

INFORME AMBIENTAL

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) HABILITACIÓN NORMATIVA, TERRENO EL LITORAL, RANCAGUA

Versión 1
Noviembre 2025

TABLA DE CONTENIDO

I.- RESUMEN EJECUTIVO	5
II.- INTRODUCCIÓN	6
III.- ACERCA DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO.....	7
III.1 Identificación y descripción pormenorizada de sus objetivos señalando sus alcances.....	7
III.1.1.- Objetivo General.....	7
III.1.2.- Objetivos específicos	7
III.2 La descripción pormenorizada del antecedente o justificación que determina la necesidad de su desarrollo.....	7
III.3 Marco Normativo Vigente.....	8
III.4 La identificación y descripción pormenorizada de su objeto.....	11
III.5 Su ámbito territorial y temporal de aplicación.....	11
IV.- LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE QUE ENMARCAN LA PROPUESTA.....	12
V.- MARCO DEL PROBLEMA.....	15
V.1 Diagnóstico del Déficit Habitacional y Condiciones Urbanas del Área de Intervención	15
V.2 Localización y Condiciones del Proyecto "El Litoral"	15
V.3 Condiciones Urbanas del Área de Intervención	15
V.4 Identificación de actores y población objetivo	16
V.5 Valores ambientales y de sustentabilidad del ámbito territorial.....	16
V.6 problemáticas urbano habitacionales, ambientales y de sustentabilidad del ámbito territorial.	16
V.7 Conflictos socio-ambientales, actuales y potenciales, en el ámbito territorial.	17
VI.- OBJETIVOS AMBIENTALES (OA).....	18
VII.- CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE (CDS).....	18
VIII.- FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN (FCD).....	18
IX.- MARCO DE EVALUACIÓN ESTRATEGICA.....	19
X.- UN DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	20
X.1 FCD1. Déficit habitacional y equidad social	20
X.1.1.- Criterio de evaluación 1: Demanda habitacional local	20
X.2 FCD2 Calidad del entorno urbano y servicios básicos.....	22
X.2.1.- Cobertura de equipamientos y servicios.....	22
Indicador 1: Accesibilidad a Educación Inicial (BPU1) y Educación Básica (BPU3)	22
Indicador 2: Cobertura red de Ciclovías	23
X.2.2.- Cobertura de infraestructura sanitaria y energética en entorno de área del proyecto	24
X.3 FCD3 Sustentabilidad ambiental y resiliencia	27
X.3.1.- Criterio de evaluación 1: Riesgos Naturales y Antrópicos	27
X.3.2.- Criterio de Evaluación: Cambio Climático.....	29
XI.- LA IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO	32
XI.1 Identificación del Terreno	32

XI.4 Evaluación Ambiental de la Opción de Desarrollo Única	42
XII.- COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	
43	
XII.1 Primer proceso de Convocatoria a OAE	43
Consulta TOAE 1	44
XII.2 Segundo proceso de Convocatoria a OAE.....	44
Consulta TOAE 1	45
XIII.- RESULTADOS DE LA INSTANCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTUADA	48
XIII.1 Proceso de Participación Ciudadana en la etapa de inicio.....	48
XIII.2 Resumen de instancias de Participación Ciudadana.....	51
XIII.2.1.- Actividades de Participación Ciudadana.....	51
XIII.2.2.- Síntesis por actividad.....	51
XIII.2.3.- Resultados principales de la participación ciudadana.....	52
XIV.- IDENTIFICACIÓN DE LOS INDICADORES DE SEGUIMIENTO	54
I.1 Directrices de Planificación, Gestión y Gobernabilidad.....	54
I.2 Plan de Seguimiento y rediseño	55
XV.- ANEXOS.....	58
XV.1 Pertinencia Habilitación Normativa.....	58
XV.2 Propuesta de Habilitación Normativa	71
XV.3 Acto de inicio EAE.....	83
XV.4 Rectificación Acto de inicio EAE	89
XV.5 Respuesta SEREMI MMA.....	92
XV.6 Oficio Invitación TOAE 1.....	95
XV.7 Listado de Asistencia TOAE 1	97
XV.8 Presentación TOAE 1.....	98
XV.9 Correo de envío de consulta TOAE 1	106
XV.10 Oficio de consulta TOAE 1.....	107
XV.11 Oficio invitación TOAE 2.....	109
XV.12 Listado de asistencia TOAE 2.....	111
XV.13 Presentación TOAE 2.....	112
XV.14 Correo envío de consulta TOAE 2.....	121
XV.15 Oficio de consulta TOAE 2.....	122
XV.16 Respuesta SEREMI MMA.....	124
XV.17 Respuesta SECPLAN Municipalidad de Rancagua.....	127

I.- RESUMEN EJECUTIVO

El presente Informe Ambiental se elabora en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Habilitación Normativa del terreno “El Litoral”, ubicado en la comuna de Rancagua, Región del Libertador General Bernardo O’Higgins. Este proceso tiene por objeto incorporar consideraciones ambientales, sociales y territoriales en la toma de decisiones asociadas al desarrollo del proyecto habitacional que se emplazará en los lotes A3 y A4 del predio, contribuyendo a un modelo de desarrollo urbano sustentable y coherente con las políticas nacionales y regionales de vivienda y planificación.

La iniciativa busca habilitar normativamente un terreno de propiedad fiscal para la construcción de 316 viviendas destinadas a familias beneficiarias del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), distribuidas en 16 edificios de cinco pisos, organizados en dos etapas y dos administraciones independientes. El conjunto considera áreas verdes interiores, circulaciones peatonales y vehiculares, estacionamientos, salas multiuso y equipamientos complementarios, orientados a mejorar la calidad de vida de los futuros residentes.

Desde el punto de vista territorial, el proyecto se emplaza dentro del límite urbano comunal, en un sector en consolidación que cuenta con infraestructura sanitaria, eléctrica y vial básica, y con equipamientos de escala barrial y comunal en su entorno inmediato. La apertura de la calle Parque Los Tuñones, proyectada como vía de servicio, representa una condición clave para garantizar la conectividad del conjunto con la estructura urbana existente.

El proceso de EAE permite identificar las oportunidades y riesgos ambientales asociados al desarrollo de la habilitación normativa, reconociendo su aporte a la reducción del déficit habitacional y la integración social, así como la necesidad de fortalecer la gestión del recurso hídrico, la coordinación interinstitucional y la eficiencia territorial en su ejecución.

En este contexto, el Informe Ambiental propone directrices de planificación, gestión y gobernabilidad que orientan el diseño y la implementación del proyecto bajo principios de sustentabilidad, equidad urbana y adaptación al cambio climático, en concordancia con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, la Ley N° 21.588 sobre Gestión de Suelo y el Plan de Emergencia Habitacional 2022–2025. Asimismo, se definen criterios e indicadores de seguimiento que permitirán evaluar la eficacia del instrumento y asegurar el cumplimiento de los objetivos ambientales y sociales establecidos en la EAE.

En síntesis, la habilitación normativa del terreno “El Litoral” representa una oportunidad estratégica para avanzar hacia un desarrollo urbano más inclusivo y sostenible en Rancagua, fortaleciendo la gestión pública del suelo y contribuyendo al acceso equitativo a la vivienda, en un marco de gobernanza ambiental y territorial transparente y colaborativa.

II.- INTRODUCCIÓN

En el marco de la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (L.I.S.U.), publicada en el Diario Oficial el 27 de mayo de 2022, se incorporaron nuevas atribuciones y herramientas a la Ley Orgánica del MINVU y a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Dichas modificaciones facultan al Ministerio de Vivienda y Urbanismo —a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales— para impulsar la gestión de suelo, la Habilitación Normativa de Terrenos y la planificación urbana local con el fin de promover la integración e inclusión social, junto con la regeneración de barrios segregados o deteriorados. Este nuevo marco normativo responde a la urgencia de reducir el déficit habitacional y, simultáneamente, asegurar un desarrollo urbano equilibrado y socialmente justo en todo el territorio nacional.

A continuación, se presenta el informe correspondiente a la Etapa 3 del estudio **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Habilitación Normativa del terreno “El Litoral”, ubicado en la comuna de Rancagua**, documento que expone los conceptos preliminares y estado de avance del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

III.- ACERCA DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO

III.1 Identificación y descripción pormenorizada de sus objetivos señalando sus alcances.

III.1.1.- Objetivo General

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°, Capítulo I, del artículo cuarto de la Ley N°21.450 (LISU).

III.1.2.- Objetivos específicos

- Optimizar el uso del suelo urbano disponible, aprovechando la localización estratégica del predio y su accesibilidad a equipamiento, servicios básicos, infraestructura sanitaria, red vial y espacios públicos, contribuyendo a un desarrollo urbano más eficiente y equitativo.
- Fomentar la integración social y territorial, asegurando que el proyecto habitacional facilite la interacción entre sus habitantes y promueva un acceso equitativo a bienes públicos urbanos, en línea con los principios de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014) y la Ley N°21.588 sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana (2023).
- Superar las limitaciones normativas actuales del Plan Regulador Comunal de Rancagua, estableciendo disposiciones urbanísticas especiales que permitan habilitar el uso residencial en los terrenos, garantizando que dichas normas se apliquen únicamente al desarrollo del proyecto habitacional sin modificar el marco general de planificación territorial.
- Contribuir a la reducción del déficit habitacional en la Región de O'Higgins, priorizando a las familias en situación de vulnerabilidad, de acuerdo con los lineamientos del Plan de Emergencia Habitacional (PEH).

III.2 La descripción pormenorizada del antecedente o justificación que determina la necesidad de su desarrollo

De acuerdo con las estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), basadas en los datos del Censo 2017, la demanda habitacional proyectada en Chile al año 2022 asciende a cerca de 650.000 hogares. En este contexto, la Región de O'Higgins representa el 4,25% del déficit nacional, equivalente a aproximadamente 27.352 hogares, ubicándose en el 7° lugar entre las regiones con mayor demanda habitacional del país. Las comunas con mayor déficit son Rancagua, Rengo, San Fernando y Machalí.

Esta situación refleja una crisis habitacional que afecta a un gran número de familias vulnerables, traducida en el incremento de hogares en condición de allegamiento, el aumento de asentamientos precarios y de personas en situación de calle, así como en un acceso desigual a bienes y servicios urbanos relevantes para la calidad de vida de las familias de la región.

En respuesta a esta problemática, el MINVU, a través de la Seremi de Vivienda y Urbanismo y el SERVIU de la Región de O'Higgins, ha implementado el Plan de Emergencia Habitacional (PEH). Entre sus lineamientos, este plan considera la gestión de suelo urbano para el desarrollo de viviendas de interés público, incorporando el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos (HNT), aplicable a aquellos inmuebles que no cuentan con normas urbanísticas adecuadas para destinarse a dicho fin.

El Plan de Emergencia Habitacional se enmarca en la aplicación de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), publicada en el Diario Oficial el 27 de mayo de 2022. Esta normativa modificó la Ley Orgánica del MINVU y la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), otorgando al ministerio, a través de las SEREMI y SERVIU regionales, herramientas para la gestión de suelo, la habilitación normativa de terrenos y la planificación urbana local, orientadas a promover la integración social y urbana, la regeneración de barrios segregados o deteriorados, y a enfrentar en el corto plazo el déficit habitacional existente en el país.

En este marco, mediante oficio Ord. N°5728 de fecha 30.12.2024, el SERVIU O'Higgins solicitó la aplicación del mecanismo excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos para los predios singularizados como lotes A3 y A4, ubicados en El Litoral N°861, Sector El Litoral, comuna de Rancagua. Estos inmuebles cuentan con los roles del SII N°1416-130 y N°1413-131, y se encuentran registrados en el sistema SIBIS del MINVU con los ID 06-01402 y 06-01403, respectivamente. Actualmente son de dominio del SERVIU Región de O'Higgins y constan inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, a fojas 4788 N°8354 del Registro de Propiedad del año 2025. Asimismo, se identifican en el plano denominado "*Subdivisión Predial Nueva Litoral N°0861 Rancagua – Región de O'Higgins*", archivado bajo el N°94 del Registro de Propiedad del mismo año.

La justificación para la Habilitación Normativa de Terrenos en Nueva Litoral N°861, Lote A, comuna de Rancagua, radica en que dichos terrenos presentan limitaciones urbanísticas para el desarrollo de viviendas de interés público. En efecto, el Plan Regulador Comunal de Rancagua, según su Modificación N°21, no permite uso residencial en los lotes señalados. De acuerdo con el Informe de Análisis de Pertinencia del Proyecto Habitacional, dos de los tres terrenos adquiridos se emplazan en la Zona EQ-CB1: Zonas de Equipamiento Centros de Barrio tipo 1, donde se autorizan usos de equipamiento, actividades productivas inofensivas, infraestructura, espacios públicos, áreas verdes y residenciales vinculadas únicamente a hospedajes u hoteles.

Estas normas resultan insuficientes frente a la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas de interés social en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, destinadas a atender a las familias más vulnerables de la región. Cabe precisar que las nuevas normas urbanísticas especiales que se establezcan en la presente tramitación se aplicarán exclusivamente al proyecto habitacional a desarrollar en dichos terrenos, sin implicar la derogación o modificación de las disposiciones urbanísticas vigentes en el Plan Regulador Comunal de Rancagua.

III.3 Marco Normativo Vigente

Los inmuebles denominados como lotes A3 y A4, Roles SII N°1413-130 y 1413-131, respectivamente, sujetos a este proceso de habilitación normativa de terrenos, se encuentra normados por el Plan Regulador Comunal de Rancagua (PRC), el que establece que dicho predio se emplaza en la Zona EQ-CB1 (Equipamiento Centro de Barrio del tipo 1), el cual

Tabla 1 Cuadro resumen normativo zona EQ-CB1, según PRC Rancagua

• 1. Usos de suelo permitidos.		
RESIDENCIAL: Hospedaje: Hoteles EQUIPAMIENTO: Comercio; Culto y Cultura; Deporte: Centros Deportivos, Gimnasios.; Educación: Jardines Infantiles y Salas Cuna, Establecimientos de Educación Básica y Media, OTEC.; Esparcimiento: Parque de Entretenimientos, Casino de Juegos; Salud; Servicios. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Talleres de Impacto Similar al Industrial: inofensivos excepto los prohibidos. INFRAESTRUCTURA: Transporte: de Taxibuses, Taxis y Taxis Colectivos de Servicio Urbanos Comunal. ESPACIOS PÚBLICOS AREAS VERDES		
• 2. Usos de suelo prohibidos.		
RESIDENCIAL: Vivienda, Hogares de acogida y Hospedaje: todos, excepto lo permitido. EQUIPAMIENTO: Científico; Comercio: Quintas de Recreo, Ferias libres, Centro de Servicio Automotor o Servicentros, Bombas de Bencina, Locales de Expendio de Combustibles; Culto y Cultura: Templos, Santuarios; Deporte: Estadios, Multicanchas, Piscinas, Sauna; Baños Turcos; Educación: Educación Superior, Universidades, Institutos Profesionales o Centro de Formación Técnica, Centros de Capacitación, Centros de rehabilitación Conductual, Academias, Educación Básica Especial; Esparcimiento: Parques Zoológicos, Parques Juegos electrónicos o mecánicos, Circos, Zona de Picnic, Balneario; Salud: Hospitales, Clínicas, Consultorios, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios, Crematorios; Seguridad; Servicios: Servicio de Estacionamientos con excepción de los asociados a proyectos de edificación, Social. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Industria, Almacenamiento y Talleres de Impacto Similar al Industrial: Talleres Mecánicos de Reparación Automotriz, Garajes, Carpintería Metálica, Mueblería, Carpintería de Madera, de tipo molestos. INFRAESTRUCTURA: Transporte: Estación o terminal Ferroviario, Terminales de Transporte Terrestre, Rodoviarios, Depósito de 3 o más buses o camiones, Sanitaria y Energía, en conformidad al artículo 21.		
• 3. Condiciones de edificación.		
• Superficie predial mínima	• 1000 m ²	
• Coeficiente de ocupación de suelo	• 0,7	
• Coeficiente de constructibilidad	• 4,0	
• Densidad bruta máxima (hab/há)	• -	
• Sistemas de agrupamiento	• Residencial	• Aislado, Pareado y continuo
	• Equipamiento	• Aislado, Pareado y continuo
	• Otros usos	• Aislado, Pareado y continuo
• Adosamientos	• Según lo dispuesto en O.G.U.C.	
• Distanciamientos mínimos (m)	• Edificación sobre los 10,5 m de altura: 6 m, a partir de dicha altura	
	• Edificación sobre los 10,5 m de altura: 6 m, a partir de dicha altura.	
• Rasantes	• Según lo dispuesto en Según lo dispuesto en O.G.U.C.	
• Ochavos	• Según lo dispuesto en O.G.U.C.	
• Altura máxima de edificación	• Aislado	• Según Rasante
	• Pareado	• Según Rasante
	• Continuo	• Según Rasante
• Antejardín	• 5	
• Estacionamientos	• Según Artículo 35 de la presente ordenanza	
• Alturas de cierros	• Según Artículo 14 de la presente ordenanza	

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°21 P.R.C.

Respecto a la normativa urbanística vigente establecida para la zona EQ-CB1, donde se emplazan los terrenos Lotes A3 y A4, roles SII N°1413-130 y 1413-131, ubicados en calle El Litoral N°861, sector El litoral en la comuna de Rancagua, se identifica una clara limitación normativa para el desarrollo y construcción de proyectos de Viviendas de Interés Público, ya que se encuentra expresamente prohibida la construcción de viviendas, por lo tanto, se justifica y es necesario la aplicación de Normas Urbanísticas Especiales para el inmueble.

En relación a lo anterior, es importante aclarar que la propuesta de Normas Urbanísticas Especiales, no modificará el uso de suelo establecido para la Zona EQ-CB1 , sino que solamente establecerá un uso de suelo residencial con destino vivienda, para el mencionado inmueble, aprovechando así el potencial urbano del predio y favoreciendo la construcción de viviendas de interés público, permitiendo reducir el déficit habitacional de la comuna, fortalecer la integración social urbana, revertir las condiciones de segregación y/o marginalidad, además de garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos de la ciudad.

III.4 La identificación y descripción pormenorizada de su objeto

El objeto de la aplicación de la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) recae en los inmuebles de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) de la Región de O'Higgins, singularizados como Lotes A3 y A4, ubicados en calle El Litoral N° 861, sector El Litoral, comuna de Rancagua. Dichos terrenos se encuentran inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, corresponden a los roles del SII N°1416-130 y N°1413-131, y se identifican en el sistema SIBIS del MINVU con los ID 06-01402 y 06-01403, respectivamente. Asimismo, su inscripción consta a fojas 4788 N°8354 del Registro de Propiedad del año 2025, vinculada al plano denominado "Subdivisión Predial Nueva Litoral N°0861 Rancagua – Región de O'Higgins", archivado bajo el N°94 del mismo año.

La aplicación de la herramienta se fundamenta en lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N°21.450 sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), en concordancia con lo establecido en la DDU 472. Conforme a esta normativa, corresponde precisar la ubicación, superficie, antecedentes registrales y normas urbanísticas aplicables a los terrenos, considerando que el Plan Regulador Comunal de Rancagua (PRC), Modificación N°21, restringe su uso al equipamiento de Centros de Barrio tipo 1 (EQ-CB1), no contemplando el destino residencial requerido para el desarrollo del Proyecto Habitacional de Interés Público que el SERVIU proyecta implementar.

En consecuencia, el objeto de esta Habilitación Normativa es establecer normas urbanísticas especiales, aplicables únicamente a los terrenos singularizados, que permitan viabilizar la construcción de dicho proyecto habitacional, sin que ello implique la derogación o modificación de las disposiciones generales del instrumento de planificación territorial vigente.

III.5 Su ámbito territorial y temporal de aplicación

Que el ámbito de aplicación territorial de la Habilitación Normativa de Terrenos corresponde exclusivamente a los terrenos ubicados en Nueva Litoral N° 861 Lote A3 (Rol de avalúo 1413-130) y Lote A4 (Rol de avalúo 1413-131), localizados en el área urbana de la comuna de Rancagua. La duración de las normas urbanísticas especiales que se aprueben es exclusivamente para la construcción de las viviendas de interés público del Estado en estos terrenos, ya que corresponde a una facultad excepcional del MINVU;

IV.- LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE QUE ENMARCAN LA PROPUESTA

El Marco de Referencia Estratégico, corresponde al “contexto de macro-políticas que deben ser consideradas en la Evaluación Ambiental Estratégica del IPT ya que dan referencias y orientaciones a la evaluación identificando políticas e instrumentos de gestión y planificación que provean en una dirección estratégica” y sirven de referencia para su evaluación.

Por su parte el artículo 14 del Reglamento EAE, señala que deben indicarse las políticas medio ambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en el Plan.

Tabla 2 Marco de Referencia Estratégico

POLÍTICA	OBJETIVO	RELACIÓN CON LA HABILITACIÓN NORMATIVA
Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014) – MINVU	El objetivo principal de esta Política es generar condiciones para una mejor “Calidad de Vida de las Personas”, entendida no solo respecto de la disponibilidad de bienes o condiciones objetivas sino también en términos subjetivos, asociados a la dimensión humana y relaciones entre las personas.	Este instrumento establece los principios de sustentabilidad, equidad, integración social y eficiencia en el desarrollo de las ciudades. La aplicación de la HNT en el predio de Nueva Litoral se alinea con dicha política, en cuanto busca favorecer la integración social y territorial, destinando suelo urbano a viviendas de interés público en sectores consolidados, contribuyendo a un crecimiento urbano más inclusivo.
Nueva Agenda Urbana – Hábitat III (2016) – ONU-Hábitat	El objetivo principal de la Nueva Agenda Urbana, adoptada en Hábitat III (2016) por ONU-Hábitat, es establecer un marco global y una hoja de ruta para que la urbanización sea una fuerza positiva en el desarrollo sostenible, promoviendo ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, alineadas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). La Nueva Agenda Urbana busca mejorar la calidad de vida urbana a través de la planificación, diseño y gestión de ciudades que garanticen la sostenibilidad ambiental, la prosperidad económica y la equidad social para todos.	La agenda internacional promueve un modelo de urbanización sostenible, inclusiva y resiliente, con énfasis en el acceso universal a la vivienda adecuada. La HNT responde a este mandato al permitir la incorporación de suelo para proyectos habitacionales sociales, reduciendo desigualdades y fomentando la regeneración urbana en barrios con limitaciones normativas.
Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS, 2015) – ONU	Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, aprobados en 2015, son 17 objetivos globales que buscan erradicar la pobreza, proteger el planeta y garantizar la paz y la prosperidad para todas las personas para 2030. Estos objetivos integrados forman la Agenda 2030 y promueven un desarrollo que equilibra la sostenibilidad social, económica y ambiental, requiriendo la participación de gobiernos, empresas, sociedad civil y ciudadanos para alcanzar sus metas específicas.	En particular, la HNT se vincula con: ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles): busca garantizar el acceso a viviendas seguras, adecuadas y asequibles. ODS 10 (Reducción de desigualdades): promueve la equidad territorial y social. ODS 13 (Acción por el clima): fomenta una planificación urbana que reduzca impactos ambientales. De este modo, la habilitación normativa contribuye al cumplimiento de los compromisos internacionales asumidos por Chile.

POLÍTICA	OBJETIVO	RELACIÓN CON LA HABILITACIÓN NORMATIVA
Ley N°21.588 sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana (2023) – MINVU	El objetivo principal de la Ley N°21.588 del MINVU es facilitar la gestión de suelo para vivienda social, permitiendo la adquisición y el financiamiento de terrenos, y habilitando de forma más rápida terrenos para este fin al facultar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para establecer normas urbanísticas especiales en ciertos casos, promoviendo así la construcción de viviendas dignas y el desarrollo de ciudades más justas e inclusivas.	Esta ley establece mecanismos de gestión de suelo que favorecen la integración social y urbana, en concordancia con la LISU. La HNT constituye una herramienta concreta de dicha gestión, permitiendo habilitar terrenos con restricciones urbanísticas para el desarrollo de viviendas sociales, reforzando la equidad en el acceso al suelo urbano.
Plan de Emergencia Habitacional 2022–2025 – MINVU	El principal objetivo del Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 del MINVU es entregar 260 mil viviendas durante el período de gobierno, abordando el déficit habitacional existente en Chile y recuperando el rol del Estado en la planificación y gestión de la vivienda, para garantizar el acceso a un hogar digno y seguro para las familias que más lo necesitan.	Este plan define metas concretas de reducción del déficit habitacional, priorizando la generación de suelo urbano para proyectos habitacionales sociales. La HNT se inscribe directamente en este marco, constituyendo un mecanismo operativo clave para alcanzar las metas del plan en la Región de O'Higgins, viabilizando proyectos en terrenos de propiedad fiscal destinados a familias vulnerables.
Informe "Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana" (2019) – CNDU	busca establecer consideraciones conceptuales para la diversidad social, la equidad urbana y la participación ciudadana, analizando cómo la gestión del suelo puede fomentar la cohesión social en las ciudades. Su objetivo es brindar un marco de acción para diseñar políticas que promuevan la integración social a través del uso y la gestión del suelo urbano.	El informe recomienda mecanismos normativos y de gestión que faciliten la disponibilidad de suelo urbano para proyectos habitacionales integradores. La HNT recoge estas recomendaciones al ser una herramienta excepcional de habilitación normativa, aplicable a predios con limitaciones urbanísticas, lo que permite materializar proyectos de alto impacto social.
Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (2014) – MMA	Fortalecer la capacidad del país para adaptarse al cambio climático, profundizando el conocimiento sobre sus impactos y la vulnerabilidad nacional, y generando acciones para minimizar los efectos negativos y aprovechar los positivos para asegurar el desarrollo económico, social y la sustentabilidad	Este plan promueve medidas que reduzcan la vulnerabilidad territorial frente a los efectos del cambio climático, incorporando criterios de sustentabilidad en la planificación urbana. La HNT se vincula al asegurar que los nuevos proyectos habitacionales se diseñen bajo criterios de resiliencia, eficiencia energética y adaptación climática.
Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017–2030 – MMA	Su misión es Impulsar la conservación de la biodiversidad del país, en todos sus niveles, en un marco de buena gobernanza territorial, que garantice el acceso justo y equitativo a los bienes y servicios ecosistémicos para las generaciones actuales y futuras, y fomente las capacidades del país para resguardar, restaurar y usar sustentablemente este patrimonio y legado natural.	La estrategia plantea la necesidad de integrar la conservación de la biodiversidad en los instrumentos de planificación territorial. En el marco de la HNT, la definición de normas urbanísticas especiales debe considerar la protección del medio ambiente y de los ecosistemas urbanos, incorporando áreas verdes y equipamiento sustentable que favorezca la calidad de vida y la preservación ambiental.
Plan Regional de Desarrollo Urbano	El objetivo principal del Plan Regional de Desarrollo Urbano Región de O'Higgins (PRDU) es establecer un	El Plan Regional de Desarrollo Urbano de O'Higgins (PRDU) orienta el crecimiento equilibrado y sustentable de los centros

POLÍTICA	OBJETIVO	RELACIÓN CON LA HABILITACIÓN NORMATIVA
Región de O'Higgins (PRDU)	marco de referencia indicativo y orientador para la planificación y gestión territorial urbana en la región, en especial para los instrumentos de menor jerarquía (intercomunales y comunales).	urbanos de la región, estableciendo directrices para el uso eficiente del suelo y la consolidación del sistema urbano Rancagua-Machalí como núcleo regional. En este marco, la HNT se alinea con el PRDU al promover un desarrollo compacto e integrado, coherente con la estructura urbana regional, favoreciendo la densificación en áreas consolidadas y evitando la expansión sobre suelos rurales o de valor ambiental. Contribuyendo a los objetivos del PRDU en materia de sostenibilidad, equidad territorial y gestión eficiente del suelo urbano.
Plan Regulador Intercomunal de Rancagua (PRI)	Regula el desarrollo territorial urbano y rural de las comunas de Rancagua, Graneros, Mostazal, Codegua, Machalí y Olivar.	Regula usos de suelo entre comunas en torno a Rancagua; para la HNT tiene incidencia ya que brinda antecedentes diagnósticos y normativos sobre la intercomuna.
Plan Regulador Comunal de Rancagua (PRC)	El objetivo del Plan Regulador Comunal de Rancagua (PRC de Rancagua) es ordenar y normar el desarrollo territorial de la comuna.	Corresponde a un elemento fundamental para la HNT, ya que corresponde a la situación base que se modificada por la habilitación normativa excepcional en el predio.

