



PROYECTO MEMORIA EXPLICATIVA RESUMEN EJECUTIVO



INDICE DE CONTENIDO

1	ANTECEDENTES MODIFICACIÓN	5
1.1	Justificación que determina la Modificación al PRCC	7
1.2	Objetivo de la Modificación al PRCC	10
2	RESUMEN EJECUTIVO DIAGNÓSTICO COMUNAL	11
2.1	Antecedentes Generales.....	11
2.2.1.	Localización	11
2.2.2.	Evolución histórica	12
2.2	Diagnostico Físico – Ambiental	12
2.2.3.	Clima y Meteorología.....	12
2.2.4.	Actividad Industrial y Calidad del Aire	13
2.2.5.	Geomorfología	16
2.2.6.	Capacidad de Uso de suelo.....	17
2.2.7.	Hidrología e hidrogeología.....	18
2.2.8.	Riesgos.....	19
2.3.	Diagnóstico Urbano Territorial.....	21
2.3.1.	Planificación Urbana	24
2.3.2.	Desarrollo Urbano.....	28
2.3.3.	Áreas Verdes	31
2.3.4.	Población y Vivienda.....	32
3.	DIAGNÓSTICO ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA MODIFICACIÓN.....	38
3.2.	Antecedentes Generales.....	38
3.2.1.	Localización y emplazamiento	38
3.3.	Diagnóstico Urbano.....	39
3.3.1.	Uso de Suelo	39
3.3.2.	Infraestructura Urbana	43
3.4.	Diagnóstico Social Demográfico.....	44
3.4.1.	Características demográficas	44
3.4.2.	Composición etaria	46
3.4.3.	Inmigrantes	46
3.4.4.	Características de las Viviendas	47
3.4.5.	Características socioeconómicas	51



INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Normativa técnica a modificar.....	8
Tabla 2 Características climáticas grupos secundarios	12
Tabla 3 Estaciones de monitoreo	15
Tabla 4 Crecimiento Inmobiliario según permisos de edificación	29
Tabla 5 Áreas Verdes presentes en la comuna	31
Tabla 6 Parque Habitacional.....	32
Tabla 7 Indicadores de Vivienda y hogar.....	32
Tabla 8 Condición de viviendas	34
Tabla 9 Proyección de población.....	45
Tabla 10. Población inmigrante en la UV7	47

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Zonificación PRC Viña del Mar; Zona H2	5
Ilustración 2 Macrozona Corredores Urbanos y Meseta Intermedia	6
Ilustración 3 Evolución normativa área afecta a modificación	7
Ilustración 4 Condición actual del predio sujeto a modificación	8
Ilustración 5 Proyecto de Vivienda Social “Condominio Social Los Alerces”	9
Ilustración 6 Localización comuna de Concón.....	11
Ilustración 7 Distribución climática Koeppen.....	13
Ilustración 8 Zona de sacrificio, Seccional ENAP - Concón.....	14
Ilustración 9 Ubicación Red ENAP Monitoreo.....	16
Ilustración 10 Capacidad Uso de Suelo comunal	18
Ilustración 11 Zonas de riesgo de origen natural	20
Ilustración 12 Sistema urbano territorial borde costero Zona Centro.....	22
Ilustración 13 Límites Urbanos Concón	23
Ilustración 14 Zonificación PREMVAL en territorio comunal.....	24
Ilustración 16 Macrozona 2; Emplazamiento de predios sujetos a Modificación	27
Ilustración 17 Usos de Suelo efectivo.....	28
Ilustración 18 Localización permisos de edificación y distribución precio de suelo	30
Ilustración 19 Sistema de Áreas Vedes y Espacios Públicos propuestos.....	31
Ilustración 20 Viviendas con Hacinamiento por Unidad Vecinal	33
Ilustración 21 Rango de Hacinamiento por Unidad Vecinal	34
Ilustración 22 Localización Condominios Sociales	35
Ilustración 23 Condominios Sociales	36
Ilustración 24 Hogares con entornos carentes o expuestos a contaminación	37
Ilustración 25 Localización Unidad Vecinal 7.....	38
Ilustración 26 Uso de suelo Unidades Homogéneas SII.....	39
Ilustración 27 Tipología de edificación predominante en sector de estudio.....	40
Ilustración 28 Multicanchas Vista al Mar.....	41
Ilustración 29 Catastro equipamiento Unidad Vecinal 7	42
Ilustración 30 Calle Las Melias, área de Modificación del PRC	43
Ilustración 31 Carencia de acceso a Servicios Básicos por Unidad Vecinal.....	44
Ilustración 32. Número de personas por manzana en UV7	45



Ilustración 33 Rango de edad de población en UV7	46
Ilustración 34 Materialidad en las paredes exteriores de la vivienda en el AI	47
Ilustración 35 Materialidad de la cubierta del techo de la vivienda en el AI	48
Ilustración 36 Materialidad en el piso de la vivienda en el AI	49
Ilustración 37 Conjunto habitacional Vista al Mar 2	50
Ilustración 38 Grupos socioeconómicos por manzanas	51



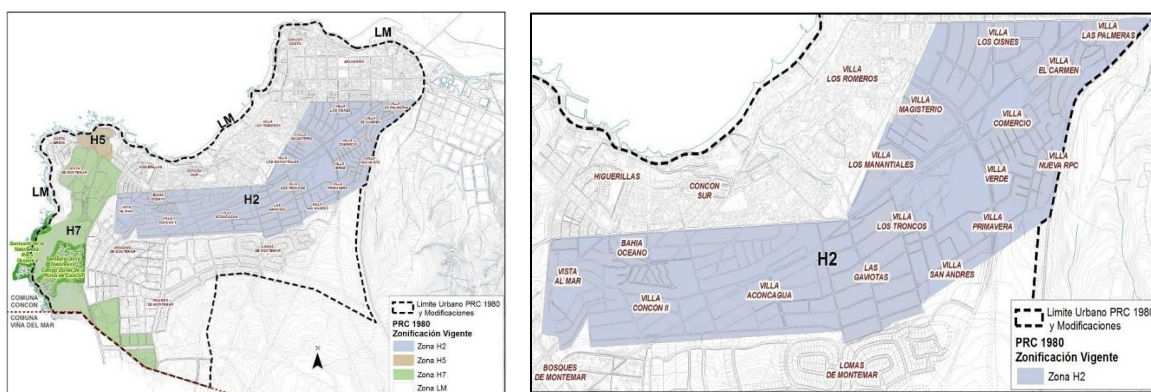
1 ANTECEDENTES MODIFICACIÓN

El actual Plan Regulador Comunal de Concón, fue aprobado con fecha 26 de mayo de 2017 en acuerdo al Decreto Alcaldicio N°1.193 con fecha 11 de mayo de 2017 que, además, derogó el Plan Regulador Comunal aprobado por DS N°329 de 1980. El proceso asociado al estudio del PRCC, comienza en el año 2012, mismo año en que se dio por iniciado el proceso de EAE, procedimiento que recibió sus recomendaciones finales con fecha el 14 de mayo de 2014 mediante Ordinario N°141820 emitido por el organismo sectorial correspondiente.

El proceso de actualización del PRCC, mencionado anteriormente, responde a la necesidad de contextualizar la planificación del territorio, dado que la comuna, se regía por la normativa establecida en el PRC de Viña del Mar del año 1980. Por lo demás, el proceso de desarrollo urbano desarrollado desde el año 2008 en el área urbana de Concón, fue exponencial considerando que la regulación se mostró insuficiente para determinar alturas de edificación y densidades en el crecimiento urbano, sobre todo, en sectores de borde costero.

En tanto, la zonificación establecida para el área sujeta a la actual modificación – según el PRC Viña del Mar - correspondía a la denominada Zona H2, cuya normativa no establece densidad máxima ni altura de edificación, lo cual, generó “un conflicto por la construcción de edificios en altura (20 pisos y más), cuyos habitantes denuncian verse afectados por reducción de vistas sobre borde costero, intromisión visual en patios de sus viviendas, generación de sombras permanentes” (Informe Ambiental PRCC, 2017).

Ilustración 1 Zonificación PRC Viña del Mar; Zona H2



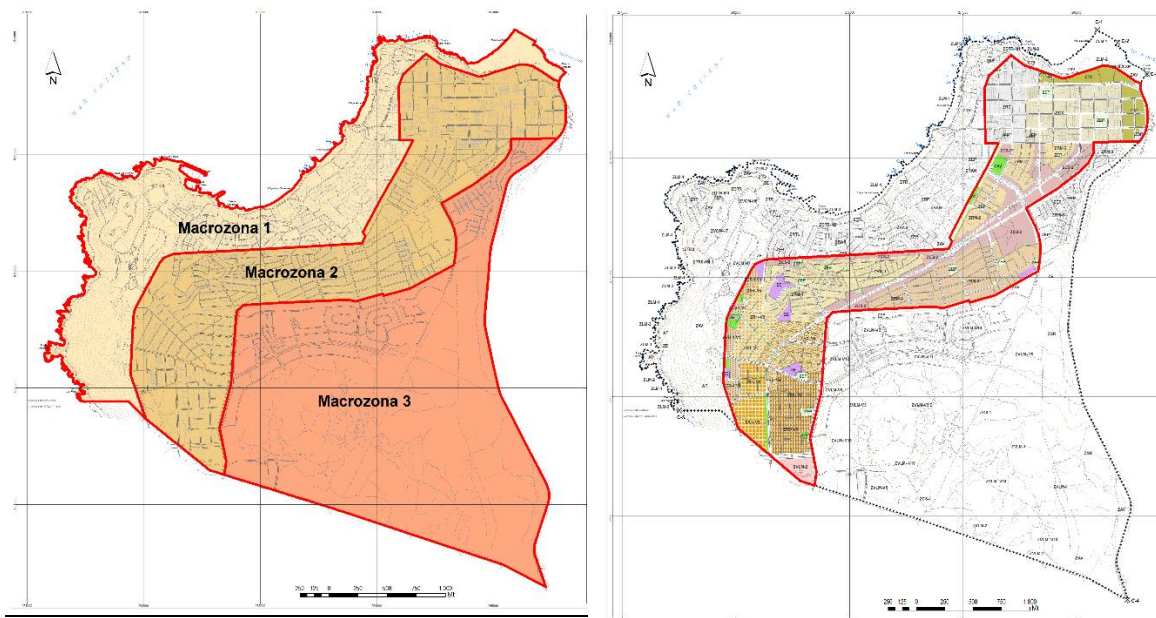
Fuente: Memoria Explicativa PRCC, 2017

En concordancia, el actual PRCC, permitió regular la situación expuesta a partir de la definición de la zona ZRM-1 (Zona Residencial Mixta 1) sujeta a la Macrozona 2 “Corredores Urbanos y Meseta Intermedia”,



otorgando normas restrictivas al área “basada en edificaciones de baja altura, 2 pisos máximo, de construcción aislada pareada con una densidad de 100 hab/ha y, 3.378 habitantes según cabida máxima de población (Memoria Explicativa PRCC, 2017).

Ilustración 2 Macrozona Corredores Urbanos y Meseta Intermedia



Fuente: Memoria Explicativa PRCC, 2017

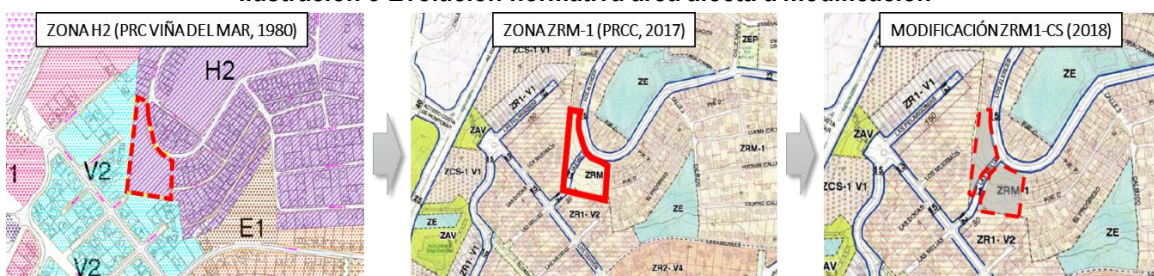
En específico, el área sujeta a la Modificación, corresponde al sector “Residencial Mixto”, “cuya propuesta de planificación es la regeneración urbana, específicamente la rehabilitación orientada al mejoramiento de los estándares urbanos del espacio público y controlar el crecimiento en altura, además, propone el uso preferente residencial y de equipamiento básico” (Memoria Explicativa PRCC, 2017).

En síntesis, la zonificación establecida para la ZRM-1, otorgó la normativa adecuada para restringir la altura de edificación y densidad, aspectos que permitirían mantener la condición de barrio de altura baja en el sector. Sin embargo, esta normativa restringió la materialización del proyecto de Condominio Social “Los Alerces”, dado que este, supera las condiciones de altura y densidad establecidos en la normativa técnica aprobada para el sector.



Cabe destacar que, el proyecto asociado al “Condominio de Vivienda Social Los Alerces”, data de una historia social de más de 20 años que, por la aprobación del PRCC actual, vio imposibilitada su materialización. En este contexto, la Modificación N°1 al PRCC otorgaría la normativa adecuada con la finalidad de dar cabida al proyecto habitacional “Condominio Los Alerces”, entregando solución a la demanda por viviendas de población que actualmente reside en las cercanías del sector Vista al Mar (sector contiguo a la Modificación) y, otros sectores de la comuna.

Ilustración 3 Evolución normativa área afecta a modificación



Fuente: Ilustre Municipalidad de Concón, 2018

1.1 Justificación que determina la Modificación al PRCC

La comuna de Concón, requiere terrenos urbanos con destino habitacional que posean; adecuada localización y emplazamiento (conectividad y accesibilidad), factibilidad territorial de ocupación y libre de áreas de riesgos (o fuera de zonas excluidas al desarrollo urbano), en los que, se puedan incorporar proyectos habitacionales que permitan disminuir el déficit cuantitativo de viviendas para población más vulnerable.

En específico, las demandas establecidas por adquirir una vivienda social, emanan desde el “Comité de Vivienda Los Alerces”¹, quienes requieren una solución definitiva para un proceso social que responde a 20 años de tramitación habitacional. En este contexto, los terrenos localizados en la actual zona ZRM-1 - Lote Q1 y Lote Q2 - han sido identificados como idóneos para permitir el emplazamiento de un proyecto de Condominio Social. Por tanto, la Modificación consiste en crear una Subzona (ZRM1-CS) en la actual ZRM-1, cuya superficie total es de 33,78 ha, y la zona a modificar, es de 0,58 ha.

¹ Proceso de demanda colectiva gestionado por el “Comité de Vivienda Los Alerce” y la Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS) encargada de este.



Ilustración 4 Condición actual del predio sujeto a modificación



Fuente: Registro fotográfico, 2018

De esta forma, los cambios planteados para crear la Subzona ZRM1-CS serán; aumentar los parámetros de densidad bruta máxima de 100 hab/ha a 800 hab/ha; aumentar la cabida ocupacional teórica en la subzona de 58 a 464 habitantes; aumentar el parámetro de altura máxima permitida de 7 m a 18 m; aumentar el coeficiente de constructibilidad de 0,8 a 1,5 (ver la siguiente Tabla).

Tabla 1 Normativa técnica a modificar

NORMA	PRC vigente	Modificación
Densidad bruta máxima	100 hab/ha	800 hab/ha
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6	0,6
Coeficiente de constructibilidad	0,5	1,5
Altura máxima de edificación	7 m	18 m

Fuente: Modificación Propuesta PRC, 2018

En consecuencia, la modificación sujeta a evaluación ambiental, mantiene el uso de suelo habitacional, sin embargo, requiere de la asignación de nuevas normas urbanísticas que permitan la instalación de viviendas sociales.

Dicha modificación, se sustenta como una “modificación sustancial” al instrumento de planificación a escala comunal, debido a que deberá incrementar la altura o densidad por sobre un 20% de lo contemplado en la zona o subzona que contempla, ello en función de letra d) vi) y vii) del artículo 29 del Decreto N°32 y, en ratificación a la consulta emanada desde el Municipio y, establecida en el ORD N°53/18 MAT.: Se pronuncia sobre consulta de la modificación N°1 SubZona ZRM-1 del “plan Regulador Comunal de Concón”, emanado desde la Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente con fecha 31 de enero de 2018.

