todos los no señalados como permitidos
Actividades Productivas			Todos
	Sanitaria		Todos y expresamente Plantas de tratamiento y transferencia de residuos.
Infraestructura	Energética		Todos y expresamente Plantas de Generación energética.
	Transporte		Todos y expresamente Terminales de transporte público, terminales de carga, recintos aeroportuarios
Áreas Verdes		Todos	
Espacio Público		Todos	



Normas de urbanísticas de densidad y subdivisión:

Densidad bruta máxima	270 Hab/Ha
Superficie de subdivisión predial mínima	200 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	1,4
Altura máxima de edificación	9 m
Sistema de agrupamiento	Aislado y Pareado
Antejardín	3 m
Rasantes	Según O.G.U.C
Distanciamiento	Según O.G.U.C
Adosamiento	Según O.G.U.C
Ochavo	4 m sólo en predios que enfrentan vías colectoras y de servicio.

Zonas de Áreas Verdes ZAV

Las edificaciones para emplazarse en esta zona se registrarán por las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.31 de la OGUC y por las siguientes normas urbanísticas:

- Coeficiente de constructibilidad: 0,2
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,2
- Altura máxima de edificación: 3,5 m
- Sistema de agrupamiento: Aislado

De acuerdo con las normas urbanísticas vigentes en el Plan Regulador, la cabida para un proyecto habitacional que se desee emplazar en el predio corresponde a las siguientes:

CABIDA HABITACIONAL LOTE Z2-2 SEGÚN CIP N° 18 DEL 05.01.2022		
		M2
SUPERFICIE LOTE Z2-2		7.627,48
SUPERFICIE LOTE Z2-2 CON USO HABITACIONAL ZRM-3		4.521,02
SUPERFICIE ADYACENTE CALLES JOSE YAÑEZ / CALLE TRECE / CALLE BOSQUE ORIENTE DE ZONA ZRM-3		1.524,62
SUPERFICIE BRUTA EN ZONA ZRM-3		6.045,64
DENSIDAD BRUTA PERMITIDA	270 HAB/HA - 67,5 VIV/HA	41 VIVIENDAS
CONSTRUCTIBILIDAD PERMITIDA	1,4	6.329,43
ALTURA MAXIMA PERMITIDA	9 METROS	3 PISOS
COEFICIENTE OCUP. SUELO	70%	3.164,71
ANTEJARDIN	3	



1.5. Riesgos y Zonas No edificables, PRC Concón.

En lo que respecta a los riesgos y zonas no edificables, se informa lo siguiente:

AR3. Áreas de Riesgo propensas a avalanchas, rodados o aluviones.

Las normas urbanísticas que aplicarán en las áreas antes individualizadas, cuando se cumplan los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las de la zona emplazada bajo el área de riesgo, una vez que se haya cumplido con el procedimiento establecido en el art. 2.1.17 de la OGUC.

ÁREA DE RIESGO O RESTRICCIÓN	ÁREA DE PROTECCIÓN	ZONA DE INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
☒ SI ☐ NO	☐ SI ☒ NO	☐ SI ☒ NO	☐ SI ☒ NO
AR3			

NOTAS

AR3 Area de Riesgo Propensa a Avalanchas, Rodados, Aluviones.

Imagen: CIP N°18/2022

Zonas no edificables asociadas al artículo 60° de la LGUC

(i) Fajas de resguardo de oleoductos, gasoductos y poliductos

Resguardo de las infraestructuras energéticas de oleoductos, gasoductos, poliductos, según lo normado por el D.S. N°160 de 2008 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, D.O. del 7 de Julio de 2009, que aprobó el Reglamento de Seguridad para el Almacenamiento, Refinación, Transporte y Expendio al público de combustibles, correspondiente al Oleoducto de Zonacol que se emplaza en el predio, respecto del cual, se ha tenido a la vista la carta del Sr Ricardo Alarcon Torres, jefe de integridad Zonacol S.A, la cual se adjunta como anexo 4, en el cual señala que el oleoducto que se emplaza en el predio, se encuentra fuera de operación y que dicha compañía, llevará a cabo el retiro de los oleoductos emplazados en los lotes Z2-2 y Z2-3, para lo cual requiere que se les notifique con un mes de anticipación.

