

REPUBLICA DE CHILE  
MUNICIPALIDAD DE CONCON

CONCON, 20 JUN 2018

DECRETO N° 1 3 7 9 /

VISTOS:

1. Ley N° 18.695, "Orgánica Constitucional de Municipalidades"
2. El DFL N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones
3. El D.S. (V. y U.) N°47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
4. El Ord. N°60/2018, de fecha 02.05.18, que remite acuerdos del Concejo Ordinario N°13, informando el Acuerdo de Concejo N°115 que aprueba la Modificación de la Norma Urbanística Sub Zona ZRM-1 CS, con el objeto de regularizar la cabida del Proyecto Condominio Social Los Alerces según procedimiento establecido en Artículo 2.1.11 de la OGUC, 43 y 45 de la LGUC.
5. La Ley N°19.300, de 1994, Ley sobre Bases Generales del Ambiente, y sus modificaciones posteriores, particularmente las relativas al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica introducidas mediante la Ley 20.417 de 2010.
6. El Decreto N°32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

CONSIDERANDO:

- a. Que mediante D.A. N° 1218 de fecha 01.06.18 se adjudicó la ejecución del estudio de Evaluación Ambiental Estratégica para la "Modificación del Plan Regulador Comunal de Concón, Sub Zona ZRM-1 CS".
- b. Que el Reglamento EAE, aprobado por Decreto N°32 de 2015 (D.O. 04.11.2015), señala en su artículo 14 que el diseño de una política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se someta a Evaluación Ambiental Estratégica se iniciará por medio de un acto administrativo dictado por el órgano responsable.
- c. Que la antedicha disposición específica igualmente los contenidos del acto administrativo del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

DECRETO:

**1º APRÚEBESE** el inicio del proceso para realizar la Modificación N°1 al PRC de Concón Subzona ZRM-1 CS.

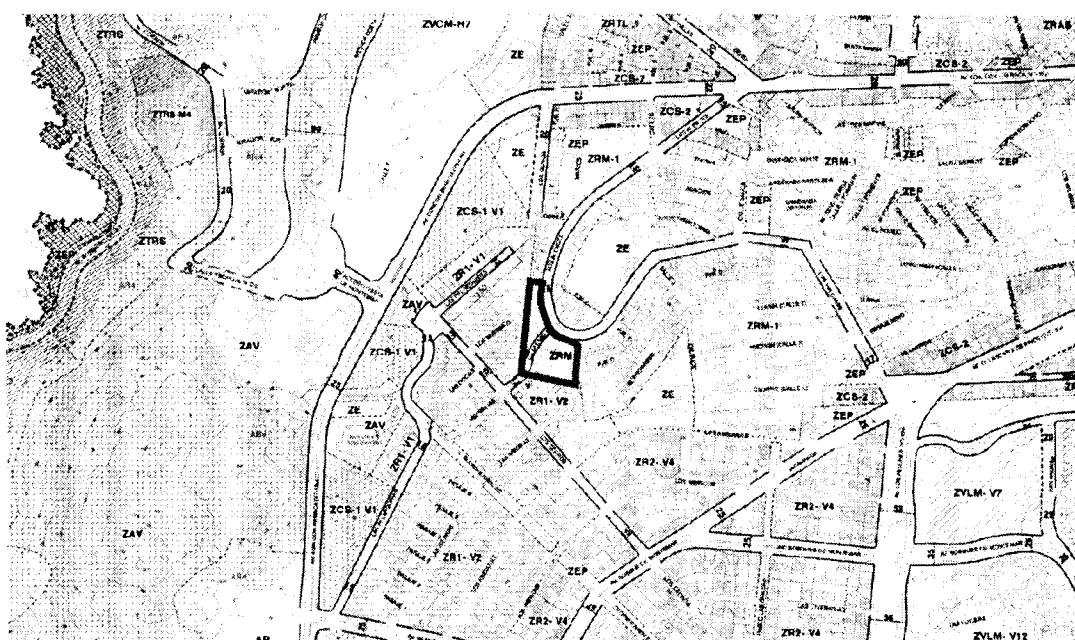
**2º INÍCIESE** el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del instrumento de planificación territorial denominado "Modificación del Plan Regulador Comunal de Concón, Sub Zona ZRM-1 CS", mediante el presente acto administrativo y acorde a los contenidos que se indican a continuación:

## 1. ANTECEDENTES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

El actual Plan Regulador Comunal de Concón (PRCC), fue aprobado en mayo de 2017 por Decreto Alcaldicio N°1193. En su proceso de elaboración y aprobación, se incorporó el procedimiento de evaluación ambiental mediante la aplicación metodológica de EAE.

No obstante lo actual del proceso del PRC vigente, se ha generado la necesidad de modificar el instrumento dado que las normas técnicas actuales, impiden la incorporación de un proyecto habitacional en un polígono que, actualmente, se rige por lo establecido en la ZRM1 (Zona Residencial Mixta 1). Por tanto, el Municipio se encuentra en proceso de modificar el actual PRC en un área de 0.58ha, con el fin de, otorgar una adecuada normativa técnica para dar cabida al proyecto “Condominio Social Los Alerces” en la Subzona ZRM1-CS.

Ilustración 1 Localización Modificación Zona ZRM1- CS



Fuente: PRC Concón, 2017

### 1.1 FINES Y METAS DE PLANIFICACIÓN

La modificación del PRC Concón Subzona ZRM1-CS, tiene como finalidad asignar normativa técnica acorde al proyecto de Condominio Social “Los Alerces”, el cual, requiere incorporar 120 unidades de vivienda en 6 pisos, cuya materialización queda imposibilitada con el PRC vigente.

### 1.2 JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE MODIFICAR EL PLAN

En la actualidad, la comuna de Concón requiere de terrenos urbanos con buena localización, factibilidad técnica y libre de zonas de riesgos en los que se puedan incorporar proyectos habitacionales y en especial, conjuntos de viviendas sociales que permitan disminuir el déficit cuantitativo de viviendas asociado a un proceso que lleva más de 20 años demandado por el “Comité de Vivienda Los Alerces”.

En este contexto, los terrenos localizados en la actual zona ZRM-1 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.

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. Un resumen de las modificaciones se muestra en la siguiente tabla:

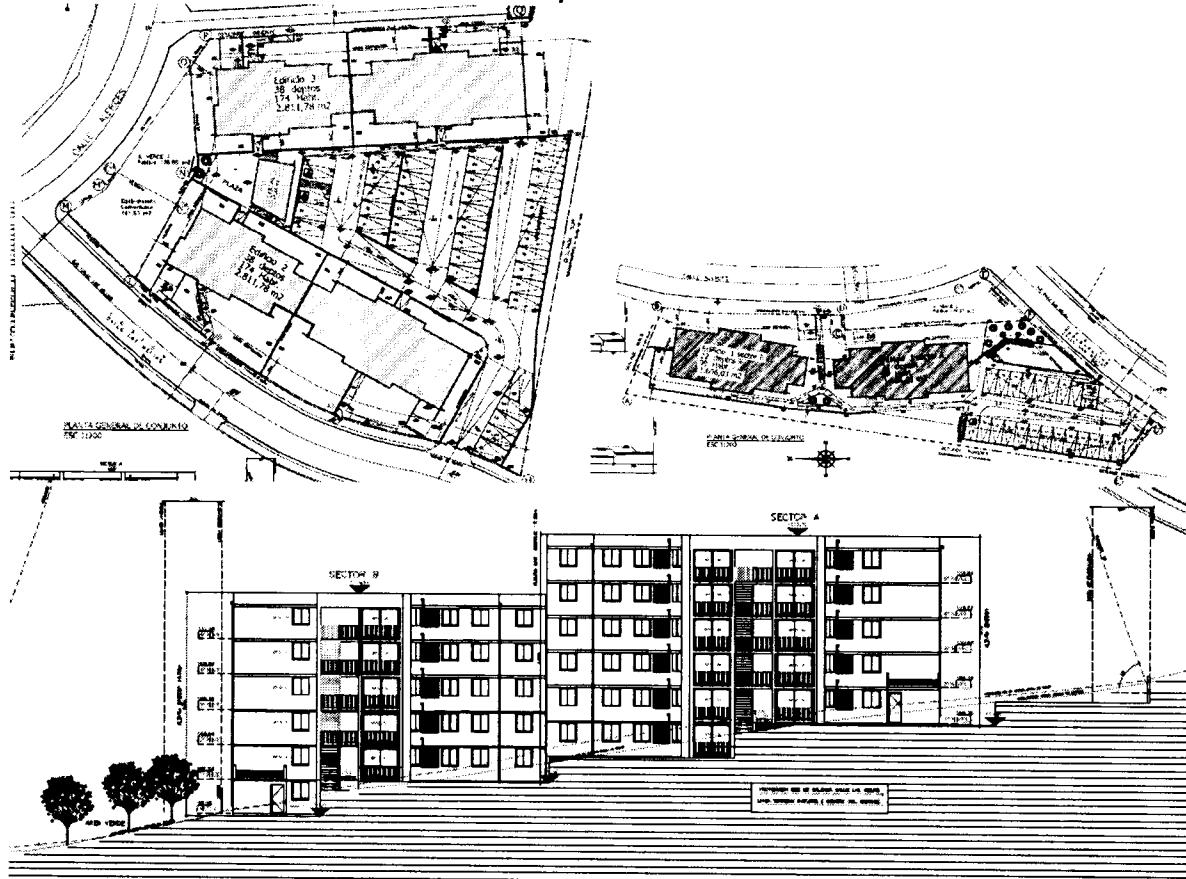
**Tabla 1 Normativa técnica a modificar**