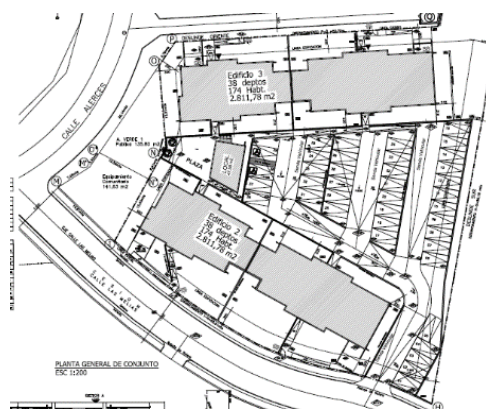


A continuación, se incorpora un esquema de la situación proyectada para ambos Lotes sujetos a modificación normativa. Dichos esquemas, corresponden al Proyecto de Vivienda Social, documentación presentada por la EGIS denominada “Modelo Inmobiliaria” encargada del proyecto que se emplazaría en la zona de estudio.

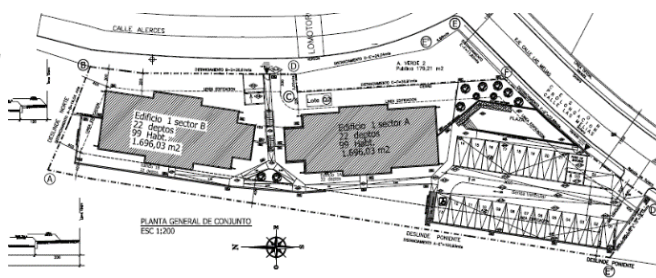
Ilustración 5 Proyecto de Vivienda Social “Condominio Social Los Alerces”

Perfil en planta Proyecto Propuesto

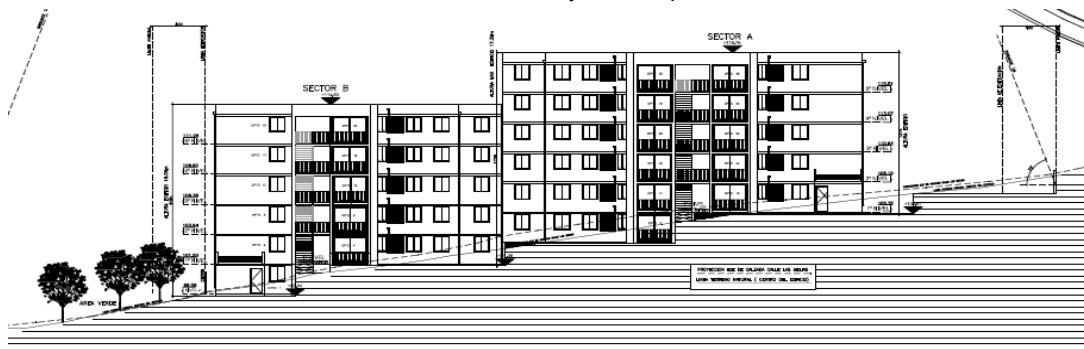
Lote Q1



Lote Q2



Perfil latitudinal Proyecto Propuesto



Fuente: Municipalidad de Concón, 2018



1.2 Objetivo de la Modificación al PRCC

A continuación se identifican y describen los objetivos y alcances del instrumento sujeto a modificación normativa en acuerdo al literal c) i. del artículo 20 del Decreto N°32.

a) Objetivo General Modificación N°1 al PRCC vigente

Modificar la norma urbana del actual Plan Regulador Comunal de Concón en el Lote Q1 y Lote Q2, mediante la creación de la “Subzona ZRM1-CS” (Zona Residencial Mixta, Condominio Social) en la actual ZRM1 (Zona Residencial Mixta 1) con el fin de, otorgar condiciones urbanas para cabida al proyecto residencial denominado “Condominio Social Los Alerces” localizado en el Sector de Vista al Mar.

b) Objetivos Específicos Modificación N°1 al PRCC vigente

- Identificar la normativa técnica adecuada para establecer la zonificación que permitiría dar cabida al proyecto habitacional con destino residencial denominado “Condominio Social Los Alerces” en el Sector de Vista al Mar.
- Incorporar la metodología de Evaluación Ambiental Estratégica al proceso de modificación, dado que, corresponde a una *modificación sustancial* que permitiría incrementar la altura y densidad por sobre un 20% y, por sobre un 30% el coeficiente de constructibilidad respecto a la normativa vigente.



2 RESUMEN EJECUTIVO DIAGNÓSTICO COMUNAL

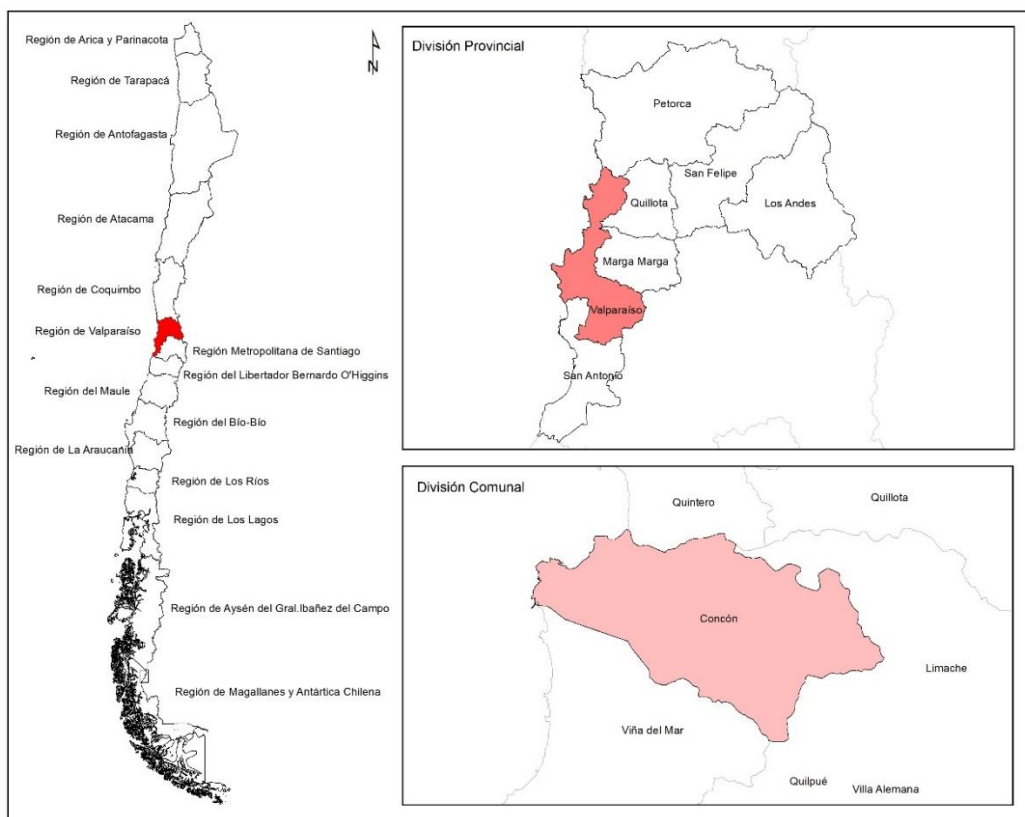
A continuación se dan a conocer antecedentes generales a nivel comunal, obtenidos principalmente desde la Memoria Explicativa del actual PRC y PLADECO 2017. Se hace hincapié en aquellos datos que han requerido actualización a la fecha y de especial consideración para el presente estudio de modificación.

2.1 Antecedentes Generales

2.2.1. Localización

La comuna de Concón se localiza en el borde costero de la zona central de Chile, pertenece a la Provincia y Región de Valparaíso. Limita al norte con Quillota y Quintero; al sur con Viña del Mar y al este con Limache.

Ilustración 6 Localización comuna de Concón



Fuente: Elaboración propia en base a datos BCN, 2018.



2.2.2.Evolución histórica

Según el PLADECO 2017 de Concón, la historia colonial de la comuna data de enfrentamientos indígenas por la recuperación del territorio en manos de españoles, batallas asociadas a la guerra civil a finales del siglo XIX (Batalla de Concón) y, la creación de la comuna como entidad con límites administrativos (antes pertenecía a Limache) bajo el Gobierno de Federico Errázuriz Echaurren hacia el año 1891.

Durante la primera mitad del siglo XX, el balneario adquiere popularidad turística estival para turistas provenientes de Santiago. Mientras que al año 1927, la comuna comienza a formar parte de la comuna de Viña del Mar, ya a finales de siglo, las políticas de descentralización permiten volver a establecer la autonomía de la comuna de Concón (según Ley 19.424, decreto del 28 de diciembre de 1995).

2.2 Diagnostico Físico – Ambiental

2.2.3.Clima y Meteorología

Según la clasificación de Köppen en la comuna de Concón, el Grupo Climático que prevalece es el de tipología “C”, asociado a Clima Templado cálido con lluvias invernales, estación seca prolongada y gran nubosidad, esta última presente en la costa de la región e incluso penetra hacia los valles interiores. Este tipo de clima, sus temperaturas y precipitaciones varían desde la costa hacia el interior y se concentran en invierno². A continuación se muestra un climograma tipo de la comuna de Concón:

En específico, la comuna presenta dos grupos climáticos secundarios: Csb Clima Templado cálido de lluvia invernal y, Csb (i) Clima Templado cálido de lluvia invernal e influencia costera. A continuación se mencionan las características de estos.

Tabla 2 Características climáticas grupos secundarios

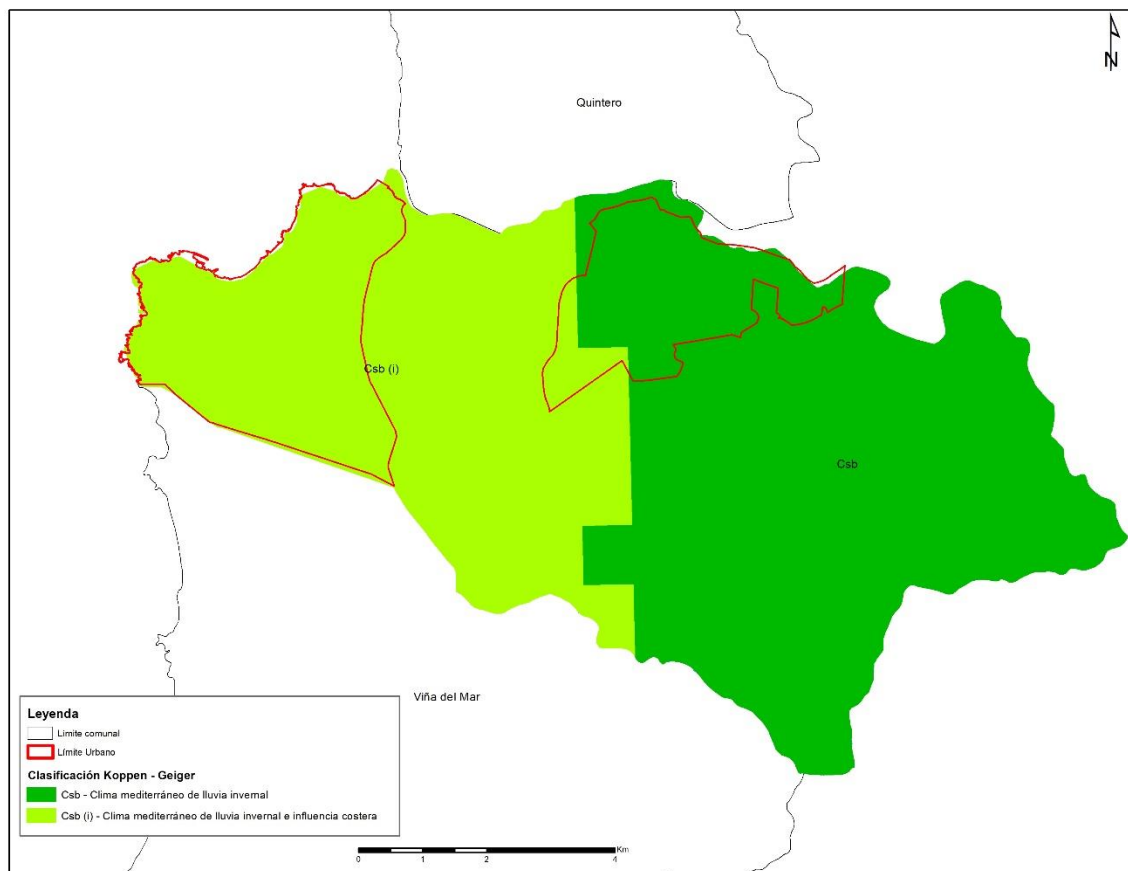
Clasificación Koppen	Precipitación (mm)	Temperatura media (°C)	Altitud mínima	Altitud máxima
Csbl	700	11	100	1000
Csb (i)	900	12	0	750

Fuente: Informe Anual del Medio Ambiente INE, 2014

² Informe Anual de Medio Ambiente, INE 2014



Ilustración 7 Distribución climática Koeppen



Fuente: Elaboración propia en base a datos IDE Chile, 2018

2.2.4. Actividad Industrial y Calidad del Aire

La comuna de Concón, se emplaza en un espacio reconocido como un “complejo industrial” asociado a un polo de actividades industriales localizado en el “Sector Industrial E-7”, área establecida por la “Modificación del Plan Intercomunal de Valparaíso, Sector Zona Industrial E-7, Concón, Viña del Mar”³ (ver Ilustración N°8).

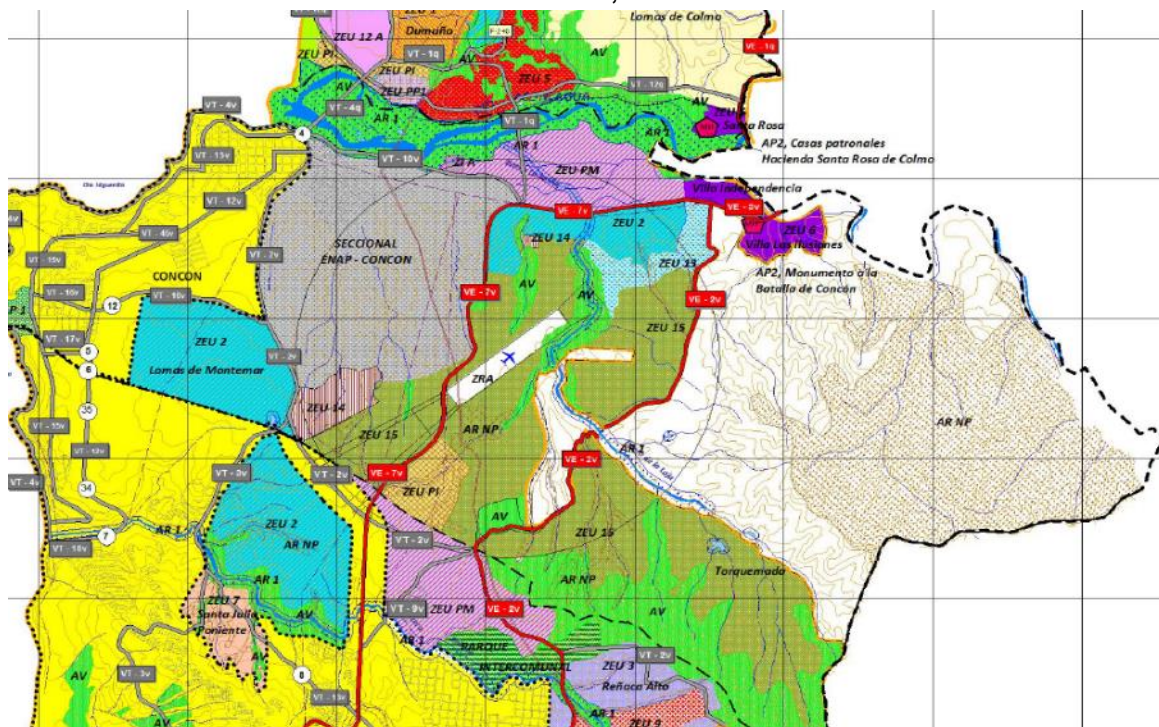
En dicha zona, se permiten “actividades de naturaleza potencialmente peligrosa o molesta de sus instalaciones, materias primas que en ellas se emplea, productos intermedios o productos finales, pueden causar daño a las propiedades o salud de las personas”⁴, por tanto, el sector mantiene un complejo industrial que descarga materiales que han afectado la calidad de aire del sector, incidiendo en la calidad de vida de la población.