Fuente: Elaboración propia

V.- MARCO DEL PROBLEMA

V.1 Diagnóstico del Déficit Habitacional y Condiciones Urbanas del Área de Intervención

La comuna de Rancagua enfrenta un desafío persistente en materia de déficit habitacional cuantitativo, lo cual incide directamente en la planificación urbana y territorial. Según datos del Observatorio de Ciudades UC (basados en la Encuesta Casen 2017), se estima que 4.486 hogares presentan déficit cuantitativo, lo que representa un 4,79 % del total de viviendas ocupadas en la comuna (93.650). Este déficit se compone tanto de viviendas irrecuperables (3.429 casos, equivalentes al 3,66 %) como de hogares allegados (1.057 casos equivalentes al 1,13 %). Esta situación se alinea con la información entregada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), que reporta más de 16.000 viviendas faltantes en la Región de O'Higgins, con una alta concentración en Rancagua, San Fernando y Rengo.

No obstante, el déficit habitacional no se distribuye de manera homogénea en el territorio comunal. Por ejemplo, el análisis del cuadrante que contiene al área de estudio, revela un déficit menor al promedio comunal, con 44 casos que representan el 3,45 % de las viviendas ocupadas (1.274). De estos, 38 corresponden a viviendas irrecuperables (2,98 %) y 6 a hogares allegados (0,47 %). Este polígono se caracteriza, además, por presentar un perfil socioeconómico diferente al patrón comunal: el 75 % de los hogares con déficit pertenecen a los deciles 4 y 7, es decir, sectores medios que no se encuentran en condiciones de extrema pobreza, pero sí con dificultades para acceder a financiamiento habitacional o realizar mejoras sustantivas en sus viviendas.

V.2 Localización y Condiciones del Proyecto "El Litoral"

El Proyecto "El Litoral" se emplaza en los predios singularizados como lotes A3 y A4, ubicados en calle El Litoral N°861, Sector El Litoral, comuna de Rancagua. Estos inmuebles cuentan con los Rol SII N°1413-130 y 1413-131, se encuentran identificados en el sistema SIBIS del Minvu con el ID 06-01402 y 06-01403 respectivamente. Estos terrenos son de actual dominio del SERVIU Región de O' Higgins y se encuentra registrado en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Rancagua a fojas 4788 N°8354 del Registro de propiedad del mencionado conservador del año 2023 y se encuentra identificado en el plano denominado como "Subdivisión Predial Nueva Litoral N°0861 Rancagua - Región de O'Higgins" que se encuentra en Archivado bajo el N°94 y 95 del registro de propiedad del citado conservador en el año 2025. Estos predios se encuentran dentro del área urbana establecida por el Plan Regulador Comunal de Rancagua, que conforme a la modificación N°21 (Decreto Exento N°559 de fecha 11-08-2023), definen este sector como la zona EQ-CBI (zona de equipamiento centros de barrio tipo 1). Esta zonificación actualmente no permite el uso residencial, razón por la cual se requiere su habilitación normativa. Cabe destacar que anterior a la modificación 21, los terrenos tenían aptitud habitacional al momento de ser adquiridos por SERVIU (zona EX1 zona extensión urbana N° 1).

V.3 Condiciones Urbanas del Área de Intervención

V.3.1.- Deterioro del espacio público y déficit de urbanización

El sector donde se proyecta el desarrollo habitacional no se encuentra urbanizado. En consecuencia, no existen actualmente espacios públicos consolidados ni infraestructura

adecuada. La habilitación normativa no solo permitirá incorporar el uso residencial a la normativa urbana, sino también la planificación y segregación funcional entre espacio público y privado, incorporando áreas de recreación, esparcimiento y encuentro comunitario, fundamentales para la cohesión social y la calidad de vida.

V.3.2.- Conectividad vial y factibilidad sanitaria

El área presenta conectividad primaria a través de la Avenida Circunvalación Norte, que funciona como eje estructurante del sector. Sin embargo, la planificación futura deberá considerar mejoras en la conectividad vehicular y peatonal, así como asegurar la factibilidad sanitaria mediante la provisión de redes de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

V.3.3.- Morfología urbana y dotación de bienes públicos urbanos

Desde el punto de vista morfológico, el sector se caracteriza por una tipología habitacional dominante basada en bloques en altura (entre 4 y 5 pisos), propios de la vivienda social masiva. Esta morfología genera alta densidad con baja altura, distribuidos en conjuntos compactos.

La trama urbana es ortogonal y simple, con calles regulares, pero sin una jerarquía vial claramente definida. Algunas vías presentan conectividad limitada, lo que genera fragmentación y dificultades para la movilidad.

El área se encuentra adyacente a suelos rurales y agrícolas, principalmente hacia el oeste, conformando un borde urbano activo donde el crecimiento debe ser planificado cuidadosamente para evitar expansión descontrolada.

Respecto a la dotación de bienes públicos, se destaca la existencia del CESFAM N°6 Ignacio Caroca y el Colegio Benjamín Vicuña Mackenna, que brindan servicios básicos en salud y educación. Sin embargo, se evidencia una notoria carencia de áreas verdes urbanizadas y espacios públicos recreativos, situación crítica considerando la alta densidad habitacional del entorno.

V.4 Identificación de actores y población objetivo

En el ámbito social, se identifican diversas organizaciones comunitarias, las cuales se detallan en el apartado de Participación Ciudadana.

La población objetivo de la habilitación normativa corresponde a familias en situación de vulnerabilidad socioeconómica, que requieren del apoyo del Estado para acceder a una solución habitacional digna. Se trata de hogares con ingresos limitados que, sin subsidios ni gestión estatal, no podrían ingresar al mercado formal de la vivienda. Por ello, las soluciones proyectadas estarán bajo la modalidad de viviendas de interés público, gestionadas por SERVIU, con el objetivo de contribuir a la reducción efectiva del déficit habitacional y mejorar las condiciones de vida en sectores prioritarios.

V.5 Valores ambientales y de sustentabilidad del ámbito territorial

- Paisaje rural circundante
- Vista despejada hacia el entorno periurbano y rural
- Presencia de red hídrica

- Cercanía a vías principales que otorgan conectividad que genera menores tiempos de traslado

V.6 problemáticas urbano habitacionales, ambientales y de sustentabilidad del ámbito territorial.

- Incendios (fogatas, quemas de basura)
- Microbasurales
- Personas en situación de calle que generan rucos
- Plagas de roedores
- Arbolado descuidado
- Vías circundantes descuidadas y en mal estado
- inundaciones por desborde de canales aledaños

V.7 Conflictos socio-ambientales, actuales y potenciales, en el ámbito territorial.

- No se identifican conflictos socioambientales actuales, no obstante, se prevén aquellos asociados al proceso de construcción, como es el caso de flujo de camiones, ruidos molestos, movimientos de tierra y presencia de plagas de roedores.

VI.- OBJETIVOS AMBIENTALES (OA)

El objetivo ambiental de la Habilitación Normativa de Terrenos en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, es

- **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.

VII.- CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE (CDS)

Los criterios de desarrollo sustentable asociados a la dimensión ambiental, social y económica de la sustentabilidad respectivamente corresponden a:

- 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.
- Incorporación de criterios de 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.

VIII.- FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN (FCD)

A continuación, se proponen los siguientes Factores Críticos de Decisión:

- **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.

IX.- MARCO DE EVALUACIÓN ESTRATEGICA

FACTOR CRITICO DE DECISIÓN	CRITERIO DE EVALUACIÓN	INDICADORES
FCD1 Déficit habitacional y equidad social	Demanda habitacional local	Indicador: Déficit habitacional Cuantitativo 2024, 2017 y 2002 Indicador: Déficit habitacional Cuantitativo 1996-2022 Indicador: Déficit habitacional Cualitativo 1996-2022 Indicador: Beneficiados por otorgación de subsidios.
FCD2 Calidad del entorno urbano y servicios básicos	Cobertura de equipamientos y servicios	Indicador: Accesibilidad a Educación Inicial (BPU1) y Básica (BPU3) Indicador: Cobertura red de ciclovías
	Cobertura de infraestructura sanitaria entorno de área del proyecto	Indicador: cobertura de redes de agua potable y alcantarillado
FCD3 Sustentabilidad ambiental y resiliencia	Riesgos Naturales y Antrópicos	Indicador: Riesgo de inundación Indicador: Riesgo de incendio
	Cambio climático	Indicador: Variación de temperatura media anual Indicador: Variación de precipitación acumulada Indicador: Olas de calor Indicador: Isla de calor urbana

X.- UN DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

X.1 FCD1. Déficit habitacional y equidad social

X.1.1.- Criterio de evaluación 1: Demanda habitacional local¹

El análisis del déficit habitacional (DH) en la comuna de Rancagua y su contexto regional identifica una presión crítica en la demanda por vivienda, dominada por el componente social en las áreas urbanas. Esta caracterización es fundamental para la justificación de proyectos de habilitación normativa y de suelo.

Caracterización del Déficit Cuantitativo y Vulnerabilidad Social

El Déficit Habitacional Cuantitativo (DHQ) representa la necesidad de viviendas nuevas para hogares que no poseen una. En el contexto urbano de la Región de O'Higgins, el problema se define por:

- **Preponderancia de Núcleos Secundarios:** El principal componente del DHQ en las áreas urbanas es la existencia de Núcleos Secundarios (allegamiento y/o hacinamiento crítico), los cuales representan el **90,9%** del total del déficit urbano regional. Esta cifra evidencia que la problemática central radica en la incapacidad del mercado formal de absorber la demanda de las familias que cohabitan.
- **Focalización en Tramos Vulnerables:** La necesidad de DHQ se concentra en los segmentos de menores ingresos: el **69,6%** del déficit regional afecta a los Quintiles I y II. El proyecto, por tanto, debe priorizar la generación de suelo apto para programas de vivienda social, como el DS49, dirigido a este segmento poblacional.

Caracterización del Déficit Cualitativo y Requerimientos del Parque

El Déficit Habitacional Cualitativo (DHC) describe las carencias de las viviendas ocupadas existentes en las áreas urbanas de la Región de O'Higgins, que totalizan \$103.551\$ viviendas afectadas (2022).

- **Principal Carencia Material:** El requerimiento dominante es el de Mejoramiento y Conservación Material, afectando al **81,1%** del DHC urbano. Esto sugiere que las políticas complementarias a la provisión de suelo deben enfocarse en la rehabilitación del stock habitacional antiguo.
- **Necesidad de Ampliación:** Un **16,4%** de las viviendas urbanas requieren Ampliación. La normativa del Plan Regulador Comunal (PRC) debe facilitar la flexibilidad constructiva para que las familias de Quintiles I y II, que concentran el **63,9%** del DHC regional, puedan subsanar el hacinamiento no crítico.

¹ Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), Centro de Estudios de ciudad y territorio. Metodología de Cálculo y Resultados del Déficit Habitacional Cuantitativo y Cualitativo. (Basado en Censos y CASEN).

Concentración y Destino de Subsidios

Rancagua, como principal centro urbano de la Región de O'Higgins, concentra una parte sustancial de la gestión de subsidios DS01, destinados a abordar la demanda de vivienda social (Tramo I) y de clase media (Tramos II y III).

Tabla 3 Concentración y destinos de subsidios comuna de Rancagua

Tramo de Subsidio (DS01)	Total Otorgado en Rancagua (2011-2025)	% del Total DS01 Comunal	Perfil de Destino
Tramo I	1.748	55,1%	Vivienda Social y Grupos Vulnerables (focalizado en el DHQ)
Tramo II	741	23,4%	Clase Media Emergente
Tramo III	682	21,5%	Clase Media
Total General DS01	3.171	100,0%	

Fuente: elaboración propia en base a MINVU

La distribución histórica en Rancagua (2011-2025) muestra una clara prioridad hacia el segmento de vivienda social, con el Tramo I concentrando el 55,1% de los subsidios otorgados.

Este patrón es coherente con el Diagnóstico de Déficit Habitacional Cuantitativo (DHQ), el cual estableció que más del 90% del problema urbano es de Núcleos Secundarios y que cerca del 70% del DH regional afecta a los quintiles más vulnerables. La gestión del DS01, por lo tanto, ha estado orientada correctamente hacia la base de la pirámide de necesidad.

El comportamiento anual de los subsidios revela la capacidad de la comuna para mantener la gestión de proyectos de vivienda social a lo largo de los años, aunque con una marcada **variabilidad**.

Tabla 4 de gestión de subsidios comuna de Rancagua

Periodo	Subsidios Tramo I (Vivienda social) Otorgados en Rancagua	Periodo de mayor gestión	Periodo de menor gestión
Total (2011-2025)	1.748	2015 (257 subsidios)	2023 (0 subsidios)

Fuente: elaboración propia en base a MINVU

El análisis conjunto de la demanda habitacional y la ejecución de la política de subsidios en la comuna de Rancagua evidencia una disociación crítica entre la urgencia social del territorio y la capacidad de respuesta del sistema, lo cual fundamenta la necesidad de una intervención normativa y territorial estratégica.

La tendencia crítica del Déficit Habitacional Cuantitativo (DHQ) se proyecta como el principal factor de presión sobre el suelo urbano. La comuna experimentó un incremento del 40,5% en su DHQ en el período 2017-2024, una tasa que supera significativamente el crecimiento regional (30,0%) y nacional (18,8%). Este crecimiento desproporcionado, sumado a que el DH es principalmente un problema de Núcleos Secundarios (allegamiento) en la zona urbana, indica que Rancagua se ha consolidado como un polo de atracción de la demanda habitacional más urgente de la región.

Esta presión demográfica sostenida no es compatible con la alta variabilidad en la asignación anual de subsidios DS01 Tramo I (vivienda social). La ejecución del subsidio ha fluctuado drásticamente, registrando peaks (ej., 257 subsidios en 2015) y caídas severas (ej., 0 subsidios en 2023). Esta inestabilidad en la oferta genera un rezago significativo en la respuesta a la demanda social, lo que exacerba el problema del allegamiento y la cohabitación en los tramos más vulnerables.

Por lo tanto, la habilitación normativa de suelo se establece como un mecanismo esencial para mitigar esta tendencia. Al generar capacidad de suelo con zonificación de densidad media o alta, apta para el Programa DS01 Tramo I, la EAE minimiza el obstáculo de la falta de suelo bien ubicado. Esta acción es crítica para absorber y mitigar la presión demográfica, estabilizar la ejecución de la política habitacional, garantizar la integración social en las nuevas áreas y, finalmente, contener la segregación socioespacial en la comuna.

X.2 FCD2 Calidad del entorno urbano y servicios básicos

X.2.1.- Cobertura de equipamientos y servicios

Indicador 1: Accesibilidad a Educación Inicial (BPU1) y Educación Básica (BPU3)

La métrica oficial del Bien Público Urbano (BPU1), Distancia a Educación Inicial, sitúa al polígono de habilitación en 465 metros, clasificándolo en el tercer cuartil de la escala comunal (rango > 395 - 591 m). Sin embargo, esta cifra presenta una distorsión metodológica inherente a la escala de agregación (manzana censal).

El catastro directo revela que la distancia real a establecimientos de educación inicial es significativamente menor: el terreno se encuentra a 329 metros del Jardín Villa Tesoro. Esta distancia real sitúa la accesibilidad del polígono en el segundo cuartil de calidad (rango 284 - 395 m). La brecha entre el valor oficial (465 m) y el valor catastral (329 m) se explica por el gran tamaño de la manzana censal, que promedia la distancia del punto central a todo el polígono, sin capturar la proximidad inmediata del borde del terreno a los equipamientos. Por lo tanto, el sector posee una proximidad favorable que facilita la integración de la nueva población al servicio existente.

De manera similar, el indicador BPU3 (Distancia a Educación Básica) oficial arrojó un valor de 839,91 metros, situando al polígono en el cuartil más deficiente de la comuna. No obstante, al corregir la métrica por escala, se verifica que el terreno se ubica a tan solo 282 metros del Colegio Benjamín Vicuña Mackenna y el liceo Santa Cruz de Triana.

Esta diferencia de más de 500 metros anula la clasificación de "baja accesibilidad" y demuestra que la manzana censal sobredimensiona la distancia promedio. El valor catastral de 282 metros ubica la accesibilidad a educación básica en el rango óptimo de proximidad (rango 0 - 266 m), un resultado que es mejor que el promedio comunal (465,6 m) y que los conjuntos adyacentes (410,03 m y 514,40 m).

Adicionalmente, el terreno presenta una alta accesibilidad al servicio de salud, ubicándose a 390 metros del CESFAM.

Figura 1 Equipamiento cercano al terreno "El Litoral"



Fuente: Elaboración propia

La tendencia observada, al corregir el error de escala del indicador, es que el polígono de habilitación normativa goza de una proximidad óptima a equipamientos esenciales (Salud y Educación), superando tanto la media comunal como la de los polígonos adyacentes. La tendencia ya no es hacia la segregación funcional, sino hacia la consolidación de un sector con alta calidad de servicios. La habilitación debe aprovechar esta ventaja para planificar las nuevas densidades, mientras que en materia de espacios públicos (BPU20), la norma debe centrarse en la integración de Áreas Verdes para alcanzar el estándar de excelencia de sus vecinos.

Indicador 2: Cobertura red de Ciclovías

Extensión de la red: Rancagua cuenta con 65,38 km de ciclovías en total, siendo el sistema más extenso de 59,7 km, correspondiente al eje "Avenida El Sol Tramo 1".

Distribución territorial: Las ciclovías se concentran principalmente en la zona centro y oriente de la ciudad, conectando ejes estructurantes y áreas de mayor densidad urbana.

Cobertura poblacional:

- 26 % de la población reside a menos de 250 m de una ciclovía.
- 35 % entre 250 y 500 m.

- 40 % a más de 500 m, lo que evidencia una brecha de accesibilidad en sectores periféricos.

Cobertura superficial:

- El 29 % del área urbana está a menos de 250 m de una ciclo vía.
- El 37 % se encuentra a más de 500 m, mostrando una distribución desigual de la infraestructura ciclista.

Equipamientos cercanos: Solo el 24 % de los equipamientos urbanos (salud, educación, comercio, etc.) está a menos de 250 m de una ciclo vía, lo que sugiere limitada conexión entre infraestructura ciclista y servicios urbanos.

Uso y dinámica: El sistema de contadores registra 2.847.530 pasadas acumuladas, lo que demuestra un uso activo y sostenido del sistema. No obstante, el mes actual (octubre de 2025) muestra solo 4.445 pasadas (versus 42.640 el mes anterior), lo que podría reflejar variabilidad estacional o problemas de registro reciente.

Tendencia

- Tendencia positiva hacia la consolidación de una red de movilidad sustentable**, con planificación y ejecución en curso (ciclo vías existentes, planificadas y en diseño).
- Desigualdad territorial persistente en la accesibilidad a la red ciclista, concentrada en áreas urbanas consolidadas y con cobertura deficitaria en la periferia norte y sur.
- Potencial de mejora en la integración modal y en la vinculación con equipamientos urbanos y espacios públicos.
- Contribución ambiental positiva al reducir emisiones vehiculares y promover desplazamientos no motorizados, coherente con los objetivos del DAE (sostenibilidad y calidad ambiental urbana).

La red de ciclo vías de Rancagua evidencia un desarrollo progresivo de infraestructura de movilidad sustentable, alcanzando más de 65 km de extensión. Sin embargo, la cobertura poblacional y territorial aún presenta brechas significativas, especialmente en sectores periféricos, donde más del 35 % de la población reside a más de 500 metros de una ciclo vía. La tendencia apunta hacia una expansión planificada del sistema, con potencial de aumentar la equidad en el acceso y la integración urbana, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos de desarrollo ambiental estratégico asociados a la movilidad sostenible, calidad del aire y reducción de emisiones.

X.2.2.- Cobertura de infraestructura sanitaria y energética en entorno de área del proyecto

Indicador 1: cobertura de redes de agua potable y alcantarillado

De acuerdo con la información de la Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS) y los antecedentes disponibles en el Geoportal SISS, la comuna de Rancagua presenta una cobertura sanitaria consolidada y con altos estándares dentro del sistema concesionado operado por Essbio S.A., empresa responsable del suministro de agua potable, recolección y tratamiento de aguas servidas en la ciudad.

Agua potable

La cobertura de agua potable en el área urbana de Rancagua alcanza valores cercanos al 100 %, conforme a los registros de la SISS (Informe de Coberturas Urbanas, 2023). El sistema de distribución está constituido por redes interconectadas que cubren la totalidad del casco urbano y la mayor parte de los sectores residenciales consolidados.

Los servicios se encuentran garantizados mediante captaciones subterráneas y sistemas de tratamiento centralizados, con niveles de continuidad y presión adecuados a la normativa sanitaria vigente. En la actualidad, solo los sectores periféricos de reciente expansión —principalmente en los límites sur y nororiente— presentan eventuales requerimientos de extensión de red.

Alcantarillado

El sistema de alcantarillado urbano de Rancagua posee una cobertura superior al 98 %, con una red estructurada por colectores primarios y secundarios que descargan hacia la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas Rancagua–Machalí, administrada también por Essbio. Según antecedentes del “Estudio de Factibilidad Sanitaria – Plan Seccional N.º 21” (Municipalidad de Rancagua, 2023), el territorio urbano concesionado cubre casi la totalidad del área urbana regulada; sin embargo, se identifican brechas puntuales en sectores de expansión donde aún no se ha extendido la red de colectores o donde la urbanización es incipiente.

En términos generales, el área urbana de Rancagua puede caracterizarse como plenamente abastecida de agua potable y con cobertura casi total de alcantarillado, siendo las zonas de borde urbano las únicas donde podrían requerirse obras complementarias de conexión o ampliación de red.

El sector “El Litoral” se ubica en la zona suroriente del área urbana de Rancagua, dentro del radio operacional de Essbio S.A., según revisión del Geoportal SISS (2024). Se trata de un entorno con uso predominantemente residencial, equipamientos de escala comunal (como el CESFAM N.º 6 Ignacio Caroca) y presencia de vialidad estructurante (Lircay y Constanza), lo que indica un grado avanzado de consolidación urbana.

La red de agua potable en el sector se encuentra plenamente operativa, abastecida desde los sistemas urbanos de Essbio, con infraestructura de distribución en calzada y medidores domiciliarios. No se registran áreas sin servicio en el entorno inmediato del terreno, según la cartografía de cobertura visible en el Geoportal SISS. Por tanto, el área presenta condiciones de factibilidad directa de conexión al sistema público.

El área también dispone de red de alcantarillado público, conectada a los colectores secundarios que convergen hacia los emisarios principales del sistema Rancagua–Machalí. La revisión del Geoportal SISS confirma la presencia de trazados de colectores en las vías principales y secundarias del entorno. No se identifican áreas sin servicio ni presencia de soluciones individuales (fosas sépticas o similares), lo que permite clasificar al sector como completamente cubierto por el sistema de recolección y tratamiento urbano.

Dada la localización del terreno dentro del continuo urbano y la existencia de infraestructura sanitaria operativa, se estima alta factibilidad de conexión tanto a agua potable como a alcantarillado, sin requerir ampliaciones mayores de red. Esto favorece la viabilidad

ambiental y técnica de la habilitación normativa del terreno “El Litoral”, en coherencia con los estándares urbanos actuales de Rancagua.

Factibilidad Sanitaria – Terreno “El Litoral”, Rancagua

Los certificados, emitidos por Essbio S.A. el 24 de abril de 2025, acreditan la factibilidad domiciliar de agua potable y alcantarillado para los terrenos de SERVIU VI Región (Rol 1413-130 y 1413-131), destinados cada uno a la construcción de 158 viviendas. Su vigencia es de un año desde la fecha de emisión.

Abastecimiento de agua potable:

- El predio deberá conectarse a la matriz PVC 110 mm existente en calle Lircay, a una profundidad media de 1,10 m.
- La presión de diseño se establece en 14 mca, cumpliendo la norma NCh 2485/2000.
- Se requiere instalar una nueva matriz desde Lircay hasta calle Tuñones, frente al predio, por no contar con red de agua potable directa.
- El diseño y ejecución deberán cumplir con el Reglamento RIDAA y los estándares técnicos de Essbio.

Alcantarillado de aguas servidas:

- El empalme se realizará al colector de 500 mm de cemento comprimido existente en Av. Circunvalación Norte, a 3 m de profundidad.
- Se recuerda la prohibición de conectar aguas lluvias al alcantarillado sanitario y el cumplimiento del DS MOP 50/2003 y DS 609/98 (descargas y residuos).

Condiciones generales:

- Todas las obras deben ser ejecutadas a costo del propietario, por contratistas inscritos en Essbio.
- Las instalaciones deberán aprobarse antes del inicio de obras, considerando topografía y cotas de evacuación.
- La empresa podrá exigir Aportes Financieros Reembolsables (AFR) por extensión o capacidad, reembolsables en documentos reajustables a 15 años, según DFL MOP 70/88.

El terreno cuenta con factibilidad sanitaria para conexión a redes públicas de agua potable y alcantarillado, requiriendo obras menores de extensión desde calle Lircay y empalme en Circunvalación Norte. Esto confirma la viabilidad técnica de urbanización del lote “El Litoral”, permitiendo su desarrollo habitacional conforme a las normas de Essbio y los estándares urbanos vigentes.

