



917 / 2025



ORD. N°: 1859

ANT: Ord N° 1767 Seremi Minvu de fecha 01.10.2025 que Convoca a participar a los Órganos de la Administración del Estado al Segundo Taller del Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica De La "Habilitación Normativa De Terrenos En Calle El Litoral N° 861 Lote A3 Y A4, Comuna De Rancagua", en el marco del Estudio Evaluación Ambiental Estratégica De La Habilitación Normativa Del Terreno "El Litoral"

MAT: Consulta Taller con Órganos de la Administración del Estado, proceso de Evaluación Ambiental Estratégica De La "Habilitación Normativa De Terrenos En Calle El Litoral N° 861 Lote A3 Y A4, Comuna De Rancagua"

ADJ: - Presentación de 2º Taller con OAE de fecha 09.10.2025

RANCAGUA, 09 OCT 2025

A: **SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

DE: **LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**
Secretario Regional de Vivienda y Urbanismo
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

Mediante el presente oficio, se invita a usted a participar en la **Consulta** asociada a el **Segundo Taller con Órganos de la Administración del Estado**, en el marco del estudio **Evaluación Ambiental Estratégica** de La **"Habilitación Normativa De Terrenos En Calle El Litoral N° 861 Lote A3 Y A4, Comuna De Rancagua"**

De acuerdo con lo establecido en el **artículo 10 del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica**, se solicita a los organismos competentes **formular observaciones y comentarios** a la **evaluación ambiental**, particularmente en lo referido a la **identificación de oportunidades y riesgos** asociados al **proyecto habitacional preliminar** contemplado en el terreno objeto de la presente habilitación normativa.

Se adjunta la presentación del 2º Taller con Órganos de la Administración del estado desarrollada el día 09.10.2025 a las 10:00 hrs., que también podrá descargarse en:
<https://minvubox.minvu.cl/?ShareToken=5A23E0A5EFE95655C154CA5FA93131256F2C3C11>

El plazo para enviar sus observaciones será de ocho (8) días hábiles, contados desde la fecha de recepción del presente oficio. Las respuestas podrán remitirse en formato libre al correo electrónico ofpaseremivi@minvu.cl, o bien mediante el siguiente formulario digital:
<https://forms.gle/2sLA6iK5pZceX8DP9>

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.



LABQ/MPCA/AGL
DISTRIBUCIÓN:

Ministerio de Hacienda - oficinadepartes@hacienda.cl
Seremi de Medio Ambiente Región de O'Higgins - oficinadepartesohiggins@mma.gob.cl; etamavo6@gob.cl
Seremi de Agricultura Región de O'Higgins - cristian.silva@minagri.gob.cl
Seremi de Economía Región de O'Higgins - lvergara@economia.cl
Seremi de Energía Región de O'Higgins - cmartinez@mienergia.cl
Seremi de Minería Región de O'Higgins - bgavia@minmineria.cl
Seremi de Obras Publicas Región de O'Higgins - maria.latorre.e@mop.gov.cl
Seremi de Transporte y Telecomunicaciones Región de O'Higgins - fgonzalez@mtt.gob.cl
Seremi de Planificación de Desarrollo Social y Familia, Región de O'Higgins - nahumadah@desarrollosocial.gob.cl
Seremi de Bienes Nacionales, Región de O'Higgins, ohiggins@mbienes.cl; cristoba.munoz@mbienes.cl
Serviu Región de O'Higgins, ogutierrez@minvu.cl
Alcalde I. Municipalidad de Rancagua - alcalde@rancagua.cl
Dom I. Municipalidad de Rancagua - hector.henriquez@rancagua.cl
Asesoría Urbana, Municipalidad de Rancagua - andres.caceres@rancagua.cl
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Archivo Seremi