³ Resolución Afecta N° 31-4- 016 Gobierno Regional de la Región de Valparaíso, 21/07/95

⁴ Consejo de Europa, 1983, Carta Europea de Ordenación del Territorio.



Ilustración 8 Zona de sacrificio, Seccional ENAP - Concón



Fuente: PREMVAL, 2012

En ese contexto, la comuna de Concón – en conjunto a las comunas de Quintero y Puchuncaví – fueron declaradas “Zona Saturada⁵: por Material Particulado fino respirable MP2,5⁶, como concentración anual y latente, como concentración diaria, y Zona Latente⁷ por material particulado respirable MP10⁸, como concentración anual”, DO 9 de junio de 2015.

Según la “Estrategia 2014-2018 Planes de Descontaminación Atmosférica”, el Ministerio del Medio Ambiente se encuentra actualizando el anteproyecto del Plan de Descontaminación de las comunas de Puchuncaví y Quintero (Ventanas), el cual no incluía a la comuna de Concón en sus inicios.

En este contexto, el mismo Ministerio es enfático en aseverar que “(...) si bien en sus inicios la revisión del Plan Descontaminación Ventanas sólo contemplaba las comunas de Quintero y Puchuncaví (Enclave Industrial de

⁵ Artículo 2° letra t). Zona Saturada. aquella en que una o más normas de calidad ambiental se encuentran sobrepasadas.

⁶ Estándar de calidad en cincuenta microgramos por metro cúbico (50 µg/ m3) y en veinte microgramos por metro cúbico (20 µg/m3), como concentración de 24 horas y anual, respectivamente. DS N°12, de 2011 Ministerio del Medio Ambiente.

⁷ Artículo 2° letra t). Zona Latente. Aquella en que la medición de la concentración de contaminantes en el aire, agua o suelo se sitúa entre el 80% y el 100% del valor de la respectiva norma de calidad ambiental.

⁸ Estándar de calidad en 150 microgramos por metro cúbico (150 µg/m3 N) y en 50 microgramos por metro cúbico (50 µg/m3 N), como concentración de 24 horas y anual, respectivamente. DS N°20, de 2012 Ministerio del Medio Ambiente.



Ventanas), tras analizar la situación atmosférica de Concón se estableció que se encuentra en zona de saturación por MP2,5 en los últimos años, por lo que el Ministerio del Medio Ambiente determinó incorporar a esta comuna en el nuevo plan”⁹

En tanto, el monitoreo permanente de la calidad del aire en la zona, se inicia al año 1995 por parte de ENAP Refinería Aconcagua para PM10 y SO2 en 3 de sus estaciones y PM10, MP2.5, SO2, Ozono, Monóxido de Carbono y Dióxido de Nitrógeno en la estación Concón. Las estaciones que prestan monitoreo a la calidad de aire, corresponden a las siguientes:

Tabla 3 Estaciones de monitoreo

Nombre Estación	Propietario	Operador
Colmo	ENAP	SGS Chile Ltda.
Junta de Vecinos	ENAP	SGS Chile Ltda.
Concón Sur	ENAP	SGS Chile Ltda.
Las Gaviotas	ENAP	SGS Chile Ltda.
Concón Sur	ENAP	SGS Chile Ltda.

Fuente: SINCA, MMA 2018

Las estaciones que prestan monitoreo a la calidad de aire, se encuentran distribuidas en el territorio según señala la siguiente ilustración:

⁹ Ministro del Medio Ambiente da inicio formal a la actualización del Plan de Descontaminación Atmosférico para Concón, Quintero y Puchuncaví. Disponible en <http://portal.mma.gob.cl/ministro-del-medio-ambiente-da-inicio-formal-a-la-actualizacion-del-plan-de-descontaminacion-atmosferico-para-Concón-quintero-y-puchuncavi/>



Ilustración 9 Ubicación Red ENAP Monitoreo



Fuente: MMA, 2015.

En consecuencia a la Declaración de Zona Latente y Zona Saturada, la comuna se encuentra a la espera de un Plan de Prevención y Descontaminación¹⁰, el cual, deberá establecer la obligatoriedad que “las actividades contaminantes ubicadas en zonas afectas a Planes de Prevención o Descontaminación, quedarán obligadas a reducir sus emisiones a niveles que permitan cumplir los objetivos del plan en el largo plazo que al efecto se establezca”¹¹. Al año 2017, la Contraloría General de La República, rechazó el “Plan de Descontaminación para Concón, Quintero y Puchuncavi” desarrollado por el Ministerio de Medio Ambiente, dado que “no se ajusta a derecho” por objeción al inventario de emisiones por material particulado¹².

2.2.5. Geomorfología¹³

La Comuna de Concón se emplaza sobre un relieve de topografía irregular, en el que se identifican las siguientes unidades macro unidades geomorfológicas:

- Cordillera de La Costa: Sector formado por lomajes con pendientes fuertes, destacando la línea de cumbres entre los cerros Torquemada y Cóndores.

¹⁰ Artículo 44. Ley N°19300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

¹¹ Artículo 45 Ley N°19300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

¹² Información obtenida de: <https://www.cooperativa.cl/noticias/pais/medioambiente/contaminacion/contraloria-rechazo-plan-de-descontaminacion-para-concon-quintero-y/2017-12-27/104953.html>

¹³ Memoria Explicativa PRCC



- Valle de sedimentación del Río Aconcagua: La desembocadura del río Aconcagua se emplaza entre los cordones divisorios formados por el cerro Mauco por el norte y Torquemada por el sur, antecidos por un sistema de terrazas litorales; forma un amplio delta o estuario de influencia fluvio-marina, en cuyo curso inferior se reconocen varios niveles de terrazas fluviales. Hacia el interior, el río recibe como tributario costero al estero Limache. El aporte sedimentario de este cauce ha permitido el desarrollo de suelos agrícolas, con capacidad de uso III y IV, apto para el desarrollo de agricultura de cultivos anuales.
- Planicie Marina y Fluvio-marina: Esta área puede detallarse en una variedad de subunidades que comprenden: playas litorales que constituyen el principal elemento del paisaje litoral y donde se emplaza el sector urbano (98% del total comunal), acantilados y dunas. Estas últimas, están compuestas por sedimentos finos relativamente recientes que derivaron de rocas graníticas asociadas al batolito costero.

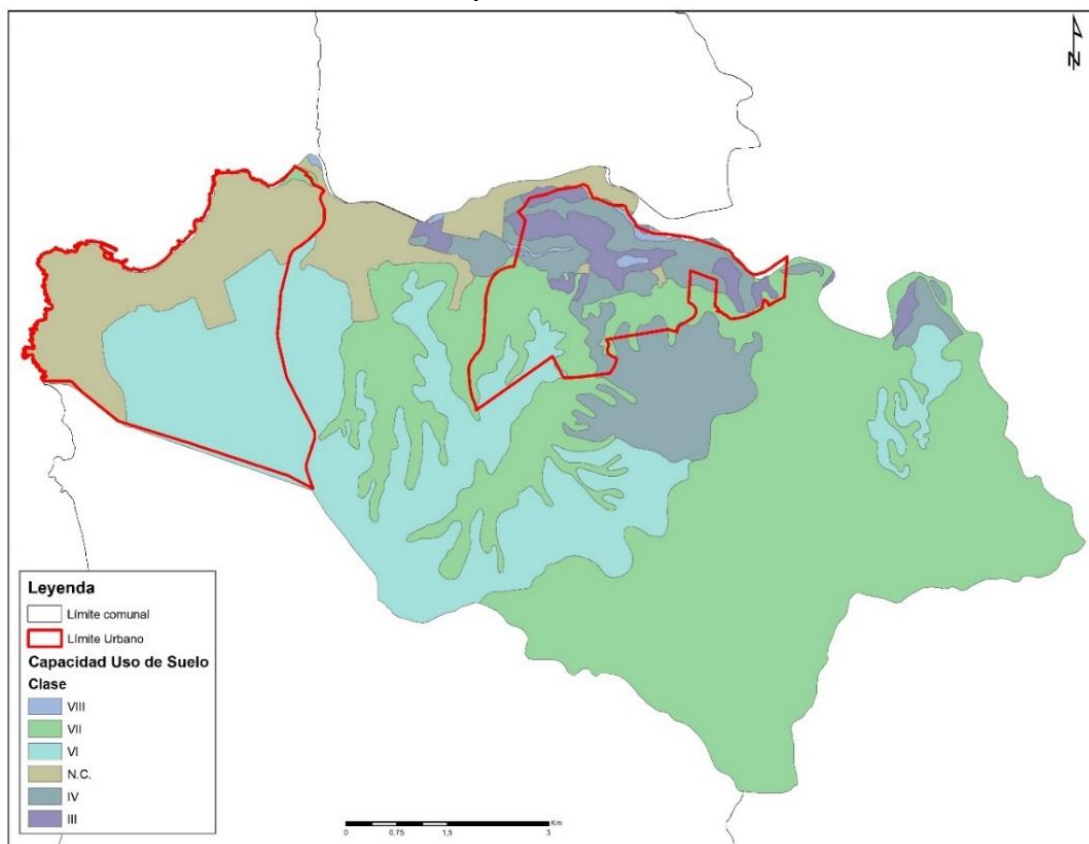
2.2.6.Capacidad de Uso de suelo

En la comuna, destaca el predominio de situaciones de montaña y valle. La primera de ellas corresponde al dominio de superficies abruptas, cuyas pendientes y condiciones climáticas dificultan el desarrollo de tierra orgánica, dominando suelos muy delgados y sumamente frágiles ante la explotación agrícola, esto se debe a la presencia de rocas graníticas y andesíticas en lomajes, cuyas capacidades de uso son apropiadas para el uso forestal (clases VI y VII). Hacia el Valle del Río Aconcagua, la sedimentación fluvial ha permitido el desarrollo de suelos de aptitud agrícola de las clases III y IV, con moderadas a severas limitaciones para el desarrollo de ciertos cultivos. Aledaños estos suelos y adyacentes al cauce del Río Aconcagua se identifican algunos paños de la clase VIII sin valor agrícola, ganadero o forestal, por lo cual su uso está limitado a la vida silvestre, recreación y protección de las hoyas hidrográficas.

Las planicies y sectores de terraza de la zona costera, son de naturaleza preferentemente arenosa con basamento rocoso, sin aptitud agrícola. Son justamente este tipo de suelos los que concentran el desarrollo urbano, generando una estrecha relación con la presencia de actividad antrópica y en especial porque constituyen los sectores donde preferentemente se han localizado las urbanizaciones.



Ilustración 10 Capacidad Uso de Suelo comunal



Fuente: Elaboración propia en base a datos CIREN, 2018

2.2.7. Hidrología e hidrogeología

Las subcuencas presentes en la comuna son: Estero Limache, Estero Marga-Marga y Río Aconcagua Limache y su Desembocadura.

Los acuíferos subterráneos se ubican solamente alrededor del cauce del río Aconcagua y Putaendo. El resto de la cuenca no presenta este tipo de formaciones, ya que la permeabilidad en esta zona es nula o muy baja. Desde el sector de la junta entre el estero Limache y río Aconcagua hasta la desembocadura, se encuentra un acuífero superficial que presenta un espesor del orden de 10 metros y aguas arriba del puente, en la zona no diferenciada varía entre 60 y 100 metros.

En relación con el uso, el acuífero del Valle Aconcagua es explotado intensamente y constituye uno de los más destacados elementos de regulación de la disponibilidad del recurso. Entre Puente Colmo y la desembocadura,



tramo de la cuenca inserto en la comuna de Concón, el río se caracteriza por presentar sectores con acuíferos libres y confinados, siendo estos últimos sobreexplotados. En el sector de la desembocadura las fluctuaciones del nivel son de 10 a 20 m, las que van haciéndose mínimas aguas arriba. El espesor de los estratos en los acuíferos presentes es de 10-20 m.¹⁴¹⁵.

2.2.8. Riesgos

En conformidad a lo establecido en el Artículo 2.1.17 de la OGUC¹⁶ y, reconocido en el actual Plan Regulador Comunal, a continuación se mencionan las áreas restringidas al desarrollo urbano por constituir un potencial peligro para los asentamientos urbanos, según sean consideradas: “Áreas de Riesgo” o “Zonas no Edificables”.

I. Riesgos de origen natural

El estudio de riesgos realizado bajo el contexto del Plan Regulador Comunal vigente, ha determinado los siguientes riesgos por constituir potencial riesgo a desastres naturales u otros semejantes:

- a) Riesgo por erosión acentuada que afectan al Campo Dunar de Concón;
- b) Riesgo de inundación y por procesos de remoción en masa, los cuales afectan fundamentalmente el borde costero urbano y quebradas;
- c) Riesgo por tsunami que afecta a la zona del litoral marítimo.

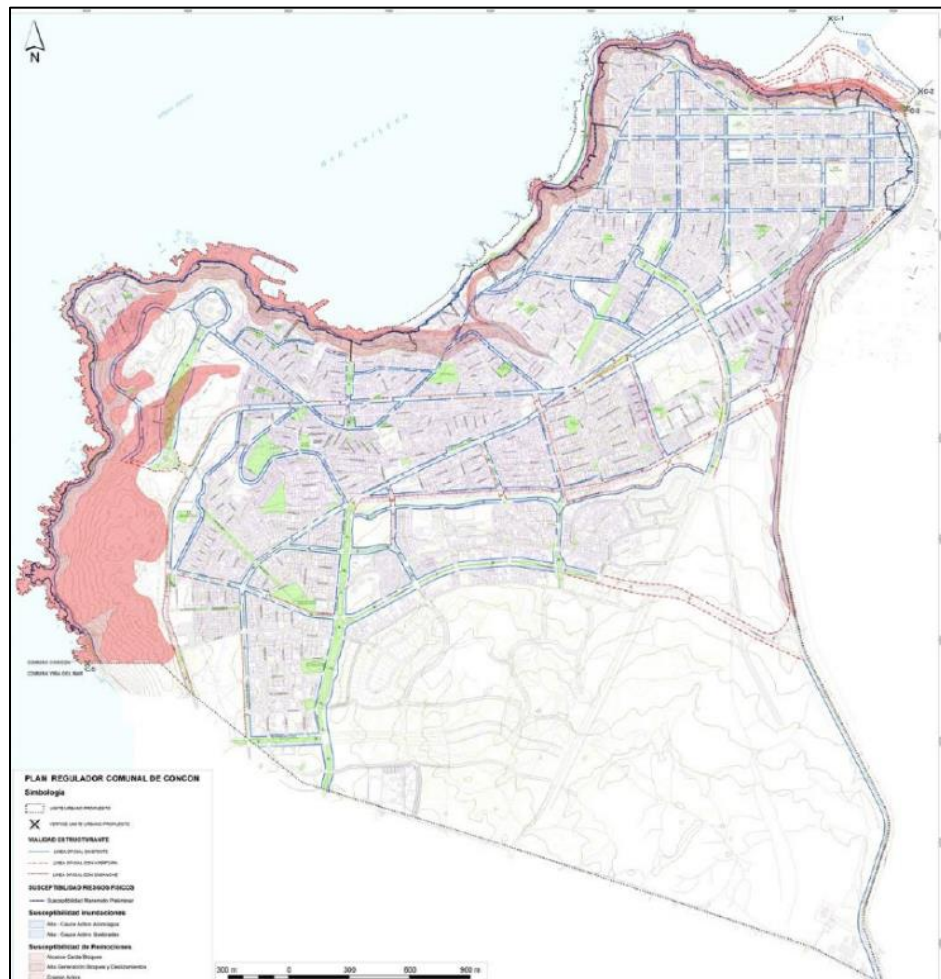
¹⁴ Plan de Desarrollo Comunal 2010-2014. Informe I Diagnostico Comunal.

¹⁵ Memoria Explicativa PRCC

¹⁶ Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



Ilustración 11 Zonas de riesgo de origen natural



Fuente: Informe Ambiental Plan Regulador de Concón (2017).