X.3 FCD3 Sustentabilidad ambiental y resiliencia

X.3.1.- Criterio de evaluación 1: Riesgos Naturales y Antrópicos

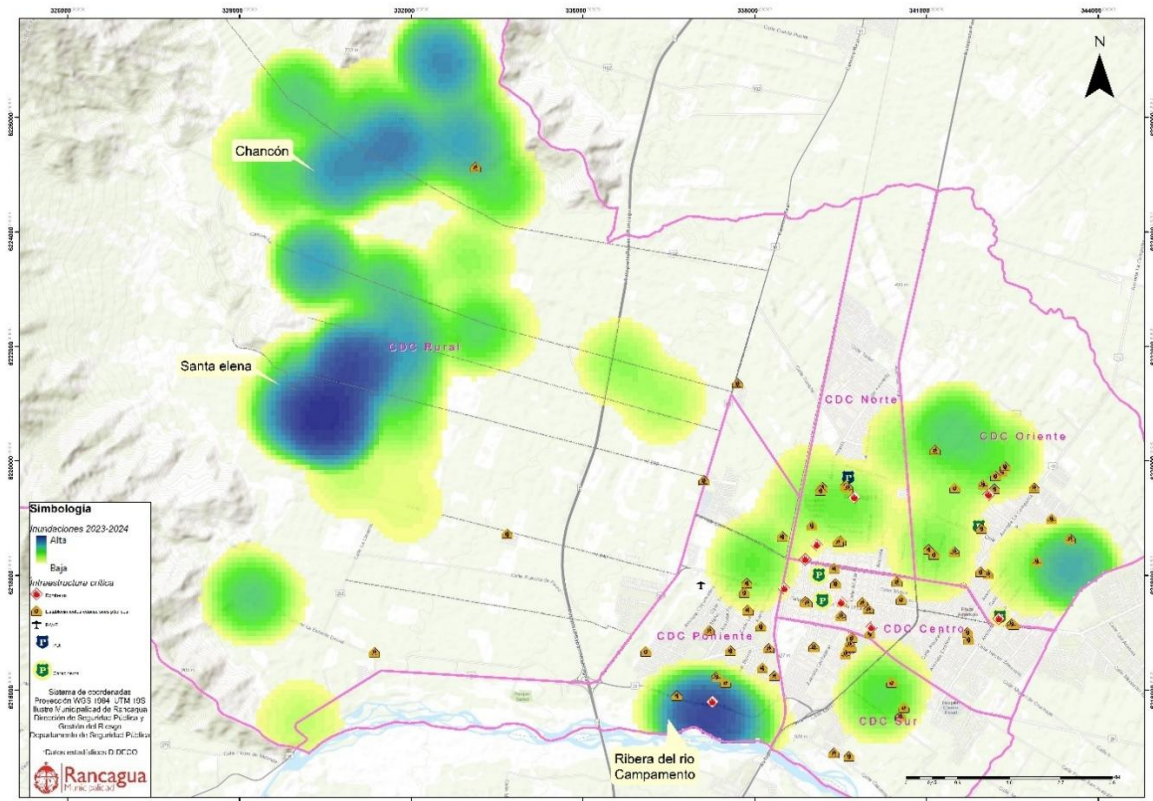
Indicador 1: Riesgo de Inundación

El riesgo de inundación en la comuna de Rancagua se concentra principalmente en sectores aledaños al río Cachapoal y en puntos críticos del área urbana vinculados a cauces secundarios y canales de regadío como el Estero La Cadena. De acuerdo con el Diagnóstico Comunal del Plan de Adaptación al Cambio Climático Comunal (PACCC, 2024), los eventos de precipitación intensa asociados al fenómeno del Niño y a los denominados ríos atmosféricos han generado un aumento en la recurrencia de inundaciones y anegamientos en zonas bajas o con deficiencias de drenaje.

Los eventos de 2023 y 2024 provocaron afectación en 698 viviendas, colapso de colectores de aguas lluvias, daños en infraestructura crítica y pérdidas agrícolas en suelos saturados. En la cartografía comunal, los puntos de mayor recurrencia se ubican en los sectores sur y oriente del área urbana, cercanos a CDC Sur y CDC Oriente, coincidentes con el emplazamiento del terreno “El Litoral”, el cual se encuentra en una zona donde convergen escurrimientos pluviales provenientes del norte y oriente.

La tendencia reciente evidencia un aumento en la frecuencia e intensidad de eventos de inundación, pese a la disminución general de las precipitaciones anuales. Este fenómeno responde a lluvias más concentradas en periodos cortos y al déficit en infraestructura de evacuación de aguas lluvias. En consecuencia, el riesgo de inundación para el área de estudio se considera medio a alto, con una tendencia al alza ante escenarios de cambio climático que proyectan mayor irregularidad de las lluvias y eventos extremos localizados.

Figura 2 Concentración de inundaciones en la comuna de Rancagua entre los años 2023 y 2024



Fuente: PACCC, 2024

Para el caso del entorno del terreno el Litoral, no se localizan cursos de agua o causes que puedan generar un riesgo considerable para la población, no obstante, si existe un canal, el cual sin su debida mantención y limpieza podría generar algún tipo de desborde en el caso de un evento de precipitación extrema.

Indicador 2: Riesgo de Incendio Forestal

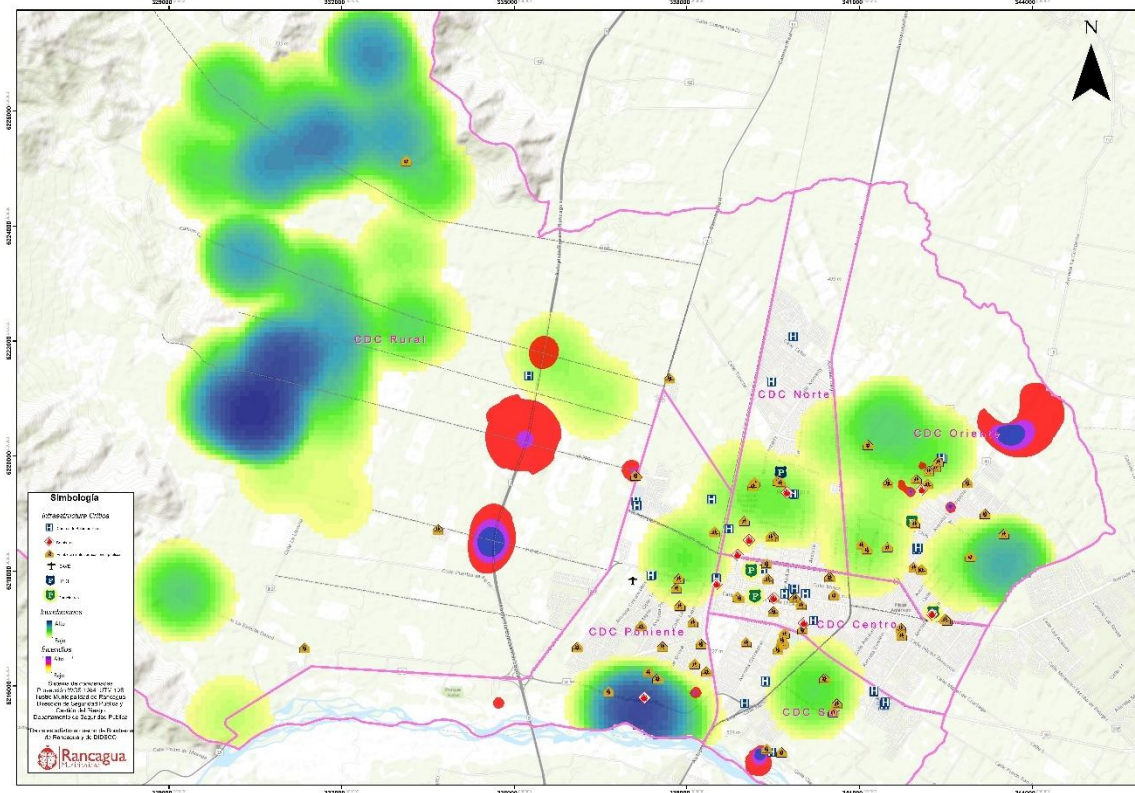
El riesgo de incendio en Rancagua presenta una distribución amplia, destacando focos de alta concentración en el perímetro poniente y norte de la ciudad, donde existen transiciones urbano-rurales y presencia de pastizales secos. Según el *Cuerpo de Bomberos de Rancagua (2020–2023)*, los llamados clasificados como 10-2 (pastizal/basura) representan el 26,53% de las emergencias comunales, constituyendo el tipo de evento más frecuente.

La estacionalidad es un factor determinante: los incendios aumentan significativamente en verano, asociados a altas temperaturas, déficit hídrico y acumulación de material vegetal seco. En la cartografía comunal se identifican zonas críticas en los sectores CDC Rural y CDC Sur, donde se superponen áreas de interfaz urbano-rural y vías de conexión con sectores agrícolas, lo que incrementa el riesgo de propagación.

El sector del terreno “El Litoral”, ubicado al suroriente del área urbana, presenta riesgo medio, asociado a la proximidad de áreas vegetadas y a la exposición a quemas agrícolas. La acción humana —ya sea por descuido o intencionalidad— es el factor principal de origen, responsable del 99,7% de los incendios registrados según CONAF (2019).

La tendencia comunal evidencia un aumento sostenido de la ocurrencia de incendios menores y medianos, relacionados con la expansión urbana hacia zonas rurales y el incremento de temperaturas estivales. Bajo el contexto de cambio climático, se proyecta un mayor riesgo de incendios de interfaz urbano-rural, por lo que se considera una tendencia al alza en la exposición y vulnerabilidad del territorio frente a este tipo de amenaza.

Figura 3 Concentración de inundaciones e incendios en la comuna de Rancagua entre los años 2023 y 2024



X.3.2.- Criterio de Evaluación: Cambio Climático

Indicador 1: Variación de Temperatura Media Anual

La evidencia científica nacional y regional confirma un aumento sostenido de las temperaturas medias anuales en Chile central. De acuerdo con el *Atlas de Riesgos Climáticos para Chile (ARClm)*, la zona central —que incluye a Rancagua— ya exhibe un alza respecto al período base 1980–2010. Estudios del *Plan de Adaptación Regional al Cambio Climático (PARCC) O'Higgins* confirman que la comuna experimenta incrementos significativos de temperatura, particularmente en las últimas dos décadas, coherentes con el desplazamiento hacia un régimen climático más cálido y seco.

Proyección futura (2035–2065):

- Bajo escenarios de altas emisiones (RCP8.5 / SSP5–8.5), se proyecta para la zona central un aumento de entre +1,28 °C y +2,09 °C.
- Para Rancagua, el PARCC O'Higgins estima un aumento entre +1,26 °C y +1,33 °C hacia 2035–2065, respecto al período base 1980–2010.

- Extensiones hacia 2060–2080 podrían alcanzar valores superiores a +2 °C bajo condiciones de emisiones extremas.

El incremento térmico proyectado implica un desplazamiento hacia un régimen climático más cálido, afectando el confort térmico, la demanda energética, la evaporación, el estrés vegetal y la planificación urbana. Para el sector “El Litoral”, esto significa que las condiciones térmicas históricas pierden vigencia como base de diseño y que el entorno urbano requerirá mayores medidas de mitigación térmica (sombra, vegetación, materiales reflectivos).

Indicador 2: Variación de Precipitación Anual Acumulada

La zona central de Chile, incluida la Región de O’Higgins, enfrenta una reducción sostenida de las precipitaciones y un aumento de la variabilidad interanual. En Rancagua, los registros muestran acumulaciones reducidas en la última década (por ejemplo, 365,5 mm en 2016 y 276,5 mm en 2017), evidenciando una prolongada condición de déficit hídrico. Este fenómeno ha repercutido directamente en la recarga de acuíferos y la capacidad de drenaje urbano.

Proyección futura (2035–2065):

- Se proyecta una disminución de –15 % a –19 % de la precipitación anual acumulada para la región.
- En términos absolutos, esto podría representar una reducción de aproximadamente –200 mm anuales respecto a la línea base 1980–2010.

Para el área “El Litoral”, esta tendencia implica menor disponibilidad hídrica y mayor presión sobre los sistemas de abastecimiento y drenaje. Se espera un aumento del estrés ecológico, menor resiliencia vegetal y necesidad de rediseñar infraestructuras verdes y sistemas de infiltración pluvial. La gestión de aguas urbanas deberá considerar la captación, reutilización y eficiencia del recurso hídrico como parámetros de diseño prioritarios.

Indicador 3: Olas de Calor (Número de Días con Tmax > 30 °C)

Las olas de calor en la zona central de Chile han aumentado en frecuencia, duración y magnitud. Este fenómeno, definido como varios días consecutivos con temperaturas máximas superiores a 30 °C, afecta la salud pública, los ecosistemas urbanos y la infraestructura. Rancagua se encuentra entre las comunas más afectadas de la Región de O’Higgins, con una marcada estacionalidad estival.

Proyección futura (2035–2065):

- Se proyecta que el número de días al año con temperaturas máximas sobre 30 °C alcance entre ~80 y 100 días/año, duplicando los registros históricos (~30–40 días/año).
- En algunos modelos regionales, los valores podrían superar los 90 días/año hacia 2060.

El aumento de días de calor extremo impactará el confort térmico urbano, la salud de la población y el funcionamiento de la infraestructura. En el sector “El Litoral”, estos cambios

implican la necesidad de diseños urbanos con mayor albedo, ventilación cruzada y arborización estratégica. Además, incrementan el riesgo de incendios en la interfaz urbano-rural y agravan la formación de islas de calor.

Indicador 4: Isla de Calor Urbana (ICU)

Las Islas de Calor Urbana (ICU) son incrementos de temperatura en el entorno urbano respecto a las zonas rurales o naturales adyacentes, generadas por la morfología urbana, el pavimento, la falta de vegetación y las actividades humanas. En Rancagua, una investigación de la Universidad de Chile determinó que la máxima intensidad de la ICU (MIICU) alcanza valores de hasta 6 °C en verano y primavera, y 3 °C en invierno y otoño. Las causas principales son la escasez de parques urbanos, la alta densidad edificatoria y la pérdida de superficie vegetada. Las áreas con mayor intensidad térmica se concentran en el centro y suroriente de la ciudad.

El terreno “El Litoral”, ubicado al suroriente, se inserta en un entorno con valores medios de intensidad térmica nocturna, lo que demanda incorporar estrategias de mitigación pasiva: corredores verdes, pavimentos permeables, vegetación nativa y sombreados estructurales. La ICU aumenta la vulnerabilidad de la población y compromete la sostenibilidad ambiental futura de Rancagua si no se revierte mediante planificación climáticamente sensible.

Tendencia General Integrada

La integración de los cuatro indicadores revela que Rancagua se encuentra en un proceso de transformación climática significativa, caracterizada por:

- Aumento térmico sostenido (+1,2 °C a +2 °C hacia 2035–2065).
- Disminución de las precipitaciones (–15 % a –20 %, con déficit hídrico creciente).
- Incremento de eventos extremos (olas de calor más frecuentes y prolongadas).
- Intensificación de la Isla de Calor Urbana, agravada por la expansión urbana y déficit de áreas verdes.

En conjunto, esto configura un escenario de mayor estrés térmico y menor disponibilidad hídrica, con repercusiones directas sobre la habitabilidad, la salud y el diseño urbano. El “nuevo clima de proyecto” para Rancagua será más cálido, más seco y con mayores extremos, lo que obliga a incorporar criterios de adaptación climática y diseño resiliente en la habilitación normativa del terreno “El Litoral”.

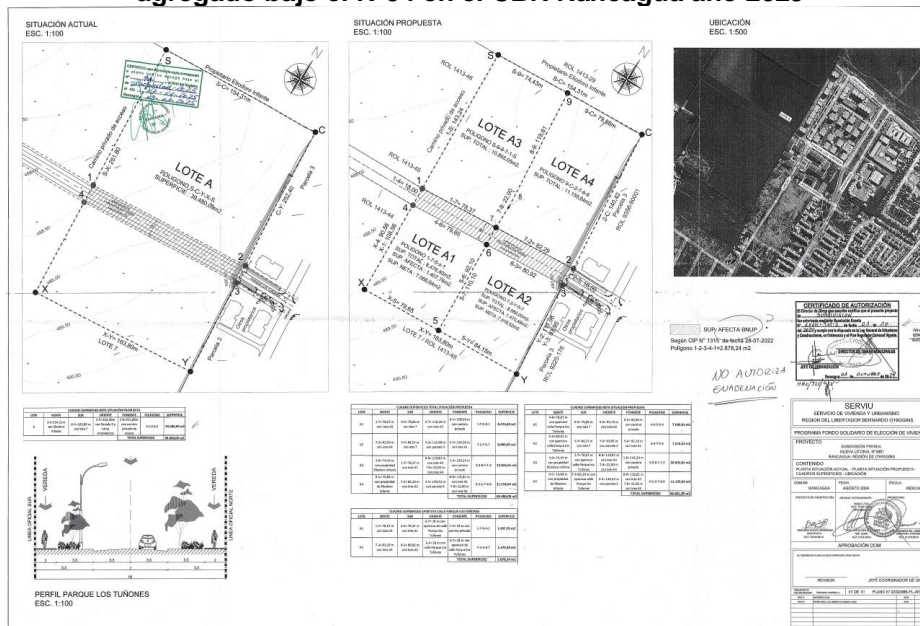
XI.- LA IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO

A continuación, se describe la propuesta de Habilitación Normativa para el terreno “El Litoral”, en la calle El litoral N°861, lotes A3 y A4 (ver en anexos el Análisis de Pertinencia de la presente Habilitación, al igual que la Propuesta de Habilitación Normativa firmada)

XI.1 Identificación del Terreno

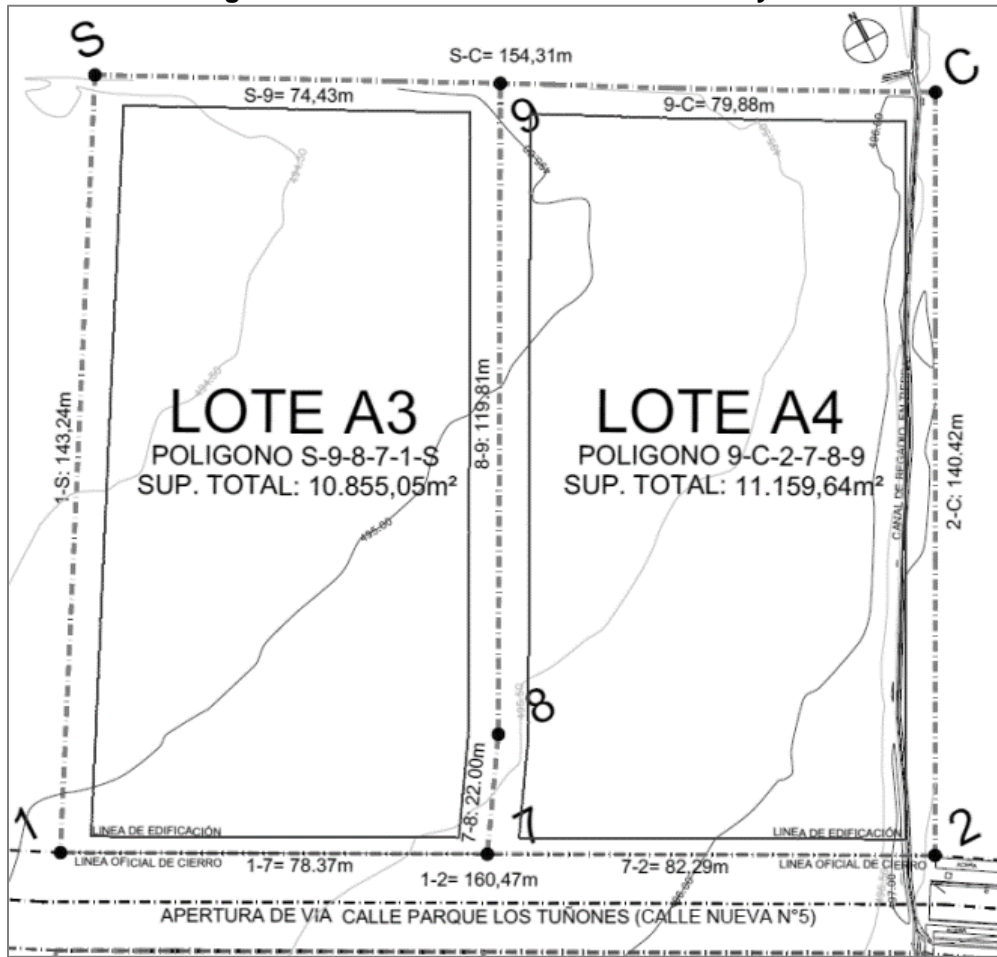
Los inmuebles que son materia de este proceso de Habilitación Normativa de Terrenos corresponden a los predios situados en el Sector denominado El Litoral, en la calle El litoral N°861, lotes A3 y A4, Roles SII 1413-130 y 1413-131, respectivamente se encuentran identificados en el sistema SIBIS del Minvu con el ID 06-01402 y 06-01403, cuentan con una superficie de 10.855 m² (1,08 ha) y 11.159,64 m² (1,11 ha). Ambos inmuebles son de actual dominio del SERVIU Región de O'Higgins, se encuentran registrados en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Rancagua a Fojas 4788 N°8354 del Registro de propiedad del mencionado conservador del año 2023, se encuentran identificados en el plano de “Subdivisión Predial Nueva Litoral N°0861 Rancagua – Región de O'Higgins” que se encuentra en Archivado bajo el N°94 del registro de propiedad del citado conservador en el año 2025. Estos predios se encuentran dentro de la zona urbana denominada como EQ-CB1 zona de Equipamiento Centros de Barrio Tipo 1, establecida por la modificación N°21 del Plan Regulador Comunal de Rancagua (Decreto Exento N°559 de fecha 11-08-2023), la cual prohíbe el uso habitacional, situación por la cual es requerida la aplicación del proceso la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT).

Figura 4 Plano Subdivisión donde se identifican los lotes A3 y A4, el cual se encuentra agregado bajo el N°94 en el CBR Rancagua año 2025



Fuente: CBR Rancagua / sistema SIBIS MINVU.

Figura 5 Plano de deslindes de los lotes A3 y A4



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de plano de BBNN, CIP y levantamiento fotogramétrico.

Tabla 5 Cuadro con deslindes aproximados de los lotes A3 y A4

Lote	Sup. m ²	Deslindes			
		Norte	Sur	Oriente	Poniente
A3	10.855,05	S-9=74,43m	1-7=78,37m	7-8=22,00m / 8-9=119,81m	1-S=143,24m
A4	11.159,64	9-C=79,88m	7-2=82,29m	2-C=140,42m	7-8=22,00m / 8-9=119,81m

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de plano de BBNN, CIP y levantamiento fotogramétrico.

XI.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Luego de analizar los antecedentes del predio y realizados los estudios correspondientes, se propone establecer Normas Urbanísticas Especiales para ambos terrenos, de acuerdo al Párrafo 2°, De la Habilitación Normativa de Terrenos, de la Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, cuyo fin es permitir la construcción de un proyecto habitacional de viviendas de interés público que beneficie a 316 familias (158 en lote A3 y 158 en lote A4) en los terrenos ubicado en el Sector El Litoral de la comuna de Rancagua, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

Se analizó la normativa original de la zona (al momento de ser adquiridos los inmuebles por parte de SERVIU en el año 2022), la vigente a partir de la modificación N° 21 del PRC de

Rancagua (del Año 2023), en relación con los requerimientos necesarios para construir un proyecto de Viviendas de Interés Público, conforme a lo establecido en el Párrafo 2° De la Habilitación Normativa de Terrenos, en lo específico, se desarrolló en relación con la cabida preliminar del proyecto habitacional que desarrollo la entidad patrocinante.

Tabla 6 Comparación de Normas modificadas, vigentes y Requeridas.

	Zona EX1 PRC (sin efecto a partir de modif. N°21 PRC Rancagua)	Norma Vigente Zona EQ-CB1 (modif. N°21 PRC Rancagua)	Norma Cabida Preliminar Requerida
Usos Permitidos	RESIDENCIAL: Viviendas, Hogares de acogida. EQUIPAMIENTO: Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento; Salud; Seguridad, Servicios y Social. ACTIVIDAD PRODUCTIVA: Industria: del tipo Inofensivo, Almacenamiento: del tipo Inofensivo y Talleres de Impacto Similar al Industrial: del tipo Inofensivo. INFRAESTRUCTURA: Transporte: Terminales de Buses, Taxibuses, Taxis, Taxis Colectivos, Depósitos de Buses o Camiones de hasta 2 vehículos; ESPACIOS PÚBLICOS ÁREAS VERDES	RESIDENCIAL: Hospedaje: Hoteles EQUIPAMIENTO: Comercio; Culto y Cultura; Deporte: Centros Deportivos, Gimnasios.; Educación: Jardines Infantiles y Salas Cuna, Establecimientos de Educación Básica y Media, OTEC.; Esparcimiento: Parque de Entretenimientos, Casino de Juegos; Salud; Servicios. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Talleres de Impacto Similar al Industrial: inofensivos excepto los prohibidos. INFRAESTRUCTURA: Transporte: de Taxi buses, Taxis y Taxis Colectivos de Servicio Urbanos Comunal. ESPACIOS PÚBLICOS AREAS VERDES	Residencial, Destino Vivienda
Densidad Bruta Máxima	400 hab/ha	-	546 Hab/ha para lote A3 y 531 Hab/ha para lote A4
Subdivisión Predial Mínima	250m ²	1.000m ²	2.000 m ²
Altura Máxima	Aislado y pareado 17,5m / Continuo 7m	Según Rasante	15m (o 5 pisos)
Sistema de Agrupamiento	Residencial: aislado, pareado y continuo. Equipamiento y otros usos: Aislado, pareado.	Aislado, Pareado, Continuo	Aislado, Pareado, Continuo
Coef. Constructibilidad	1,4	4,0	0,84 para lote A3 y 0,82 para lote A4
Coef. Ocupación de Suelo	0,5	0,7	0,19
Antejardín	3m	5 m	3 m
Distanciamien-to	Según O.G.U.C.	Edificación sobre los 10,5 m de altura: 6 m, a partir de dicha altura	Según O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.
Estacionamiento	Según Artículo 35 de la ordenanza	Según Artículo 35 de la ordenanza	1 por departamento

Fuente: Elaboración propia a partir de la ordenanza del PRC Rancagua y cuadro cabida preliminar EP.

En el análisis comparativo, resulta factible proponer Normas Urbanísticas Especiales, considerando que la norma vigente que regula el terreno es insuficiente para llevar a cabo un proyecto habitacional con las características requeridas.

A continuación, se identifica la Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales:

Tabla 7 Propuesta Normas Urbanísticas Especiales (NUE).

Normas urbanísticas especiales (NUE)	
Uso de Suelo	Residencial, Destino Vivienda
Subdivisión Predial Mínima	2.000 m²
Densidad Bruta Máxima	600 Hab/ha
Altura Máxima	5 pisos – 15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado Continuo
Coefficiente de Constructibilidad	1,40
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Antejardín	3 m
Distanciamiento Mínimo	Según O.G.U.C.
Rasante	Según
Estacionamiento	1 por cada 1 departamento (ley.21.442)

Fuente: Elaboración propia a partir de propuesta Entidad Patrocinante (EP).

Se hace presente que el cuadro normativo de las Normas Urbanísticas Especiales (NUE) incluye índices que provienen del Plan Regulador Comunal vigente de Rancagua (modificación N°21 de este instrumento), a su vez considera el análisis de los índices del PRC original de Rancagua (zona EX1), los que resultarán aplicables al terreno que se habilita normativamente, aun cuando pudiere modificarse en el futuro el referido instrumento de planificación territorial. Del mismo modo resultará aplicable el Plan Regulador Comunal Rancagua, para los índices que no han sido explicitados en el mencionado cuadro normativo.

Cabe mencionar que, si bien la altura de la cabida preliminar del proyecto habitacional corresponde a 13,58 m aproximados, las Normas Urbanísticas Especiales proponen una altura máxima de 15 m, a fin de considerar una holgura que permita el desarrollo de alguna posterior modificación del proyecto. Igual fundamento aplica para la densidad bruta máxima, en donde el proyecto habitacional en su cabida preliminar considera 546 Hab/ha y las Normas Urbanísticas Especiales propone 600 Hab/ha, enmarcándose estas NUE al proyecto propuesto.

