



ORD. N° 348 / 18

ANT.: ORD. 1251. Modificación N°1 PRC de Concón "Sub Zona ZRM-1 CS"

MAT.: Informa que la "Modificación N° 1 Subzona ZRM1-CS Plan Regulador de Concón" ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.

VALPARAÍSO, 28 AGO 2018

DE: MARÍA VICTORIA GAZMURI MUNITA

**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DE VALPARAÍSO**

**A: OSCAR SUMONTE GONZÁLEZ
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
REGIÓN DE VALPARAÍSO**

En atención a lo solicitado en el ANT.), y en conformidad a lo establecido en el artículo 7° bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y en el Decreto Supremo N°32/2015 que Aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante Reglamento), se hace presente que esta Secretaría Regional Ministerial toma conocimiento del ingreso del Informe Ambiental de la "Modificación N°1 Subzona ZRM1-CS Plan Regulador de Concón" (en adelante "PRC" o "plan").

De la revisión del citado documento, la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente (SEREMI) considera que todos los antecedentes entregados en el proceso dan cuenta de la aplicación adecuada de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

Para contextualizar lo anteriormente descrito, es relevante señalar que la "Modificación N° 1 Subzona ZRM1-CS Plan Regulador de Concón", pretende que se transforme un territorio por un requerimiento del proyecto asociado al "Condominio de Vivienda Social Los Alerces", la cual permita dar solución a los problemas habitacionales de viviendas sociales de la comuna, el cual data de una historia de más de 20 años que, por la aprobación del PRC actual, fue imposibilitada su materialización. En este contexto, la Modificación N°1 al PRC otorgaría la normativa adecuada con la finalidad de dar cabida al proyecto habitacional "Condominio Los Alerces", entregando solución a la demanda de la población por viviendas que actualmente residen en las cercanías del sector Vista al Mar (sector contiguo a la Modificación) y otros sectores de la comuna, lo que permitirá que compatibilice aspectos naturales, actividades económicas, sociales y culturales.

En consecuencia, la modificación sujeta a evaluación ambiental, se presenta como una "modificación sustancial" al instrumento de planificación a escala comunal, debido a que deberá incrementar la altura y 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°32/2015.

De acuerdo a los antecedentes expuestos y en función de lo que el Plan espera lograr, el Órgano Responsable estableció el siguiente Objetivo de Planificación:

Modificar la norma urbanística 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 dar la cabida al proyecto denominado "Condominio Social Los Alerces", localizado en el Sector de Vista al Mar.

Los objetivos de planificación enmarcaron el diseño del instrumento evaluado, y permitieron al Órgano Responsable plantear **tres Objetivos Ambientales**, que buscan:

1. *Fomentar la ocupación de un espacio deteriorado dentro del límite urbano de la ciudad de Concón, favoreciendo el proceso de reutilización urbana en sectores ya consolidados.*
2. *Favorecer la integración social urbana mejorando las condiciones de calidad de vida mediante la adecuación normativa que permita el emplazamiento y desarrollo de un proyecto habitacional.*
3. *Aprovechar las condiciones de la centralidad urbana de la ciudad de Concón favoreciendo el uso de equipamientos, servicios e infraestructura ya disponible en el área.*

Se hace presente que entre los objetivos ambientales y el objetivo del plan existe una coherencia, dadas las metas y elementos valorados. Así por ejemplo, se aprovechan las condiciones de la centralidad urbana de la ciudad de Concón, favoreciendo el uso de equipamientos, servicios e infraestructura ya disponible en el área, lo cual permite la ocupación en espacios céntricos, al interior del área urbana consolidada de la ciudad de Concón, dotados de equipamiento, infraestructura y servicios disponibles en el sector.

Para lograr estos objetivos se establecieron los **Criterios de Desarrollo Sustentable (CDS)** que generan el marco dentro de las cuales se debe manejar el Plan. Estos ayudan a establecer el contexto de las reglas de sustentabilidad, entre las cuales destacan:

- El crecimiento urbano de Concón, promueve el desarrollo urbano compacto dentro del límite urbano establecido en la comuna, reutilizando espacios subvalorados y/o degradados que poseen potencial de ocupación.
- El proceso habitacional orientado a familias vulnerables incentiva la incorporación de viviendas sociales integrales en el barrio "Vista al Mar", espacios que propenderán a integrar áreas verdes y espacio público.
- El desarrollo urbano por intensidad, fomenta la ocupación residencial en espacios céntricos y mixtos dotados de equipamiento, servicios e infraestructura.

A partir de la justificación del plan, los objetivos y criterios de desarrollo sustentable, el Órgano Responsable presenta, **cinco Factores Críticos de Decisión (FCD)** Dichos temas integrados consideran elementos como:

- Escasez de terrenos adecuados para localización de viviendas sociales en suelo urbano consolidado.
- Modificación del uso efectivo del suelo actual, desde una condición de sitio eriazos hacia la consolidación de un espacio de uso habitacional.
- Aumento en la densidad de población y consecuente presión sobre la infraestructura, servicios y equipamientos existentes.
- Efectos sobre la reducción de vistas panorámicas de borde costero y miradores resguardados en la normativa actual.
- Dificultades en el proceso de Integración Social Urbana y consecuente reproducción de espacios estigmatizados que derivan en áreas segregadas y marginadas.