II. Riesgos de origen antrópico; Zonas No Edificables

En cuanto a riesgos de origen antrópico, el estudio de riesgos del PRC (2017) describe una serie de problemas para la comuna de Concón:

- a) Líneas de alta tensión y subestaciones eléctricas (Torquemada y Mauco).
- b) Presencia del oleoducto Concón-Venecia, infraestructura de 21 km que transporta petróleo diésel; y gaseoducto Maqui Colmo, ramal que viene desde Quillota y transporta gas natural hasta ENAP.
- c) Falta de rellenos sanitarios propios y cercanos, lo cual provoca vertederos, microbasurales y acumulación de escombros en sitios eriazos.



En adición a los riesgos mencionados anteriormente (sujeto a lo establecido y reconocido por la legislación vigente OGUC y LGUC), a continuación se mencionan otros riesgos (o problemas ambientales) que han sido mencionados en el actual PLADECO de la comuna:

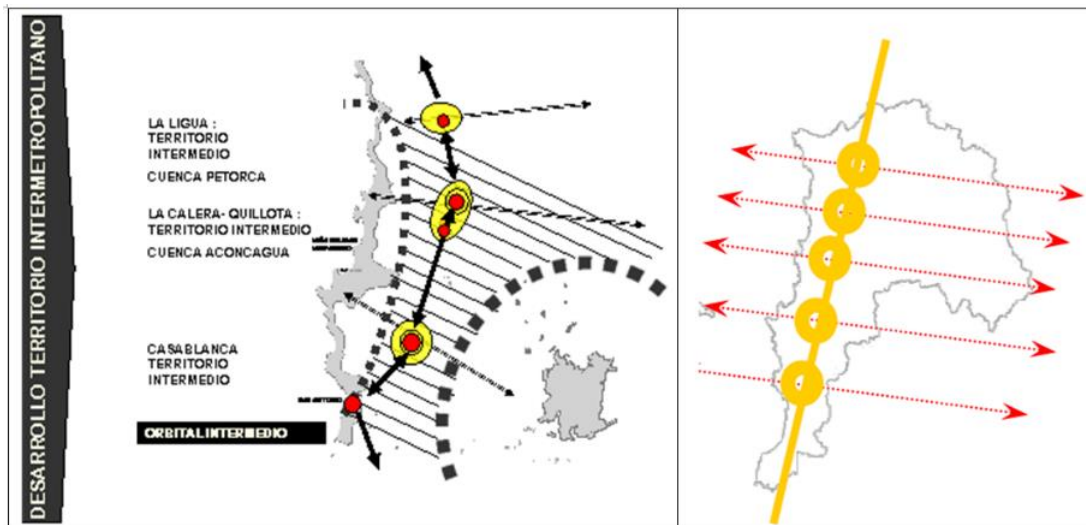
- a) Contaminación atmosférica y deterioro de la calidad del aire.
- b) Uso intensivo del borde costero en época estival.
- c) Creciente demanda por agua potable hacia sectores rurales.
- d) Aguas servidas que aún descargan directamente al mar.
- e) Riesgo de incendios forestales en zonas de quebrada y con presencia de vegetación.
- f) Riesgos de incendios asociados a la actividad industrial de la zona.
- g) Escasez hídrica y vulnerabilidad ambiental para la actividad residencial y económica.

2.3. Diagnóstico Urbano Territorial

La comuna de Concón, se integra en el sistema urbano central de la Región de Valparaíso, específicamente al conurbano porteño del borde costero que se extiende desde Valparaíso a Concón, considerado como un subsistema metropolitano central, siendo sus principales vías: la Ruta Internacional CH 60 a Quillota, Ruta Costera a Litoral Norte, Camino Costero a Viña del Mar y Camino del Alto a Viña del Mar (Memoria Explicativa PRCC, 2017).



Ilustración 12 Sistema urbano territorial borde costero Zona Centro



Fuente: Memoria Explicativa PRCC, 2017

Por lo demás, se emplaza dentro del área reconocida como un núcleo industrial periférico que se conecta mediante los puertos Quintero y Ventanas, emplazados al norte del río Aconcagua¹⁷. Dicha área, es considerada como un polo de desarrollo industrial ("Zona de sacrificio ambiental"), condición que sugiere avanzar en el tratamiento de descargas de residuos líquidos al mar, emisiones atmosféricas y depósitos de cenizas en el suelo, elementos que inferen la vulnerabilidad ambiental a que el territorio y sus habitantes se encuentran expuestos.

En relación con su contexto regional, se inserta en la Macro Zona Central del País, cuya vocación territorial se orienta hacia el desarrollo urbano costero, su rol turístico, portuario, de servicios y exportaciones. Además, el centro urbano de Concón adquiere una función de *rótula*, esto debido a su contexto intercomunal de desarrollo urbano costero y sus relaciones o conexiones con el corredor trasandino y el Área Metropolitana de Santiago¹⁸.

Dentro del Límite Urbano consolidado de Concón, es posible reconocer el centro fundacional o casco urbano de la ciudad y sus diversos sectores. Por una parte, el sector antiguo y tradicional por el norte posee relación inmediata con el balneario y su gastronomía tradicional, en tanto, el sector sur, responde al desarrollo

¹⁷ PLADECO Concón 2018-2022

¹⁸ Memoria Explicativa PRCC, 2017



Cabe destacar que el actual PRCC, define dos áreas urbanas: Límite Urbano de Concón y Límite Urbano Puente Colmo – Villa Las Ilusiones (ver Ilustración 15). Dicho Plan, permitió incorporar 220há como áreas de extensión urbana en el sector de Lomas de Montemar (ZEU-B.45), área de uso agrícola y “espacio trasero” para la principal urbe de la comuna. Además, en el sector rural se incorporan 595há como área urbana en zonas de extensión definidas previamente por el PREMVAL.

[illegible]

En este contexto, por su localización y emplazamiento, el mayor desafío de la comuna, es superar su condición como “lugar de paso”, ya que permite la conectividad con distintas localidades y regiones, condición que se percibe como un balneario dormitorio sumado al carácter estacionario de los desplazamientos poblacionales, y la alta interdependencia funcional de la Macro Zona central del país (Memoria Explicativa PRCC, 2017).

Asesoría Urbana – Secplac

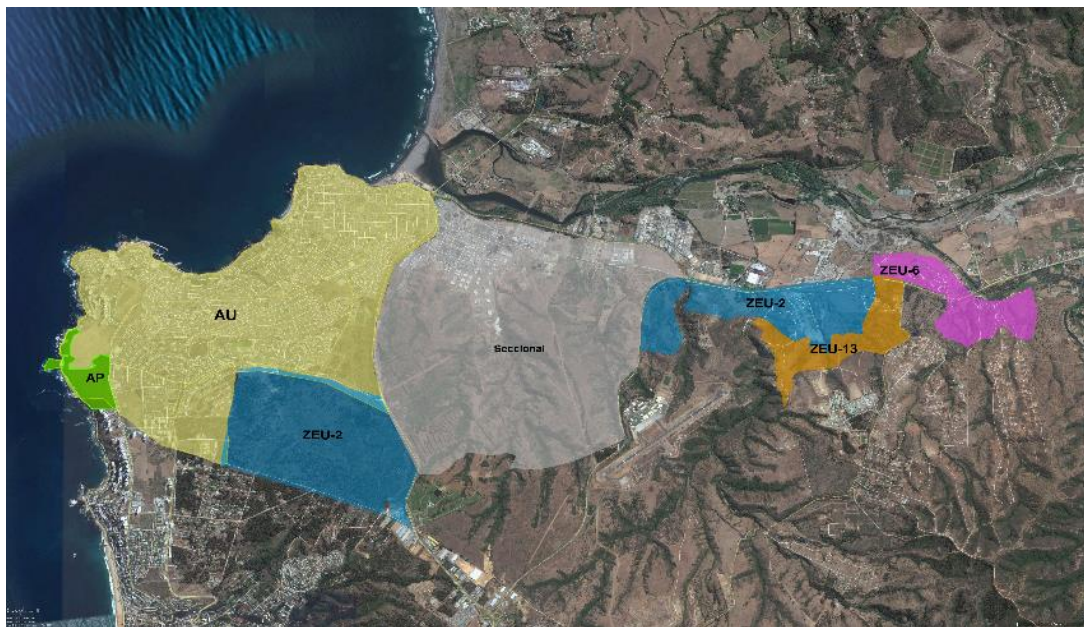


2.3.1. Planificación Urbana

A nivel Intercomunal, la comuna de Concón – en conjunto con Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpué, Villa Alemana, Casablanca, Quintero y Puchuncaví – se encuentran reguladas por el Plan Metropolitano de Valparaíso – PREMVAL, correspondiente al Instrumento de Planificación Territorial a escala intercomunal – metropolitana – que regula el territorio mencionado²⁰.

Para el estudio de la presente Modificación, cabe señalar que el PREMVAL, plantea como imagen objetivo: absorber las tendencias de crecimiento mediante: Extensión, Renovación/rehabilitación; Generación de suelo para destino productivo; Asociación de desarrollos económicos con fines de productividad y eficiencia energética que busca compatibilizar en el territorio metropolitano las actividades de turismo, industria y actividad portuaria; Transporte, asignación de suelo; y Asociación entre políticas públicas de desarrollo urbano y de vivienda de interés social²¹.

Ilustración 14 Zonificación PREMVAL en territorio comunal



Fuente: Memoria Explicativa PRCC, 2017

En particular, cabe mencionar que el Sector de Bosques de Montemar – colindante a los predios en modificación – junto al sector Lomas de Montemar son caracterizados como “Áreas con potencialidades para integrarse al

²⁰ En conformidad a lo establecido en el Artículo N°2.18 OGUC

²¹ Memoria Explicativa PRCC



límite de extensión urbana”, correspondiente a territorios en proceso de urbanización, dotados de beneficios urbanos como accesibilidad y factibilidad de servicios sanitarios, que los condicionan para promover su desarrollo y recibir el crecimiento por extensión” ²² (ver Ilustración 14).

A nivel comunal de planificación, la comuna aprobó su actual Plan Regulador Comunal por Decreto Alcaldicio N°1.193, siendo publicado en el DO con fecha 17 de mayo de 2017, condición que derogó el PRC del año 2006 y el Seccional del año 2011.

A grandes rasgos, el PRCC vigente, establece normativa para el territorio comunal estableciendo macrozonas que permiten manejar la complejidad y diversidad del territorio, además de establecer o normar condiciones según lo establecido en la legislación vigente. En específico, el ámbito de acción del Plan aprobado, presenta el siguiente desglose:

- Límite del área urbana. Se establecen dos límites urbanos; el primer Límite urbano Concón correspondiente al área céntrica fundacional y que aglomera la urbe consolidada más un área de extensión urbana. Se incorpora el Límite Urbano de la localidad de Puente Colmo – Villa Las Ilusiones, en coherencia con el instrumento de planificación intercomunal PREMVAL.
- Macro-zonificación de Desarrollo Urbano. Para establecer criterios de elegibilidad y particularidad que cada uno de los sectores del territorio, se han establecido 3 Macrozonas de planificación: Macrozona Borde Costero y Miradores, Macrozona Corredores Urbanos y Meseta Intermedia y, Macrozona Áreas de Extensión y Borde Interior.
- Áreas Verdes y Espacios públicos. Se reconoce la capacidad de establecer un circuito o corredor de áreas verdes con los actuales espacios públicos y áreas verdes presentes en la comuna (parques, plazas, áreas libres), con el fin de incorporar conceptos teóricos sobre la escala humana, la paseabilidad y el incentivo a minimizar la fricción entre el uso del espacio público del automóvil y el peatón.

²² Ídem



- Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano. Corresponden a aquellas áreas que, bajo estudios fundados, han sido consideradas como restringidas al desarrollo urbano por potencial riesgo, entre estas: “Áreas de Riesgo” o “Zonas no Edificables” en conformidad al Artículo 2.1.17 de la OGUC²³ ”.
- Áreas de Protección. Corresponde a áreas de protección de recursos con valor natural (Campo Dunar de la Punta de Concón y Roca Oceánica) y aquellas reconocidas por su valor patrimonial (Monumento Histórico, “Réplica del Monolito erigido en Memoria de los Soldados y Marineros caídos en la Batalla de Concón).
- Vialidad estructurante. Se establece un sistema de vialidad estructurante que determina la configuración de la trama urbana y la relación interna entre barrios, sectores e intercomuna.

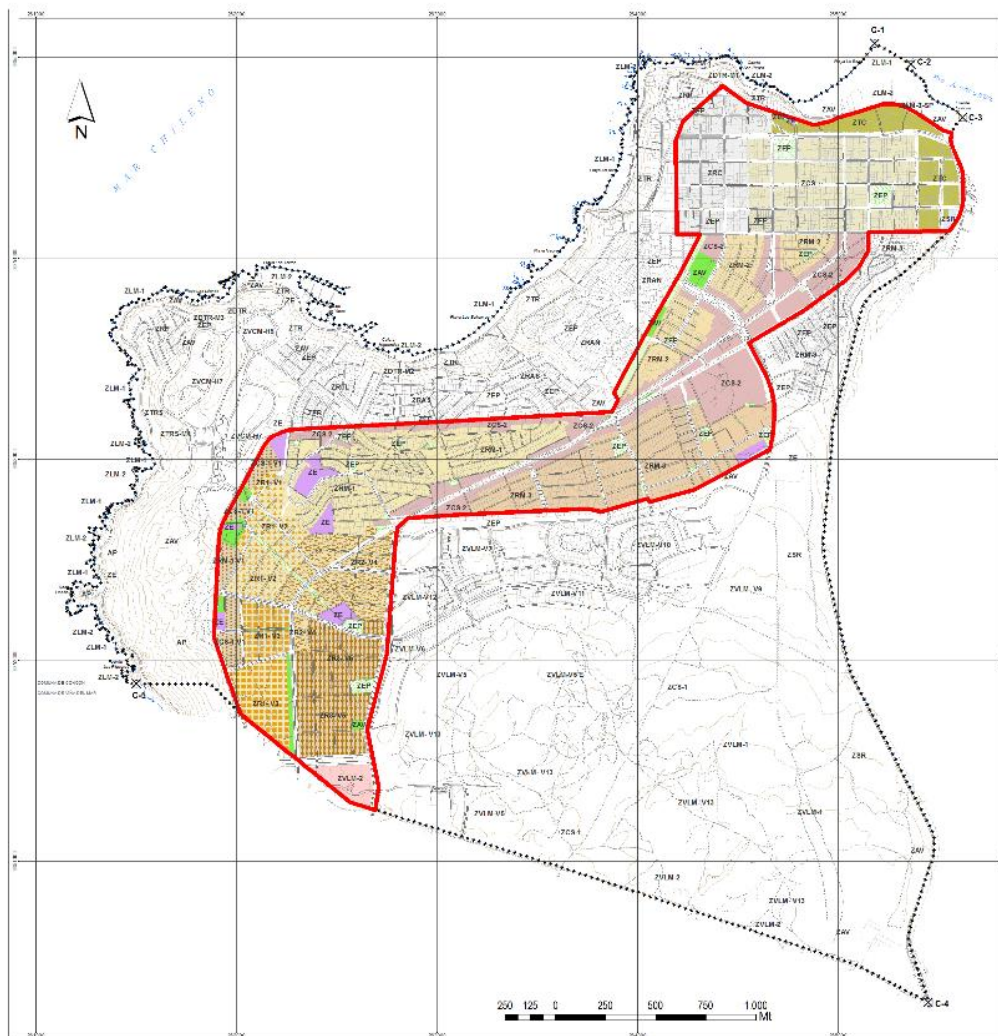
Cabe señalar que, el predio sujeto a modificación, se encuentra emplazado en la Macrozona Corredores Urbanos y Meseta Intermedia. Esta, se compone por tres sectores: Centro Histórico Fundacional, Sector Residencial Exclusivo y Sector Residencial Mixto, los cuales, poseen Corredores Urbanos que se plantean como una extensión natural de áreas de equipamiento en frentes de vías de alto flujo. En cuanto a usos de suelo, se plantea la mixtura de equipamiento de servicio y comercial en el nivel de acceso inmediato al espacio público, además de uso residencial en mayor densidad.