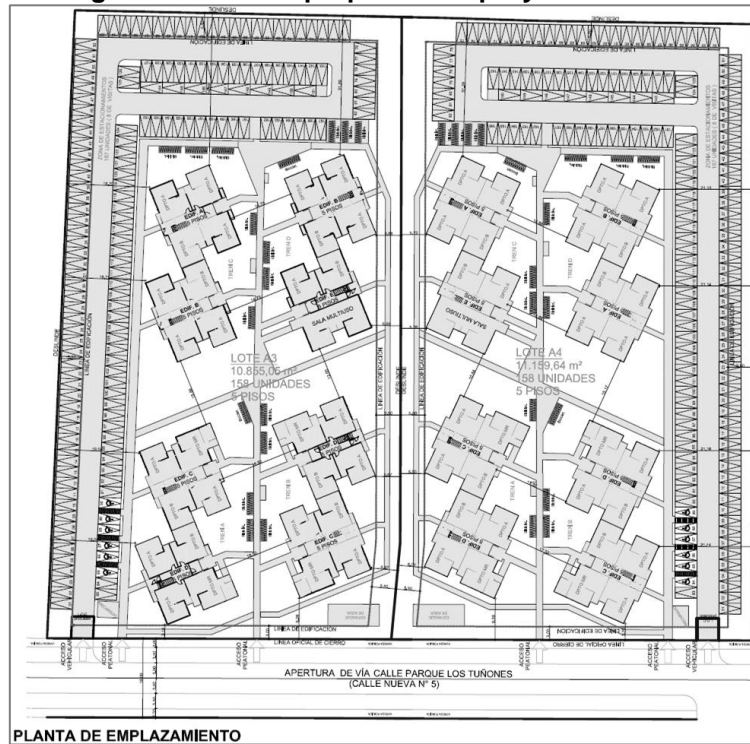
Es importante resaltar que las NUE, no implicará la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio, sino el establecimiento de normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del referido proyecto.

XI.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El Proyecto Habitacional que se busca desarrollar en el inmueble ubicado en calle el Litoral N°861, en específico en los lotes A3 y A4, sector El Litoral de la comuna de Rancagua, estará compuesto por 316 viviendas (158 en cada lote), será un condominio tipo A, desarrollado en 2 etapas y organizado en dos administraciones. Se compone de un total de 16 edificios (8 en cada etapa) de 5 pisos, con departamentos de diferente tipo (tipo A, departamento de 57,02m² / tipo B adosado, de 56,73m² / tipo Movilidad Reducida de 71,13m²). En su interior se proyectan zonas de Áreas Verdes, áreas de circulación peatonal y vehicular, zona de estacionamientos de vehículos (1 por departamento) y bicicletas, salas multiusos (proyectadas en los primeros pisos de algunos edificios), entre otros equipamientos básicos para el correcto funcionamiento del conjunto habitacional. Para dar accesibilidad al conjunto a través de un Bien Nacional de Uso Público (BNUP), se debe concretar la apertura de la calle Parque Los Tuñones (proyectada por el PRC como una vía

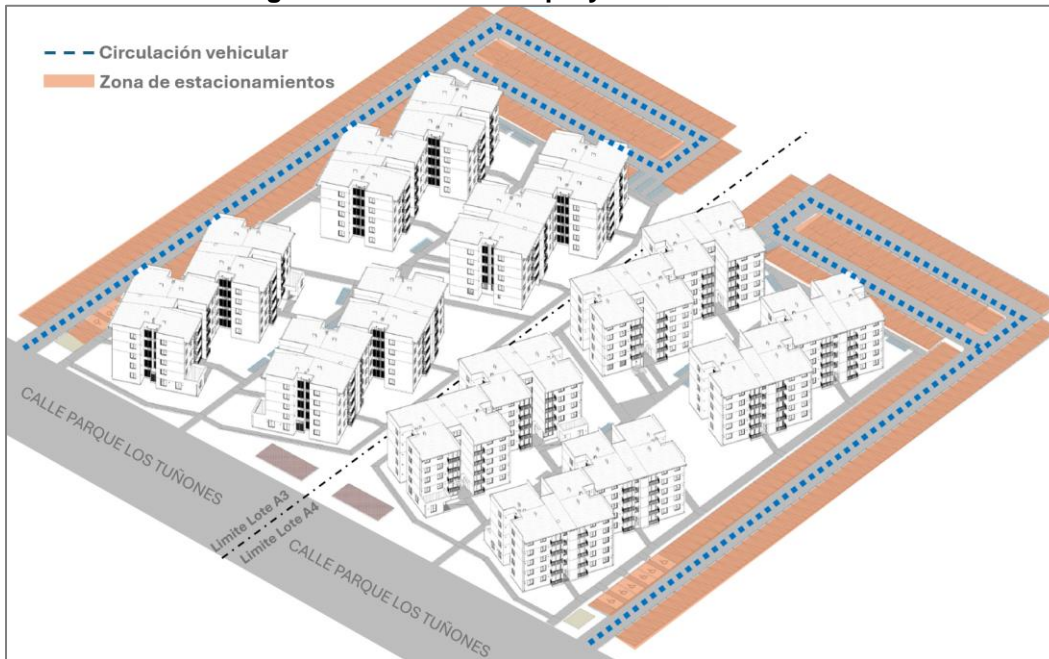
de Servicio, con un perfil de 18m de ancho), otorgando acceso a los 4 condominios que se desarrollaran en el sector (proyectados en los lotes A1, A2, A3 y A4).

Figura 6 Planta de propuesta de proyecto Habitacional.



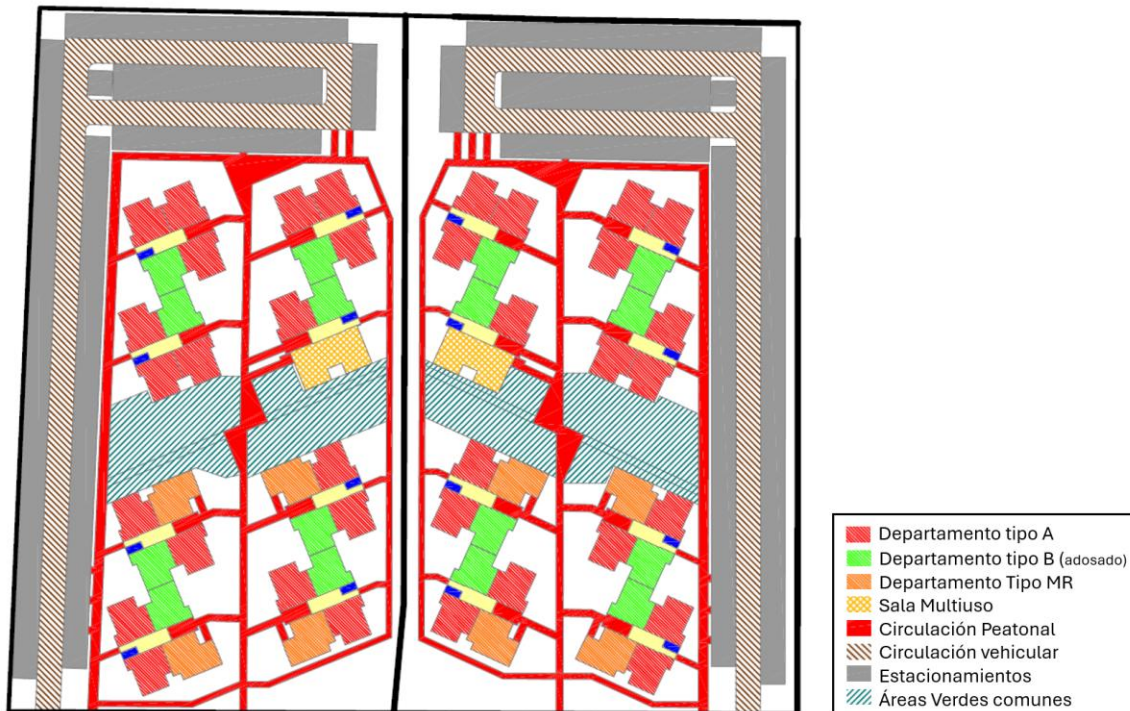
Fuente: ENTIDAD PATROCINANTE.

Figura 7 Volumetría del proyecto Habitacional



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Figura 8 Plano de Distribución Esquemática.



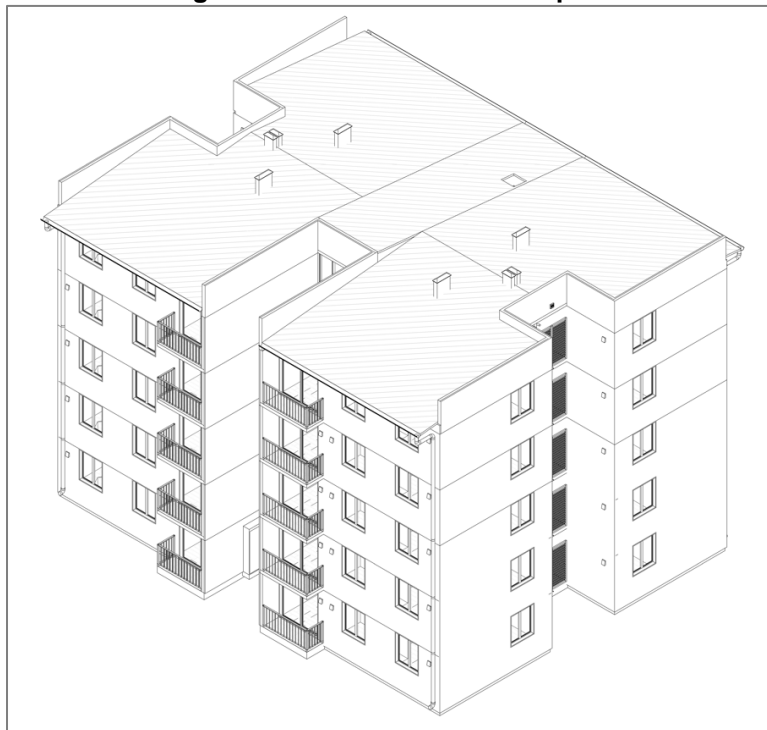
Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Figura 9 isométrica de tren de edificios tipo.



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Figura 10 Isométrica Edificio tipo A



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Figura 11 isométrica Edificio tipo B



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Tabla 8 Cuadro de superficies generales

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES			
Destino	Lote A3	Lote A4	Totales
	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	
Vivienda colectiva en altura	9.054,00	9.054,00	18.108,00
Área común (circulaciones)	1.128,76	1.128,76	2.257,52
Circulación peatonal (veredas)	1.154,37	1.157,66	2.312,03
Circulación vehicular	1.261,37	1.271,81	2.533,18
Estacionamientos	2.122,75	2.110,25	4.233,00
Áreas verdes bien común	891,41	854,42	1.745,83
Sala multiuso	114,04	114,04	228,08
Superficie Bruta Total (m ²)	11.582,61	11.895,34	23.477,95
Superficie Neta Total (m ²)	10.875,05	11.159,64	22.034,69
Densidad Bruta Máxima (Hab/Ha) requerida	546	531	N/A
Coef. Constructibilidad	0,84	0,82	N/A
Coef. Ocupación de Suelo	0,19	0,19	N/A
Total, unidades proyectadas (deptos.)	158	158	316
Total, habitantes proyectados	632	632	1264
Estacionamientos exigidos (1 por cada viv.)	158	158	316
Estacionamientos de visita	8	8	16
Estacionamientos de movilidad reducida	5	5	10
Estacionamientos bicicleta (1 por cada viv.)	158	158	316
Estacionamientos bicicleta propuestos	170	170	340

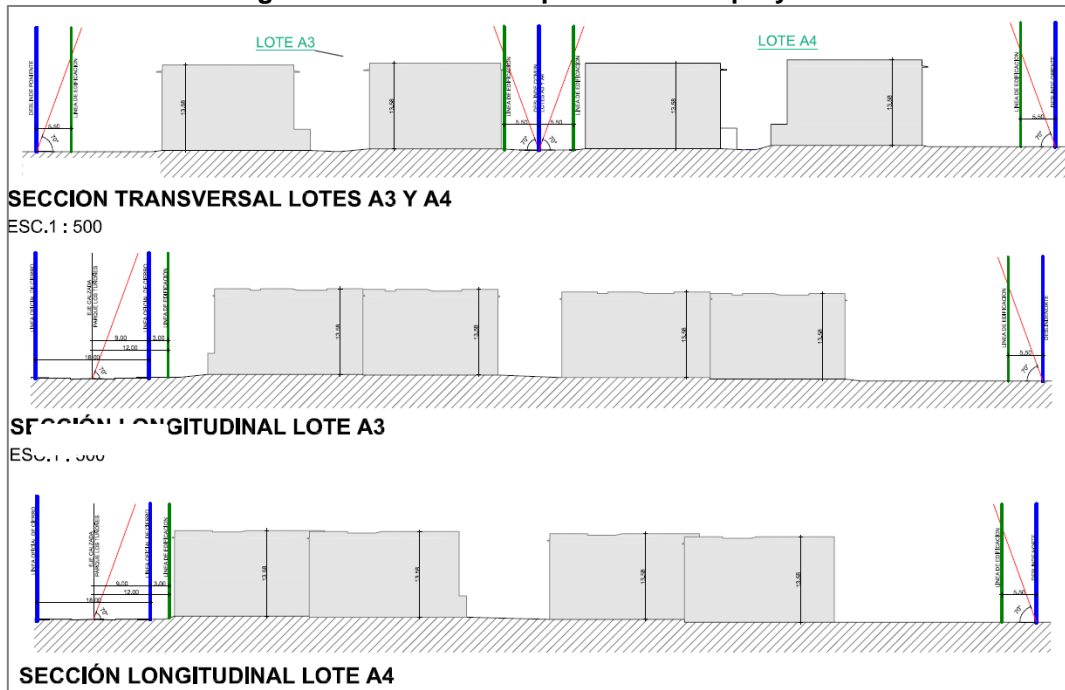
Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP

Tabla 9 Cuadro de superficies según tipo de departamento

CUADRO SUPERFICIE SEGÚN TIPO DE DEPARTAMENTO				
TIPOLOGÍA	Lote A3		Lote A4	
	N° DPTOS	m ²	N° DPTOS	m ²
Departamento A	114	57,02	114	57,02
Departamento B ADOSADO	40	56,73	40	56,73
Departamento MR	4	71,13	4	71,13
TOTAL, DEPARTAMENTOS	158		158	
TOTAL DEPARTAMENTOS EN AMBOS LOTES			316	

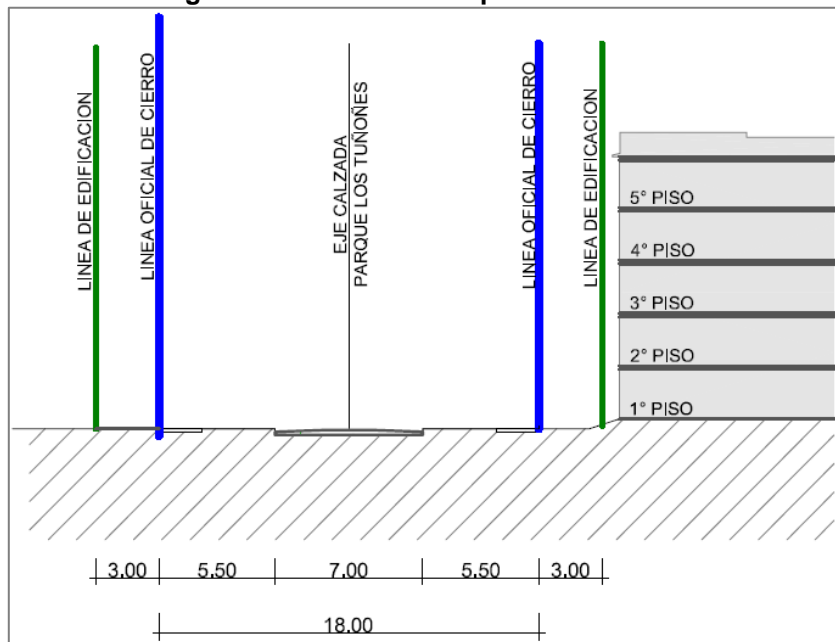
Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP

Figura 12 Secciones Esquemáticas del proyecto.



Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP

Figura 13 Perfil calle Parque los Tuñones.



Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, cabe mencionar que, conforme a lo dispuesto en el artículo sexto inciso final de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, y en especial, lo consignado en la Circular Ord. N°458 DDU 469 de fecha 14 de octubre de 2022, numeral 6.1. que dispuso “la aprobación de las normas urbanísticas especiales no implica la aprobación del o los proyectos específicos que ellas viabilizan, pues la revisión del diseño de los proyectos a desarrollar en dichos terrenos y su aprobación definitiva para su construcción, corresponderán tanto a la revisión y aprobación que efectúa SERVIU en el marco del programa FSEV, como a la etapa de obtención del correspondiente permiso de loteo y/o edificación ante la DOM”. En consecuencia, los proyectos a ejecutarse en los predios que se habilitan normativamente tendrán que cumplir con las normas que se encuentren vigentes sobre la materia a la fecha de ingreso de la solicitud de permiso ante la respectiva Dirección de Obras Municipales.

XI.4 Evaluación Ambiental de la Opción de Desarrollo Única

Tabla 10 Evaluación Ambiental de la Opción de Desarrollo Única

FACTOR CRITICO DE DECISIÓN	OPORTUNIDADES	RIESGOS
<p>FCD1 Déficit habitacional y equidad social</p>	<p>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.</p>	<p>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>
<p>FCD2 Calidad del entorno urbano y servicios básicos</p>	<p>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.</p>	<p>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>
<p>FCD3 Sustentabilidad ambiental y resiliencia</p>	<p>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.</p>	<p>Si bien las áreas verdes proyectadas en torno a los edificios contribuyen a mitigar el efecto de las islas de calor, la extensa superficie destinada a estacionamientos en el perímetro del proyecto podría generar el efecto contrario si la materialidad empleada no es la adecuada.</p> <p>La comuna presenta alta presión sobre el recurso hídrico, lo que podría generar vulnerabilidad ante escenarios de sequía o racionamiento.</p>

Fuente: elaboración propia

XII.- COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

XII.1 Primer proceso de Convocatoria a OAE

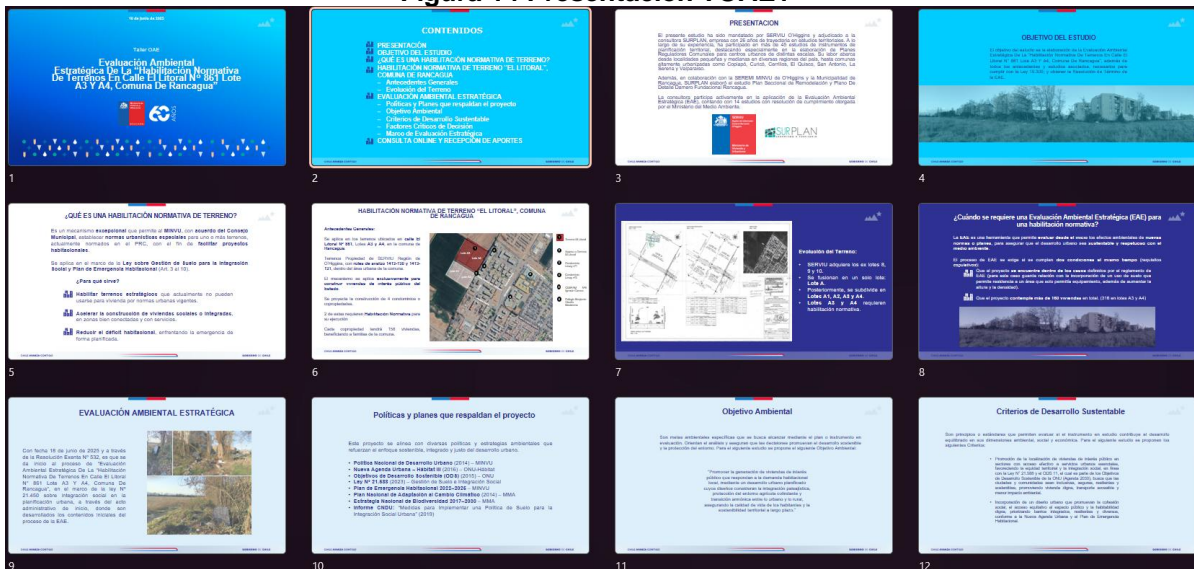
El Taller 1 con Órganos de la Administración del Estado (TOAE 1) se llevó a cabo el día 10 de junio de 2025, a las 11:00 horas, mediante la plataforma Microsoft Teams. Su realización fue precedida por la distribución de la invitación a través del Oficio Ordinario N° 1160, emitido el 9 de junio de 2025 (ver anexos).

Durante la jornada se presentó una exposición (adjunta en anexos) y se contó con la participación de 11 profesionales, en representación de cuatro servicios públicos.

Los contenidos abordados en esta instancia fueron los siguientes:

- Presentación
- Objetivo del estudio
- ¿Qué es una habilitación normativa de terreno?
- Habilitación Normativa de Terreno “El Litoral”, comuna de Rancagua
 - Antecedentes Generales
 - Evolución del Terreno
- Evaluación Ambiental Estratégica
 - Políticas y Planes que respaldan el proyecto
 - Objetivo Ambiental
 - Criterios de Desarrollo Sustentable
 - Factores Críticos de Decisión
 - Marco de Evaluación Estratégica
- Consulta online y recepción de aportes

Figura 14 Presentación TOAE1



Fuente: Presentación Consultora Surplan, Taller con OAE – EAE HNT “El Litoral”, Rancagua (2025).

Consulta TOAE 1

Tras la realización del Taller con Órganos de la Administración del Estado, se procedió al envío de un oficio de consulta (ver anexos) que incluía los siguientes antecedentes, con el objetivo de someterlos a revisión y formular observaciones:

- Presentación utilizada durante el Taller con Órganos de la Administración del Estado.
- DDU N°472: Recomendaciones metodológicas para la Evaluación Ambiental Estratégica en procesos de Habilitación Normativa de Terrenos, conforme a la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
- Resumen de las actividades de participación ciudadana desarrolladas durante la Etapa 1 del estudio.

Se otorgó un plazo de ocho días —entre el 17 y el 30 de julio— a partir del envío del oficio, para la recepción de respuestas.

Asimismo, se habilitó un formulario de consulta en línea (<https://forms.gle/eDijt9aUJUiRT1XG7>), el cual, a la fecha, no registra respuestas.

XII.2 Segundo proceso de Convocatoria a OAE

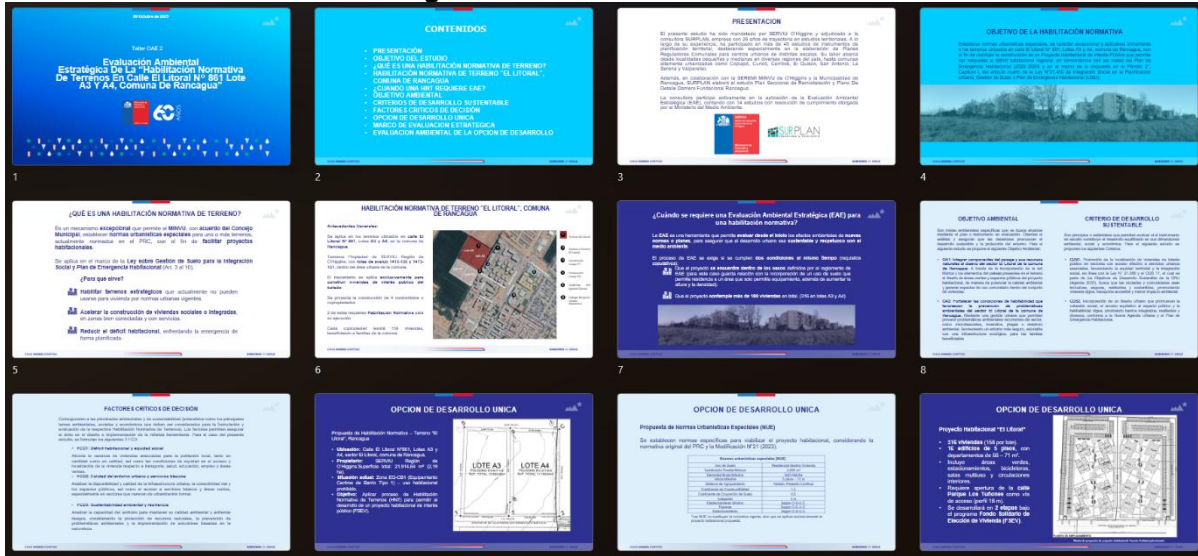
El Taller 2 con Órganos de la Administración del Estado (TOAE 1) se llevó a cabo el día 09 de Octubre de 2025, a las 10:00 horas, mediante la plataforma Microsoft Teams. Su realización fue precedida por la distribución de la invitación a través del Oficio Ordinario N° 1767, emitido el 01 de octubre de 2025 (ver anexos).

Durante la jornada se presentó una exposición (adjunta en anexos) y se contó con la participación de 9 profesionales, en representación de cinco servicios públicos.

Los contenidos abordados en esta instancia fueron los siguientes:

- Presentación
- Objetivo del estudio
- ¿qué es una Habilitación Normativa de Terreno?
- Habilitación normativa de terreno “el litoral”, comuna de Rancagua
- ¿cuándo una HNT requiere EAE?
- Objetivo Ambiental
- Criterios de Desarrollo Sustentable
- Factores Críticos de Decisión
- Opcion de Desarrollo Unica
- Marco de Evaluacion Estrategica
- Evaluacion Ambiental de la Opcion de Desarrollo

Figura 15 Presentación TOAE2



Fuente: Presentación Consultora Surplan, Taller con OAE – EAE HNT “El Litoral”, Rancagua (2025).

Consulta TOAE 1

Tras la realización del Taller con Órganos de la Administración del Estado, se procedió al envío de un oficio de consulta (ver anexos) que incluía los siguientes antecedentes, con el objetivo de someterlos a revisión y formular observaciones:

- Presentación utilizada durante el Taller con Órganos de la Administración del Estado.
- Resumen de las actividades de participación ciudadana desarrolladas durante la Etapa 1 del estudio.

Se otorgó un plazo de ocho días —entre el 09 y el 21 de julio— a partir del envío del oficio, para la recepción de respuestas, recibiendo dos respuestas las cuales se detallan a continuación.

Organismo: SECPLAN – Ilustre Municipalidad de Rancagua

Fecha: 14 de octubre

Tabla 11 Resumen de Observaciones SECPLAN

Tema	Observación	Respuesta
Accesibilidad a áreas verdes (FCD2)	Se debe incorporar el criterio de accesibilidad a áreas verdes, considerando una distancia máxima de 400 metros según el Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano (SIEDU-INE).	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.
Gestión hídrica y eficiencia (FCD3)	No se incluyen medidas concretas de eficiencia hídrica ni de gestión sustentable del recurso; se recomienda su incorporación como condición de la HNT.	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.
Amenazas climáticas locales	El sector presenta amenazas de inundaciones e incendios (Plan de Acción de Cambio Climático Comunal de Rancagua); debiera incluirse un indicador de número de inundaciones al año.	Se incorpora el Indicador 1: “Riesgo de Inundación”.

Protección de recursos naturales	No se especifica qué recursos naturales se protegerán ni cómo esto se refleja en los indicadores; estos solo muestran estado actual, no aportes del proyecto.	Los indicadores cumplen la función de caracterizar el estado actual y su tendencia, el como se protegerán está explicitado en los objetivos ambientales.
Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN)	Aunque se mencionan en el FCD3, no se reflejan en los indicadores; se sugiere incorporar variables como jardines de lluvia, zanjas de infiltración, humedales artificiales o pavimentos permeables (Catálogo SbN MINVU, 2025).	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.
Áreas verdes y paisaje	El proyecto se emplaza en una zona con déficit de áreas verdes, por lo que el indicador de mejora no aplica; se sugiere considerar cantidad de arbolado nativo o endémico.	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.
Diseño urbano y materialidad	No se aborda la mitigación de islas de calor ni la incorporación de vegetación; se recomienda revisar la materialidad de estacionamientos y pavimentos.	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.
Eficiencia y reutilización del agua	No se contemplan tecnologías de ahorro ni sistemas de reutilización de aguas grises; se debiera integrar el diseño hídrico con el paisaje y favorecer infiltración de aguas lluvia.	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.