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

Fuente: Modificación Propuesta PRC, 2018

Un esquema de la situación proyectada se muestra en las siguientes figuras:

**Ilustración 2 Proyecto de Vivienda Social**



Fuente: Municipalidad de Concón, 2018

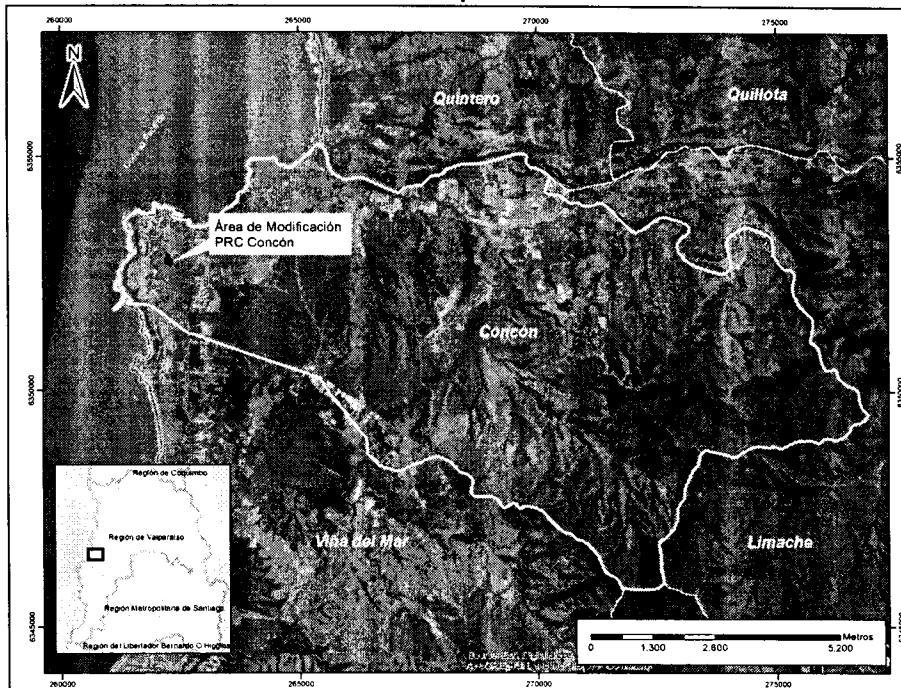
### 1.3 OBJETO DE EVALUACIÓN

El objeto de evaluación corresponde a la decisión de la Municipalidad de Concón de modificar el PRC vigente, para crear la Subzona ZRM-1-CS y otorgar la normativa apropiada para dar cabida al “Condominio Social Los Alerces”.