En específico, la Memoria del PRCC plantea; “(...) su configuración física corresponde a un corredor de frente predial, bordes de manzana con alta ocupación de suelo para usos residencial y servicios, con fachada continua conformando un zócalo urbano comercial. Lo anterior, sumado a una propuesta de altura media, tiene por objetivo la preservación de la calidad del medio urbano local interno de las zonas ya consolidadas. Así mismo, la escala controlada de estos frentes pretende promover la movilidad peatonal desde las áreas residenciales a los corredores comerciales”.

²³ Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



Ilustración 15 Macrozona 2; Emplazamiento de predios sujetos a Modificación

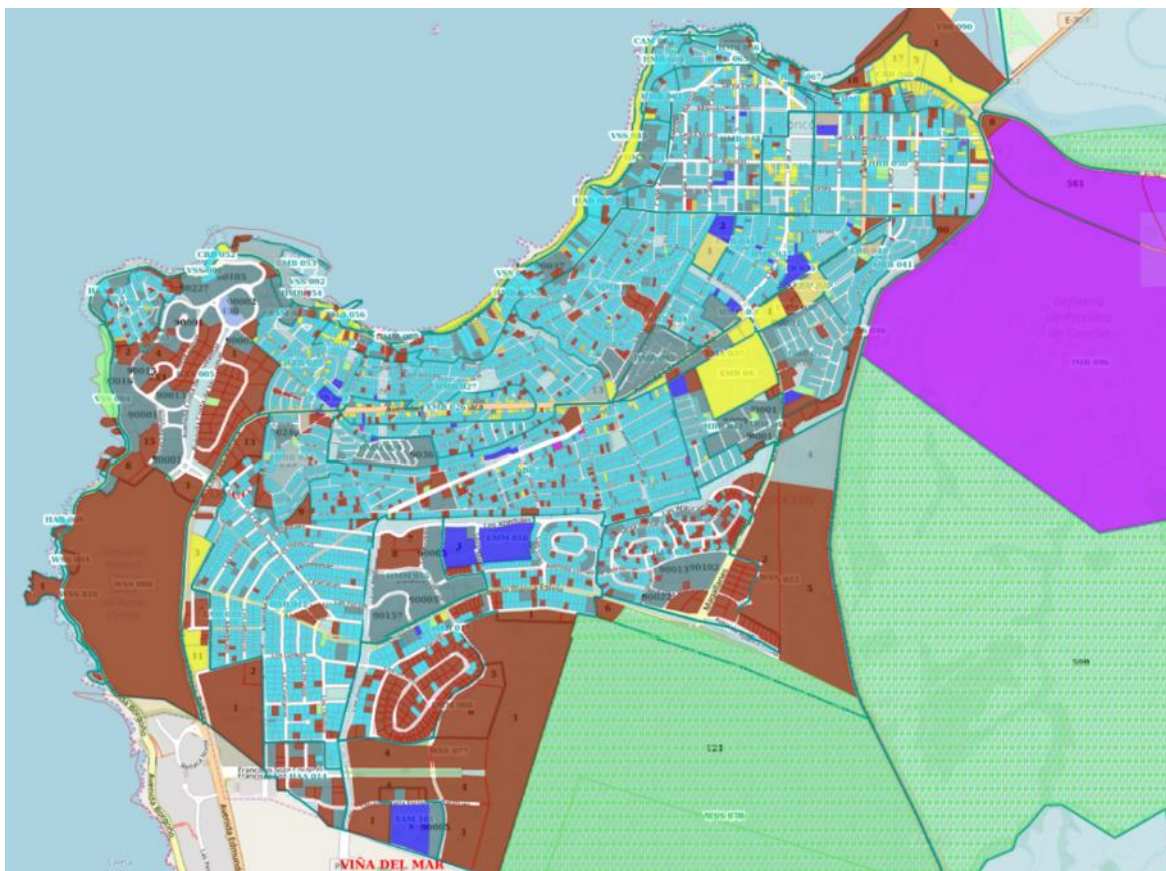


Fuente: Memoria Explicativa PRCC, 2017

En específico, los usos de suelo efectivo en el territorio, permiten establecer que la Macrozona mencionada – y en específico el área sujeta a modificación – es casi en su totalidad de uso residencial, con o sin uso u ocupación que son categorizados por sitio eriazo y, la presencia de equipamiento y servicio a escala de barrio (ver Ilustración N°17).



Ilustración 16 Usos de Suelo efectivo



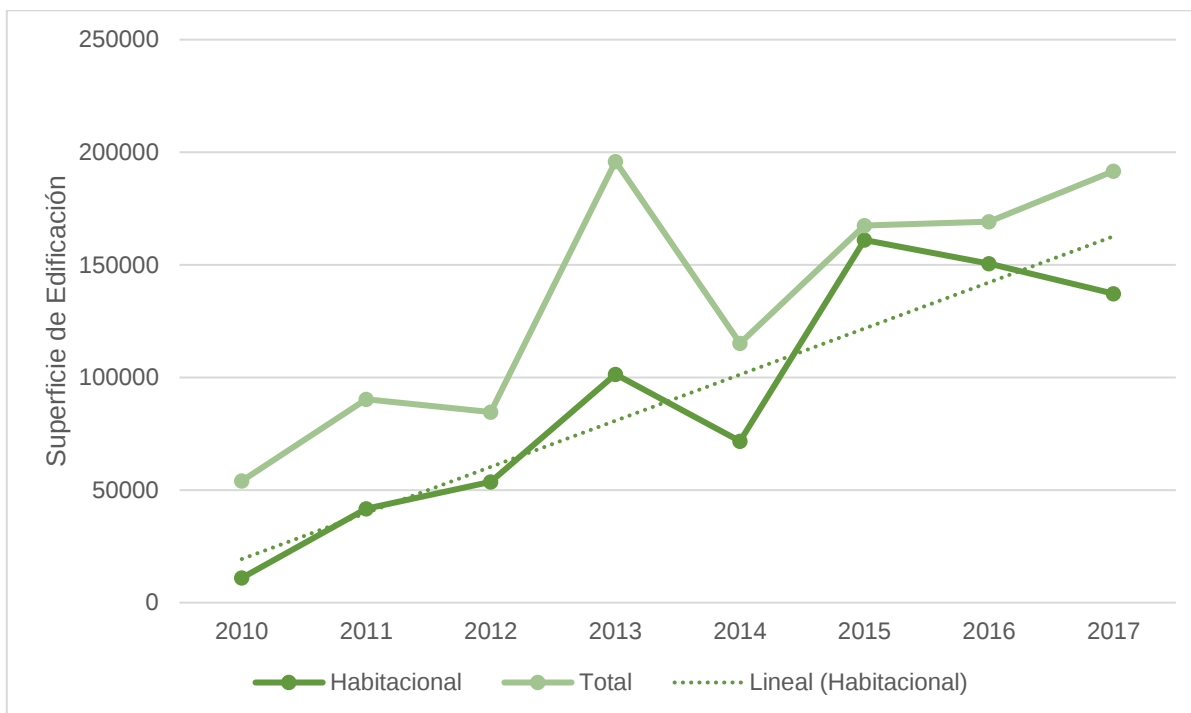
Fuente: SII, 2018

2.3.2. Desarrollo Urbano

Según los datos entregados por el INE al presente año - y sobre la base histórica de permisos de edificación desde el año 2010 - es posible afirmar que las edificaciones con destino habitacional han mantenido una línea tendencial hacia el aumento. Destaca el incremento que alcanzó la entrega de permisos de edificación al año 2013, periodo que coincide con el proceso inicial de los estudios del Plan Regulador Comunal que finalmente fue aprobado el año 2017. En dicho Plan, se establecieron pautas normativas que permitirán disminuir la altura de edificación y densidad, sobre todo en espacios de borde costero altamente demandado por la industria inmobiliaria (ver Gráfico N°1)



Gráfico 1 Desarrollo urbano según superficie de edificación



Fuente: Elaboración Propia en base a Datos INE, 2017

Para el periodo de análisis, y durante los años previos al inicio de los estudios del PRCC actual, la altura de edificación corresponde a media no superando los 6 pisos de altura con tipologías de edificación asociadas a casas entre 1 y 2 pisos. Sin embargo, la situación cambia drásticamente al año 2012, con la incorporación de torres en altura que superan los 21 pisos, localizados principalmente en el borde costero posterior al área de las Dunas de Concón y de uso habitacional exclusivo (ver Tabla N°4 e Ilustración N°18).

Tabla 4 Crecimiento Inmobiliario según permisos de edificación

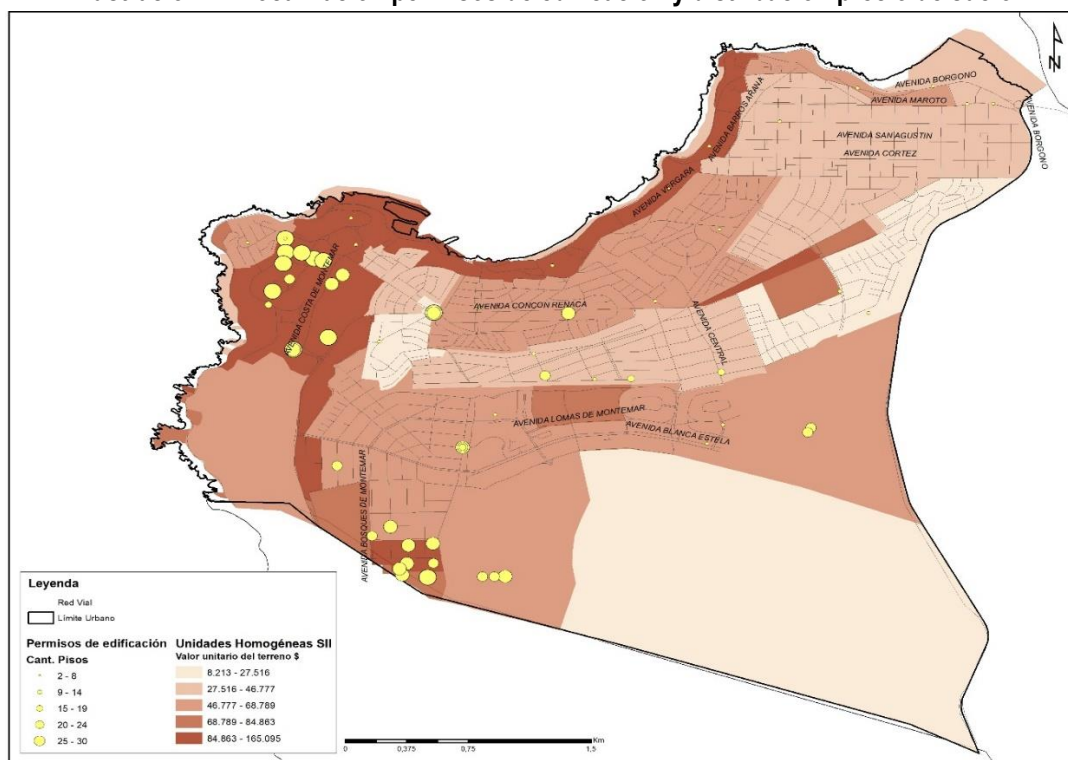
Año	Cantidad de Pisos						Total
	Uso	<5p	6- 10p	10-15p	16-20p	>21p	
2010	Habitacional	10.949	-	-	-	-	10.949
	Mixto	-	13.312	-	-	-	13.312
2011	Habitacional	33.962	7.804	-	-	-	41.766
	Mixto	3.421	-	-	-	-	3.421
2012	Habitacional	21.032	1.580	-	31.001	-	53.613
	Mixto	1.253	-	-	-	17.908	19.161
2013	Habitacional	27.496	15.529	-	-	58.371	101.396
	Mixto	-	-	-	-	35.423	35.423



Año	Cantidad de Pisos						Total
	Uso	<5p	6- 10p	10-15p	16-20p	>21p	
2014	Habitacional	18.487	-	-	17.506	35.663	71.656
	Mixto	16.049	-	-	-	-	16.049
2015	Habitacional	43.401	4.625	23.951	51.748	37.297	161.022
	Mixto	5.224	-	-	-	-	5.224
2016	Habitacional	23.537	1.050	-	13.987	112.045	150.619
	Mixto	-	-	-	-	-	0
2017	Habitacional	29.529	14.536	7.575	33.386	52.100	137.126
	Mixto	204	-	-	-	-	204
Total		234.544	58.436	31.526	147.628	348.807	

Fuente: Elaboración Propia en base a Datos INE, 2017

Ilustración 17 Localización permisos de edificación y distribución precio de suelo



Fuente: Elaboración propia en base a datos SII, 2018.

Lo anterior ha significado que el desarrollo inmobiliario intensivo, haya encarecido el precio del valor del suelo, tal como se observa en la figura anterior, los mayores precios de suelo por m² están en los sectores donde más hay permisos de edificación. Una de las repercusiones de este aumento de los valores del suelo ha sido la



escasa disponibilidad de terrenos disponibles (dentro del límite urbano) para la construcción de viviendas sociales.

2.3.3. Áreas Verdes

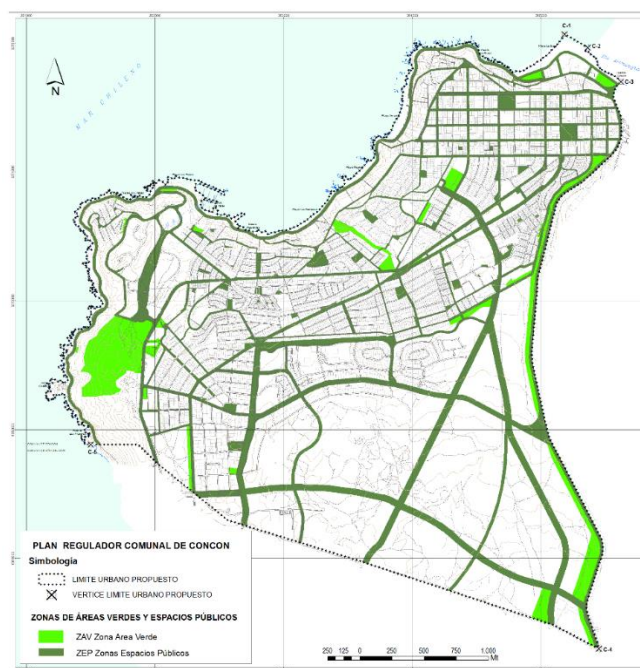
La comuna cuenta con 2 Parques Urbanos y 106 Plazas que en su totalidad, entregan 200.448m² de áreas verdes con mantenimiento municipal. Dicha cifra, establece que en el mejor de los casos, las áreas verdes promedio por habitante corresponden a 5.1m² por habitante, situación deficitaria para los parámetros de la OMS (9m² por habitante), situación que podría mejorar por la propuesta del PRCC, ya que se proyectan 168,02 ha de áreas verdes (ZAV) y 15,43 ha de Zonas de Espacios Públicos (ZEP), escenario que dejaría a Concón con 39 m² de áreas verdes por habitante.

Tabla 5 Áreas Verdes presentes en la comuna

	N° Parques Urbanos	N° Plazas	Superficie Total en m ² de Parques Urbanos	Superficie Total en m ² de Plazas
Concón	2	106	24.647	196.901
M ² habitante	-	-	0.5	4.6

Fuente: SINIM SUBDERE, 2017

Ilustración 18 Sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos propuestos



Fuente: Memoria Explicativa PRCC, 2017



2.3.4. Población y Vivienda

Según los datos del Censo 2017, la población total de la comuna corresponde a 42.154 habitantes con un 48,2% de hombres y 51,7% de mujeres. En cuanto a la población considerada como urbana, casi alcanza la totalidad de la población total con 39.409 personas.

Según los datos actualizados al año 2017, el número total de viviendas en la comuna corresponde 20.266 unidades, en su mayoría de tipología asociada a casas pese al crecimiento inmobiliario y el parque habitacional intensivo que ha cambiado la forma de residencia en la comuna.

Tabla 6 Parque Habitacional

Indicador	Valor
Viviendas en la comuna	20.266 viviendas
Número total de hogares	8.843 hogares
Viviendas colectivas	22 unidades
Viviendas tipo casa	10.396 viviendas
Viviendas tipo departamento	8.548 viviendas
Viviendas precarias	141 viviendas

Fuente: Elaboración Propia en base a Datos Observatorio Urbano MINVU, 2017

Las viviendas precarias, corresponden a 141 unidades que afectarían a alrededor de 423 personas en una tipología de hogar asociado a 3 personas promedio según el “Promedio de personas por hogar” (considerando un hogar por vivienda).