Fuente: Elaboración propia

Organismo: SEREMI MMA

Fecha: 16 de octubre

Tabla 12 Resumen de Observaciones SEREMI MMA

Tema	Observación	Respuesta
Estacionamientos solares	Se sugiere habilitar estacionamientos solares o fotovoltaicos que contribuyan a la generación de energía para luminarias comunes y mitiguen olas de calor, incorporando criterios de cambio climático.	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.
Reutilización de aguas grises	Se recomienda implementar sistemas de reutilización de aguas grises para el riego y mantención de áreas verdes o jardines, en atención a la escasez hídrica y disminución de precipitaciones.	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.
Diseño de áreas verdes	Se propone que las áreas verdes comunes se diseñen considerando especies nativas y de bajo consumo hídrico, incorporando criterios de infraestructura verde urbana que favorezcan la captura de contaminantes, la sombra y la filtración de agua.	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.
Techos y paredes verdes	Se sugiere evaluar la implementación de techos y paredes verdes, especialmente en equipamientos como salas multiuso, como medida complementaria de adaptación climática.	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.
Opciones de desarrollo (DDU 472/2022)	Se recomienda que los aspectos relacionados con estacionamientos, aguas grises, áreas verdes y techos/paredes verdes sean considerados como distintas opciones de desarrollo, de acuerdo con la DDU 472/2022.	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.

Marco normativo ambiental	Se recuerda considerar lo dispuesto en la Ley 19.300 y el D.S. N° 40/2012 respecto de proyectos inmobiliarios emplazados en zonas saturadas, aun cuando la propuesta no implique ejecución inmediata.	Se deja constancia para ser contemplado por el proyecto final.
----------------------------------	---	--

Fuente: Elaboración propia

Asimismo, se habilitó un formulario de consulta en línea (<https://forms.gle/TMsjxXZakFTVWPQv7>), el cual, a la fecha, no registra respuestas.

XIII.- RESULTADOS DE LA INSTANCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTUADA

XIII.1 Proceso de Participación Ciudadana en la etapa de inicio

Mediante Resolución Exenta N° 532, de fecha 18 de junio de 2025, rectificadas por Resolución Exenta N° 574, de fecha 26 de junio de 2025, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de O'Higgins dio inicio al proceso de Habilitación Normativa de los terrenos ubicados en calle El Litoral N° 861, Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, junto con el respectivo proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), conforme a lo dispuesto en la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, el artículo 7 bis de la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y el artículo 14 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

En el marco del inicio de la EAE, se desarrollaron las acciones correspondientes al proceso de participación ciudadana de inicio, orientadas a informar a la comunidad sobre los alcances del instrumento, su propósito y las etapas del proceso. Estas instancias permitieron recoger observaciones y antecedentes locales relevantes para la caracterización ambiental y territorial del área de estudio, constituyendo un insumo clave para la elaboración del Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE).

La convocatoria y difusión de este proceso se realizaron mediante los canales establecidos por la normativa vigente, garantizando la transparencia, trazabilidad y acceso público a la información, en concordancia con los principios de la EAE y las orientaciones de la Guía Metodológica de Evaluación Ambiental Estratégica y Cambio Climático del Ministerio del Medio Ambiente.

A continuación, se exponen las publicaciones en medios de comunicación realizadas.

Figura 16 Publicación en diario oficial

DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior

I
SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Num. 44.192

Lunes 7 de Julio de 2025

Página 1 de 3

Normas Generales

CVE 2667849

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

INICIO DEL PROCESO DE "HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS UBICADO EN CALLE EL LITORAL N° 861, LOTE A3 Y A4, COMUNA DE RANCAGUA", Y EL 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 DE LA LEY N° 21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA

(Extracto)

Mediante resolución exenta N° 532, de fecha 18.06.2025, rectificadas a través de resolución exenta N° 574, de fecha 26.06.2025, esta Secretaría Regional Ministerial dio inicio proceso de Habilitación Normativa de Terrenos y al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del terreno ubicado en calle El Litoral N° 861 lote A3 y A4, comuna de Rancagua, para elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales, con el fin de permitir la construcción de un proyecto habitacional, conforme lo señalado en el artículo 7 bis de la ley N° 19.300 y el artículo 14 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

1. Órgano responsable

Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

2. Resumen de antecedentes

a) Fines o metas del presente procedimiento administrativo: autorizar normas urbanísticas especiales en el terreno ubicado en calle El Litoral N° 861, Lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, a través del procedimiento excepcional denominado Habilitación Normativa de Terrenos para la futura construcción de un proyecto habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del Programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el marco del desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional dispuesto por el Mivvu a través de sus Secretarías Regionales, con lo cual se espera contribuir a la superación del déficit habitacional de las familias más vulnerables, permitiendo además la integración de las familias beneficiadas en la ciudad y generar un proyecto que tenga una adecuada relación con el entorno urbano.

b) Antecedentes o justificación de la Habilitación Normativa: ubicado en calle El Litoral N° 861 lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, dice relación con el hecho que presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, ya que el terreno normado por el Plan Regulador Comunal de Rancagua, según lo establecido en la modificación N° 21, no permite el uso residencial de viviendas. De acuerdo a lo señalado en el Informe de Análisis de Pertinencia del Proyecto Habitacional, se indica que dos terrenos, lotes A3 y A4, de los cuatro terrenos (lotes A1, A2, A3 y A4) que forman parte del patrimonio Serviu, Región de O'Higgins, se emplazan en la Zona EQ-CB1: Zonas de equipamiento Centros de Barrio tipo 1, la cual permite equipamiento, actividades productivas inofensivas, infraestructura, espacios

CVE 2667849 | Director: Felipe Andrés Perotti Díaz | Mesa Central: 600 712 0001 | Email: consultas@diariooficial.cl
Sitio Web: www.diariooficial.cl | Dirección: Dr. Torres Boones N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diariooficial.cl

Fuente: diario oficial



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría Regional Ministerial
 Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

INICIO DEL PROCESO DE "HABILITACION NORMATIVA DE TERRENOS UBICADO EN CALLE EL LITORAL N° 861 LOTE A3 Y A4, COMUNA DE RANCAGUA", Y EL PROCESO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA DE LA "HABILITACION NORMATIVA DE TERRENOS EN CALLE EL LITORAL N° 861 LOTE A3 Y A4, COMUNA DE RANCAGUA", EN EL MARCO DE LA LEY N° 21.450 SOBRE INTEGRACION SOCIAL EN LA PLANIFICACION URBANA.
 (Extracto)

Mediante Resolución Exenta N° 632 de fecha 18.06.2025, rectificada a través de Resolución Exenta N° 574 de fecha 26.06.2025, esta Secretaría Regional Ministerial dio inicio al proceso de Habilitación Normativa de Terrenos y al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del terreno ubicado en calle El Litoral N° 861 lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, para elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales, con el fin de permitir la construcción de un proyecto habitacional, conforme lo señalado en el artículo 7 bis de la Ley N°19.300 y el artículo 14 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

1. ÓRGANO RESPONSABLE
 Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

2. RESUMEN DE ANTECEDENTES

a) Fines o metas del presente procedimiento administrativo: autorizar normas urbanísticas especiales en el terreno ubicado en calle El Litoral N° 861, Lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, a través del procedimiento excepcional denominado "Habilitación Normativa de Terrenos para la futura regularización en proyecto habitacional del Fondo Solidario de Ejecución de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el marco del desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional dispuesto por el MINVU a través de sus Secretarías Regionales, con lo cual se espera contribuir a la superación del déficit habitacional de las familias más vulnerables, permitiendo además la integración de las familias beneficiadas en la ciudad y generar un proyecto que tenga una adecuada relación con el entorno urbano.

b) Antecedentes o justificación de la Habilitación Normativa: ubicado en Calle El Litoral N°861 lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, dice relación con el hecho que presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, ya que el terreno normado para el Plan Regulador Comunal de Rancagua, según lo establecido en la Modificación N°21, no permite el uso residencial de viviendas. De acuerdo a lo señalado en el informe de análisis de Pertinencia del proyecto habitacional, se indica que dos terrenos, lotes A3 y A4, de los cuatro terrenos (lotes A1, A2, A3 y A4) que forman parte del patrimonio SERVIU, región de O'Higgins, se emplazan en la Zona EQ-CB1: Zonas de equipamiento General de Basso tipo 1, la cual permite equipamiento, actividades productivas industriales, infraestructura, espacios públicos, áreas verdes y residenciales solo asociados a hospedaje y hoteles. Por ello, estas normas resultan insuficientes en especial atención al "Plan de Emergencia Habitacional", con la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas de interés social y atención de las familias más vulnerables, como el proyecto que se espera materializar. Al respecto, cabe señalar que las nuevas normas urbanísticas especiales que se establezcan en la presente tramitación sólo podrán aplicarse para la construcción de un proyecto habitacional a desarrollar en dicho terreno, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del instrumento de planificación vigente.

c) El objeto de la Habilitación Normativa es establecer normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del Proyecto Habitacional a desarrollar en dichos terrenos, amparado en el Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU.

d) El ámbito de aplicación territorial de la Habilitación Normativa de Terrenos corresponde exclusivamente a los terrenos ubicados en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4. (Folios de avalúo 1413-130 y 1413-131), localizados en el área urbana de la comuna de Rancagua. La duración de las normas urbanísticas especiales que se aprueben es exclusivamente para la construcción de las viviendas de interés público del Estado en estos terrenos, ya que corresponde a una facultad excepcional del MINVU.

e) Políticas, Planes o Estrategias medioambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la modificación son: la "Política Nacional de Desarrollo Urbano" (2014), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; la "Nueva Agenda Urbana - Habitat III" (2016), de la Organización de las Naciones Unidas (ONU-Habitat); los "Objetivos de Desarrollo Sostenible (2015)", promovidos por la Organización de las Naciones Unidas y adoptados por el Estado de Chile; la "Ley N° 21.588 sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana" (2023), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el "Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025", también del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el informe "Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana" (2019), del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU); el "Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático" (2014), del Ministerio del

Medio Ambiente; la "Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030", del Ministerio del Medio Ambiente; entre otros instrumentos que puedan incorporarse y considerarse pertinentes en el desarrollo de proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

f) El objetivo ambiental es "promover la generación de viviendas de interés público que respondan a la demanda habitacional local, mediante un desarrollo urbano planificado que incorpore criterios de integración paisajística, protección del entorno agrícola colindante y transición armónica entre lo urbano y lo rural, asegurando la calidad de vida de los habitantes y la sostenibilidad territorial a largo plazo".

g) Los criterios de desarrollo sustentable asociados a la dimensión ambiental, social y económica de la sustentabilidad respectivamente corresponden a:

- 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 COS 1, en sus partes de los Objetivos de Desarrollo Sustentable 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.
- Incorporación de criterios de 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.

h) Los Órganos de la Administración del Estado (OAE) que se convocarán a participar del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Habilitación Normativa de Terrenos en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, son los que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, conforme a lo establecido en el artículo 9° y 10° del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, a saber, las Secretarías Regionales Ministeriales de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins del Medio Ambiente, de Agricultura, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Minería, de Obras Públicas, de Transporte y Telecomunicaciones y Planificación, de Desarrollo Social y Familias de Bienes Nacionales y el Ministerio de Hacienda, además se convocará al Municipio de Rancagua, en su calidad de Órgano de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará el cambio normativo.

i) Que los organismos no pertenecientes a la Administración del Estado que deberán ser convocados como actores Clave, incluye a aquellos actores públicos o privados, personas naturales o jurídicas que, podrían verse afectados de manera directa o indirecta por el proyecto, incluyendo así, a representantes de los vecinos del sector, el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSCC), Consejo Municipal, futuros residentes, entre otros, los cuales, podrán ser identificados a través del trabajo conjunto con el Municipio de Rancagua en procesos de convocatoria, difusión y participación.

3. LUGAR, DIRECCION Y HORARIOS DE EXPOSICION DE ANTECEDENTES
 Los antecedentes de la formulación "Habilitación Normativa de Terrenos ubicado en calle El Litoral N° 861 lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, estarán disponibles en versión digital para consulta en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo <https://www.minvu.gub.cl/temas-y-temas/publicaciones-seremi-minvu/publicaciones/> en horario costoso.

Durante 10 días hábiles siguientes a esta publicación, se recibirán aportes de antecedentes de la comunidad para el proceso de formulación "Habilitación Normativa de Terrenos u observaciones lanzadas por escrito al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, al correo electrónico opaseremi@minvu.cl, debiendo identificar: i) nombre del proyecto, ii) nombre completo de la persona natural o jurídica que las hubiere formulado y su representante legal cuando corresponda, y iii) domicilio de quien la efectúa y una dirección de correo electrónico habilitada.

LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
 REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

LABO/INPC/AGL



Santa Cruz
Entregan recomendaciones para evitar el delito de abigeato en sectores rurales

FERNANDO ÁVILA F.

Con el objetivo de fortalecer el trabajo preventivo que realiza Carabineros de la región de O'Higgins en los sectores rurales, personal policial de la Segunda Comisaría de Santa Cruz recorrió las localidades más apartadas, entregando recomendaciones de seguridad para evitar delitos de abigeato y robo en lugar no habitado.

Cabe destacar que en lugares rurales es común el delito de abigeato o robo de animales, por lo que el llamado es a mantener medidas de seguridad y así no ser víctima del robo de ellos. En este tipo de instancias se entrega a los dueños y cuidadores de animales medidas de autocuidado e implementación de medidas de seguridad a fin de evitar la oportunidad de que ocurran ilícitos en su sector y/o propiedad.

Entre las recomendaciones destaca mantener al día la documentación que acredite dominio, posesión o legítima de la tenencia de los animales, identificar adecuadamente su ganado (número, arrete, señal, resaca), tener un inventario de los animales, tener un control del acceso de personas y camiones al lugar donde están los animales, además es importante estar atento a las crías y hembras que están por parir.

Denuncias por exceso de velocidad origina intensa fiscalización en Ruta H-30

Debido al alto flujo vehicular y las denuncias por exceso de velocidad, el municipio de Coltauco gestionó una fiscalización de vehículos motorizados en la Ruta H-30, donde participó el Departamento de Tránsito del municipio, fiscalizadores de la Seremi de Transportes, Carabineros de Coltauco y Seguridad Pública del municipio.

En el operativo hubo siete infracciones detectadas, un conductor detenido y, un vehículo retirado de circulación, operativo realizado con el objetivo de garantizar la seguridad vial y el cumplimiento de las normas de tránsito en esta zona de la región. Se informó que se seguirán desarrollando más operativos que entreguen tranquilidad a los vecinos y vecinas de Coltauco.



Fuente: diario El Rancagüino

XIII.2 Resumen de instancias de Participación Ciudadana

Durante la Etapa 2 de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) para la habilitación normativa del Terreno El Litoral, se desarrolló un proceso amplio de participación ciudadana, que incluyó diversas técnicas de investigación y actividades participativas con la comunidad aledaña. Estas actividades permitieron recoger percepciones, opiniones y expectativas sobre el terreno y su posible habilitación para vivienda de interés público.

XIII.2.1.- Actividades de Participación Ciudadana

Se llevaron a cabo las siguientes acciones:

Tabla 13 Acciones llevadas a cabo durante el proceso de participación

Técnica	Descripción	Fecha
Etnografía y observación participante	Visita al terreno para reconocimiento físico y levantamiento de opiniones de vecinos y transeúntes.	13 de junio 2025
Entrevistas semiestructuradas	Entrevista grupal con encargados territoriales del CDC Oriente y entrevistas individuales con miembros de los comités de administración de los Condominios Río Lircay Etapas 1 y 2.	13 y 21 de junio 2025
Casa Abierta	Instalación de stand informativo en CESFAM N°6 Ignacio Caroca, para entregar información sobre la EAE y recoger impresiones ciudadanas.	18 de junio 2025
Encuesta	Aplicación de cuestionario a vecinos y transeúntes en el CESFAM N°6 y alrededores del terreno.	18 de junio 2025
Taller participativo	Espacio de diálogo colectivo en la sede de la Junta de Vecinos Parque Constanza, con representantes comunitarios e institucionales.	18 de junio 2025

Fuente: Elaboración propia

Estas actividades fueron complementadas con un proceso de difusión mediante invitaciones digitales, afiches, correos electrónicos, llamados telefónicos y grupos de WhatsApp, asegurando un alcance amplio y la participación de actores clave y comunidad general.

XIII.2.2.- Síntesis por actividad

Etnografía y observación participante

- Se constató el fácil acceso al terreno por calle Parque Los Tuñones, con cerco en mal estado, restos de basura y escombros.
- Se identificaron personas en situación de calle, basura, elementos abandonados y focos de inseguridad.
- Se reconoció el entorno con condominios recientes, Villa Parque Constanza, Cefsam N°6 y establecimientos educativos cercanos.
- Se observó construcción en el sector que afecta calles y movilidad.
-

Entrevistas semiestructuradas

- **CDC Oriente (DIDECO):** destacó el carácter agrícola del terreno, su problemática de inseguridad, el buen estado relativo de los condominios recientes y la necesidad de mejoras viales y conectividad.

- **Condominio Río Lircay Etapa 1:** apoyó la habilitación con condiciones de seguridad y urbanización, priorizando viviendas de calidad y la Ley de Copropiedad.
- **Condominio Río Lircay Etapa 2:** valoró la vivienda sobre equipamiento, siempre que haya integración social y se mantenga el buen nivel alcanzado por el sector.

Casa abierta

- Participaron 55 personas, 75% mujeres y 25% hombres.
- Se levantaron percepciones sobre inseguridad, microbasurales, personas en situación de calle y deterioro ambiental.
- El 83% apoyó la habilitación para vivienda de interés público.

Encuesta

- Participaron 51 personas, 76% mujeres y 24% hombres.
- Las principales problemáticas percibidas fueron microbasurales (43%), personas en situación de calle (29%) y contaminación visual (14%).
- El 83% manifestó estar a favor de la habilitación normativa del terreno para vivienda.

Taller participativo

- Contó con 13 participantes, incluyendo representantes institucionales y comunitarios.
- Se discutieron problemáticas de seguridad, medioambiente, urbanización y habitabilidad.
- Se definieron expectativas: viviendas de calidad, urbanización y conectividad mejoradas, seguridad y áreas verdes.
- Se asumieron compromisos de seguimiento y comunicación, asegurando la difusión de la información del proyecto a la comunidad.

XIII.2.3.-Resultados principales de la participación ciudadana

Problemáticas identificadas

La sistematización de la información recopilada a través de etnografía, entrevistas, Casa Abierta, encuesta y taller permitió identificar las siguientes problemáticas del terreno:

- **Medioambientales:** microbasurales, quema de basura, presencia de plagas de roedores, basura acumulada y abandono de animales.
- **Seguridad:** percepción de inseguridad, robos puntuales en condominios aledaños, personas en situación de calle, ruidos molestos, fogatas y oscuridad en el perímetro del terreno.
- **Urbanización y conectividad:** calles en mal estado que dificultan la locomoción, especialmente para personas con movilidad reducida, falta de transporte público eficiente y necesidad de urbanización del entorno.
- **Habitacionales:** inundación de los primeros pisos de algunos condominios durante temporales, deficiencias en la calidad de viviendas existentes, necesidad de mejorar servicios básicos como salud y seguridad.

Percepciones sobre la habilitación normativa

La mayoría de los participantes manifestó apoyo a la habilitación normativa del terreno para la construcción de viviendas de interés público, reconociendo:

- La necesidad habitacional existente en la comuna.
- La oportunidad de mejorar la seguridad y las condiciones medioambientales del terreno.
- La importancia de que los futuros habitantes sean personas de “buen vivir”, respetando la Ley de Copropiedad y, de ser necesario, solicitando antecedentes que aseguren la convivencia positiva.
- La relevancia de que la construcción de viviendas se acompañe de mejoras en urbanización, conectividad, iluminación, limpieza, áreas verdes y servicios básicos (CESFAM, seguridad, transporte).

Una minoría de participantes manifestó preferencia por equipamiento y áreas verdes, argumentando que la construcción de más viviendas podría aumentar la segregación o la estigmatización del sector

XIV.- IDENTIFICACIÓN DE LOS INDICADORES DE SEGUIMIENTO

I.1 Directrices de Planificación, Gestión y Gobernabilidad

FACTOR CRITICO DE DECISIÓN	OPORTUNIDADES	RIESGOS	DIRECTRICES
<p>FCD1 Déficit habitacional y equidad social</p>	<p>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.</p> <p>Su localización dentro del límite urbano permite aprovechar infraestructura existente y favorece la integración urbana, evitando expansión hacia áreas rurales.</p>	<p>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>	<p>Directriz de planificación: Promover un modelo de barrio habitable y cohesionado, que incorpore espacios públicos de calidad, recorridos peatonales seguros y áreas verdes funcionales, fomentando la convivencia y la apropiación del entorno.</p> <p>Directrices de Gobernabilidad: Promover instancias de información y diálogo con la comunidad local, especialmente respecto de las etapas de construcción, mitigaciones y beneficios del proyecto, fortaleciendo la aceptación social.</p>
<p>FCD2 Calidad del entorno urbano y servicios básicos</p>	<p>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).</p> <p>La apertura proyectada de la calle Parque Los Tuñones mejorará la conectividad vial y la accesibilidad al conjunto y al resto del sector.</p>	<p>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>	<p>Directriz de planificación: Asegurar que el proyecto se integre adecuadamente a la estructura urbana existente mediante la consolidación de la conexión vial por calle Parque Los Tuñones, condición clave para la accesibilidad de los cuatro condominios proyectados en el sector.</p> <p>Directrices de Gestión: Garantizar la sincronización entre la apertura de Parque Los Tuñones y el desarrollo de las etapas habitacionales, priorizando la conectividad y la seguridad vial de residentes y obras.</p>
<p>FCD3 Sustentabilidad ambiental y resiliencia</p>	<p>El proyecto no se emplaza en áreas de riesgo natural significativo (inundación o remoción en masa), según antecedentes comunales.</p> <p>La habilitación del terreno</p>	<p>Si bien las áreas verdes proyectadas en torno a los edificios contribuyen a mitigar el efecto de las islas de calor, la extensa superficie</p>	<p>Directriz de planificación: Incorporar criterios de diseño pasivo, áreas permeables y vegetación nativa que mejoren el confort térmico</p>

	<p>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.</p>	<p>destinada a estacionamientos en el perímetro del proyecto podría generar el efecto contrario si la materialidad empleada no es la adecuada.</p> <p>La comuna presenta alta presión sobre el recurso hídrico, lo que podría generar vulnerabilidad ante escenarios de sequía o racionamiento.</p>	<p>y la gestión hídrica, en coherencia con las condiciones climáticas locales.</p> <p>Directrices de Gestión: Implementar estrategias de uso racional del recurso hídrico, tanto en el diseño de áreas verdes como en la dotación de artefactos de bajo consumo, considerando la alta presión sobre el recurso en la comuna.</p>
--	--	--	---

I.2 Plan de Seguimiento y rediseño

FCD1. Déficit habitacional y equidad social	Directriz de planificación: Promover un modelo de barrio habitable y cohesionado, que incorpore espacios públicos de calidad, recorridos peatonales seguros y áreas verdes funcionales, fomentando la convivencia y la apropiación del entorno.				
Criterio de Seguimiento	Diseño urbano con enfoque en calidad de vida				
Indicador	Descripción	Plazo de medición	Fuente de información	Parámetros de referencia	Responsable
% de superficie destinada a áreas verdes y espacios públicos respecto al total del terreno	Permite evaluar la proporción efectiva de espacios comunitarios frente al estándar urbano mínimo recomendado.	Anual	Proyecto habitacional SERVIU, inspecciones en terreno	≥10% del terreno destinado a áreas verdes o espacios públicos	SERVIU
Criterio de rediseño	Si la superficie efectiva es inferior al 8%, se deberán considerar incorporar espacios adicionales o compensatorios.				

FCD1. Déficit habitacional y equidad social	Directrices de Gobernabilidad: Promover instancias de información y diálogo con la comunidad local, especialmente respecto de las etapas de construcción, mitigaciones y beneficios del proyecto, fortaleciendo la aceptación social.				
Criterio de Seguimiento	Participación y comunicación social				
Indicador	Descripción	Plazo de medición	Fuente de información	Parámetros de referencia	Responsable
Nº de actividades de información y participación realizadas con la comunidad local	Evalúa el grado de vinculación y transparencia con el entorno vecinal.	Semestral	SERVIU, municipio, actas de talleres o reuniones	1 instancias de información pública por etapa del proyecto	SERVIU
Criterio de rediseño	Si no se cumple, diseñar plan de comunicación específico y mecanismos de retroalimentación.				

FCD2 Calidad del entorno urbano y servicios básicos	Directriz de planificación: Asegurar que el proyecto se integre adecuadamente a la estructura urbana existente mediante la consolidación de la conexión vial por calle Parque Los Tuñones, condición clave para la accesibilidad de los cuatro condominios proyectados en el sector.				
Criterio de Seguimiento	Integración urbana y accesibilidad				
Indicador	Descripción	Plazo de medición	Fuente de información	Parámetros de referencia	Responsable
% de avance en la ejecución de la calle Parque Los Tuñones respecto al cronograma del proyecto	Evalúa el cumplimiento de la ejecución vial necesaria para asegurar la accesibilidad al conjunto habitacional.	Semestral	SERVIU, Municipalidad de Rancagua, informes de obra	100% de la vía operativa al momento de la entrega del primer conjunto habitacional	SERVIU
Criterio de rediseño	Si al 70% del plazo total del proyecto no se alcanza un 50% de avance, ajustar plan de obras o priorizar su ejecución en coordinación municipal.				

FCD2 Calidad del entorno urbano y servicios básicos	Directrices de Gestión: Garantizar la sincronización entre la apertura de Parque Los Tuñones y el desarrollo de las etapas habitacionales, priorizando la conectividad y la seguridad vial de residentes y obras.				
Criterio de Seguimiento	Coordinación de ejecución de obras				
Indicador	Descripción	Plazo de medición	Fuente de información	Parámetros de referencia	Responsable
Cumplimiento del cronograma de ejecución conjunta entre urbanización y edificación	Evalúa la sincronización entre las obras de acceso y las etapas del proyecto habitacional.	Semestral	SERVIU, empresa constructora	100% de cumplimiento de hitos coordinados	SERVIU
Criterio de rediseño	Si se detecta desfase superior a 3 meses, ajustar programación o establecer convenios con responsables.				

FCD3 Sustentabilidad	Directriz de planificación: Incorporar criterios de diseño pasivo, áreas permeables y vegetación nativa que mejoren el confort térmico y la gestión hídrica, en coherencia con las condiciones climáticas locales.
-----------------------------	---

ambiental y resiliencia					
Criterio de Seguimiento	Adaptación y resiliencia urbana				
Indicador	Descripción	Plazo de medición	Fuente de información	Parámetros de referencia	Responsable
% de áreas verdes con características de mitigación y adaptación al cambio climático o de bajo requerimiento hídrico	Evalúa la incorporación de criterios de eficiencia hídrica y resiliencia climática.	Anual	SERVIU, administración de condominios	≥70% de la superficie de áreas verdes debe tener características de eficiencia hídrica y resiliencia climática.	SERVIU
Criterio de rediseño	Si el indicador baja del 50%, reestructurar el plan de paisajismo y gestión del riego.				

FCD3 Sustentabilidad ambiental y resiliencia	Directrices de Gestión: Implementar estrategias de uso racional del recurso hídrico, tanto en el diseño de áreas verdes como en la dotación de artefactos de bajo consumo, considerando la alta presión sobre el recurso en la comuna.				
Criterio de Seguimiento	Gestión del recurso hídrico				
Indicador	Descripción	Plazo de medición	Fuente de información	Parámetros de referencia	Responsable
Consumo promedio de agua potable por vivienda (m³/mes)	Monitorea la eficiencia del uso de agua en las viviendas habitadas.	Anual (una vez habitado)	ESSBIO, administración de condominios	≤15 m³/mes por vivienda	SERVIU
Criterio de rediseño	Si el consumo promedio supera 20 m³/mes, implementar medidas de eficiencia hídrica o educación ambiental.				