## 1.4 ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL

La comuna de Concón se localiza en el borde costero de la zona central de Chile. Administrativamente 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.

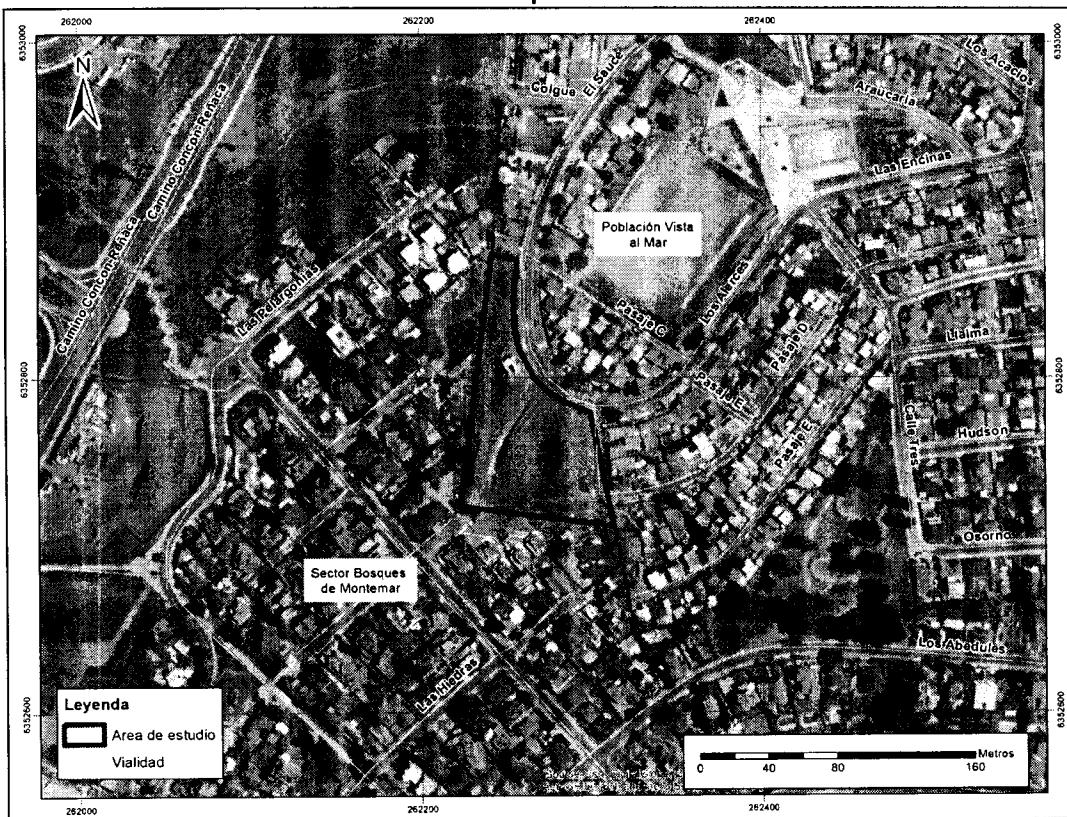
Ilustración 3 Ubicación político administrativa



Fuente: Elaboración Propia, 2018

En términos específicos, la Modificación del PRC Concón, se localiza en la actual zona ZRM-1 (ver Figura N°5), colindante a los conjuntos habitacionales de Bosques de Montemar, Vista al Mar 1 y 2.

Ilustración 5 Detalle de localización predio a modificar normativa técnica



Fuente: Elaboración Propia, 2018

## 2. IDENTIFICACIÓN DE POLÍTICAS MEDIO AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD

A continuación se establecen aquellas políticas de carácter territorial con incidencia en temáticas asociadas a la sustentabilidad urbana que, por sus características, pudiesen incidir o contribuir en la formulación y proceso de elaboración de la EAE en la Modificación N°1 del PRC de Concón “Subzona ZRM1-CS”.