En cuanto a los datos que permiten establecer las condiciones de hacinamiento y vulnerabilidad, la comuna posee un rango por debajo del regional y nacional en hacinamiento (5%), lo mismo para el porcentaje de viviendas con más de un hogar (1%).

Tabla 7 Indicadores de Vivienda y hogar

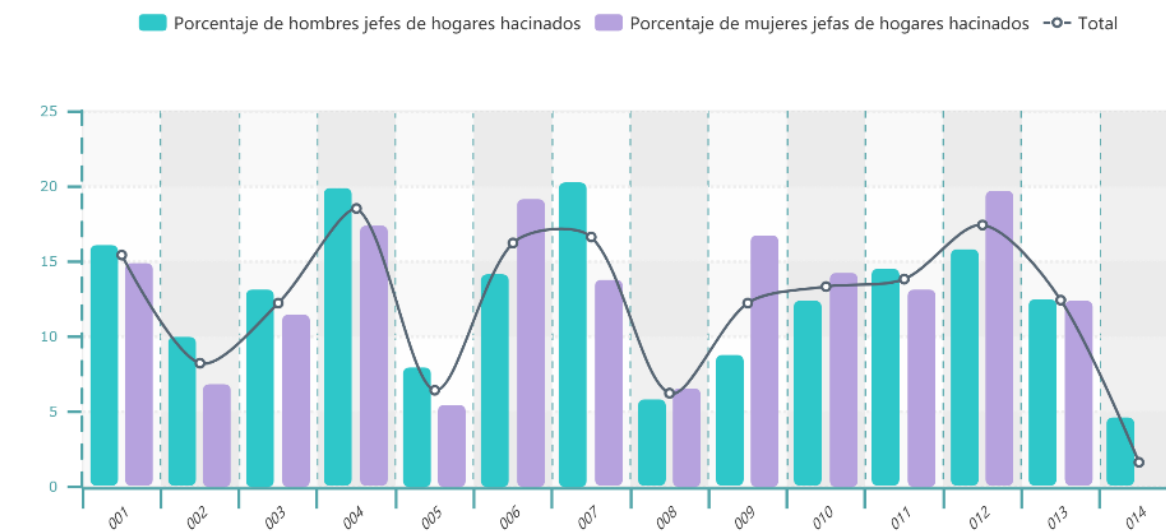
Censo 2017	Porcentaje de Viviendas con hacinamiento	Porcentaje de viviendas con más de un hogar	Promedio de personas por hogar
Comunal	5%	1%	3
Regional	6%	2%	2,9
Nacional	7%	2%	3,1

Fuente: Elaboración Propia en base a Datos Observatorio Urbano MNVU, 2017



La siguiente Ilustración, muestra los “Hogares hacinados presentes en el Registro Social de Hogares” para jefes de hogar según Unidad Vecinal. En valor más alto, se registra en la UV 4 con el 18,5% de los hogares en condición de hacinamiento, seguido de la UV 7 con 16,6 % mientras que los valores más bajos corresponden a la UV 2, 5 y 8.

Ilustración 19 Viviendas con Hacinamiento por Unidad Vecinal

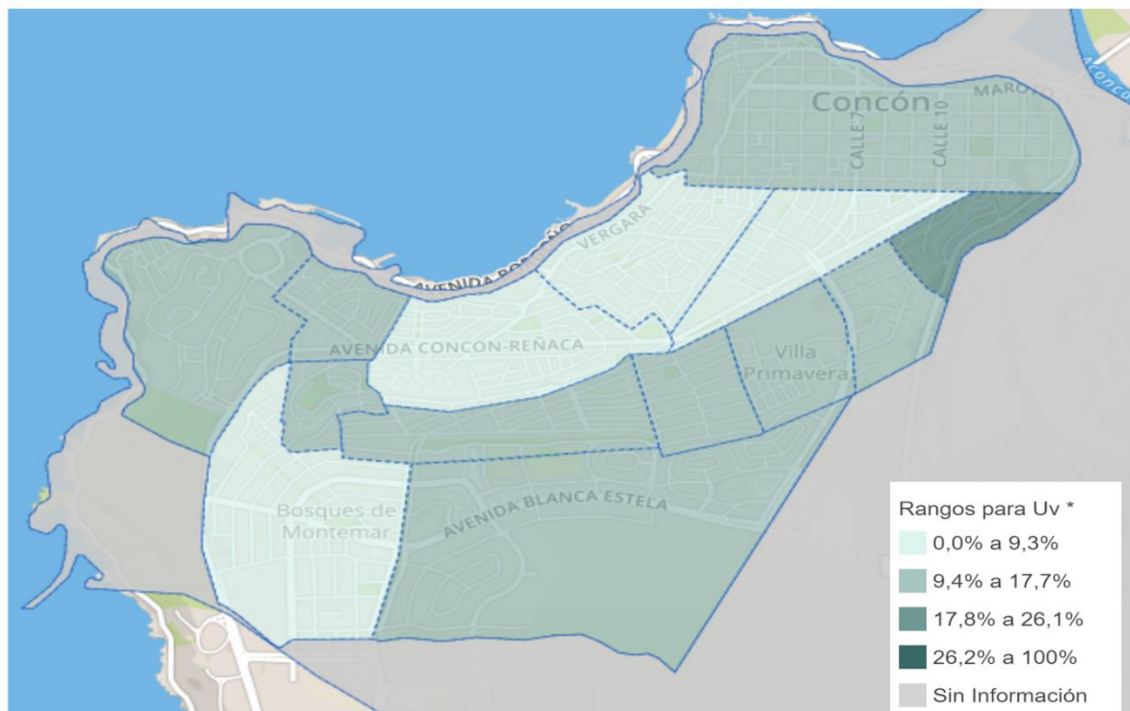


Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, 2017

La siguiente Ilustración, muestra el rango de hacinamiento en hogares por Unidad Vecinal:



Ilustración 20 Rango de Hacinamiento por Unidad Vecinal



Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, 2017

En cuanto a la caracterización de las viviendas según su calidad, el 82% se encuentra dentro de las que poseen materialidad aceptable, 15% con materialidad recuperable y, 1.5% corresponden a viviendas irrecuperables. Los datos poseen una correlación frente a los resultados obtenidos a nivel regional, destaca la superioridad respecto al dato nacional para cantidad de viviendas irrecuperables (0,6%).

Tabla 8 Condición de viviendas

Censo 2017	Viviendas con Índice de Materialidad aceptable	Viviendas con Índice de Materialidad Recuperable	Viviendas con Índice de Materialidad Irrecuperable	Viviendas con materialidad de paredes exteriores, cubierta de techo o piso ignorada
Comunal	4.520.130	834.776	83.321	70.214
Regional	489.231	91.736	8.304	7.454
Nacional	12.048	1.410	89	153

Fuente: Observatorio Urbano MNVU, 2017

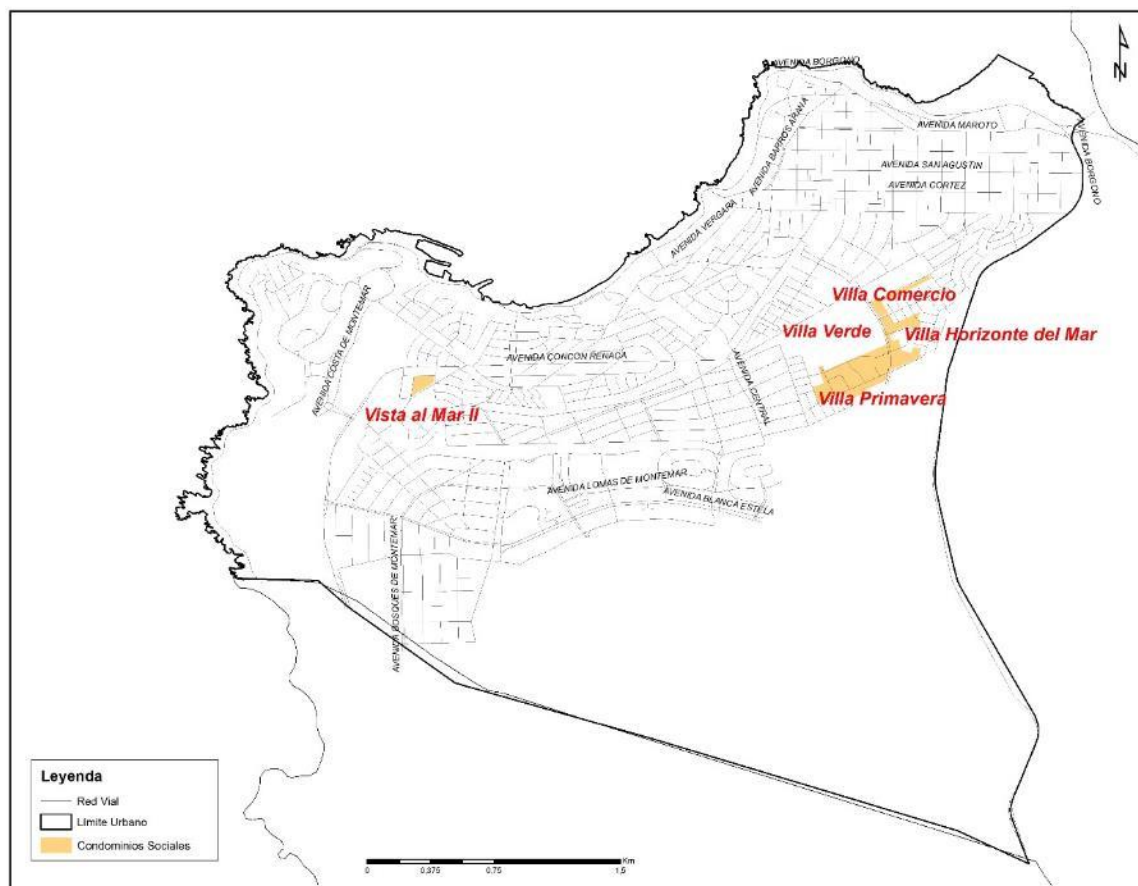
En cuanto a la presencia de vivienda social, la comuna posee 5 Condominios Sociales que corresponden a 1.524 departamentos, estos fueron construidos entre los años 1991 y 2000. Por lo demás, la comuna posee el



2,4% de la distribución de condominios sociales en la Región de Valparaíso, siendo la comuna de Viña del Mar la que encabeza la concentración de condominios sociales con un 29,3%.

Los Condominios Sociales, se localizan dentro del Límite Urbano y corresponden a los siguientes; Vista al Mar II, Villa Verde, Villa Primavera, Villa Comercio y Villa Horizonte del Mar. A continuación se muestra la localización de estos:

Ilustración 21 Localización Condominios Sociales



Fuente: Elaboración propia en base a Catastro Nacional de Condominios Sociales MINVU, 2018

La tipología de edificación de los Condominios Sociales, varía según sistema de agrupamiento simple: Bloque con acceso vertical interno, Bloque con acceso vertical externo y, otro tipo de agrupamiento (en figura hexagonal). A continuación se pueden ver algunos conjuntos de vivienda social presentes en la comuna:



Ilustración 22 Condominios Sociales

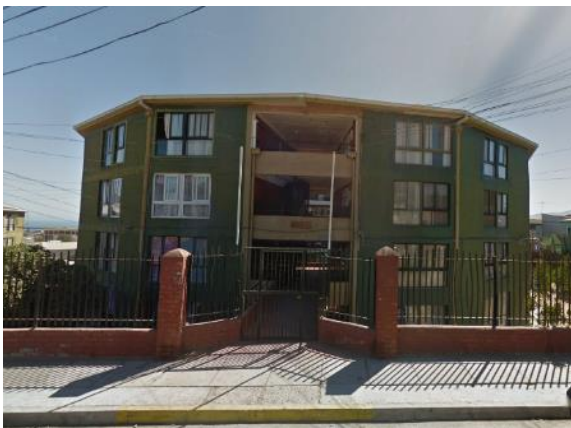
Vista al Mar II



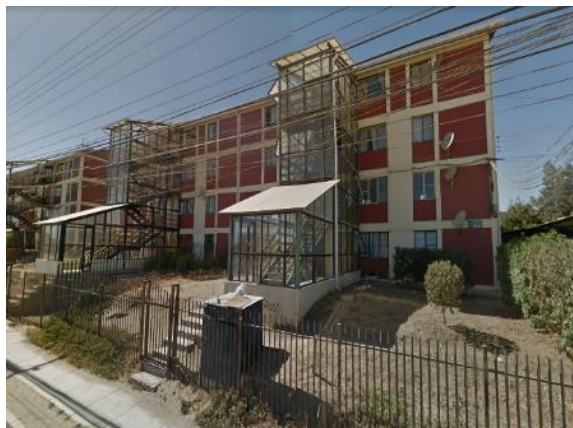
Villa Primavera



Villa Comercio



Villa Horizonte del Mar

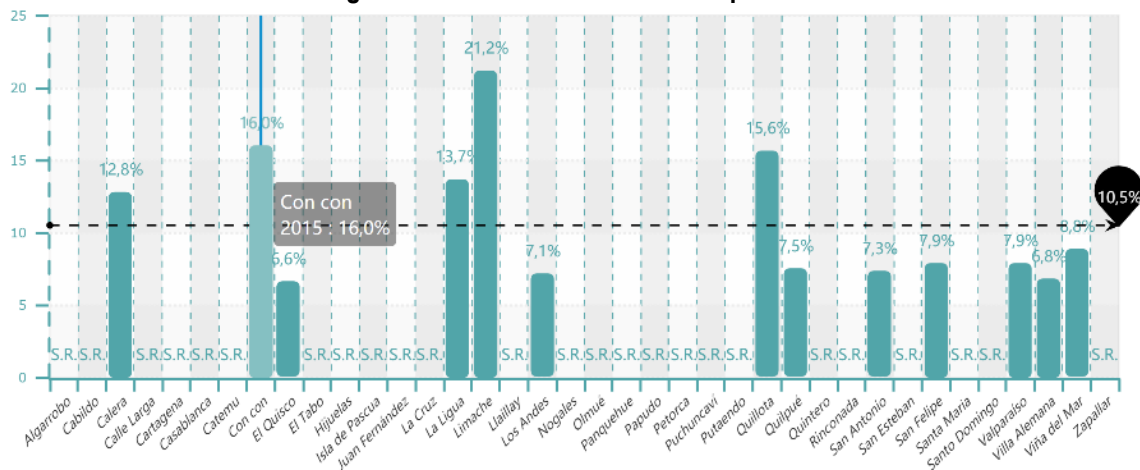


Fuente: Google Street View, 2018

Cabe señalar que, para el indicador entregado por el Ministerio de Desarrollo Social asociado a “Porcentaje de Hogares con entornos carentes de equipamiento básico o expuestos a contaminación”, Concón (junto a Limache y Quillota), poseen el porcentaje más alto de hogares expuestos a estas condiciones a nivel regional y comparado con las demás comunas (ver Ilustración N°24).



Ilustración 23 Hogares con entornos carentes o expuestos a contaminación



Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, 2015



3. DIAGNÓSTICO ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA MODIFICACIÓN

En el presente apartado, se detallan los aspectos más relevantes sobre composición socioeconómica, urbana y ambiental de la UV7. La información, se obtuvo del Informe Ambiental del PRCC, PLADECO (2017), Censo de Población y Vivienda 2017 y a través de entrevistas a funcionarios municipales y dirigentes vecinales.

3.2. Antecedentes Generales

3.2.1. Localización y emplazamiento

El Área de Influencia Directa de la Modificación N°1 del PRCC ZRM1-CS, ha sido definida por la Unidad Vecinal N°7 (UV7), en la siguiente ilustración, se muestra la ubicación de la UV7 en el contexto urbano comunal.

Ilustración 24 Localización Unidad Vecinal 7



Fuente: Elaboración Propia, 2018



La UV7, se encuentra delimitada por; Av. Concón – Reñaca hacia el norte, Calle Los Olivos por el poniente, Condominio Bahía Océano al este y con el sector urbano Bosques de Montemar por el sur.