XV.- ANEXOS

XV.1 Pertinencia Habilitación Normativa



Análisis de Pertinencia

Habilitación Normativa de Terrenos

El Litoral N°861 Lt A3 y A4 Servidumbre de tránsito
(ID SIBIS 06-01402 y 06-01403)

Comuna de Rancagua



Ley 21.450 Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto Capítulo I, Párrafo 2°.



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA.....	6
3. CONCLUSIÓN.....	13





1. INTRODUCCIÓN

En consideración a las estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a partir de los datos que nos entrega el Censo 2017, la demanda habitacional proyectada en Chile al 2022, asciende a cerca de 650.000 hogares, en este contexto la Región de O'Higgins representa el 4,25% del déficit nacional lo que aproximadamente equivale a 27.352 hogares a nivel regional, alcanzando el 7° lugar de las regiones con mayor demanda habitacional en el país. Las comunas que presentan un mayor déficit son Rancagua Rengo san Fernando y Machalí. Claramente como país, en especial como región nos encontramos ante una crisis de vivienda, que afecta a un gran número de familias vulnerables; lo que se traduce en que territorialmente se ha incrementado el número de familias en condición de allegamiento, asimismo un aumento de los asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello un acceso desigual a los bienes y servicios urbanos relevantes para las familias de nuestro territorio.

En respuesta a dicha problemática, el MINVU, a través de la Seremi de Vivienda y Urbanismo y el SERVIU región de O'Higgins, ha implementado el Plan de Emergencia Habitacional (PEH), este considera entre otros aspectos, gestionar suelo urbano para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, lo cual incluye el "mecanismo" denominado como Habilitación Normativa de Terrenos (HNT). Este Aplica cuando los bienes inmuebles, no tengan las normas urbanísticas adecuadas para ser destinado al desarrollo de viviendas de interés Público.

El mencionado Plan se enmarca en la aplicación de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (L.I.S.U.), la que se encuentra vigente desde su publicación en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, la que modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.) y aprobó un Plan de Emergencia Habitacional que permite al MINVU a través de las SEREMI y SERVIU regionales, realizar Gestión de Suelo y Habilitación Normativa de Terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados; todo lo cual apunta a incorporar herramientas normativas y de gestión que permitan mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país, como asimismo contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente.

En tal contexto, SERVIU O'Higgins mediante oficio Ord. N°5728 de fecha 30.12.2024 solicitó la aplicación del mecanismo excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos **para los predios singularizados como lotes A3 y A4, ubicados en El Litoral N°861, Sector El Litoral, comuna de Rancagua.** Estos





inmuebles cuentan con Roles asignados por el SII N°1416-130 y 1413-131, se encuentran identificados en el sistema SIBIS del Minvu con el ID 06-01402 y 06-01403 respectivamente. Estos terrenos son de actual dominio del SERVIU región de O'Higgins se encuentran registrados en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Rancagua a fojas 4788 N°8354 del Registro de propiedad del mencionado conservador del año 2023, identificados ambos en el plano denominado como "Subdivisión Predial Nueva Litoral N°0861 Rancagua – Región de O'Higgins" que se encuentra en Archivado bajo el N°94 del registro de propiedad del citado conservador en el año 2025. Estos predios se encuentran dentro del área urbana establecida por el Plan Regulador Comunal de Rancagua, que conforme a la modificación N°21 (Decreto Exento N°559 de fecha 11-08-2023), definen este sector como la zona EQ-CB1 (zona de equipamiento centros de barrio tipo 1), cuyos detalles se mencionan a continuación:

PRC RANCAGUA – MODIFICACIÓN N°21

Zona EQ-CB1: Zona de Equipamiento Centros de Barrio tipo 1.

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

RESIDENCIAL: HOSPEDAJE: HOTELES

EQUIPAMIENTO: COMERCIO; CULTO Y CULTURA; DEPORTE: *centros deportivos, gimnasios.*; **EDUCACIÓN:** *jardines infantiles y salas cuna, establecimientos de educación básica y media, otec.*; **ESPARCIMIENTO:** *parque de recreaciones, casino de juegos;*

SALUD; SERVICIOS.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: *Talleres de Impacto Similar al Industrial: inofensivos excepto los prohibidos.*

INFRAESTRUCTURA: TRANSPORTE: *de Taxibuses, Taxis y Taxis Colectivos de Servicio Urbanos Comunal.*

ESPACIOS PÚBLICOS AREAS VERDES

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

RESIDENCIAL: *Vivienda, Hogares de acogida y Hospedaje: todos, excepto lo permitido.*

EQUIPAMIENTO: *Científico; Comercio: Quintas de Recreo, Ferias libres, Centro de Servicio Automotor o Servicentros, Bombas de Bencina, Locales de Expendio de Combustibles;*

CULTO Y CULTURA: *Templos, Santuarios; Deporte: Estadios, Multicanchas, Piscinas, Sauna; Baños Turcos;*

EDUCACIÓN: *Educación Superior, Universidades, Institutos Profesionales o Centro de Formación Técnica, Centros de Capacitación, Centros de rehabilitación Conductual, Academias, Educación Básica Especial;*

ESPARCIMIENTO: *Parques Zoológicos, Parques Juegos electrónicos o mecánicos, Circos, Zona de Picnic, Balneario;*

SALUD: *Hospitales, Clínicas, Consultorios, Policlínicos, Postas, Centros de Rehabilitación, Cementerios, Crematorios;*

SEGURIDAD; SERVICIOS: *Servicio de Estacionamientos con excepción de los asociados a proyectos de edificación, Social.*





ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: *Industria, Almacenamiento y Talleres de Impacto Similar al Industrial: Talleres Mecánicos de Reparación Automotriz, Garajes, Carpintería Metálica, Mueblería, Carpintería de Madera, de tipo molestos.*

INFRAESTRUCTURA: TRANSPORTE: *Estación o terminal Ferroviario, Terminales de Transporte Terrestre, Rodoviarios, Deposito de 3 o más buses o camiones, Sanitaria y Energía, en conformidad al artículo 21.*

JUSTIFICACIÓN DE LA PROHIBICIÓN DEL USO DE SUELO, RESIDENCIAL, VIVIENDA.

Informe de la Imagen Objetivo Modificación N°21 del Plan Regulador Comunal de Rancagua

Dentro de la Memoria de la Modificación N°21 del PRC de Rancagua, existen 12 Objetivos Específicos, y su Objetivo Específico N°1 corresponde a:

"Aumentar y diversificar las actividades en la periferia urbanizada, complementarias al uso residencial, y promover el desarrollo urbano de algunos sectores sin urbanización".

Factores asociados: Aumentar y diversificar aún más los usos permitidos, los que cohabiten y sean correspondientes con el uso residencial, el aumento controlado de las alturas, del coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo máximos.

Estado anhelado: La periferia urbanizada debe tener un desarrollo urbano sustentable, equitativo y diverso, por lo que se debe comprender no sólo como un lugar de residencia, si no, además, permitir otras actividades compatibles, lo que, junto con las cercanías a los equipamientos y servicios, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, y la mayor intensidad de ocupación del suelo, determinarán la disminución de los efectos negativos de la urbanización en extensión innecesaria. A través de la tendencia al desarrollo urbano sustentable, la comuna podrá mantener los límites urbanos por más tiempo, y con ello, el entorno medioambiental, paisajístico y productivo. Lo anterior, debido a la calidad de la tierra para la producción agrícola, la tradición e identidad del campo chileno que contiene, y las implicancias ambientales positivas para el área urbana.

Es por esta razón que se establece la prohibición estratégica en algunos sectores específicos de la comuna de Rancagua del Uso de Suelo Residencial de Vivienda, atendido en la Ordenanza de la Modificación N°21 como Tema 2: **DISTRIBUCIÓN ESTRATÉGICA EN LA PERIFERIA URBANA, COMPLEMENTARIAS AL USO RESIDENCIAL Y FOMENTO DEL DESARROLLO EN LOS SECTORES SIN URBANIZAR DENTRO DEL LÍMITE URBANO**, generando acciones concretas de:

- Creación y fortalecimiento de subcentros urbanos.
- Creación de corredor urbano y corredores comerciales
- Reconocimiento de zona ya consolidada dentro del área de extensión urbana y modificaciones de las condiciones urbanísticas dentro de las zonas.
- Nuevas zonificaciones dentro del área de extensión urbana.





2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA

El Párrafo 2° de la mencionada Ley N°21.450, de la Habilitación Normativa de Terrenos, indica en sus artículos 3 al 10, el procedimiento mediante el cual es posible otorgar normas urbanísticas especiales para para los predios singularizados como lotes A3 y A4, ubicados en calle El Litoral N°861, Sector El Litoral, comuna de Rancagua. Estos inmuebles cuentan con los Rol SII N°1413-130 y 1413-131, se encuentran identificados en el sistema SIBIS del Minvu con el ID 06-01402 y 06-01403 respectivamente. Según lo señalado en el artículo 3, respecto a la propiedad de él o los terrenos en los que se puede aplicar la Habilitación Normativa de Terrenos, debe cumplir con los siguientes aspectos:

- Pueden ser de propiedad del SERVIU o de otro Órgano que integre la Administración del Estado.
- También podrá aplicarse en terrenos donde exista una promesa de compraventa a favor de SERVIU.
- O en terrenos de propiedad de un Comité de Vivienda, entidad o grupo organizado sobre los cuales exista una promesa de compraventa a favor de estos.

Para este caso, el inmueble cumple con la condicionante a), en el sentido que tal como se señaló anteriormente, el terreno es de propiedad SERVIU región de O'Higgins.

A continuación, se presenta cuadro resumen de los antecedentes del inmueble:

Identif. Propiedad	Dirección	N° Rol SII	ID SIBIS	Superficie en m²	Cumplimiento artículo 3
Lote A-3	El Litoral N°861, LT-A3 Servidumbre de Tránsito, Rancagua	1413-130	06-01402	10.855,05	Registrados en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Rancagua a nombre del SERVIU región de O'Higgins a Fojas 4788 N°8354 del Registro de propiedad del mencionado conservador del año 2023
Lote A-4	El Litoral N°861, LT-A4 Servidumbre de Tránsito, Rancagua	1413-131	06-01403	11.159,64	

Las normas urbanísticas especiales que se establezcan para el terreno ubicado en para los predios singularizados como lotes A3 y A4, ubicados en calle El Litoral N°861, Sector El Litoral, comuna de Rancagua. sólo podrán ser aplicadas para la construcción de proyectos de viviendas de interés público del Fondo Solidario de





Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que justificaron el uso de esta facultad excepcional y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto. Es importante señalar que este proceso, no involucra la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación Territorial vigente, sino más bien dispone de normas urbanísticas especiales. Para el caso del terreno en estudio, el predio es requerido para el desarrollo de un proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, por lo tanto, se da cumplimiento a lo señalado.

Por otra parte, de acuerdo con lo indicado en el artículo 4 del Párrafo 2 de la mencionada Ley, esta Secretaría *"deberá verificar que se trate de proyectos que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Lo anterior, sin perjuicio de los criterios y límites que en esta materia pudiere establecer la Ordenanza General, relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para poder aplicar este mecanismo"*.

Una vez cumplido los requerimientos anteriormente señalados, esta Secretaría determina desarrollar el análisis de pertinencia especificado en punto 4.1.1.1. de la Circular N°458 DDU 469 de fecha 14.10.2022 aplicado al terreno ubicado en calle para los predios singularizados como lotes A3 y A4, ubicados en calle El litoral N°861, Sector El Litoral, comuna de Rancagua, el cual apunta a verificar que se trate de un proyecto que pueda contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Por otro lado, se debe verificar que el establecimiento de normas urbanísticas especiales para el terreno será conducente a lograr el propósito de viabilizar la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios de programas del MINVU. Para ello se deberá verificar:

- a) Que los proyectos cuya construcción se viabilizará con el establecimiento de normas urbanísticas especiales pueda contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano.**



Cuando el terreno cumpla como mínimo con los requisitos a lo establecido en el artículo 35 a) del DS N°49 de 2011:

1	Deberá emplazarse, a lo menos un 50% de su superficie, en el área urbana o de extensión urbana, de localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes, según el último censo de población del cual se tenga información disponible.	Cumple , ambos terrenos se emplazan en un 100% en el área urbana denominada Zona EQ-CB1: Zona de Equipamiento Centros de Barrio tipo 1.
2	Tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, deberán emplazarse, en a lo menos un 50% de su superficie, en el territorio operacional de una empresa sanitaria o contar con convenio suscrito de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. N° 382, (MOP), de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios, o en el área de Servicio de un operador de servicios sanitarios rurales que consulte simultáneamente la prestación de agua potable y saneamiento domiciliario, primario o secundario, según lo establece la ley 20.998 que regula los servicios sanitarios rurales.	Cumple , debido a que ambos terrenos se emplazan en un 100% dentro del territorio operacional de empresa sanitaria ESSBIO, lo cual se verifica a través de la Certificados de Factibilidad Sanitaria N°202501002209 de fecha 24.04.2025 para el lote A-3 y N°202501002207 de fecha 24.04.2025 para el lote A-4.
3	Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno, deberán deslindar o intersecar en un punto o a lo menos uno de sus vértices con una vía local o de rango superior existente, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.	Cumple , Los lotes A3 y A4, en su deslinde sur, enfrentan a la prolongación de calle Parque Los Tuñones (calle nueva N°5), que representa a una apertura de vía catalogada como de servicio de perfil 18m. la que se ejecutara al momento de desarrollar los proyectos habitacionales.



Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35° letra a) del Decreto 49/2012, tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio, en el caso de que deban financiar la adquisición terreno u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, el terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional o la vivienda a adquirir deberá cumplir con a lo menos tres de los siguientes requisitos:

4	Que el establecimiento de educación existente más cercano cuente con, a lo menos dos de los siguientes niveles educacionales operativos: pre-básica, básica y/o media, y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	Cumple. El terreno se emplaza a 250 m del colegio Benjamín Vicuña Mackenna, el que cuenta con los niveles de pre kínder hasta 8° básico. Aledaño a este establecimiento se encuentra el liceo Santa Cruz de Triana que atiende de 1° a 4° medio.
5	Que el establecimiento de salud primaria o de nivel superior de atención existente más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	Cumple. El terreno se emplaza a 400 m del CESFAM N°6 Ignacio Caroca (Centro salud Primaria), ubicado en Avda. Constanza N°1790 Rancagua.
6	Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público operativo, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	Cumple. La vía de transporte público más cercana se encuentra a 340 m (calle Constanza con Violeta Parra).
7	Que el equipamiento comercial o deportivo o cultural existente y más cercano, de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la OGUC, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más	Cumple. El terreno se emplaza a 790 del supermercado a cuenta ubicado en Av. El Sol con Lircay.





	cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	
8	Que el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados, se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.	Cumple. El terreno se encuentra a 710 m del parque ubicado en Av. El sol con Av. La Victoria

b) Ponderar y examinar, cuidadosamente las dificultades técnicas que pudiere tener la ejecución del proyecto definitivo, las cuales podrían derivar en mayores costos, retrasos en la ejecución de las obras o incluso la imposibilidad o inviabilidad de ejecutar el proyecto.

Para estos efectos, la ley ha considerado a título meramente ejemplar algunos aspectos a considerar, vinculados a:

La necesidad de ejecutar obras de urbanización extraordinarias o de mitigación de riesgo, en este último caso, cuando el predio se encuentre afectado por un área de riesgo de acuerdo a un IPT.	NO se encuentra afectado por una zona de riesgo, ni se requieren obras de urbanización extraordinarias. Según CIP N°828 y 829 ambos del 08-04-2025 y Ficha de evaluación normativa para adquisición de terrenos del 31-08-2022.
La existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico que requieran ser intervenidos para la ejecución del proyecto.	NO hay existencia de inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico en el terreno. Según CIP N°828 y 829 ambos del 08-04-2025 y Ficha de evaluación normativa para adquisición de





HNT, PARQUE LOS TUÑONES Lotes A3 y A4, COMUNA DE RANCAGUA
 Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo
 y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450
 Octubre 2025

	terrenos del 31-08-2022.
La existencia de restos arqueológicos en el terreno.	NO hay registro de existencia de restos arqueológicos en el terreno. Según CIP N°828 y 829 ambos del 08-04-2025 y Ficha de evaluación normativa para adquisición de terrenos del 31-08-2022.
La existencia de suelos con potencial presencia de contaminantes ya sea en el predio o en el sector en que se emplazan, y que pueda significar un riesgo al medio ambiente y calidad de vida de las personas incompatible con la construcción de viviendas. Para estos efectos podrá utilizarse como referencia la guía metodológica para la gestión de suelos con potencial presencia de contaminantes y sus anexos aprobada por resolución exenta N°406 de fecha 15 mayo de 2013 del MMA.	NO hay registro de existencia de suelos con potencial presencia de contaminantes, ni en el terreno, ni cercano a este. Según Ficha de evaluación normativa para adquisición de terrenos del 31-08-2022.
La existencia de suelos de relleno, que requieran una importante inversión en su mejoramiento para la correcta habilitación.	NO hay registro de existencia de suelos de relleno en el terreno o cercano a este. El origen es agrícola. Según Ficha de evaluación normativa para adquisición de terrenos del 31-08-2022.
La existencia y / o admisión de proyectos con uso de suelo actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante, o peligrosa- conforme al artículo 4.14.2 de la OGUC, en el sector en que se emplace el predio, cuyo	No hay existencia ni admisión de proyectos con infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante,





funcionamiento pudiese resultar incompatible con la construcción de viviendas, sea que se encuentre o no permitido el uso de suelo residencial destino vivienda en los señalados predios, de acuerdo al IPT.	peligrosa- en el sector del terreno. Según Ficha de evaluación normativa para adquisición de terrenos del 31-08-2022.
La existencia de una prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda aplicable al sector en que se encuentra emplazado el predio de acuerdo al IPT vigente. Para la ponderación de esta circunstancia, se deberá recurrir a la información disponible en la memoria explicativa del PRC respectivo.	Existe prohibición expresa del uso residencial de vivienda por razones de planificación estratégica explicados por la Memoria de la Modificación N° 21, Imagen Objetivo del PRC de Rancagua, detallado en el numeral II letra b) del presente Informe.
La existencia de franjas o zonas no edificables en el predio conforme a lo expuesto a lo señalado en el punto 3.3. de la circular 458 DDU469 de fecha 14.10.2022.	NO hay existencia de franjas o zonas no edificables en el predio (según Art. 2.1.17 inciso sexto del DS N°47 de 1992 de la OGUC, infraestructura peligrosa , aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses , acueductos, oleoductos, gaseoductos o similares). Según PRC Rancagua vigente.
La existencia de áreas de protección de recursos de valor natural, de acuerdo a lo señalado en el punto 3.3. de la circular 458 DDU469 de fecha 14.10.2022.	NO hay existencia de áreas de protección de recursos de valor natural. Según PRC vigente.
Relacionado con lo anterior, la necesidad de ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental conforme a las características del terreno conforme a las hipótesis de ingreso consagradas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 sobre las bases generales del	SI requiere ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental, debido a que se proyecta la a construcción de 316 viviendas (superior a





Medio Ambiente y artículo 3 Decreto N°40 de 2012 que aprueba el reglamento del sistema de evaluación de impacto ambiental.	160 viviendas sociales, desglosadas en 158 en lote A-3 y 158 en lote A-4).
La existencia de antecedentes técnicos o históricos que den cuenta de la exposición del predio a amenazas de origen natural o antrópico, tales como aquellas identificadas en el inciso séptimo del mismo artículo 2.1.17. de la OGUC, aun cuando no exista instrumento de planificación que califique el sector como un área de riesgo. En estos casos deberá considerarse la necesidad de los proyectos definitivos de incorporar obras y medidas de mitigación que permitan abordar tales amenazas.	NO está afecto por área de riesgo de origen natural, ni originados por la actividad o intervención humana. Según PRC vigente.

3. CONCLUSIÓN

Finalmente, luego de este análisis, es posible concluir que resulta pertinente la aplicación del mecanismo excepcional de Habilitación Normativa de Terrenos para **los predios singularizados como lotes A3 y A4, ubicados en calle El litoral N°861 Lt A-3 y A-4 Servidumbre de Tránsito, comuna de Rancagua**, Roles SII N°1413-130 y 1413-131, e identificados en el sistema SIBIS del Minvu con los ID 06-01402 y ID 06-01403, respectivamente, ya que ambos cumplen con los lineamientos y requisitos establecidos en el *párrafo 2º, De la Habilitación normativa de terrenos*, Ley 21.450 que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional, debido que las normas urbanísticas vigentes establecidas por el PRC de Rancagua (modificación N°21), no son propicias para el desarrollo de un proyecto de viviendas de interés social.

MARÍA PAZ CRUZ ANDÍAS
JEFA DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI MINVU REGION DE O'HIGGINS

ftb



XV.2 Propuesta de Habilitación Normativa



Propuesta

Habilitación Normativa de Terrenos

Lotes A3 y A4, sector El Litoral

Comuna de Rancagua

ID SIBIS 06-01402 y 06-01403



Ley 21.450 Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto Capítulo I, Párrafo 2°.

ÍNDICE

1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA.....	3
1.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.....	3
1.2 PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	4
1.3 ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO HABITACIONAL	6

ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Plano Subdivisión donde se identifican los lotes A3 y A4, el cual se encuentra agregado bajo el N°94 en el CBR Rancagua año 2025.	3
Ilustración 2 Plano de deslindes de los lotes A3 y A4.....	4
Ilustración 3 Planta de propuesta de proyecto Habitacional.	7
Ilustración 4 Volumetría del proyecto Habitacional.	8
Ilustración 5 Plano de Distribución Esquemática.	8
Ilustración 6 isométrica de tren de edificios tipo.	9
Ilustración 7 Isométrica Edificio tipo A.....	9
Ilustración 8 isométrica Edificio tipo D.....	9
Ilustración 9 Secciones Esquemáticas del proyecto.....	11
Ilustración 10 Perfil calle Parque los Tuñones.....	11

TABLAS

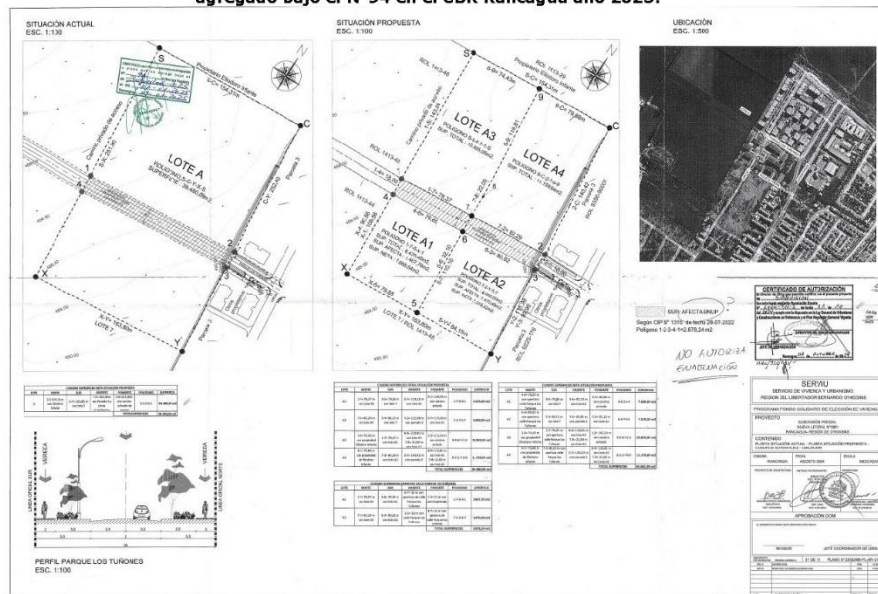
Tabla 1 Cuadro con deslindes aproximados de los lotes A3 y A4	4
Tabla 2 Comparación de Normativa vigente v/s la Requerida por el proyecto.....	5
Tabla 3 Propuesta Normas Urbanísticas Especiales (NUE).	6
Tabla 4 Cuadro de superficies generales proyectadas	10
Tabla 5 Cuadro de superficies según tipo de departamento	10
Tabla 6 Cuadro de estacionamientos proyectados	iError! Marcador no definido.

1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

1.1 Identificación del Terreno

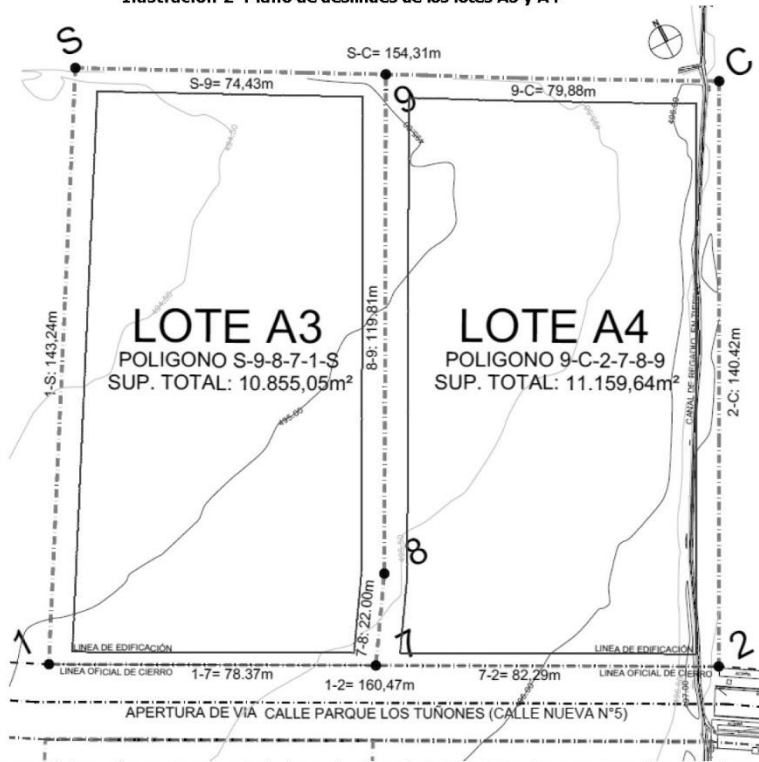
Los inmuebles que son materia de este proceso de Habilitación Normativa de Terrenos corresponden a los predios situados en el Sector denominado El Litoral, en la calle El Litoral N°861, lotes A3 y A4, Roles SII 1413-130 y 1413-131, respectivamente se encuentra identificado en el sistema SIBIS del Minvu con el ID 06-01402 y 06-01403, cuentan con una superficie de 10.855 m² (1,08 ha) y 11.159,64 m² (1,11 ha). Ambos inmuebles son de actual dominio del SERVIU Región de O'Higgins, se encuentran registrados en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Rancagua a Fojas 4788 N°8354 del Registro de propiedad del mencionado conservador del año 2025, se encuentran identificados en el plano de "Subdivisión Predial Nueva Litoral N°0861 Rancagua – Región de O'Higgins" que se encuentra en Archivado bajo el N°94 del registro de propiedad del citado conservador en el año 2025. Estos predios se encuentran dentro de la zona urbana denominada como EQ-CB1 zona de Equipamiento Centros de Barrio Tipo 1, establecida por la modificación N°21 del Plan Regulador Comunal de Rancagua (Decreto Exento N°559 de fecha 11-08-2023), la cual prohíbe el uso habitacional, situación por la cual es requerida la aplicación del proceso la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT).