09 Octubre de 2025



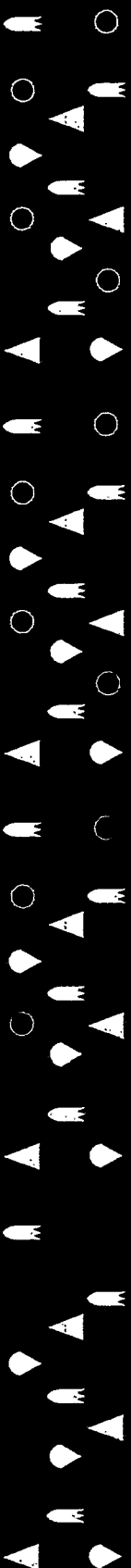
Taller OAE 2

Evaluación Ambiental Estratégica De La “Habilitación Normativa De Terrenos En Calle El Litoral N° 861 Lote A3 Y A4, Comuna De Rancagua”



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile



PRESENTACION

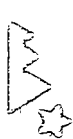
El presente estudio ha sido mandatado por SERVIU O'Higgins y adjudicado a la consultora SURPLAN, empresa con 26 años de trayectoria en estudios territoriales. A lo largo de su experiencia, ha participado en más de 45 estudios de instrumentos de planificación territorial, destacando especialmente en la elaboración de Planes Reguladores Comunales para centros urbanos de distintas escalas. Su labor abarca desde localidades pequeñas y medianas en diversas regiones del país, hasta comunas altamente urbanizadas como Copiapó, Curicó, Cerrillos, El Quisco, San Antonio, La Serena y Valparaíso.

Además, en colaboración con la SEREMI MINVU de O'Higgins y la Municipalidad de Rancagua, SURPLAN elaboró el estudio Plan Seccional de Remodelación y Plano De Detalle Dameró Fundacional Rancagua.

La consultora participa activamente en la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), contando con 14 estudios con resolución de cumplimiento otorgada por el Ministerio del Medio Ambiente.



The logo features a stylized 'S' composed of several horizontal bars of varying lengths, creating a sense of movement or a grid. To the right of this symbol, the word 'SURPLAN' is written in a large, bold, sans-serif font. Below 'SURPLAN', the words 'URBANISMO & TERRITORIO' are written in a smaller, all-caps, sans-serif font.



OBJETIVO DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA

Establecer normas urbanísticas especiales, de carácter excepcional y aplicables únicamente a los terrenos ubicados en calle El Litoral N° 861, Lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, con el fin de viabilizar la construcción de un Proyecto Habitacional de Interés Público que permita dar respuesta al déficit habitacional regional, en concordancia con las metas del Plan de Emergencia Habitacional (2022-2025) y en el marco de lo dispuesto en el Párrafo 2° del Capítulo I, del artículo cuarto de la Ley N° 21.450 de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU).






¿QUÉ ES UNA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO?

Es un mecanismo excepcional que permite al MINVU, con acuerdo del Concejo Municipal, establecer normas urbanísticas especiales para uno o más terrenos, actualmente normados en el PRC, con el fin de facilitar proyectos habitacionales.

Se aplica en el marco de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Plan de Emergencia Habitacional (Art. 3 al 10).

¿Para qué sirve?

-  **Habilitar terrenos estratégicos** que actualmente no pueden usarse para vivienda por normas urbanas vigentes.
-  **Acelerar la construcción de viviendas sociales o integradas**, en zonas bien conectadas y con servicios.
-  **Reducir el déficit habitacional**, enfrentando la emergencia de forma planificada.

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO "EL LITORAL", COMUNA DE RANCAGUA

Antecedentes Generales:

Se aplica en los terrenos ubicados en calle El Litoral N° 861, Lotes A3 y A4, en la comuna de Rancagua.

Terrenos Propiedad de SERVIU Región de O'Higgins, con roles de avalúo 1413-130 y 1413-131, dentro del área urbana de la comuna.

El mecanismo se aplica exclusivamente para **construir viviendas de interés público del Estado.**

Se proyecta la construcción de 4 condominios o copropiedades.

2 de estas requieren **Habilitación Normativa** para su ejecución

Cada copropiedad tendrá 158 viviendas, beneficiando a familias de la comuna.