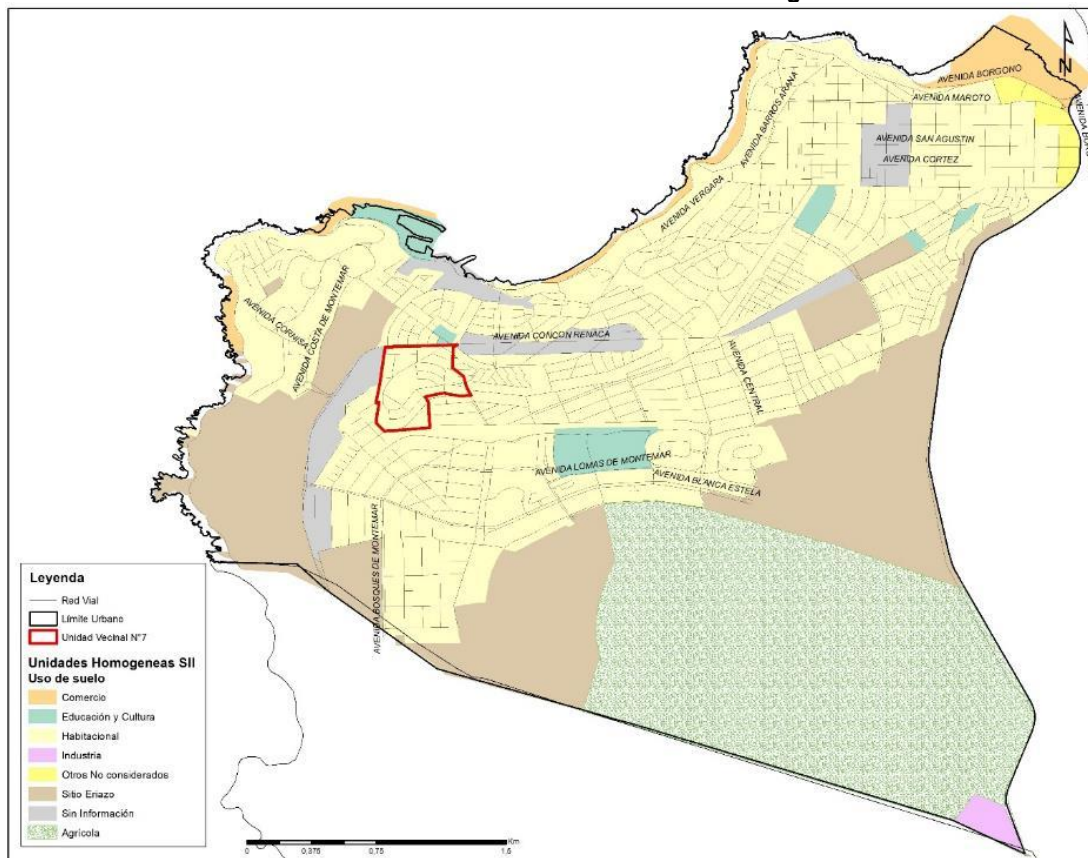
3.3. Diagnóstico Urbano

El siguiente subcapítulo, se detallan las características urbanas relevantes del sector en concordancia al artículo 2.1.24 de la OGUC, específicamente los artículos 2.1.29 y 2.1.33.

3.3.1. Uso de Suelo

El uso de suelo predominante de la UV7, corresponde al habitacional asociado a tipologías de edificación asociadas a; viviendas de baja altura aislada y pareada, condominio social de baja altura (4 pisos) (ver Ilustración 25).

Ilustración 25 Uso de suelo Unidades Homogéneas SII



Fuente: Elaboración propia en base a datos SII, 2017



Ilustración 26 Tipología de edificación predominante en sector de estudio

Bosques de Montemar



Condominio Social



Fuente: Registro fotográfico, 2018.

Respecto al equipamiento presente en el área, este corresponde principalmente a Deporte. En el sector se han identificado; canchas de fútbol y skate del “Parque Recreativo Central de Vista al Mar” (ver Ilustración 27).

En cuanto al equipamiento de Comercio, este posee escala menor asociada a almacenes de barrio y restaurantes distribuidos por Av. Concón Reñaca. En cuanto a equipamiento de Servicios, se ha identificado el Banco Santander y Cruz Roja, ambos en la misma avenida señalada. El equipamiento Social, corresponde a la sede de la “Junta de Vecinos de Vista al Mar”. Finalmente, en equipamiento de Educación, es posible señalar un Jardín JUNJI, colindante a la Escuela Irma Salas.



Ilustración 27 Multicanchas Vista al Mar



Fuente: Registro fotográfico, 2018.

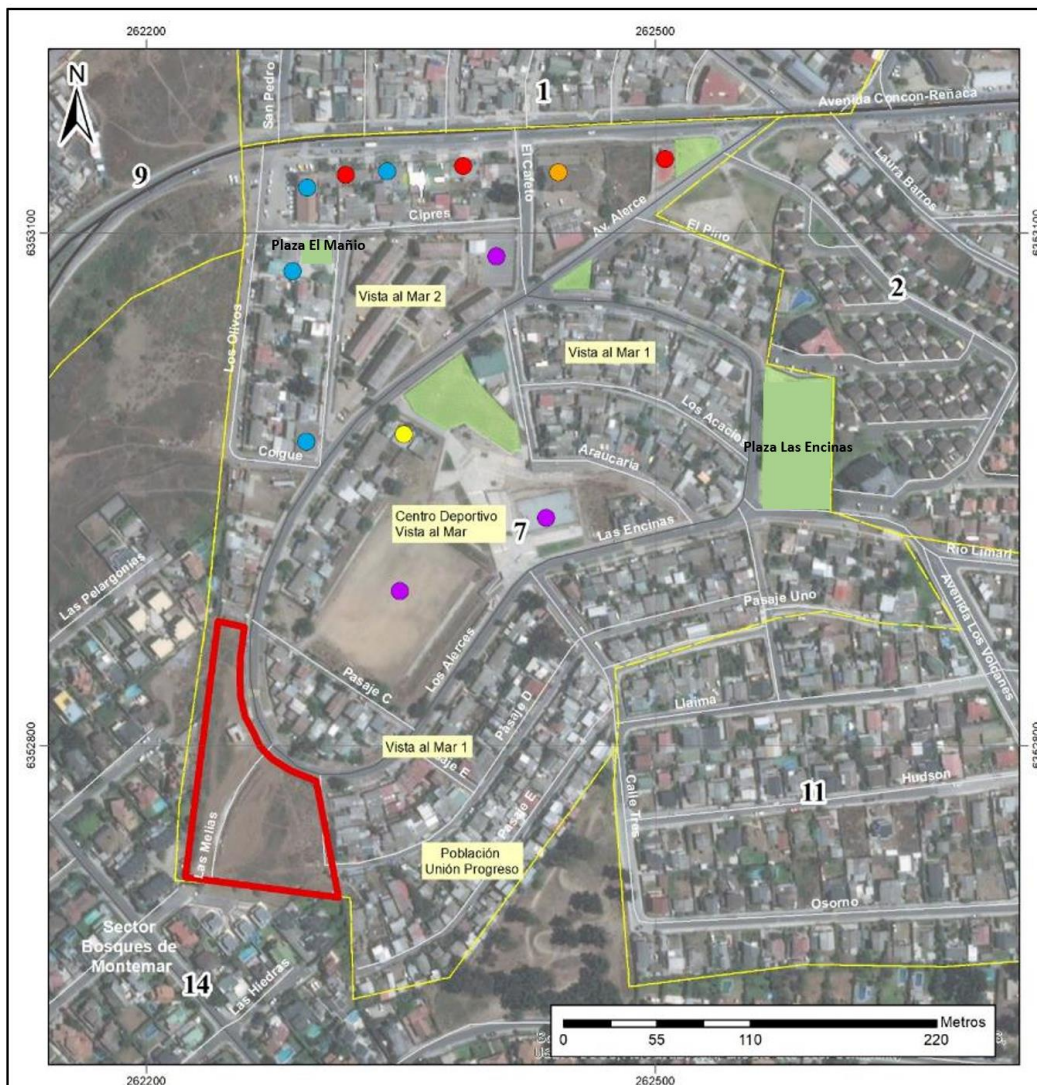
Si bien la UV7 posee equipamiento a escala local básico y/o menor, es importante mencionar que, el sector se encuentra próximo a; supermercados, farmacias, subcentro comercial. Además, de otros comercios y servicios consolidados en torno a la Avenida Concón-Reñaca.

Las áreas verdes de la UV7 son escasas, situación reconocida como un problema ambiental por el PLADECO 2017. El área más importante, corresponde a la Plaza Vista al Mar (ver Ilustración 28). En tanto, el resto de las áreas registradas como verdes poseen baja calidad, carencia de mobiliario urbano y, corresponden a espacios con características de sitios eriazos y nula vegetación.

Una síntesis del equipamiento presente en el sector se muestra en la siguiente figura.



Ilustración 28 Catastro equipamiento Unidad Vecinal 7



Leyenda

Equipamiento

- Comercio
- Culto-Cultura
- Deportivo
- Servicio
- Social

Infraestructura Vial

- Primaria
- Terciaria
- Residencial

Otros

- Áreas Verdes
- Unidades Vecinales
- Área Modificación PRC

Fuente: Elaboración Propia en base Informe Ambiental (2017) y Pladeco (2017).



3.3.2. Infraestructura Urbana

- **Infraestructura vial**

La vía principal que conecta a la UV7 con la ciudad de Concón es la Avenida Concón-Reñaca. Otra vía estructurante en el sector es la calle Los Alerces, que conecta a la población en su conjunto. En jerarquía, le siguen calles y pasajes interiores de carácter residencial.

Cabe destacar la calle Las Melias, ubicada en el Área de Modificación del PRC (Ilustración 29), se encuentra recientemente materializada. Esta, ha facilitado la conexión de los habitantes con el sector sur de la comuna, así como con el subcentro o complejo comercial localizado al frente de las Dunas de Concón.

Ilustración 29 Calle Las Melias, área de Modificación del PRC



Fuente: Registro fotográfico, 2018.

- **Infraestructura Sanitaria**

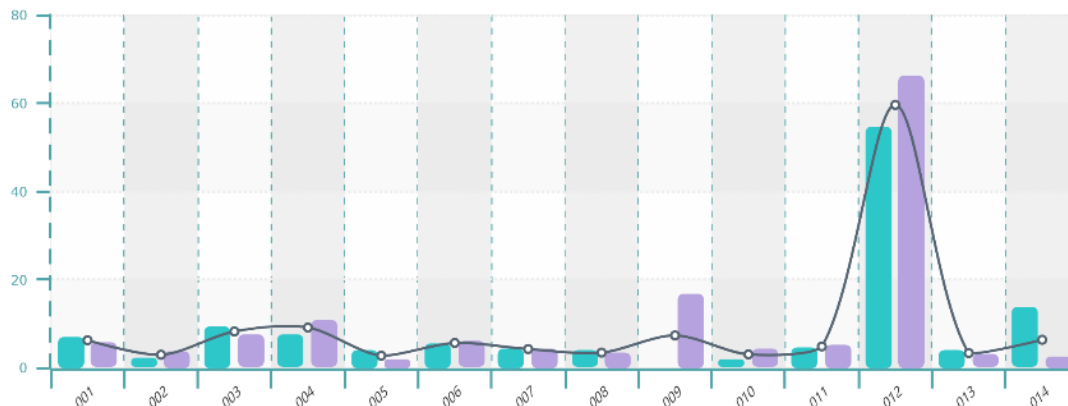
Según el PLADECO 2017, la cobertura de servicios básicos en Concón es prácticamente de un 100% en energía eléctrica, agua potable, y sistema de alcantarillado, por lo cual su cobertura es total en el área de influencia, siendo confirmado por los vecinos.

Sin embargo, los datos entregados por el Ministerio de Desarrollo Social, establecen cierto porcentaje de “Hogares carentes de servicios básicos presentes en el Registro Social de Hogares”, el valor se muestra crítico para la Unidad Vecinal N°12 (59,6%), mientras que la UV 7 alcanza un 4,2% de los hogares (ver Ilustración N°31).



Ilustración 30 Carencia de acceso a Servicios Básicos por Unidad Vecinal

■ Porcentaje de hombres jefes de hogares carentes ■ Porcentaje de mujeres jefas de hogares carentes —○— Total



Fuente: Ministerio de Desarrollo social, 2017.

3.4. Diagnóstico Social Demográfico

A continuación se detallan y actualizan aquellos datos que permiten dar a conocer la composición demográfica de la población emplazada en el área de influencia directa.

3.4.1. Características demográficas

La información presentada a continuación se ha obtenido de los datos oficiales del Censo 2017 a nivel de manzana. De esta forma, se ha obtenido que la población actual de la UV7 es de 1.515 personas, de las cuales el 51,9% son mujeres y el 48,1% hombres.

En la siguiente tabla se muestra además la proyección al 2020, considerando la población estimada que se espera aumentar con la materialización del proyecto de vivienda social.



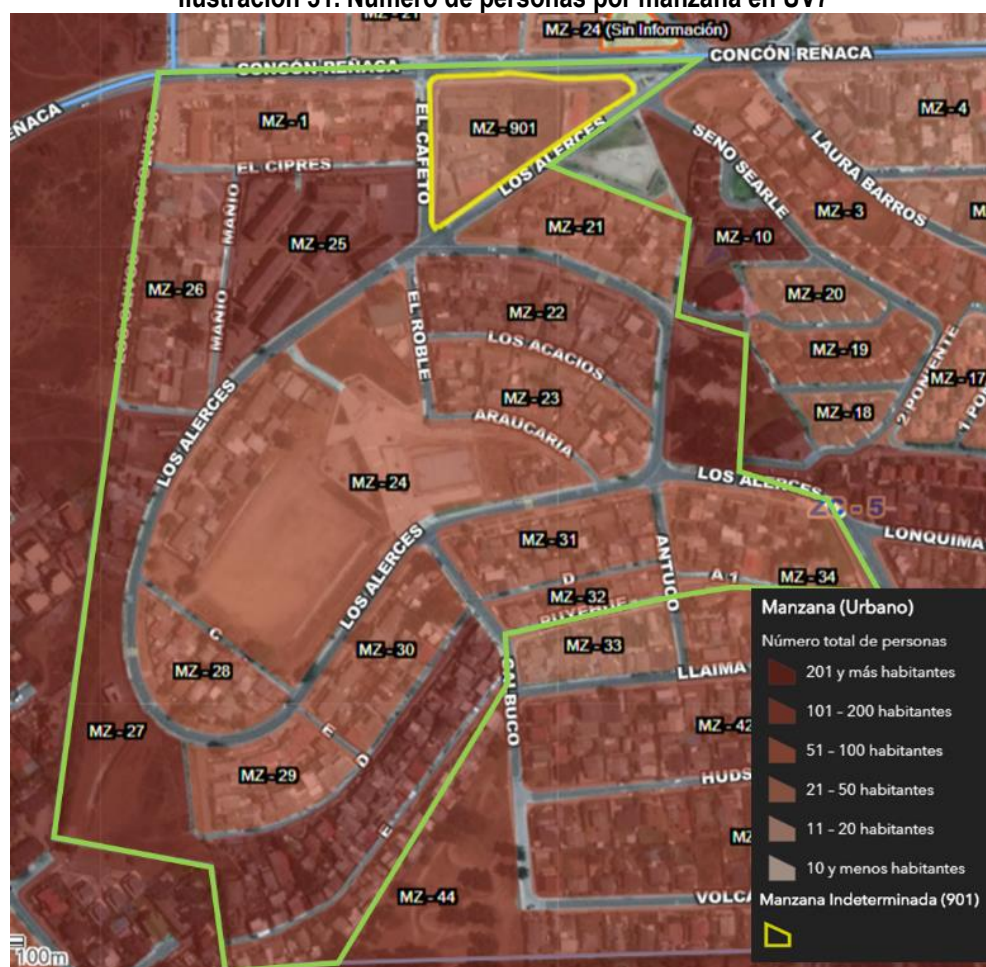
Tabla 9 Proyección de población

	Censo 2002	Censo 2017	Proyección 2020 con cabida teórica proyecto vivienda social
UV 7	1.410	1.515	1.979
Comunal	32.273	42.152	56.269

Fuente: Elaboración propia en base a datos y proyección de población INE, 2018

De la tabla anterior, se obtiene una variación intercensal de un 7%, muy por debajo del crecimiento comunal de un 30%, lo cual, tiene relación con que la UV es un área residencial consolidada y con escaso desarrollo urbano, a diferencia de otros sectores de la comuna. En la siguiente ilustración se muestra el rango de habitantes por manzana en la UV7.