A modo de caracterizar y justificar los FCD, el Órgano Responsable presentó el **Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE)**, el que contiene un análisis de los siguientes temas relevantes para la EAE: a) La población etaria más joven emigra 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.

Además, y como parte del Marco del Problema, se identificaron aquellos problemas naturaleza ambiental. Dichos problemas guardan relación con el objetivo, que tiene relación con la propuesta del modelo de ordenamiento territorial para el área del Plan.

Dichos problemas ambientales, en el contexto del DAE, se relacionan con:

- Aseo y Ornato; déficit de contenedores de basura, consecuente acumulación de basura y escombros en sitios eriazos.
- Déficit de áreas verdes y, espacios de ocio y recreación.
- Contaminación atmosférica, en la comuna de Concón, se emplaza un sector industrial peligroso, es posible localizar empresas asociadas a la extracción de áridos (en zona productiva molesta).
- Mala calidad del agua potable.

Respecto de la relación entre factores críticos y los problemas ambientales antes expuestos, la opción seleccionada, denominada "Alternativa N° 2", "Desarrollo Urbano Integrado", propone alcanzar el objetivo de planificación respondiendo de mejor manera frente al análisis de riesgos y oportunidades que definirán las implicancias que pueda generar sobre el medio ambiente y la sustentabilidad.

Además, la Opción de Desarrollo seleccionada da cuenta de metas ambientales relacionadas directamente a los objetivos de planificación, buscando potenciar un uso residencial mixto que permite incrementar la cabida de población mediante el aumento de la densidad bruta, el coeficiente de edificación y la altura máxima permitida. Se plantea la incorporación de vivienda social en un espacio interior del sector consolidado del área urbana de Concón, dotado de equipamiento, servicios e infraestructura.

La modificación propuesta, permitirá mejorar la calidad de vida de habitantes que han nacido y vivido en el mismo sector de Vista al Mar o en la comuna de Concón, por ende tienen un arraigo por el territorio, costumbres, estilos de vida y sentido de pertenencia por el lugar. Además, con esta iniciativa, se evitaría la expulsión de población vulnerable hacia sectores fuera del límite urbano y la ocupación en zonas que no poseen las condiciones y factibilidad territorial necesaria para acoger nuevos núcleos de población.

Por otro lado, se presentaron los indicadores de seguimiento para el Plan, los cuales permiten ir estableciendo estándares de desempeño del mismo. En este sentido, se sugiere que los indicadores establezcan medidas para el avance de la aplicación y metas de forma clara, permitiendo reconocer los criterios de rediseño a los objetivos de planificación y ambientales. En específico, aquellos indicadores que permitirán conocer la eficacia que representa la implementación de la Opción de Desarrollo determinada para la "Modificación N° 1 Subzona ZRM1-CS al PRC", en concordancia con los Objetivos y Criterios de Desarrollo Sustentable definidos, son: indicadores de contexto urbano inmediato, relacionados con los M2 de Áreas Verdes materializadas y superficies de parques y plazas mantenidas e indicadores de impacto urbano previsto, los cuales guardan relación con indicadores de carácter social; así como también indicadores de Implementación de la Modificación e Implementación Proyecto Habitacional.

En síntesis, la opción de desarrollo de la "Modificación N° 1 Subzona ZRM1-CS Plan Regulador de Concón", incorpora las consideraciones ambientales analizadas bajo el procedimiento de EAE, incluyendo la participación de los Órganos de la Administración del Estado (OEA) que, en el contexto del plan, resultó participativa e inclusiva. Esta participación constituyó la base para validar la coherencia entre el plan y otros instrumentos estratégicos existentes, garantizando una actuación organizada de las entidades públicas involucradas en las acciones propuestas.

Todo lo anterior, permite a esta SEREMI considerar que el Informe Ambiental de la "Modificación N° 1 Subzona ZRM1-CS Plan Regulador de Concón", en específico, aquellos indicadores que permitirán conocer la eficacia que representa la implementación de la Opción de Desarrollo determinada para la Modificación N°1 al PRC en concordancia con los Objetivos y Criterios de Desarrollo Sustentable definidos, contiene los aspectos conceptuales y metodológicos para incorporar, en la toma de decisión, y las consideraciones ambientales de la planificación, siendo posible señalar que la formulación del Plan ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.

Se solicita al Órgano Responsable que, una vez realizada la consulta pública del Informe Ambiental, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 7° bis de la Ley N°19.300 y el artículo 24 del Reglamento, se envíen a esta SEREMI los antecedentes de dicha consulta. Asimismo, se solicita que una vez dictado, se realice el envío de una copia del decreto o resolución que apruebe el Plan en cuestión, con los contenidos establecidos en el Artículo 7° quáter de la ley antes citada.

Finalmente, se informa que ante cualquier consulta de este proceso, el profesional encargado de la EAE de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, es el Sr. Sandro Araneda Reossi, cuyo teléfono es el 32-2517253 y su correo electrónico es saraneda(@)mma.gob.cl.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



MARÍA VICTORIA GAZMURI MUNITA
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DE VALPARAÍSO



VGM/SAR/FRJ/frj

Distribución:

- Destinatario.
- Archivo Expediente 037/EAE "Modificación N° 1 Subzona ZRM1-CS Plan Regulador de Concón" SEREMI Región de Valparaíso.