- 1 Terreno El Litoral
- 2 Acceso a Terreno El Litoral
- 3 Condominio Lircey n°1
- 4 Condominio Lircey n°2
- 5 CESFAM N°6 Ignacio Carroca
- 6 Colegio Benjamin Vicuña Mackenna

¿Cuándo se requiere una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) para una habilitación normativa?



La EAE es una herramienta que permite evaluar desde el inicio los efectos ambientales de nuevas normas o planes, para asegurar que el desarrollo urbano sea sustentable y respetuoso con el medio ambiente.

El proceso de EAE se exige si se cumplen dos condiciones al mismo tiempo (requisitos *copulativos*):

 Que el proyecto se encuentre dentro de los casos definidos por el reglamento de EAE (para este caso guarda relación con la incorporación de un uso de suelo que permite residencia a un área que solo permitía equipamiento, además de aumentar la altura y la densidad).

 Que el proyecto contemple más de 160 viviendas en total. (316 en lotes A3 y A4)



OBJETIVO AMBIENTAL

Son metas ambientales específicas que se busca alcanzar mediante el plan o instrumento en evaluación. Orientan el análisis y aseguran que las decisiones promuevan el desarrollo sostenible y la protección del entorno. Para el siguiente estudio se propone el siguiente Objetivo Ambiental:

- **OA1: Integrar componentes del paisaje y sus recursos naturales al diseño del sector El Litoral de la comuna de Rancagua.** A través de la incorporación de la red hídrica y los elementos del paisaje presentes en el terreno al diseño de áreas verdes y espacios públicos del proyecto habitacional, de manera de potenciar la calidad ambiental y generar espacios de uso comunitario dentro del conjunto de viviendas.
- **OA2: Fortalecer las condiciones de habitabilidad que favorezcan la prevención de problemáticas ambientales del sector El Litoral de la comuna de Rancagua.** Mediante una gestión urbana que permitan prevenir problemáticas ambientales recurrentes del sector, como microbasurales, incendios, plagas o deterioro ambiental, favoreciendo un entorno más seguro, saludable con una infraestructura ecológica, para las familias beneficiarias

CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Son principios o estándares que permiten evaluar si el instrumento en estudio contribuye al desarrollo equilibrado en sus dimensiones ambiental, social y económica. Para el siguiente estudio se proponen los siguientes Criterios:

- **CDS1.** Promoción de la localización de viviendas de interés público en sectores con acceso efectivo a servicios urbanos esenciales, favoreciendo la equidad territorial y la integración social, en línea con la Ley N° 21.588 y el ODS 11, el cual es parte de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU (Agenda 2030), busca que las ciudades y comunidades sean inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, promoviendo vivienda digna, transporte accesible y menor impacto ambiental.
- **CDS2.** Incorporación de un diseño urbano que promuevan la cohesión social, el acceso equitativo al espacio público y la habitabilidad digna, priorizando barrios integrados, resilientes y diversos, conforme a la Nueva Agenda Urbana y el Plan de Emergencia Habitacional.

FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

Corresponden a las prioridades ambientales y de sustentabilidad (entendidos como los principales temas ambientales, sociales y económicos que deben ser considerados para la formulación y evaluación de la respectiva Habilitación Normativa de Terrenos). Los factores permiten asegurar el éxito en el diseño e implementación de la referida herramienta. Para el caso del presente estudio, se formulan los siguientes 3 FCD:

- **FCD1: Déficit habitacional y equidad social**

Aborda la carencia de viviendas adecuadas para la población local, tanto en cantidad como en calidad, así como las condiciones de equidad en el acceso y localización de la vivienda respecto a transporte, salud, educación, empleo y áreas verdes.

- **FCD2: Calidad del entorno urbano y servicios básicos**

Analizar la disponibilidad y calidad de la infraestructura urbana, la conectividad vial y los espacios públicos, así como el acceso a servicios básicos y áreas verdes, especialmente en sectores que carecen de urbanización formal.

- **FCD3: Sustentabilidad ambiental y resiliencia**

Analizar la capacidad del territorio para mantener su calidad ambiental y enfrentar riesgos, considerando la protección de recursos naturales, la prevención de problemáticas ambientales y la implementación de soluciones basadas en la naturaleza.