**Tabla 2 Identificación de condicionantes institucionales**

NORMATIVA	JUSTIFICACIÓN	INCIDENCIA - VINCULACIÓN
<b>Política Nacional de Desarrollo Urbano</b>	Corresponde a un documento orientativo que debe ser considerado en la planificación y gestión de los centros urbanos y entidades menores. Establece los siguientes ámbitos temáticos (cada uno con objetivos y principios): Integración Social, Desarrollo Económico, Equilibrio Ambiental, Identidad y Patrimonio e Institucionalidad y gobernanza.	Incidencia directa de carácter Nacional, no vinculante
<b>Política de Suelo para la Integración Social Urbana (propuesta)</b>	Si bien el documento se encuentra en estado de “propuesta”, se considera relevante el tratamiento de la temática para efectos de la presente modificación, en específico la temática asociada a: equidad urbana e integración social en un contexto de desigualdad y regeneración urbana.	Incidencia directa de carácter Nacional, no vinculante
<b>Estrategia Regional de Desarrollo: Región de Valparaíso 2020</b>	Corresponde a un instrumento actualizado que establece el reto de implementar los conceptos del desarrollo sostenible en el bienestar de sus habitantes, establece imágenes objetivo que podrán orientar las líneas temáticas en este estudio.	Incidencia directa de carácter Regional, no vinculante
<b>Plan de Desarrollo Comunal 2018 - 2022</b>	Instrumento de gestión e inversión comunal que presenta los principales lineamientos, estrategias, diagnósticos y problemáticas a priorizar.	Incidencia directa de carácter comunal, vinculante
<b>Zona Saturada por Material Particulado fino MP2,5 y MP10 Comunas de Concón, Quintero y Puchuncaví</b>	Declara a la comuna de Concón y otras, como Zona Saturada por alteración de las condiciones ambientales asociadas a normas de calidad ambiental que se encuentran sobrepasadas.	Incidencia directa de carácter comunal, vinculante
<b>Ordenanza Local de Gestión Ambiental Comunal</b>	Instrumento que establece un marco para la regulación, protección y conservación del medio ambiente con el fin de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la comuna.	Incidencia directa de carácter comunal, vinculante
<b>Ordenanza de Participación Ciudadana</b>	Instrumento que establece la norma a aplicar en procedimientos de participación ciudadana que se realicen en la comuna.	Incidencia directa de carácter comunal, vinculante

Fuente: Elaboración Propia, 2018

## 3. OBJETIVOS AMBIENTALES

A continuación se detallan los objetivos ambientales que permitirán apoyar el proceso metodológico de la Evaluación Ambiental Estratégica, el cual, permitirá incorporar el ámbito de la sustentabilidad ambiental en el proceso asociado a la Modificación N°1 del PRC de Concón ZRM1-CS.

### 3.1. Objetivo General

Orientar la formulación de la Modificación N°1 ZRM1-CS del PRC de Concón incorporando las consideraciones ambientales del desarrollo urbano sustentable en el territorio a intervenir.

### **3.1.1. Objetivo Específico N°1**

Fomentar la ocupación dentro de los Límites Urbanos establecidos, favoreciendo el proceso de reutilización urbana en espacios ya consolidados.

### **3.1.2. Objetivo Específico N°2**

Favorecer la integración social urbana mejorando las condiciones actuales de habitamiento y vulnerabilidad social.

### **3.1.3. Objetivo Específico N°3**

Aprovechar las condiciones de la centralidad urbana de la ciudad de Concón, favoreciendo el uso de los equipamientos, servicios e infraestructura disponible en el área.