1.6. Accesibilidad y Líneas Oficiales Informadas.

En lo que se refiere a las líneas oficiales consignadas para el predio, se adjunta cuadro asociado al CIP N°18/2022 que detalla los anchos entre líneas oficiales de la vialidad involucrada en el proyecto: Jose Yañez, calle trece, calle el bosque oriente y camino ruta F-30-E, de acuerdo a los anchos consignados en cuadros adjuntos.

5.2.- LINEAS OFICIALES

POR CALLE			TIPO VÍA	
CALLE JOSE YAÑEZ			COLECTORA, RED VIAL BÁSICA	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	20,00 m.	ANTEJARDÍN	SEG. P.R.C. CONCÓN 2017
	DISTANCIA A LÍNEA OFICIAL	10,00 m. A Eje de Calzada	CALZADA	7,00 m.
POR CALLE			TIPO VÍA	
CALLE TRECE, APERTURA			COLECTORA	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	20,00 m.	ANTEJARDÍN	SEG. P.R.C. CONCÓN 2017
	DISTANCIA A LÍNEA OFICIAL	SEG. P.R.C.	CALZADA	7,00 m. proyectada



POR CALLE			TIPO VÍA	
CALLE EL BOSQUE ORIENTE, APERTURA			COLECTORA	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	20,00 m.	ANTEJARDÍN	SEG. P.R.C. CONCON 2017
	DISTANCIA A LÍNEA OFICIAL	SEG. P.R.C.	CALZADA	7,00 m. proyectada

POR CALLE			TIPO VÍA	
CAMINO RUTA F-30-E			TRONCAL, VIA VT-2V	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	30,00 m. según IPT	ANTEJARDÍN	SEG. P.R.C. CONCON 2017
	DISTANCIA A LÍNEA OFICIAL	15,00 m. A Eje según IPT*	CALZADA	9,00 m. doble calzada

NOTAS LINEAS OFICIALES

* DEBERÁ SOLICITAR CERTIFICADO DE LINEA DE CIERRE DE RUTA F-30-E (CAMINO PUBLICO) A LA DIRECCIÓN DE VIALIDAD MOP. ENFRENTA RUTA F-30-E, SEGUN PLANO N°GS-N°81 DE FECHA 29.11.2012. LOTE CUENTA CON SERVIDUMBRE DE OLEODUCTO SEGUN PLANO DE LOTE0.

1.7. Afectaciones a Utilidad Pública y Estado de la Urbanización

En lo referente a las Declaratorias de Utilidad Pública informadas para el predio, el CIP N°18/2022, informa las afectaciones correspondientes a las siguientes vías Colectoras proyectadas:

- El Bosque Oriente con un ancho de 20 metros entre líneas oficiales
- Calle Trece con un ancho de 20 metros entre líneas oficiales

5.3.- AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (ART. 69)			☒ SI	☐ NO
PARQUE	☐	VIALIDAD	☒	ENSANCHE
				APERTURA
				☒

NOTAS:

VIALIDADES PROPUESTAS POR P.R.C. CONCON 2017 Y PREMVAL

6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	☐ SI	☒ NO	RECIBIDA	☐ SI	☒ NO	GARANTIZADA	☐ SI	☒ NO
----------------------------	-----------	-----------------------------	--	----------	-----------------------------	--	-------------	-----------------------------	--

1.8. Estado actual e impactos de la vialidad proyectada por el PRC vigente para el sector:

En lo que se refiere a la vialidad proyectada en el sector por el plan regulador para el área, cabe señalar lo siguiente:

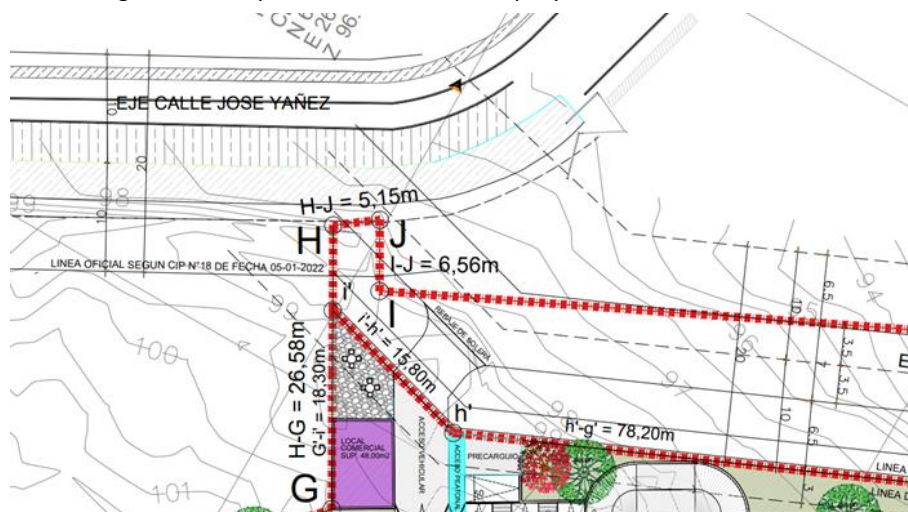
a) Calle Jose Yañez:

La vía colectoras Jose Yañez, corresponde a la vía de acceso existente en la actualidad al predio, la cual sin embargo presenta la pavimentación únicamente medio perfil, cuestión que compromete la operación asociada a la circulación de acceso tanto a los conjuntos habitacionales que se desarrollan en los predios Z2-1 y Z2-2 como a la población Nueva RPC, por lo cual el proyecto contempla la pavimentación del tramo faltante de dicha vía.



Calle Trece: Corresponde una vía colectora de 20 metros de ancho que se conecta tanto a calle El Bosque Oriente, como a Jose Yañez y cuyo trazado se prolonga hacia el norte paralelo a la ruta F30E, hasta empalmar con calle Vergara. Si bien esta vía propuesta en el Plan Regulador permite brindar accesibilidad vehicular al predio, cabe señalar, que parte del empalme de calle trece con la calle Jose Yañez, se emplaza parcialmente fuera del predio.

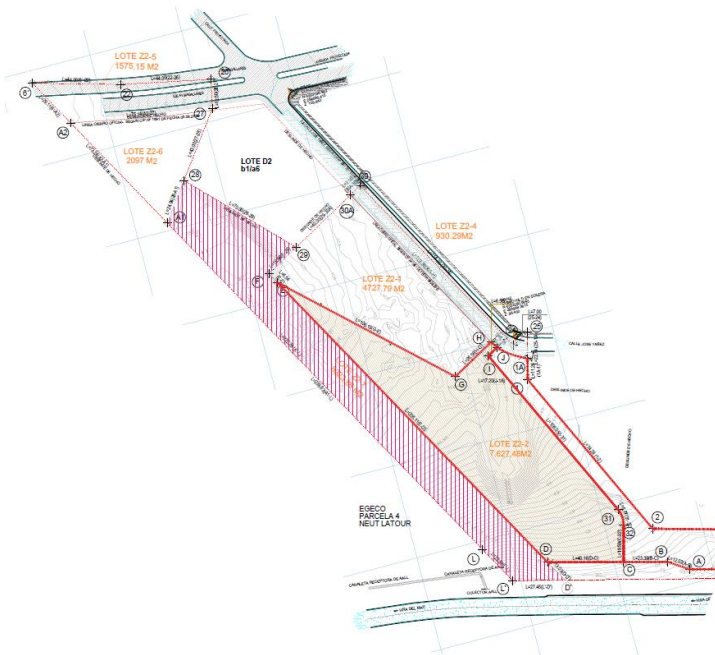
Figura 9 Configuración del predio en Accesibilidad proyectada desde calle Jose Yañez



Fuente: Bustamante Aguayo Arquitectos

Calle El Bosque Oriente: Corresponde a una vía colectora proyectada de 20 metros de ancho que se conecta a calle Trece generando un segundo acceso paralelo a calle Jose Yañez por el sur.