OPCION DE DESARROLLO UNICA

Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales (NUE)

Se establecen normas específicas para viabilizar el proyecto habitacional, considerando la normativa original del PRC y la Modificación N°21 (2023).

Normas urbanísticas especiales (NUE)	
Uso de Suelo	Residencial destino Vivienda
Densidad Bruta Máxima	600 Hab/ha
Altura Máxima	5 pisos – 15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado Continuo
Coefficiente de Constructibilidad	1,4
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Antejardín	3 m
Distanciamiento Mínimo	Según O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.
Estacionamiento	Según O.G.U.C.

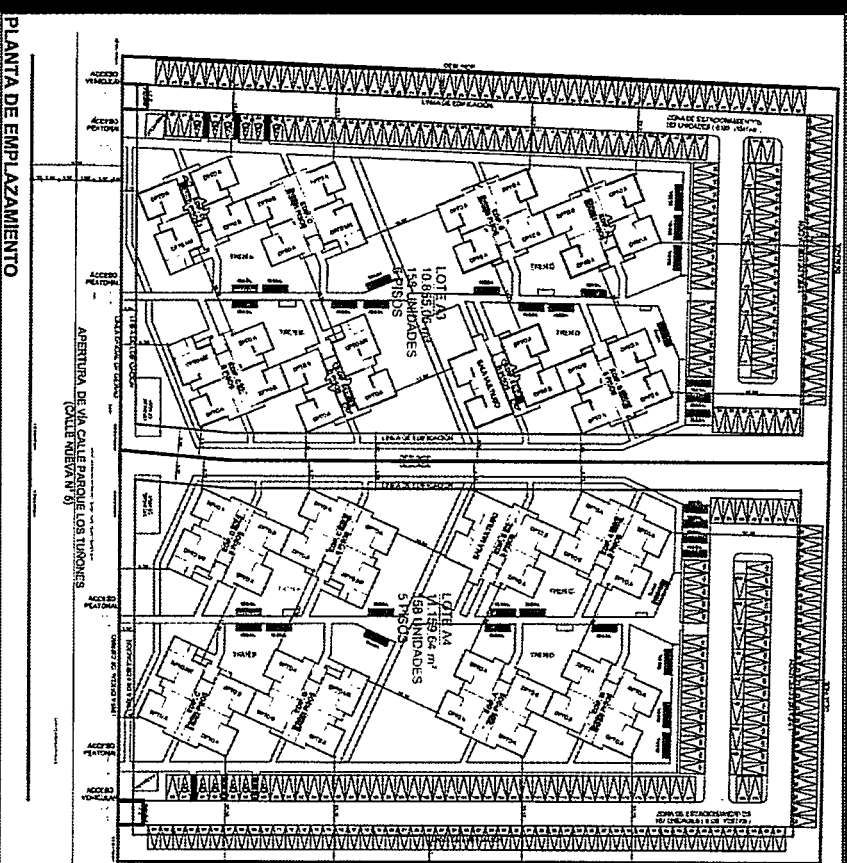
*Las NUE no sustituyen la normativa vigente, sino que se aplican exclusivamente al proyecto habitacional propuesto.

OPCION DE DESARROLLO UNICA



Proyecto Habitacional "El Litoral"