## **4. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE**

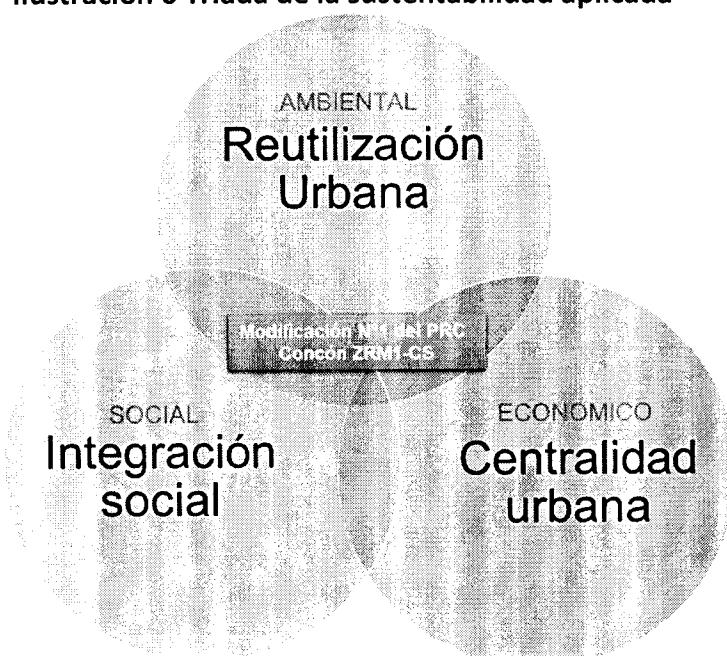
En el presente apartado, se detallan los Criterios de Desarrollo Sustentable de Modificación N°1 del PRC de Concón ZRM1-CS, los cuales, se encuentran en estrecha relación con los objetivos anteriormente planteados.

**Tabla 3 Criterios de Desarrollo Sustentable**

DIMENSIONES SUSTENTABILIDAD	CDS
<b>AMBIENTAL</b> <i>Reutilización Urbana</i>	Promover el desarrollo urbano compacto dentro del Límite Urbano establecido en la comuna
<b>SOCIAL</b> <i>Integración Social</i>	Incentivar la incorporación de proyectos habitacionales integrales
<b>ECONÓMICO</b> <i>Centralidad Urbana</i>	Fomentar la ocupación residencial en espacios céntricos y mixtos

Fuente: Elaboración Propia, 2018

**Ilustración 6 Tríada de la sustentabilidad aplicada**



Fuente: Elaboración Propia, 2018

## 5. IMPLICANCIA SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD QUE GENERARÍAN LAS OPCIONES DE DESARROLLO PLANTEADAS

Las implicancias de la alternativa de desarrollo propuesta se pueden analizar en las tres dimensiones siguientes:

Tabla 4 Implicancias Territoriales

DIMENSIONES SUSTENTABILIDAD	DETALLE
AMBIENTAL	<p>La modificación permite urbanizar en una zona ya consolidada, evitando la extensión del límite urbano, y efectos sobre el medio ambiente en espacios rurales no intervenidos.</p> <p>La ocupación en espacios dentro del límite urbano evita: la extensión del límite urbano, impermeabilización del suelo y procesos de filtración de agua, ocupar suelo de alta capacidad agrícola, etc.</p> <p>Se potencia un proceso de reutilización urbana en espacios (o predios) intersticiales que actualmente se encuentran sin uso. Proceso de reciclaje urbano que pone en valor espacios con potencial uso habitacional.</p> <p>La densidad proyectada puede afectar la capacidad redes de infraestructura sanitaria y otros servicios asociados.</p> <p>La modificación permitirá disminuir el déficit cuantitativo de viviendas de la población asentada en un sector específico.</p>
SOCIAL	<p>Las viviendas que serán entregadas a la población se encuentran localizadas de manera colindante con los actuales (y futuros) propietarios, condición que permitirá mantener la composición social, núcleos familiares y/o redes de apoyo.</p> <p>La localización de los predios a modificar, poseen accesibilidad a equipamientos y servicios urbanos, debido a que se encuentra en un espacio cercano a centros comunales.</p> <p>La localización en espacios céntricos o pericentrales de viviendas sociales, permite generar procesos de integración y mixtura social.</p> <p>El aumento de la densidad al nivel proyectado puede desencadenar efectos sobre la demanda de bienes y servicios que no cuentan con suficiencia y/o se encuentran al límite de la capacidad de demanda, ej.: servicios de salud pública, jardines infantiles, etc.</p>
ECONÓMICO	