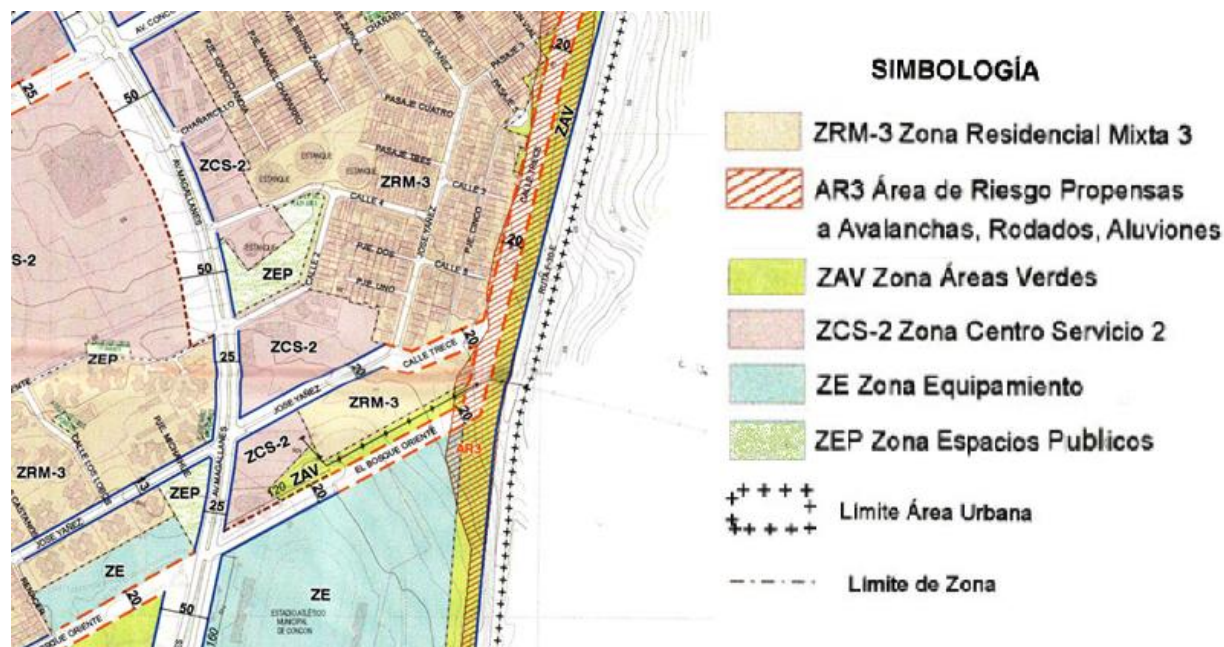
Figura 10 Predios colindantes donde se emplazan las continuidades de calles El bosque Oriente Y Trece



En armonía con lo expuesto en los puntos precedentes, el proceso de subdivisión del primitivo lote Z2 que dio origen a los lotes Z2-1, Z2-2, Z2-3, Z2-4, Z2-5 y Z2-6, segregó las afectaciones de utilidad pública de Calle Trece y El bosque Oriente proyectadas por el Plan Regulador Comunal.

Atendido lo anterior, las afectaciones sobre el sistema de movilidad que provoque el emplazamiento de un proyecto que vía habilitación normativa, deberá ser una materia a analizar durante el desarrollo del proyecto, en base a las disposiciones contenidas en el reglamento sobre mitigación de impactos al sistema de movilidad local derivados de proyectos de crecimiento urbano especificado en el artículo 170 LGUC, a fin de que se pueda determinar si el aumento de densidad propuesto por el proyecto, requiere materializar alguno de los tramos de las afectación de utilidad pública que se encuentran emplazadas en los lotes colindantes propiedad de SERVIU. Lo anterior, en atención a que, la cabida de unidades de vivienda que se habilitara normativamente no se condice con el supuesto contenido en el estudio de capacidad vial estimado por el Plan Regulador. Debiendo en todo caso respetarse los anchos mínimos exigibles para los pavimentos de calzadas y veredas contenidos en el artículo 3.2.5 OGUC, a fin de que se garantice la homogeneidad del perfil de vía Colectora proyectado por el PRC para la Calle 13 en toda su longitud.