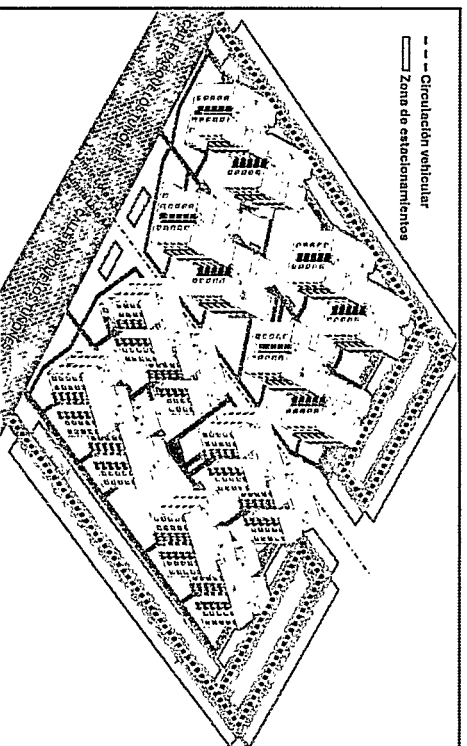
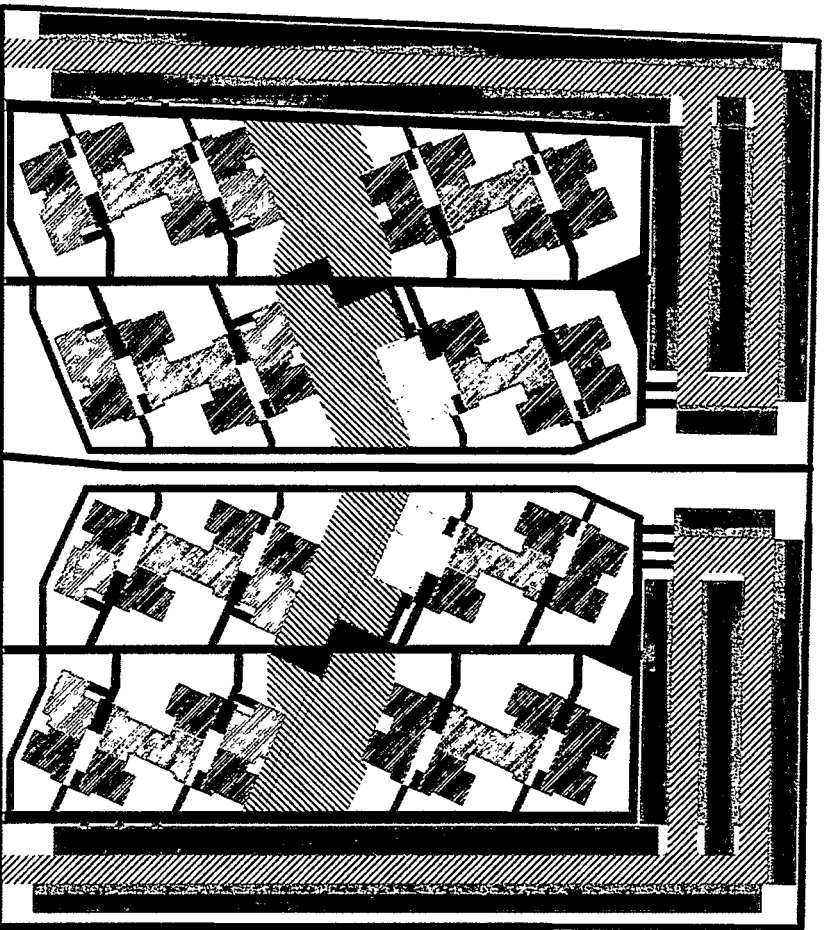
- 316 viviendas (158 por lote).
- 16 edificios de 5 pisos, con departamentos de 56 – 71 m².
- Incluye áreas verdes, estacionamientos, bicicletas, salas multiuso y circulaciones interiores.
- Requiere apertura de la calle Parque Los Tuñones como vía de acceso (perfil 18 m).
- Se desarrollará en 2 etapas bajo el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).











PLANTA DE EMPLAZAMIENTO

Planta de propuesta de proyecto Habitacional. Fuente: Entidad patrocinante.

OPCION DE DESARROLLO UNICA



-  Departamento tipo A
-  Departamento tipo B (adosado)
-  Departamento Tipo MR
-  Sala Multiuso
-  Circulación Peatonal
-  Circulación vehicular
-  Estacionamientos
-  Areas Verdes comunes