Ilustración 1 Plano Subdivisión donde se identifican los lotes A3 y A4, el cual se encuentra agregado bajo el N°94 en el CBR Rancagua año 2025.



Fuente: CBR Rancagua / sistema SIBIS MINVU.

Ilustración 2 Plano de deslindes de los lotes A3 y A4



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de plano de BBNN, CIP y levantamiento fotogramétrico.

Tabla 1 Cuadro con deslindes aproximados de los lotes A3 y A4

Lote	Sup. m ²	Deslindes			
		Norte	Sur	Oriente	Poniente
A3	10.855,05	S-9=74,43m	1-7=78,37m	7-8=22,00m / 8-9=119,81m	1-S=143,24m
		9-C=79,88m	7-2=82,29m	2-C=140,42m	7-8=22,00m / 8-9=119,81m
A4	11.159,64				

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de plano de BBNN, CIP y levantamiento fotogramétrico.



1.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Luego de analizar los antecedentes del predio y realizados los estudios correspondientes, se propone establecer Normas Urbanísticas Especiales para ambos terrenos, de acuerdo al Párrafo 2°, De la Habilitación Normativa de Terrenos, de la Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, cuyo fin es permitir la construcción de un proyecto habitacional de viviendas de interés público que beneficie a 316 familias (158 en lote A3 y 158 en lote A4) en los terrenos ubicado en el Sector El Litoral de la comuna de Rancagua, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

Se analizó la normativa original de la zona vigente al momento en que SERVIU adquirió los inmuebles (año 2022) y se comparó con la normativa posterior, establecida en la Modificación N° 21 del PRC de Rancagua (año 2023). El análisis se centró en los requerimientos necesarios para la construcción de un proyecto de Viviendas de Interés Público, conforme a lo dispuesto en el Párrafo 2° sobre Habilitación Normativa de Terrenos. En particular, el estudio se desarrolló en torno a la cabida preliminar del proyecto habitacional elaborado por la Entidad Patrocinante.

Tabla 2 Comparación de Normativa vigente v/s la Requerida por el proyecto.

	Norma Vigente Zona EQ-CB1 (modif. N°21 PRC Rancagua)	Norma Cabida Preliminar Requerida
Usos Permitidos	RESIDENCIAL: Hospedaje: Hoteles EQUIPAMIENTO: Comercio; Culto y Cultura; Deporte: Centros Deportivos, Gimnasios.; Educación: Jardines Infantiles y Salas Cuna, Establecimientos de Educación Básica y Media, OTEC.; Esparcimiento: Parque de Entretenciones, Casino de Juegos; Salud; Servicios. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Talleres de Impacto Similar al Industrial: inofensivos excepto los prohibidos. INFRAESTRUCTURA: Transporte: de Taxi buses, Taxis y Taxis Colectivos de Servicio Urbanos Comunal. ESPACIOS PÚBLICOS AREAS VERDES	Residencial; Destino Vivienda
Densidad Bruta Máxima	-	546 Hab/ha para lote A3 y 531 Hab/ha para lote A4
Subdivisión Predial Mínima	1.000m ²	2.000 m ²
Altura Máxima	Según Rasante	15m (o 5 pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo	Aislado, Pareado, Continuo
Coef. Constructibilidad	4,0	0,84 para lote A3 y 0,82 para lote A4
Coef. Ocupación de Suelo	0,7	0,19
Antejardín	5 m	3 m
Distanciamiento	Edificación sobre los 10,5 m de altura: 6 m, a partir de dicha altura	Según O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.
Estacionamientos	Según Artículo 35 de la ordenanza	1 por departamento

Fuente: Elaboración propia a partir de la ordenanza del PRC Rancagua y cuadro cabida preliminar EP.

En el análisis comparativo, resulta factible proponer Normas Urbanísticas Especiales, considerando que la norma vigente que regula el terreno es insuficiente para llevar a cabo un proyecto habitacional con las características requeridas.

A continuación, se identifica la Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales:

Tabla 3 Propuesta Normas Urbanísticas Especiales (NUE).

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES (NUE)	
Uso de Suelo	Residencial; Destino Vivienda
Subdivisión Predial Mínima	2.000 m ²
Densidad Bruta Máxima	600 Hab/ha
Altura Máxima	5 pisos - 15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado Continuo
Coefficiente de Constructibilidad	1,40
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Antejardín	3 m
Distanciamiento Mínimo	Según O.G.U.C.
Rasante	Según
Estacionamientos	1 por departamento (Ley 21.442)

Fuente: Elaboración propia a partir de propuesta Entidad Patrocinante (EP).

Se hace presente que el cuadro normativo de las Normas Urbanísticas Especiales (NUE) incluye índices que provienen del Plan Regulador Comunal vigente de Rancagua (modificación N°21 de este instrumento), a su vez considera el análisis de los índices del PRC original de Rancagua (zona EX1), los que resultarán aplicables al terreno que se habilita normativamente, aun cuando pudiere modificarse en el futuro el referido instrumento de planificación territorial. Del mismo modo resultará aplicable el Plan Regulador Comunal Rancagua, para los índices que no han sido explicitados en el mencionado cuadro normativo.

Cabe mencionar que, si bien la altura de la cabida preliminar del proyecto habitacional corresponde a 13,58 m aproximados, las Normas Urbanísticas Especiales proponen una altura máxima de 15 m, a fin de considerar una holgura que permita el desarrollo de alguna posterior modificación del proyecto. Igual fundamento aplica para la densidad bruta máxima, en donde el proyecto habitacional en su cabida preliminar considera 546 Hab/ha y las Normas Urbanísticas Especiales propone 600 Hab/ha, enmarcándose estas NUE al proyecto propuesto.

Es importante resaltar que las NUE, no implicará la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio, sino el establecimiento de normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del referido proyecto.

1.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El Proyecto Habitacional que se busca desarrollar en el inmueble ubicado en calle el Litoral N°861, en específico en los lotes A3 y A4, sector El Litoral de la comuna de Rancagua, estará compuesto por 316 viviendas (158 en cada lote), será un condominio tipo A, desarrollado en 2 etapas y organizado en dos administraciones. Se compone de un total de 16 edificios (8 en cada etapa) de 5 pisos, con departamentos de diferente tipo (tipo A, departamento de 57.02m² / tipo B adosado, de 56,73m² / tipo Movilidad Reducida de 71,13m²). En su interior se proyectan zonas de Áreas Verdes, áreas de circulación peatonal y vehicular, zona de estacionamientos de vehículos (1 por departamento) y bicicletas, salas multiusos (proyectadas en los primeros pisos de algunos edificios), entre otros equipamientos básicos para el correcto funcionamiento del conjunto habitacional. Para dar accesibilidad al conjunto a través de un Bien Nacional de Uso Público (BNUP), se debe concretar la apertura de la calle Parque Los Tuñones (proyectada por el PRC como una vía de Servicio, con un perfil de 18m de ancho), otorgando acceso a los 4 condominios que se desarrollaran en el sector (proyectados en los lotes A1, A2, A3 y A4).

Ilustración 3 Planta de propuesta de proyecto Habitacional.

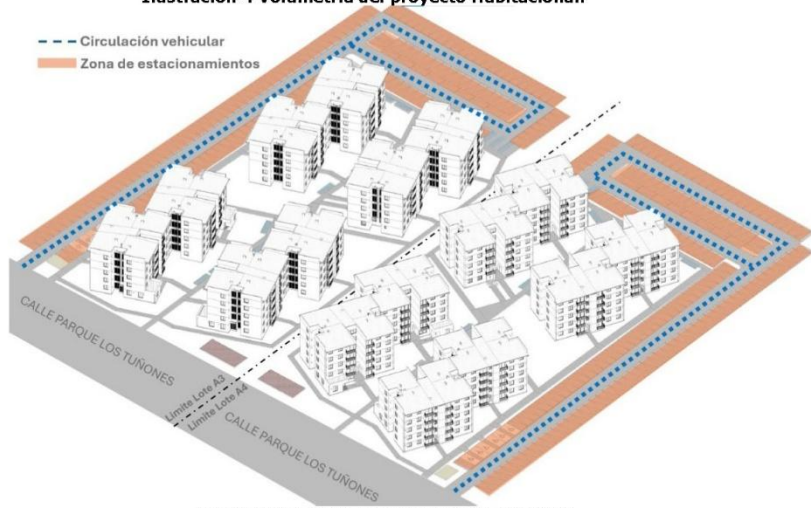


PLANTA DE EMPLAZAMIENTO

Fuente: ENTIDAD PATROCINANTE.

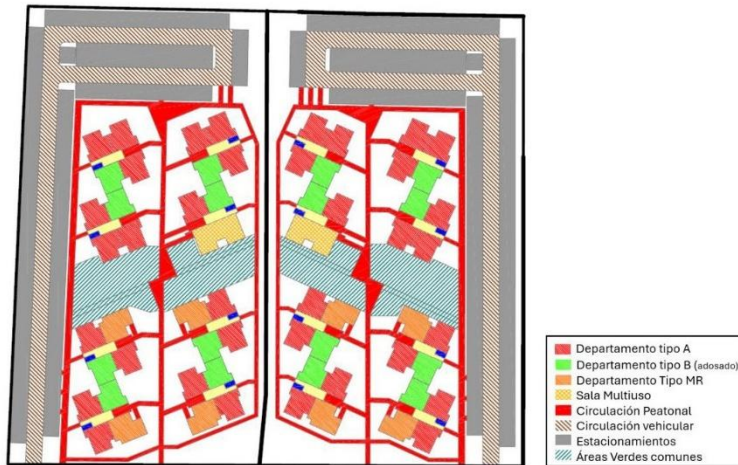


Ilustración 4 Volumetría del proyecto Habitacional.



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Ilustración 5 Plano de Distribución Esquemática.



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Ilustración 6 isométrica de tren de edificios tipo.



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Ilustración 7 Isométrica Edificio tipo A



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP

Ilustración 8 isométrica Edificio tipo D



Fuente: Elaboración propia a partir de render EP



Tabla 4 Cuadro de superficies generales proyectadas

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES PROYECTADA			
Destino	Lote A3 (m ²)	Lote A4 (m ²)	Totales
Vivienda colectiva en altura	9.054,00	9.054,00	18.108,00
Área común (circulaciones)	1.128,76	1.128,76	2.257,52
Circulación peatonal (veredas)	1.154,37	1.157,66	2.312,03
Circulación vehicular	1.261,37	1.271,81	2.533,18
Estacionamientos	2.122,75	2.110,25	4.233,00
Áreas verdes bien común	891,41	854,42	1.745,83
Sala multiuso	114,04	114,04	228,08
Superficie Bruta Total (m ²)	11.582,61	11.895,34	23.477,95
Superficie Neta Total (m ²)	10.875,05	11.159,64	22.034,69
Densidad Bruta Máxima (Hab/Ha) requerida	546	531	N/A
Coef. Constructibilidad	0,84	0,82	N/A
Coef. Ocupación de Suelo	0,19	0,19	N/A
Total, unidades proyectadas (deptos.)	158	158	316
Total, habitantes proyectados	632	632	1264
Estacionamientos exigidos (1 por cada viv.)	158	158	316
Estacionamientos de visita	8	8	16
Estacionamientos de movilidad reducida	5	5	10
Estacionamientos bicicleta (1 por cada viv.)	158	158	316
Estacionamientos bicicleta propuestos	170	170	340

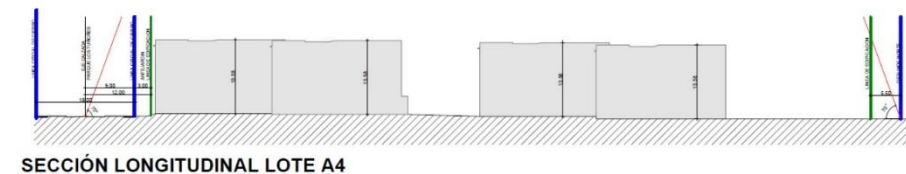
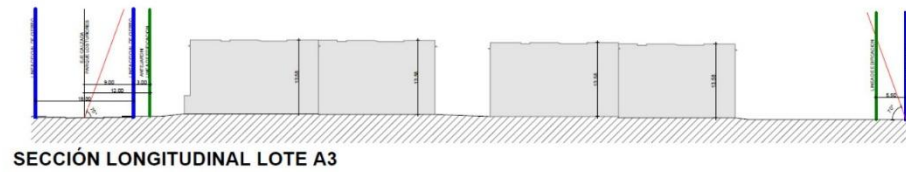
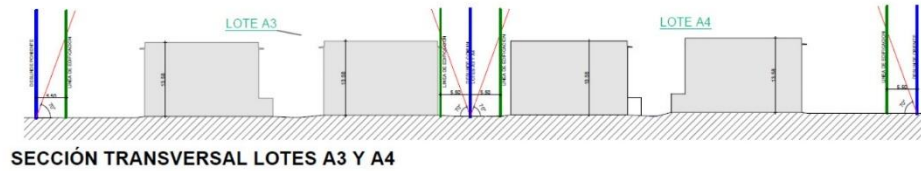
Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP

Tabla 5 Cuadro de superficies según tipo de departamento

CUADRO SUPERFICIE SEGÚN TIPO DE DEPARTAMENTO				
TIPOLOGÍA	Lote A3		Lote A4	
	Nº DPTOS	m ²	Nº DPTOS	m ²
Departamento A	114	57,02	114	57,02
Departamento B ADOSADO	40	56,73	40	56,73
Departamento MR	4	71,13	4	71,13
TOTAL, DEPARTAMENTOS	158		158	
TOTAL DEPARTAMENTOS EN AMBOS LOTES			316	

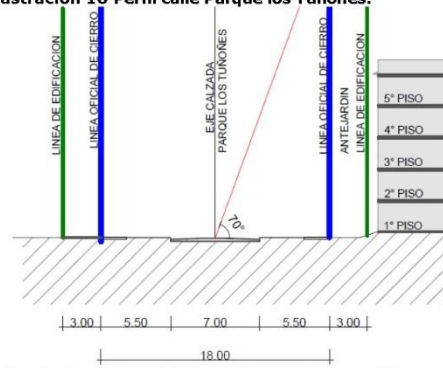
Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP

Ilustración 9 Secciones Esquemáticas del proyecto.



Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP

Ilustración 10 Perfil calle Parque los Tuñones.



Fuente: Lamina HNT, información aportada por EP





HNT, EL LITORAL N°861, COMUNA DE RANCAGUA

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2º.
Ley 21.450
Octubre 2025

Sin perjuicio de lo señalado, corresponde mencionar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo sexto, inciso final, de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y el Plan de Emergencia Habitacional, así como lo establecido en la Circular Ord. N°458 DDU 469 de fecha 14 de octubre de 2022, numeral 6.1. *"la aprobación de las normas urbanísticas especiales no implica la aprobación del o los proyectos específicos que ellas viabilizan, pues la revisión del diseño de los proyectos a desarrollar en dichos terrenos y su aprobación definitiva para su construcción, corresponderán tanto a la revisión y aprobación que efectúa SERVIU en el marco del programa FSEV, como a la etapa de obtención del correspondiente permiso de loteo y/o edificación ante la DOM"*.

En consecuencia, los proyectos a ejecutarse en los predios que se habilitan normativamente tendrán que cumplir con las normas que se encuentren vigentes sobre la materia a la fecha de ingreso de la solicitud de permiso ante la respectiva Dirección de Obras Municipales.

MARIA PAZ CRUZ ANDIAS

JEFA DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE O'HIGGINS

JAIRO ROMERO SOTO

JEFE DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS
ENCARGADO REGIONAL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE O'HIGGINS

PATRICIO MARTINEZ DEL RIO

ARQUITECTO ANALISTA DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE O'HIGGINS

MCA/JRS/PMDR/ftb



SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE O'HIGGINS
Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 176, Rancagua.



XV.3 Acto de inicio EAE



DÉJESE SIN EFECTO, RESOLUCIÓN EXENTA N° 1180 DE FECHA DE 12 DE DICIEMBRE DE 2023 DE ESTA SEREMI MINVU O'HIGGINS E INÍCESE PROCESO DE "HABILITACION NORMATIVA DE TERRENOS UBICADO EN CALLE EL LITORAL N° 861 LOTE A3 Y A4, COMUNA DE RANCAGUA", Y EL PROCESO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA "HABILITACION NORMATIVA DE TERRENOS EN CALLE EL LITORAL N° 861 LOTE A3 Y A4, COMUNA DE RANCAGUA", EN EL MARCO DE LA LEY N° 21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA.

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE

RESOLUCIÓN EXENTA N° 532

RANCAGUA, 18 JUN 2025

VISTOS:

- 1) Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°;
- 2) Lo dispuesto en la Ley N°18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, de Ministerio del Interior, publicada en Diario Oficial con fecha 05 de diciembre de 1986, en su artículo 2°;
- 3) La Ley N°16.391, del Ministerio de Obras Públicas, publicada en el Diario Oficial de fecha 16 de diciembre de 1965 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- 4) El Decreto de Ley N°1.305 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicada en el Diario Oficial de fecha 19 de febrero de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- 5) Ley 19.880 Sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, especialmente el artículo 61°.
- 6) Las facultades que me confiere el D.S N° 397 de Vivienda y Urbanismo del año 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales, incluida todas sus modificaciones;
- 7) Decreto N° 12, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 22 de abril 2024, que nombra a Secretario Regional Ministerial de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins a contar del 25 de marzo del 2024, Tomado de Razón con fecha 02 de octubre 2024 por la Contraloría General de la República.
- 8) El D.F.L. N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones
- 9) el D.S. N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- 10) La Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional de fecha 20 de mayo de 2022.
- 11) La Circular Ordinaria N°0230 de 2022 (DDU 466), Circular Ordinaria N° 0458 de 2022 (DDU 469) y Circular Ordinaria N°0568 de 2022 (DDU 472);
- 12) la Ley N°19.300 sobre Bases del Medio Ambiente, y el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 del Ministerio del Medio Ambiente,
- 13) La Resolución Exenta N° 1180 de fecha 12 de diciembre de 2023 que inicia el proceso de Habilitación Normativa de Terrenos Ubicados en calle nueva el Litoral N° 0861 (Ex - El Litoral N° 2055), Rol SII 1413-5 y N° 1413-21 (Fusión Rol SII N° 1413-49) comuna de Rancagua,

en el marco de la Ley N° 21.450 sobre integración social en la planificación urbana, Gestión de Suelo y Plan De Emergencia Habitacional, artículo cuarto, Capítulo I, Párrafo 2. Resolución Exenta N° 1512 de fecha 01.11.2022 de (V. y U) autoriza compra de terreno en comuna de Rancagua del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

- 14) Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos El Litoral N° 861, Lotes A3 y A4 (ID SIBIS 06-01402 y 06-01403) Comuna de Rancagua, de fecha 05 de junio de 2025.

CONSIDERANDO:

- a) Que la demanda habitacional proyectada en Chile al 2022, según estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) basadas en los datos del Censo 2017, asciende a alrededor de 650.000 hogares. En este contexto, la Región de O'Higgins también enfrenta un importante déficit habitacional, destacándose la comuna de Rancagua como uno de los principales focos de esta problemática. Esta situación se manifiesta en un aumento sostenido del allegamiento, la proliferación de asentamientos precarios y un número creciente de personas en situación de calle. Además, se evidencian desigualdades en el acceso a bienes y servicios urbanos esenciales, lo que refleja con claridad que estamos frente a una crisis de vivienda que afecta de forma significativa a los hogares más vulnerables de la región;
- b) Que la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), publicada en el Diario Oficial con fecha 27.05.2022, modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y aprobó un Plan de Emergencia Habitacional que permite al MINVU a través de sus SEREMIS, realizar gestión de suelo y habilitación normativa de terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados, todo lo cual apunta a incorporar herramientas normativas y de gestión que permitan mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país como, asimismo, contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente;
- c) Que el MINVU, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el propósito de establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos de forma excepcional, utilizará para ello el mecanismo mencionado, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y del Plan de Emergencia Habitacional, en adelante LISU;
- d) Que el artículo 4, Párrafo 2°, Capítulo I del artículo Cuarto de la LISU, señala que corresponderá a las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, de oficio o a solicitud del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o del órgano o servicio público propietario del o los terrenos;
- e) Que con fecha 27.05.2022, a través de oficio Circular Ord. N°0230, DDU 466, que informa sobre la publicación en el Diario Oficial de la Ley N°21.450, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y el DL N°1.305 que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, la División de Desarrollo Urbano del MINVU, en el marco de la LISU, y define directrices para su aplicación;
- f) Que el Plan de Emergencia Habitacional 2022- 2025 del MINVU, se ejecuta a través de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, y tiene como objetivos específicos contribuir a la reducción del déficit habitacional, diversificar y aumentar la oferta habitacional, crear entornos de vida adecuados, favorecer la integración social y la regeneración urbana, entre otros. En particular, el Plan de Emergencia Habitacional de la Región del L. G. B. O'Higgins, considera la Habilitación Normativa de Terrenos como un procedimiento esencial para generar suelo urbano disponible para la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios

del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del MINVU que poseen el mismo objetivo;

- g) Que con fecha 14.10.2022, a través del Oficio Circular Ord. N°0458, DDU 469, que imparten las instrucciones para la aplicación del Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU;
- h) Que con fecha 16.12.2022, a través del oficio Circular Ord. N°0568, DDU 472, que imparte recomendaciones metodológicas para la Evaluación Ambiental Estratégica en el caso de la Habilitación Normativa de Terrenos, de acuerdo a la Ley N°21.450, Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, que complementa el Oficio Circular Ord. N°180 de fecha 14.04.2020, DDU 430 y el Oficio Circular Ord. N°0458 de fecha 14.10.2022, DDU 469;
- i) Que a través de Oficio Ord. N°5728 de fecha 30.12.2024 y el Ord. N°70 de fecha 10.01.2025, que reemplaza al oficio anteriormente citado, el SERVIU región del L. G. B. O'Higgins, solicita la aplicación de la LISU en los terrenos ubicados en calle El Litoral N° 861, Lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, y entrega antecedentes que aportan a la elaboración de los documentos para dar inicio al proceso de Habilitación Normativa de Terrenos;
- j) Que los fines o metas del presente procedimiento administrativo, dicen relación con autorizar normas urbanísticas especiales en el terreno ubicado en calle El Litoral N° 861, Lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, a través del procedimiento excepcional denominado Habilitación Normativa de Terrenos para la futura construcción de un proyecto habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el marco del desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional dispuesto por el MINVU a través de sus Secretarías Regionales, con lo cual se espera contribuir a la superación del déficit habitacional de las familias más vulnerables, permitiendo además la integración de las familias beneficiadas en la ciudad y generar un proyecto que tenga una adecuada relación con el entorno urbano;
- k) Que los terrenos ubicados en calle el Litoral N° 861 lotes A3 y A4, de la comuna de Rancagua, se encuentran inscritos a nombre del SERVIU de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins a fs 4788 N°8354 del Registro de Propiedad del Conservador de bienes Raíces de Rancagua del año 2023 y se encuentran identificados en el plano de "Subdivisión Predial Nueva Litoral N°0861 Rancagua – Región del L. G. B. O'Higgins" que se encuentra en Archivado bajo el N°94 del Registro de Propiedad del citado conservador en el año 2025.; Considerando que previa a la subdivisión de los lotes citados anteriormente, se fusionaron los lotes 8, 9 y 10, individualizados en resolución del visto 13) dando origen al Lote A.
- l) Que el antecedente o justificación que determina la Habilitación Normativa de Terrenos ubicado en Calle el Litoral N°861 lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, dice relación con el hecho que presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, ya que el terreno normado por el Plan Regulador Comunal de Rancagua, según lo establecido en la Modificación N°21, no permite el uso residencial de viviendas. De acuerdo a lo señalado en el Informe de análisis de Pertinencia del proyecto habitacional, se indica que dos terrenos, lotes A3 y A4, de los cuatro terrenos (lotes A1, A2, A3 y A4) que forman parte del patrimonio SERVIU, región de O'Higgins, se emplazan en la Zona EQ-CB1: Zonas de equipamiento Centros de Barrio tipo 1, la cual permite equipamiento, actividades productivas inofensivas, infraestructura, espacios públicos, áreas verdes y residenciales solo asociados a hospedaje y hoteles. Por ello, estas normas resultan insuficientes en especial atención al "Plan de Emergencia Habitacional", con la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas de interés social y atención de las familias más vulnerables, como el proyecto que se espera materializar. Al respecto, cabe señalar que las nuevas normas urbanísticas especiales que se establezcan en la presente tramitación solo podrán aplicarse para la construcción de un proyecto habitacional a desarrollar en dicho terreno, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del instrumento de planificación vigente;

- m) Que en este sentido, la Habilitación Normativa de Terrenos ubicado en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, debe someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, debido a que se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 29 letra d) toda vez que se propone incrementar las normas urbanísticas vigentes por sobre lo indicado en el numeral vi), del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 de fecha 17.08.2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04 .11.2015, y, además contempla la construcción de más de 160 viviendas en los terrenos donde se aplica el mecanismo excepcional, 158 viviendas en cada lote alcanzando un total de 316 viviendas, en función de lo estipulado en el artículo 7 del Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU;
- n) Que el objeto de la Habilitación Normativa de Terrenos ubicado en calle El Litoral N° 861 Lotes A3 y A4, comuna de Rancagua, es establecer normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del Proyecto Habitacional a desarrollar en dichos terrenos, amparado en el Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU;
- o) Que el ámbito de aplicación territorial de la Habilitación Normativa de Terrenos corresponde exclusivamente a los terrenos ubicados en calle el Litoral N° 861 Lote A3 y A4, (Roles de avalúo 1413-130 y 1413-131), localizados en el área urbana de la comuna de Rancagua. La duración de las normas urbanísticas especiales que se aprueben es exclusivamente para la construcción de las viviendas de interés público del Estado en estos terrenos, ya que corresponde a una facultad excepcional del MINVU;
- p) Que las Políticas, Planes o Estrategias medioambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la modificación son: la “Política Nacional de Desarrollo Urbano” (2014), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; la “Nueva Agenda Urbana – Hábitat III” (2016), de la Organización de las Naciones Unidas (ONU-Hábitat); los “Objetivos de Desarrollo Sostenible (2015)”, promovidos por la Organización de las Naciones Unidas y adoptados por el Estado de Chile; la “Ley N° 21.588 sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana” (2023), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el “Plan de Emergencia Habitacional 2022–2025”, también del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el informe “Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana” (2019), del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU); el “Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático” (2014), del Ministerio del Medio Ambiente; la “Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017–2030”, del Ministerio del Medio Ambiente; entre otros instrumentos que puedan incorporarse y considerarse pertinentes en el desarrollo del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).
- q) Que el objetivo ambiental de la Habilitación Normativa de Terrenos en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, es “promover la generación de viviendas de interés público que respondan a la demanda habitacional local, mediante un desarrollo urbano planificado que incorpore criterios de integración paisajística, protección del entorno agrícola colindante y transición armónica entre lo urbano y lo rural, asegurando la calidad de vida de los habitantes y la sostenibilidad territorial a largo plazo”;
- r) Que los criterios de desarrollo sustentable asociados a la dimensión ambiental, social y económica de la sustentabilidad respectivamente corresponden a:
- 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.
 - Incorporación de criterios de 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.