Fuente: Elaboración Propia, 2018

## 6. ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN CONVOCADOS

Según el artículo 10 del Decreto N°32 (Reglamento de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica), en esta primera etapa, se deberá hacer un llamado a todos aquellos Órganos de la Administración del Estado que, según sus facultades, atribuciones y competencias, pueden formar parte del proceso evaluativo. A razón de ello, se detallan quienes serán incorporados al proceso:

Tabla 5 OAE convocados al proceso EAE Modificación PRC Concón

Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente
Secretaría Regional Ministerial de Agricultura
Secretaría Regional Ministerial de Hacienda
Secretaría Regional Ministerial de Salud
Secretaría Regional Ministerial de Economía, Fomento y Reconstrucción

Secretaría Regional de Energía  
Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones  
Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas  
Secretaría Regional Ministerial de Desarrollo Social

Fuente: Elaboración Propia en base al artículo 71 Ley N°19.300, 2018

## 7. ORGANISMOS NO PERTENECIENTES A LA OAE

En conjunto a los OAE, se deberá hacer un llamado a todos aquellos individuos o actores clave – personas naturales y/o jurídicas – que, debido a su relación con la temática de la modificación al PRC de Concón, podrán participar en el proceso, en específico:

**Tabla 6 Actores a involucrar en el proceso EAE Modificación PRC Concón**

Nomina de actores a involucrar en el proceso						
Mes	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto
Comité de vivienda “Los Alerces”						
Junta de vecinos Vista al Mar 1						
Junta de vecinos Vista al Mar 2						
Junta de vecinos Bosques de Montemar						
Vecinos Unidad Vecinal N°7						
Organizaciones de la Sociedad Civil de Concón (COSOC)						

Fuente: Elaboración Propia, 2018

## 8. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE LA ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

A continuación se expone una Carta Gantt que da cuenta de los plazos establecidos para el desarrollo del proceso.

**Tabla 7 Cronograma Modificación y vínculo EAE**

Meses	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre
<b>MODIFICACION PLAN REGULADOR CONCON</b>							
<i>Etapa de Diseño</i>							
Diseño del Plan							
Análisis y Diagnóstico							
Diagnóstico Integrado							
Formulación de Propuestas							
<i>Etapa Aprobación</i>							
Acuerdos y Respuesta procesos PAC							
Anteproyecto							
Proyecto							
Aprobación*							
Promulgación*							
<b>EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA</b>							
<i>Etapa de Diseño</i>							
Documento y Resolución de Inicio*							
Diagnóstico Ambiental Estratégico							
Evaluación Ambiental Opciones de Desarrollo							
<i>Etapa Aprobación</i>							
Elaboración del Informe Ambiental							
Resolución Final*							

\*Corresponde a etapas que poseen tiempos asociados a procesos administrativos propios de los organismos revisores.

Fuente: Elaboración Propia, 2018

**3º REMÍTASE** copia del presente decreto a la Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente de Valparaíso.

**4º PUBLÍQUESE** un extracto del presente decreto Alcaldicio, en el Diario Oficial, sitio web municipal y diario o periódico de circulación masiva, acorde a lo previsto en el artículo 16 del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



MARIA LIVIANA ESPINOZA GODOY  
SECRETARÍA MUNICIPAL



OSCAR SUMONTE GONZÁLEZ  
ALCALDE

SAC/SECPLAC  
Distribución:

1. Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente Región de Valparaíso
2. Secretaría Municipal
3. Asesoría Jurídica
4. Control
5. SECPLAC JS
6. Carpeta Modificación subzona ZRM-1CS AU

I. MUNICIPALIDAD DE CONCON		
Dirección de Control		
Objetado	Observado	Revisado
		<u>✓</u>