Planta de propuesta de proyecto Habitacional. Fuente: Entidad

Plano de Distribución Esquemática. Fuente: Entidad Patrocinante

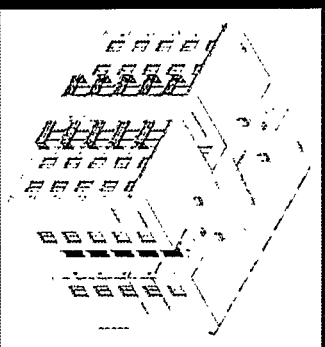
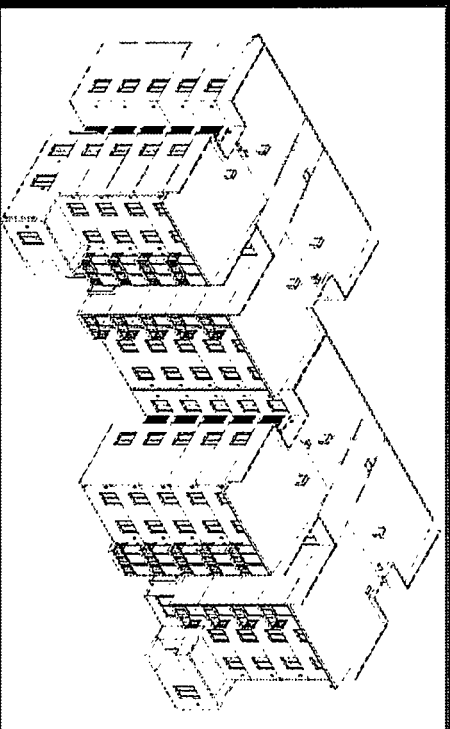
CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

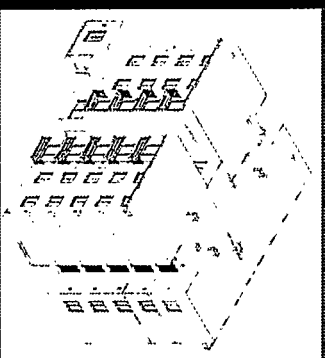
OPCION DE DESARROLLO UNICA



Isométrica de tren de edificios



Isométrica edificio tipo A



Isométrica edificio tipo B

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES				
Destino	Lote A3		Lote A4	
	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
Vivienda colectiva en altura	9.054,00		9.054,00	
Area común (circulaciones)	1.128,76		1.128,76	
Circulación peatonal (Veredas)	1.154,37		1.157,66	
Circulación vehicular	1.261,37		1.271,81	
Estacionamientos	2.122,75		2.110,25	
Areas verdes bien común	891,41		854,42	
Sala multiuso	114,04		114,04	

Cuadro de Superficies Generales. Fuente: Entidad patrocinante.

Marco de Evaluación Estratégica



FACTOR CRITICO DE DECISION	CRITERIO DE EVALUACION	INDICADORES
FCD1 Déficit habitacional y equidad social	Cobertura habitacional local	Indicador: % de unidades habitacionales destinadas a familias de menores ingresos (Viviendas con subsidio DS49 u otro).
	Integración urbana	Indicador: Índice de integración urbana Indicador: Índice de accesibilidad peatonal y vial
FCD2 Calidad del entorno urbano y servicios básicos	Cobertura de equipamientos e infraestructura	Indicador: Distancia promedio a servicios básicos: educación, salud, transporte, comercio (en metros).
	Cobertura de servicios básicos en entorno de área del proyecto	Indicador: % de cobertura de redes de agua potable y alcantarillado en conjuntos habitacionales circundantes
	Riesgos Naturales y Antropicos	Indicador: Eventos climáticos extremos en la comuna en la última década (precipitaciones intensas, granizos, etc.) Indicador: Distancia a red hídrica y cuerpos de agua Indicador: Nº de microbasurales identificados en el entorno del proyecto. Indicador: Existencia de antecedentes de incendios forestales o urbanos en las últimas décadas.
FCD3 Sustentabilidad ambiental y resiliencia	Cambio climático	Indicador: Proyección de aumento de temperatura Indicador: disminución de precipitaciones (según escenarios regionales de cambio climático, como ARCLim). Indicador: Frecuencia de Olas de Calor > 25°C
	Áreas verdes e integración del paisaje circundante	Indicador: m ² de áreas verdes por habitante dentro del proyecto en relación a proyectos adyacentes

Una vez establecidos los FCD se determinan sus criterios de evaluación y los respectivos indicadores. Estos permiten caracterizar y ser capaces de mostrar las tendencias (temporales y/o espaciales) de los temas ambientales y de sustentabilidad que integran cada FCD.