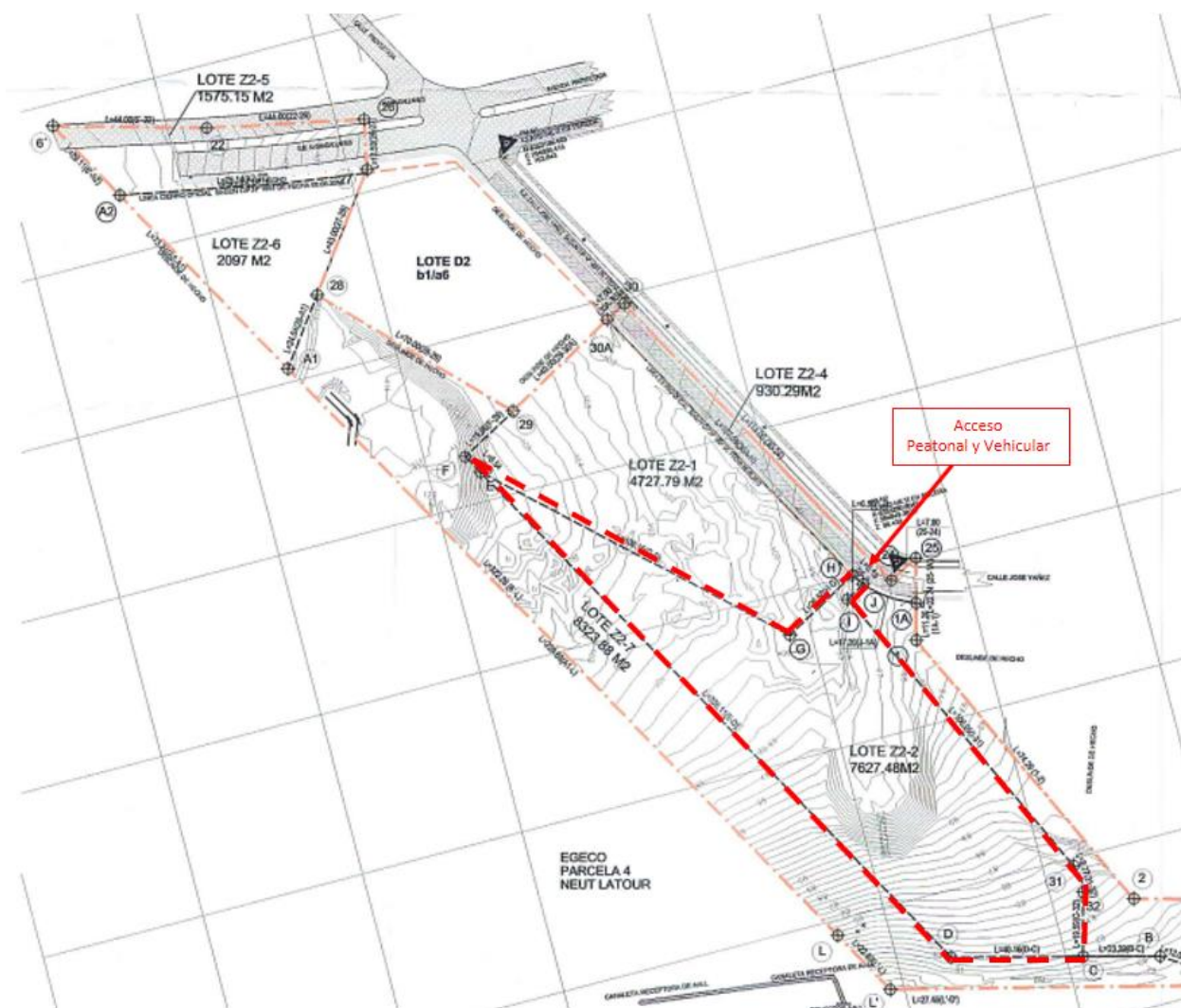
Figura 11, vialidad proyectada por el PRC



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

Ley 21.450

Enero 2025



1.9. Dotación de Estacionamientos

El artículo 22 de la ordenanza del Plan, dispone una dotación de estaciones para el uso de Suelo Residencial dispone una dotación de estacionamientos correspondiente con la consignada en el cuadro N°8 del mismo artículo, sobre la cual se establece para las edificaciones colectivas un incremento de un 20% adicional de estacionamientos de vehículos motorizados y un 50% adicionales de estacionamientos para bicicletas destinados al uso de visitas.