Ilustración 31. Número de personas por manzana en UV7



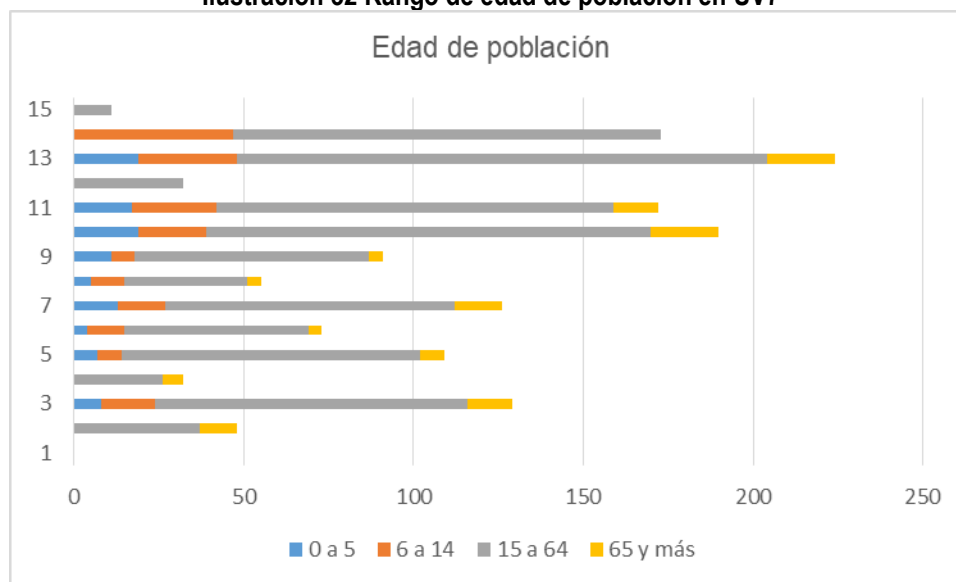
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas. Censo, 2017.



3.4.2. Composición etaria

La edad de la población predominante en el área de influencia, es de 15 a 64 años con un 72,4% de la muestra, le siguen niños entre 6 a 14 años con un 12,7%; en tanto los adultos mayores representan el 7,9% y un 7% corresponde a infantes²⁴.

Ilustración 32 Rango de edad de población en UV7



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas. Censo, 2017.

De las entrevistas realizadas con profesionales municipales, se ha expuesto la percepción de presencia de un importante número de adultos mayores. En particular, se afirma que en el conjunto habitacional Vista al Mar 2 la mayoría son personas de edad avanzada, muy vulnerables por graves problemas de salud.

3.4.3. Inmigrantes

Otra variable a destacar del Censo 2017 es la cantidad de inmigrantes tanto en la comuna, como en la UV7, siendo 54 personas en esta última, los cuales, se ubican principalmente en las manzanas censales 30, 32 y 34. En la siguiente tabla se resume:

²⁴ Porcentajes respecto del total registrado para esta variable, es decir 1.465 personas.



Tabla 10. Población inmigrante en la UV7

Territorio	Cantidad	%
UV 7	54	3,7
Comunal	1.441	100

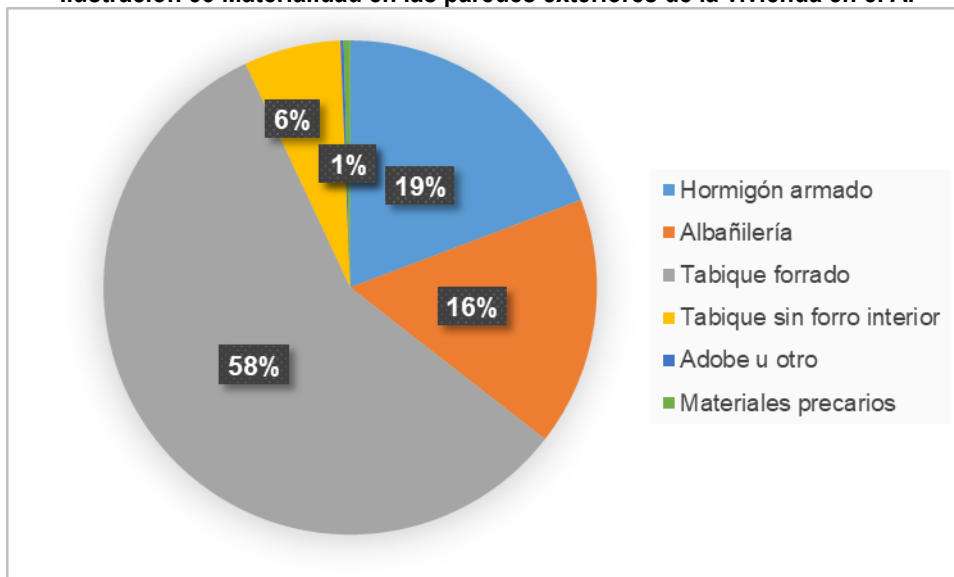
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas. Censo, 2017.

3.4.4. Características de las Viviendas

El total de viviendas particulares en el área de influencia es de 523 unidades, y no existe ninguna vivienda colectiva en esta zona (residencial, pensión, hogar de ancianos u otro).

En cuanto a la materialidad de la vivienda, las paredes exteriores son principalmente de “Tabique forrado (madera o acero)” con 58%, seguido de “Hormigón armado” (19%) y “Albañilería: bloque de cemento, piedra o ladrillo” (16%), tal como se observa en el siguiente gráfico. Solo tres casos mencionan que tienen materiales estructurales precarios.

Ilustración 33 Materialidad en las paredes exteriores de la vivienda en el AI

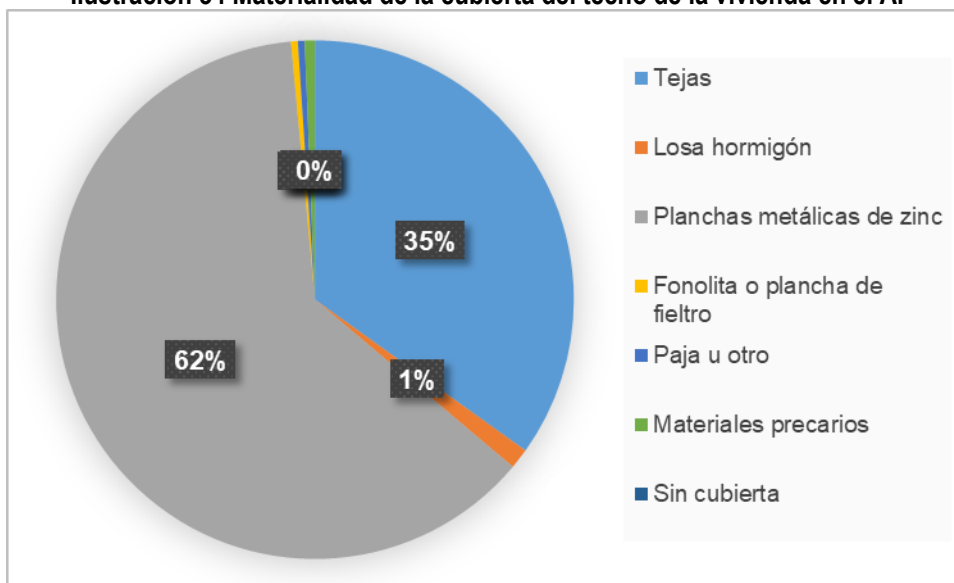


Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas. Censo, 2017.



Respecto de la cubierta del techo, se compone principalmente de; “Planchas metálicas de zinc” (62%), seguida de “Tejas o tejuelas de arcilla, metálicas, de cemento, de madera, asfálticas o plásticas” (35%), solo 5 casos mencionan tener materiales precarios en sus cubiertas de techo.

Ilustración 34 Materialidad de la cubierta del techo de la vivienda en el AI

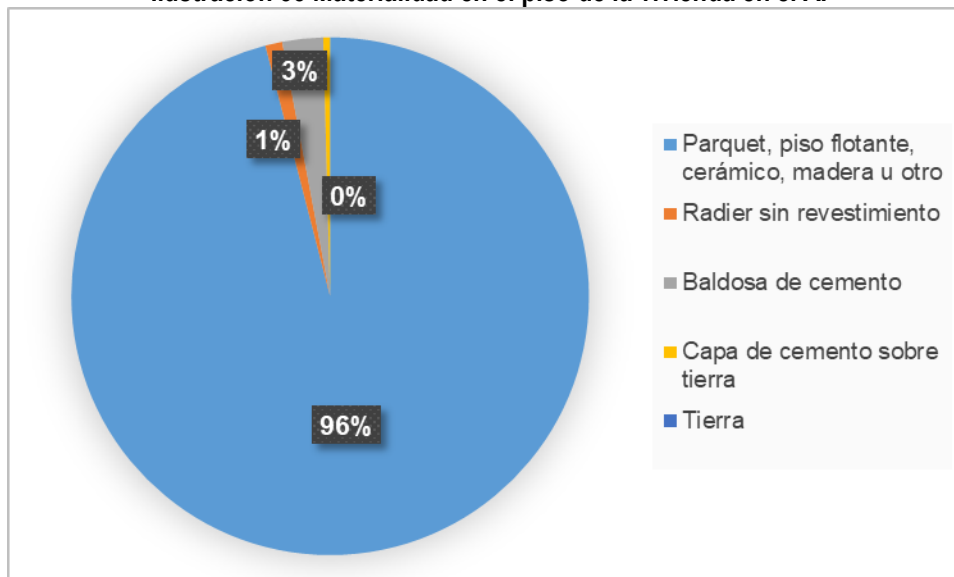


Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas. Censo, 2017.

Por último, el piso de las viviendas en un 96% está en la categoría de “Parquet, piso flotante, cerámico, madera, alfombra, flexit, cubrepiso u otro similar”. Y ninguna vivienda señala tener piso de tierra.



Ilustración 35 Materialidad en el piso de la vivienda en el AI



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas. Censo, 2017.

De las entrevistas realizadas a funcionarios municipales, se obtiene que las viviendas en la UV7, corresponden - en su mayoría - a loteos de viviendas subsidiadas, y con un conjunto de vivienda social (Vista al Mar 2). Por lo general, la tipología constructiva es tradicional, de materialidad firme en la primera planta y autoconstrucción de material ligero en el segundo piso de algunas viviendas. Por otro lado, son de carácter residencial permanente y no hay presencia de viviendas colectivas como residenciales u hoteles, ni tampoco viviendas de segunda residencia. Toda esta información de viviendas se corrobora con los datos censales.

El conjunto habitacional Vista al Mar 2, es un proyecto de los años 90, corresponde a departamentos del tipo bloque y de acuerdo a lo señalado en las entrevistas, estas viviendas actualmente presentan deterioro en sus condiciones, producto de la antigüedad de estas.



Ilustración 36 Conjunto habitacional Vista al Mar 2



Fuente: Registro fotográfico, 2018.

Al sur de la UV7 se encuentra el sector “Bosques de Montemar” (ver referencia a sectores en Ilustración 27), viviendas que corresponden a desarrollo inmobiliario reciente, principalmente dirigida a grupos socioeconómicos de estrato alto y profesionales que trabajan fuera de la comuna. Además, se ha mencionado que – generalmente - estos habitantes no son oriundos de Concón, ya que la población concónina no tiene poder adquisitivo para permitirse la compra de viviendas valuadas sobre las UF5.000.

Respecto de viviendas sociales en la comuna, es preciso señalar que en la oficina de la vivienda del municipio, se encuentra en funcionamiento 2 comités de vivienda, Comité Los Alerces, con 120 socios y Pedro Aguirre Cerda, con 65 miembros. Lo cual se traduce en 183 familias con necesidad real de vivienda (PLADECO, 2017).

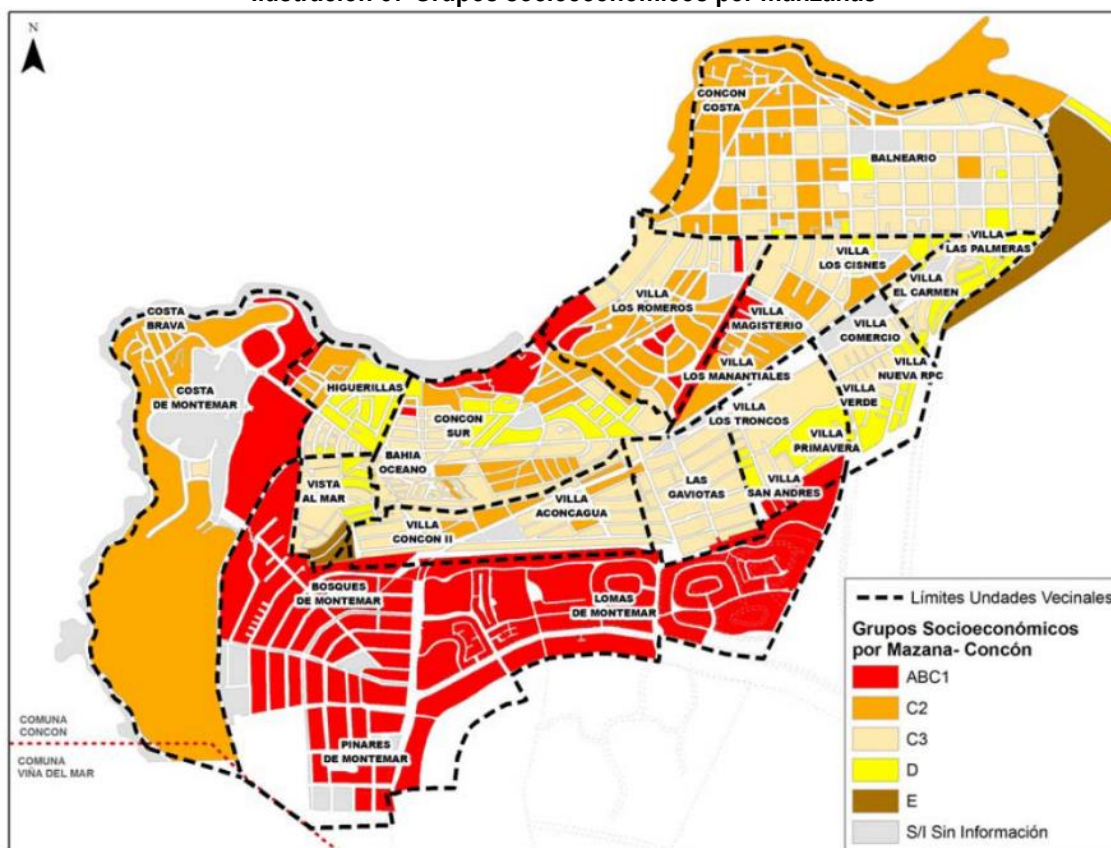
Finalmente, cabe destacar que en la comuna existen los siguientes problemas en torno al tema; a) Los jóvenes se van de la comuna por no tener oportunidades de acceso a la vivienda, b) No se han construido viviendas sociales desde el año 1998. c) El desarrollo inmobiliario intensivo, ha encarecido el precio de adquisición de viviendas y arriendos. Además, no existen terrenos disponibles (dentro de los límites urbanos) para la construcción de viviendas sociales.



3.4.5. Características socioeconómicas

En el área de influencia se localiza la población de Vista al Mar 1, Vista al Mar 2 y la Población el Progreso. En su conjunto, el sector se caracteriza por una composición socioeconómica media-baja y baja, tal como se puede observar en la siguiente ilustración

Ilustración 37 Grupos socioeconómicos por manzanas



Fuente: Informe Ambiental Plan Regulador de Concón (2017).

De acuerdo a las entrevistas realizadas a funcionarios municipales, parte importante del sector se compone de jefas de hogar, las cuales tienen trabajos esporádicos, por temporadas o en servicios, por tanto, las fuentes de ingresos no son estables, siendo el ingreso promedio el sueldo mínimo, es decir \$276.000²⁵.

²⁵ Dirección del Trabajo, 2018.



Además, sectores de Vista al Mar hay muchas viviendas con más de un hogar (allegamiento), por lo general, corresponde a familias que se encuentran a la espera de una solución habitacional permanente.