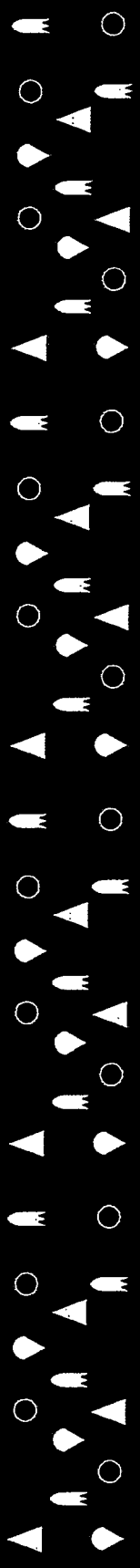
Aquello posteriormente es desarrollado en el Diagnóstico Ambiental Estratégico, lo cual es fundamental para la posterior evaluación ambiental de presente proyecto.

EVALUACION AMBIENTAL PRELIMINAR DE LA OPCION DE DESARROLLO UNICA

FACTOR CRITICO DE DECISION	OPORTUNIDADES	RIESGOS
<p>FCD1 Déficit habitacional y equidad social</p>	<ul style="list-style-type: none"> El proyecto contribuye directamente a reducir el déficit habitacional, incorporando 316 soluciones habitacionales para familias beneficiarias del programa FSEV, lo que representa un aporte significativo a la política de integración social y al Plan de Emergencia Habitacional. Su localización dentro del límite urbano permite aprovechar infraestructura existente y favorece la integración urbana, evitando expansión hacia áreas rurales. 	<ul style="list-style-type: none"> Si no se implementan adecuadamente obras de conexión y vialidad, puede haber dificultades de accesibilidad y conectividad, limitando su integración efectiva con la trama urbana.
<p>FCD2 Calidad del entorno urbano y servicios básicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> El terreno se inserta en un sector urbano en consolidación, con acceso a redes básicas (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y pavimentos). En el entorno próximo existen equipamientos de escala barrial y comunal, lo que favorece la cobertura de servicios esenciales para los futuros residentes (educación, salud, comercio y transporte). La apertura proyectada de la calle Parque Los Tuñones mejorará la conectividad vial y la accesibilidad al conjunto y al resto del sector. 	<ul style="list-style-type: none"> La materialización de la vía de acceso (BNUP) es una condición crítica para el adecuado funcionamiento del conjunto; su retraso o no ejecución comprometería la operación del proyecto.
<p>FCD3 Sustentabilidad ambiental y resiliencia</p>	<ul style="list-style-type: none"> El proyecto no se emplaza en áreas de riesgo natural significativo (inundación o remoción en masa), según antecedentes comunales. La habilitación del terreno considera la incorporación de áreas verdes interiores y circulaciones peatonales, contribuyendo a la habitabilidad y mitigación de islas de calor. Su localización dentro de la ciudad favorece un uso más eficiente del suelo y la infraestructura existente, evitando expansión urbana sobre áreas agrícolas o naturales. 	<ul style="list-style-type: none"> La comuna presenta alta presión sobre el recurso hídrico, lo que podría generar vulnerabilidad ante escenarios de sequía o racionamiento.

CONSULTA ONLINE Y RECEPCIÓN DE APORTES

- Se solicita a los Órganos de la Administración del Estado que puedan pronunciarse respecto de antecedentes, observaciones o información relevante que tenga incidencia en el desarrollo del presente proyecto. Dicha información puede ser enviada al correo habilitado de manera temporal es ofpaseremivi@minvu.cl
- La presente presentación será acompañada de un enlace de consulta que contiene los elementos abordados en esta instancia con el propósito de recoger sus comentarios y aportes, los cuales son fundamentales para enriquecer el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en sus siguientes etapas.



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo
Gobierno de Chile


AÑOS