Cuadro 8 Normas y Estándares Mínimos de Estacionamientos

TIPO DE USOS DE SUELO	N° DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
RESIDENCIAL		
Vivienda más de 50m²	1 por vivienda	1 por vivienda, con excepción de la vivienda unifamiliar.
Viviendas más de 140 m²	2 por vivienda	
Hotel, Apart-Hotel, Residenciales	1 cada 8 camas	1 por 10

Sin perjuicio de lo anterior, en lo que se refiere a la dotación de estacionamientos, exigibles la tipología de proyecto asociada de condominio tipo A, de viviendas de interés público, acogido al Fondo Solidario de Elección de Vivienda del Decreto Supremo N° 49 (V. y U.), se encuentra expresamente regulada por el artículo 60 de la ley 21.442 de copropiedad inmobiliaria. Por lo que, en dicho contexto, la dotación de estacionamientos debe ser concordante con dicha norma.

1.10. Factibilidad Sanitaria

Respecto a las factibilidades sanitarias para el proyecto, consta que el terreno en que se emplaza el proyecto se ubica dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria de la Región de Valparaíso ESVAL S.A. contando con factibilidad sanitaria de acuerdo con lo establecido en el Certificado N°142520 de fecha 22.08.2023, emitido por la empresa Sanitaria ESVAL, el cual se adjunta como anexo 5.

Agua Potable: El Certificado informa factibilidad de suministro de agua potable para el edificio de 15 pisos, compuesto por 160 departamentos, y el local comercial que se proyecta construir. Informando que el punto de conexión a las redes de agua potable de Esval S.A será: la cañería de PVC de 110 mm de diámetro, ubicada en calle JOSÉ YÁÑEZ y que la presión real disponible que la empresa puede mantener en el tiempo en el punto de conexión es de 15 mca, medida a nivel de terreno sobre la tubería para el consumo máximo horario. Debiendo el proyecto cumplir en todo caso, con las disposiciones del art. 80° del RIDAA.

Alcantarillado: El punto de empalme a las redes de alcantarillado de Esval S.A informado, corresponde a la cámara naciente con la ID:3275901 emplazada en la calle José Yáñez, correspondiente al colector de 175 mm de diámetro, con una profundidad estimada de 1,80 mt., por lo tanto, el proyecto debe construir la extensión de matriz que sea necesaria hasta la propiedad desde el punto indicado, la cual deberá quedar emplazada en Bien Nacional de uso Público. Anexo a lo anterior para el desarrollo del Local Comercial, el proyecto deberá considerar una cámara interceptora de sólidos y grasas, cuyo proyecto deberá ser previamente autorizado por el Departamento Nuevos Clientes.

2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo a lo indicado en el artículo 7, De Habilidad Normativa de Terrenos, Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 y lo indicado en la Circular N°230 de fecha 27.05.2022 DDU 466: "Deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) únicamente cuando el proyecto se encuentre dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación, considerándose para esto aquellos



dispuestos en el artículo 29 del DS N°32 de 2015 –que aprueba el reglamento de la EAE- y además contemple la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional”.

Al respecto, la “Habilitación Normativa de Terrenos Calle Jose Yañez N° 719 Ex RPC, comuna de Concón” cuenta con una cabida proyectada para 159 viviendas, y siendo necesario que se cumplan copulativamente la cantidad de viviendas y la aplicabilidad de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento de la EAE, no corresponde que la presente tramitación de Habilitación Normativa de Terrenos se someta al procedimiento de la EAE.

FZV / RMC

Anexos

Anexo 1 Ord 1109_2023 SERVIU

Anexo 2 Certificado de Dominio Vigente N° 64017

Anexo 3 CIP N°18 de fecha 05.01.2022

Anexo 4 Carta SONACOL CCS -GO-025

Anexo 5: Certificado ESVAL N°149632_2025

Anexo 6: Certificado Localización N° 1268 DOM
Concón.

Anexo 7: Minuta de respuesta observaciones HNT

Anexo 8 Plano_Archivado_en_CBR_05-00374_V2_Lote
Z2-2

Anexo 9 Resolucion_05-00374_V2_Subdivisión

Anexo 10 AVALUO LOTE Z2-2 ROL 03125-00004

Anexo 11 Informe Factibilidad DITEC_Serviu_05-
00375_V1

Anexo 12 Res 1135_2024 HNT Calle Jose Yañez N° 719
Ex RPC

Anexo 13 Ord N°896 Observa HNT Calle Jose Yañez N°
719 Ex RPC

Anexo 14 Res398_2025 rectifica res 1135