- s) Que las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad de la Habilitación Normativa de Terrenos en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, se estiman positivas, ya que es una oportunidad de dar un uso efectivo a este terreno que no posee desarrollo, por lo que el cambio en la normativa urbana permitirá albergar proyectos de viviendas de interés público en un entorno con una buena ubicación respecto de los servicios y equipamientos de la comuna, en un área que cuenta con urbanización, con concesión sanitaria, entre otros;
- t) Que los Órganos de la Administración del Estado (OAE) que se convocarán a participar del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Habilitación Normativa de Terrenos en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, son los que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, conforme a lo establecido en el artículo 9 y 10 del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, a saber, las Secretarías Regionales Ministeriales de la Región Metropolitana del Medio Ambiente, de Agricultura, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Hacienda, de Minería, de Obras Públicas, de Transporte y Telecomunicaciones y Planificación, de Desarrollo Social y Familia, de Bienes Nacionales, además se convocará al Municipio de Rancagua, en su calidad de Órgano de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará el cambio normativo;
- u) Que los organismos no pertenecientes a la Administración del Estado que deberán ser convocados como Actores Claves, incluye a aquellos actores públicos o privados, personas naturales o jurídicas que, podrían verse afectados de manera directa o indirecta por el proyecto, incluyendo así, a representantes de los vecinos del sector, el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC), Concejo Municipal, futuros residentes, entre otros, los cuales, podrán ser identificados a través del trabajo conjunto con el Municipio de Rancagua en procesos de convocatoria, difusión y participación;
- v) Que el cronograma estimativo de la Habilitación Normativa, es el siguiente:

Hitos	MESES 2025							MESES 2026					
	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	D:O	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN
Proceso de EAF	X	X	X	X									
Reunión OAE y Actores Claves	X	X											
Ingreso Informe Ambiental					X								
Consulta Pública						X							
Ingreso al Municipio						X	X						
Resolución de Término EAE								X					
Ingreso Expediente al Minvu								X					
Aprobación Resolución Minvu									X				
Toma de Razon Contraloría									X	X	X	X	
Publicación en D.O.													X

RESOLUCIÓN

- 1° **DÉJESE SIN EFECTO**, Resolución Exenta N° 1180 de fecha de 12 de Diciembre de 2023 de esta SEREMI MINVU O'Higgins.
- 2° **INÍCIÉSE EL PROCESO DE "HABILITACION NORMATIVA DE TERRENOS UBICADO EN CALLE EL LITORAL N° 861 LOTE A3 Y A4, COMUNA DE RANCAGUA"**, conforme a lo establecido Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo 4 de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional
- 3° **INICIÉSE EL PROCESO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA "HABILITACION NORMATIVA DE TERRENOS EN CALLE EL LITORAL N° 861 LOTE A3 Y A4, COMUNA DE RANCAGUA"**, conforme a lo señalado en el artículo 7 de la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y el artículo 14° del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
- 4° **NOTIFIQUESE LO RESUELTO** a la Municipalidad de Rancagua y a la Secretaría Ministerial del Medio Ambiente de la Región de O'Higgins, sirviendo la presente resolución, como atento oficio remisor.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y REGÍSTRESE



**Vº Bº Sección Jurídica
SEREMI MINVU O'HIGGINS**

LABO/MPCA/AGL

Distribución:

- Alcalde I. Municipalidad De Rancagua
- Seremi de Medio Ambiente, Region del Libertador General Bernardo O'Higgins, Estado N° 177, Rancagua – oficinadepartesohiggins@mma.gob.cl
- Director Serviu O'Higgins
- Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi Minvu
- Departamento de Planes y Programas Seremi Minvu
- Archivo Seremi Minvu
- LEY DE INTEGRACION SOCIAL N° 21.450 ART. 13° PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN
- Art. 7° / G Ley de Transparencia


LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

XV.4 Rectificación Acto de inicio EAE



RECTIFICA LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 532 DE FECHA DE 18 DE JUNIO DE 2025 EN EL SENTIDO QUE INDICA

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE

RESOLUCIÓN EXENTA N° 574

RANCAGUA, 26 JUN 2025

VISTOS:

- 1) Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°,
- 2) Lo dispuesto en la Ley N°18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, de Ministerio del Interior, publicada en Diario Oficial con fecha 05 de diciembre de 1986, en su artículo 2°.
- 3) La Ley N°16.391, del Ministerio de Obras Públicas, publicada en el Diario Oficial de fecha 16 de diciembre de 1965 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- 4) El Decreto de Ley N°1.305 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicada en el Diario Oficial de fecha 19 de febrero de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- 5) Ley 19.880 Sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Organos de la Administración del Estado, especialmente el artículo 62°.
- 6) Resolución N° 36 de fecha 23 de diciembre de 2024 de la Contraloría General de la República que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón, Resolución N°8 de fecha 24 de Marzo de 2025, que modifica y Complementa la Resolución N° 36 de 2024 de la Contraloría General de la República.
- 7) DFL N°29 de Hacienda que fija Texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.834, Sobre Estatuto Administrativo, especialmente en su artículo 79 °.
- 8) Decreto Supremo N° 397 (V y U) 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales, especialmente lo dispuesto en el artículo 9°.
- 9) Resolución TRA N° 272/2/2025 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de fecha 21 de enero de 2025, que designa al suscrito en calidad de Jefe de Departamento.
- 10) El D.F.L. N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 11) el D.S. N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 12) La Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional de fecha 20 de mayo de 2022.
- 13) La Circular Ordinaria N°0230 de 2022 (DDU 466), Circular Ordinaria N° 0458 de 2022 (DDU 469) y Circular Ordinaria N°0568 de 2022 (DDU 472).
- 14) la Ley N°19.300 sobre Bases del Medio Ambiente, y el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 del Ministerio del Medio Ambiente,
- 15) La Resolución Exenta N° 1180 de fecha 12 de diciembre de 2023 que inicia el proceso de Habilitación Normativa de Terrenos Ubicados en calle nueva el Litoral N° 0861 (Ex - El Litoral N° 2055), Rol SII 1413-5 y N° 1413-21 (Fusión Rol SII N° 1413-49) comuna de Rancagua, en el marco de la Ley N° 21.450 sobre integración social en la planificación urbana, Gestión de Suelo y Plan De Emergencia Habitacional, artículo cuarto, Capítulo I, Párrafo 2. Resolución Exenta N° 1512 de fecha 01.11.2022 de (V. y U) autoriza compra de terreno en comuna de Rancagua del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- 16) Análisis de Pertinencia Habilitación Normativa de Terrenos El Litoral N° 861, Lotes A3 y A4 (ID SIBIS 06-01402 y 06-01403) Comuna de Rancagua, de fecha 05 de junio de 2025.
- 17) La Resolución Exenta N° 532 de fecha de 18 de junio de 2025 de esta SEREMI MINVU O'Higgins, que deja sin efecto, Resolución Exenta N° 1180 de fecha de 12 de Diciembre de 2023 de esta Seremi Minvu O'Higgins e Inicia Proceso de "Habilitación Normativa De Terrenos ubicado en Calle El Litoral N° 861 Lote A3 Y A4, Comuna De Rancagua", y el 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 de la Ley N° 21.450 Sobre Integración Social En La Planificación Urbana.

CONSIDERANDO:

- a) Que con fecha de 18 de junio de 2025 se dictó la Resolución Exenta N° 532, que deja sin efecto, Resolución Exenta N° 1180 de fecha de 12 de Diciembre de 2023 de esta Seremi Minvu O'Higgins e Inicia Proceso de "Habilitación Normativa De Terrenos ubicado en Calle El Litoral N° 861 Lote A3 Y A4, Comuna De Rancagua", y el 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 de la Ley N° 21.450 Sobre Integración Social En La Planificación Urbana.
- b) Que, sin embargo, el considerando de la letra t) de la mencionada Resolución se cometió un error en la transcripción respecto de la Región de las Secretarías Regionales Ministeriales a convocar, ya que correspondía a la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins y no Metropolitana.
- c) Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 19880, dispone que es en cualquier momento, la autoridad administrativa que hubiere dictado una decisión que ponga término a un procedimiento podrá, de oficio o a petición del interesado, aclarar los puntos dudosos u oscuros y rectificar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hechos que aparecieren de manifiesto en el acto administrativo.
- d) La necesidad de rectificar la Resolución N° 532 de fecha de 18 de junio de 2025, individualizada en el visto 17), en lo que se refiere los Órganos de la Administración del Estado (OAE) que se convocarán a participar del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Habilitación Normativa de Terrenos en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins;
- e) Que, el artículo 9° del Decreto Supremo N°397, citado en el visto N° 8 de la presente Resolución, fija el orden de subrogación del cargo de Secretario Regional Ministerial, en los casos de ausencia o impedimento del mismo, el que corresponde a quien suscribe el presente acto administrativo;
- f) Que la interpretación armónica de los Vistos y Considerandos expuestos, llevan a esta Autoridad a dictar la siguiente:

RESOLUCIÓN

- 1° **RECTIFÍCASE**, considerando t) de la Resolución Exenta N° 532 de fecha de 18 de junio de 2025 de esta SEREMI MINVU O'Higgins, en el sentido que se indica

En **CONSIDERANDO** t):

Donde Dice:

"t) Que los Órganos de la Administración del Estado (OAE) que se convocarán a participar del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Habilitación Normativa de Terrenos en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, son los que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, conforme a lo establecido en el artículo 9 y 10 del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, a saber, las Secretarías Regionales Ministeriales de la Región Metropolitana del Medio Ambiente, de Agricultura, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Hacienda, de Minería, de Obras Públicas, de Transporte y Telecomunicaciones y Planificación, de Desarrollo Social y Familia, de Bienes Nacionales, además se convocará al Municipio de Rancagua, en su calidad de Órgano de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará el cambio normativo;"

debe decir:

"t) Que los Órganos de la Administración del Estado (OAE) que se convocarán a participar del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Habilitación Normativa de Terrenos en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua, son los que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, conforme a lo establecido en el artículo 9 y 10 del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, a saber, las Secretarías Regionales Ministeriales de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins del Medio Ambiente, de Agricultura, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Minería, de Obras Públicas, de Transporte y Telecomunicaciones y Planificación, de

Desarrollo Social y Familia, de Bienes Nacionales y el Ministerio de Hacienda, además se convocará al Municipio de Rancagua, en su calidad de Órgano de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará el cambio normativo;"

- 2° **NOTIFIQUESE LO RESUELTO** a la Municipalidad de Rancagua y a la Secretaría Ministerial del Medio Ambiente de la Región de O'Higgins, sirviendo la presente resolución, como atento oficio remitido.
- 3° Que, en lo no modificado en la Resolución Exenta N° 532, se mantiene vigente en todas sus partes

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y REGÍSTRESE



LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Vº Bº **Sección Jurídica**
SEREMI MINVU O'HIGGINS

LABQ/MPCA/agl

Distribución:

- Alcalde I. Municipalidad De Rancagua
- Seremi de Medio Ambiente, Region del Libertador General Bernardo O'Higgins, Estado N° 177, Rancagua – oficinadepartesohiggins@mma.gob.cl
- Director Serviu O'Higgins
- Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi Minvu
- Departamento de Planes y Programas Seremi Minvu
- Archivo Seremi Minvu
- LEY DE INTEGRACION SOCIAL N° 21.450 ART. 13° PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN
- Art. 7° / G Ley de Transparencia

XV.5 Respuesta SEREMI MMA



ORD. N° 04279/2025

ANT: 1.- Decreto N° 574 de 26 de junio de 2025, que rectifica Decreto N° 532 en el sentido que Indica.
2.- Decreto N° 532 de 18 de junio de 2025, que da inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica para la "Habilitación Normativa de terrenos en calle Litoral N° 861 Lote A3 y A4, Rancagua".

MAT: Comunica que inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la "Habilitación Normativa de terrenos en calle Litoral N° 861 Lote A3 y A4, Rancagua" está completo.

Rancagua, martes, 8 de julio de 2025

**DE: ALYSON HADAD REYES
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S) DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS**

**A: LUIS A. BARBOZA QUINTANILLA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS**

En atención a lo expuesto en el ANT.1) y 2), y en conformidad a lo establecido en el artículo 7° bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante "LBGMA"), en el artículo 43 de la Ley N° 21.455, Marco de Cambio Climático (en adelante "LMCC") y en el Decreto Supremo N° 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante el "Reglamento"), esta Secretaría Regional Ministerial (en adelante "SEREMI") toma conocimiento del inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la "Habilitación Normativa de terrenos en calle Litoral N° 861 Lote A3 y A4, Rancagua" (en adelante el plan). Dicho antecedente ha sido remitido por la "secretaría regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo" en su calidad de Órgano Responsable.

De la revisión del citado documento, se hace presente que éste contiene todos los literales señalados en el artículo 14 del Reglamento.

Según el inciso cuarto del artículo de 7° bis de la LBGMA "en la etapa de diseño, el organismo que dictará la política o plan, deberá considerar criterios de desarrollo sustentable, objetivos ambientales y efectos ambientales derivados de los factores críticos de decisión, los que incluirán la mitigación y adaptación al cambio climático, según corresponda".

Por su parte, de acuerdo al inciso primero del artículo 43 de la LMCC los instrumentos de ordenamiento y planificación territorial "incorporarán consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, las que se evaluarán mediante la Evaluación Ambiental Estratégica, cuyo informe final deberá ser favorable para continuar con su tramitación".



Para orientar este trabajo y según lo dispuesto por el inciso tercero del artículo 43 de la LMCC, el Ministerio del Medio Ambiente elaboró la "Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el cambio climático en los instrumentos de ordenamiento y planificación territorial", cuya aplicación es de carácter obligatorio. La guía se encuentra disponible en: <https://mma.gob.cl/wp-content/uploads/2022/08/Guia-de-Evaluacion-Ambiental-Estrategica-para-incorporar-el-Cambio-Climatico-en-Instrumentos-de-Ordenamiento-y-Planificacion-Territorial.pdf>

Se hace presente también, que el artículo 13 de la LMCC, dispone que el Ministerio de Obras Públicas estará encargado de la elaboración de los Planes Estratégicos de Recursos Hídricos en Cuencas, los cuales "deberán ser considerados en la elaboración y actualización de los instrumentos de planificación territorial y los planes regionales de ordenamiento territorial que sean aplicables".

Es importante agregar que, en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, el Órgano Responsable debe difundir copia del acto administrativo de inicio del procedimiento para informar el comienzo del mismo, dentro del plazo de diez días desde que dicha copia se remite al Ministerio del Medio Ambiente, debiendo cumplir con todos los requisitos del artículo 16 del Reglamento.

Por su parte, el artículo 17 del Reglamento señala los alcances de la participación ciudadana en la etapa de diseño del plan, estableciendo que dentro de un plazo de, al menos, treinta días hábiles a contar de la fecha de publicación en el Diario Oficial a la que se refiere el artículo 16, cualquier persona natural o jurídica podrá aportar antecedentes o bien formular observaciones al proceso de EAE, según disponga el Órgano Responsable. De estimarlo pertinente, podrá también implementar otros mecanismos destinados a profundizar la participación ciudadana en esta etapa.

Para efectos de establecer coordinación y consulta con los servicios públicos que se estimen pertinentes, conforme a lo dispuesto por el artículo 11 del Reglamento, se deberá procurar informar a los Órganos de la Administración del Estado participantes en la Evaluación Ambiental Estratégica sobre el objeto, el antecedente o justificación, y los fines o metas que se pretenden alcanzar. Adicionalmente, se deberá consultar y establecer coordinación con los mismos órganos respecto de las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable y las opciones de desarrollo considerada para el logro de los objetivos planteados.

Una vez finalizada la etapa de diseño de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial, deberán ser presentados ante esta SEREMI el Anteproyecto y su Informe Ambiental, para su análisis y formulación de observaciones. El Anteproyecto y su Informe Ambiental deberán contener los antecedentes señalados en los artículos 20 y 21 del Reglamento.

Se hace presente que el Ministerio del Medio Ambiente, para efectos de la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, tiene definido un rol en el artículo 6 del Reglamento, dentro del cual se encuentra el orientar y colaborar técnicamente en el proceso a solicitud del Órgano Responsable especialmente en cuatro aspectos: (i) en la identificación y justificación de los factores críticos de la decisión; (ii) en la definición del diagnóstico ambiental estratégico; (iii) en la identificación y evaluación de las opciones de desarrollo; y, (iv) en la definición del seguimiento. Para ello, se sugiere tomar contacto con esta SEREMI, de manera temprana en la fase de diseño del instrumento, para lograr una adecuada coordinación



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 O'Higgins es Eduardo Tamayo Barrera, cuyos teléfonos son el 72 2744301 - 2744312 y su correo electrónico es etamayo.6@mma.gob.cl.

Sin otro particular, saluda atentamente,



ALYSON HADAD REYES
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S) DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL
BERNARDO O'HIGGINS

AHR/ETB

Distribución:

- Destinatario.
- Archivo Unidad EAE de la región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Archivo Oficina de partes de la región del Libertador General Bernardo O'Higgins



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada
Documento original disponible en: <https://ceropapel.mma.gob.cl/validar/?key=22044008&hash=90a84>

XV.6 Oficio Invitación TOAE 1



ORD. N°: 1169

ANT: Resolución Exenta N° 532 de fecha 18.06.2025, rectificadora a través de Resolución Exenta N° 574 de fecha 26.06.2025, Seremi Minvu Region de O'Higgins que da inicio proceso de Habilitación Normativa de Terrenos y al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del terreno ubicado en calle el Litoral N° 861 lote A3 y A4, comuna de Rancagua

MAT: Convoca a participar a los Órganos de la Administración del Estado al Primer 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"

RANCAGUA, 09 JUL 2025

A: **SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

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

Junto con saludar informo que esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo dio inicio proceso de Habilitación Normativa de Terrenos y al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del terreno ubicado en calle el Litoral N° 861 lote A3 y A4, comuna de Rancagua mediante Resolución Exenta N° 532 de fecha 18.06.2025, y su rectificación, Resolución Exenta N° 574 de fecha 26.06.2025, en el Marco de la Ley N° 21.450 Sobre Integración Social En La Planificación Urbana.

Mediante el presente oficio, se invita a usted a participar en el **Primer Taller con Órganos de la Administración del Estado**, 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 (EAE) de la Habilitación Normativa del terreno "El Litoral"

El objetivo de esta instancia es informar sobre el acto de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, así como exponer el contexto general del estudio y los contenidos iniciales del proceso, correspondientes a los **Objetivos Ambientales, Criterios de Desarrollo Sustentable y Factores Críticos de Decisión**. Lo anterior, con el propósito de recoger antecedentes que permitan validar y fortalecer dichos contenidos, además de contribuir al desarrollo de las etapas posteriores del proceso de EAE.

La actividad se realizará de manera remota, a través de la plataforma Microsoft Teams, el día jueves 10 de julio, a partir de las 11:00 horas.

Link de acceso a la reunión: https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_YmUzODA0N2EtZTM1OS00NDMxLWIwMzqtNTM3YjIwMDU1MzRi%40thread.v2/0?context=%7b%22id%22%3a%229c9cd210-70a9-44ee-826b-f6b7685a01d6%22%2c%22oid%22%3a%2240228d42-89e5-4d17-a51a-fa5e9a4a2257%22%7d

Id. de reunión: 224 038 573 587 0

Código de acceso: pc2oR9S7

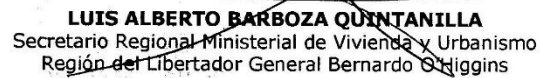
Agradecemos de antemano su valiosa participación, la cual será fundamental para asegurar la adecuada incorporación de los Órganos de la Administración del Estado en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo – Av. Libertador Gral. Bernardo O'Higgins 176, Rancagua

Página 1 de 2

Con el objetivo de optimizar el desarrollo del taller a continuación, se comparte las preguntas que se abordaran en la actividad. Se sugiere analizarlas antes del taller para facilitar una mejor participación.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.


LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

LABQ/MPCA/AGL

DISTRIBUCIÓN:

Ministerio de Hacienda - oficinadepartes@hacienda.cl
Seremi de Medio Ambiente Región de O'Higgins - oficinadepartesohiggins@mma.gob.cl; etamavo6@qob.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
Serviu Región de O'Higgins, ogutierrezm@minvu.cl
Alcalde I. Municipalidad de Rancagua - alcalde@rancagua.cl
Dom I. Municipalidad de Rancagua - hector.henriquez@rancagua.cl
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Archivo Seremi

XV.7 Listado de Asistencia TOAE 1

Nº	Nombre	Servicio al que representa
1	María Paz Neira Garrido	Municipalidad de Rancagua
2	Felipe Gonzalo Tobar Bravo	SERVIU / SEREMI de V y U O'Higgins
3	Maximiliano Baeza	SERVIU O'Higgins
4	Paula Inés Rivas Varas	SERVIU
5	Andrea Gutiérrez Lagos	Seremi Minvu Región de O'Higgins
6	Francisco Guerra	Serviu
7	Bianca Sánchez Ramírez	I. Municipalidad de Rancagua
8	Gustavo Barahona	SEREMITT O'Higgins
9	Ana María Merino	SURPLAN
10	Ignacio Manuel Droguett Ramírez	Seremi Minvu O'Higgins
11	Rodrigo Guthrie	SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones Región de O'Higgins

XV.8 Presentación TOAE 1

10 de junio de 2025

Taller OAE

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

 60 AÑOS

CONTENIDOS

-  **PRESENTACIÓN**
-  **OBJETIVO DEL ESTUDIO**
-  **¿QUÉ ES UNA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO?**
-  **HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO “EL LITORAL”,
COMUNA DE RANCAGUA**
 - Antecedentes Generales
 - Evolución del Terreno
-  **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**
 - Políticas y Planes que respaldan el proyecto
 - Objetivo Ambiental
 - Criterios de Desarrollo Sustentable
 - Factores Críticos de Decisión
 - Marco de Evaluación Estratégica
-  **CONSULTA ONLINE Y RECEPCIÓN DE APORTES**

CHILE AVANZA CONTIGO

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 Damero 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.



CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE



OBJETIVO DEL ESTUDIO

El objetivo del estudio es la elaboración de la Evaluación Ambiental Estratégica De La "Habilitación Normativa De Terrenos En Calle El Litoral N° 861 Lote A3 Y A4, Comuna De Rancagua", además de todos los antecedentes y estudios asociados, necesarios para cumplir con la Ley 19.300, y obtener la Resolución de Término de la EAE.



CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE




¿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.

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

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

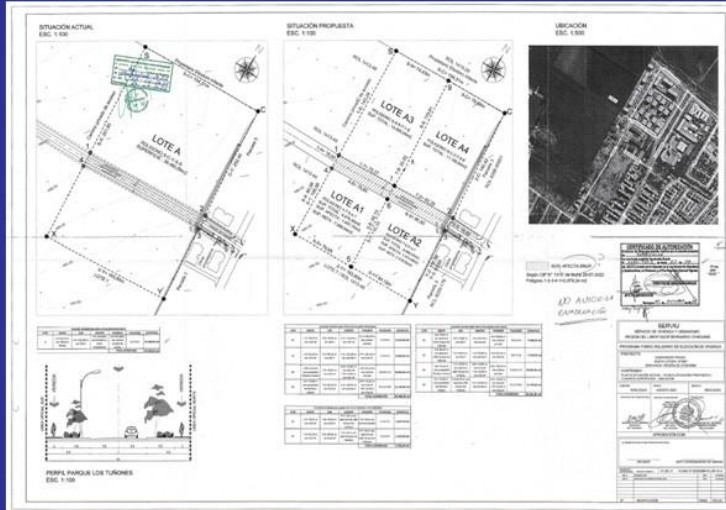
Cada copropiedad tendrá 158 viviendas, beneficiando a familias de la comuna.



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

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE



Evolución del Terreno:


- SERVIU adquiere los ex lotes 8, 9 y 10.
- Se fusionan en un solo lote: **Lote A**.
- Posteriormente, se subdivide en **Lotes A1, A2, A3 y A4**.
- **Lotes A3 y A4** requieren habilitación normativa.

¿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)



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Con fecha 18 de junio de 2025 y a través de la Resolución Exenta N° 532, es que se da inicio al 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 de la ley N° 21.450 sobre integración social en la planificación urbana, a través del acto administrativo de inicio, donde son desarrollados los contenidos iniciales del proceso de la EAE.



CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

Políticas y planes que respaldan el proyecto

Este proyecto se alinea con diversas políticas y estrategias ambientales que refuerzan el enfoque sostenible, integrado y justo del desarrollo urbano.

- **Política Nacional de Desarrollo Urbano** (2014) – MINVU
- **Nueva Agenda Urbana – Hábitat III** (2016) – ONU-Hábitat
- **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** (2015) – ONU
- **Ley N° 21.588** (2023) – Gestión de Suelo e Integración Social
- **Plan de Emergencia Habitacional 2022–2025** – MINVU
- **Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático** (2014) – MMA
- **Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017–2030** – MMA
- **Informe CNDU: "Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana"** (2019)

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

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:

"Promover la generación de viviendas de interés público que respondan a la demanda habitacional local, mediante un desarrollo urbano planificado cuyos diseños consideran la integración paisajística, protección del entorno agrícola colindante y transición armónica entre lo urbano y lo rural, asegurando la calidad de vida de los habitantes y la sostenibilidad territorial a largo plazo."

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

Criterios 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:

- 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.
- 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.

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

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

El proyecto debe responder a una demanda real de acceso a vivienda de interés público para sectores con ingresos limitados, asegurando una inserción digna en la trama urbana existente y reduciendo la segregación territorial.

FCD2: Calidad del entorno urbano y servicios básicos

La habilitación normativa debe incluir provisión efectiva de infraestructura sanitaria, conectividad vial jerarquizada y espacio público de calidad, especialmente en un sector que actualmente carece de urbanización formal y áreas verdes consolidadas.

FCD3: Sustentabilidad ambiental y resiliencia

Debe considerarse la valorización del entorno rural-periurbano, la protección de las redes hídricas y la prevención de problemáticas ambientales recurrentes como microbasurales, inundaciones o incendios, a través de soluciones basadas en la naturaleza y una gestión territorial sostenible.

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

Marco de Evaluación Estratégica

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.

Factor Crítico de Decisión	Criterio de Evaluación	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 (proximidad y conexión con barrios consolidados). Indicador: Índice de accesibilidad peatonal y vial (walkscore o similar).
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
FCD3 Sustentabilidad ambiental y resiliencia	Riesgos Naturales y Antrópicos	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: N° de microbasurales identificados en el entorno del proyecto. Indicador: Existencia de antecedentes de incendios forestales o urbanos en las últimas décadas.
	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: m² de áreas verdes por habitante dentro del proyecto en relación a proyectos adyacentes

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

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 (Objetivos Ambientales, Criterios de Desarrollo Sostenible, Factores Críticos de Decisión y Marco de Evaluación Estratégica), 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.

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE



XV.9 Correo de envío de consulta TOAE 1

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" Externo Recibidos x

◆ Resumir este correo


A **Andrea Gutierrez Lagos** 18 jul 2025, 16:07 ☆ ↶ ⋮
para Eduardo, cristian.silva@minagri.gob.cl, lvergara@economia.cl, bgavia@minmineria.cl, maria.latorre.e@mop.gov.cl, fgonzalezu@mtt.gob.cl, nahumadah@desar

Traducir al español x

Estimad@s,

Junto con saludar , mediante el presente, se envía el oficio Ord N° 1240 en la cual se invita a participar en la consulta asociada a el Primer 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" realizado el día 10 de julio de 2025.

Saludos cordiales,


Plan de
**Emergencia
Habitacional**
2022 - 2025

Andrea Gutiérrez Lagos
Geógrafo – Analista | Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins | Gobierno de Chile
(T) +562 72 2350731

XV.10 Oficio de consulta TOAE 1



ORD. N°: 1240

ANT: Ord N° 1169 Seremi Minvu de fecha 09.10.2025 que Convoca a participar a los Órganos de la Administración del Estado al Primer 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 al Taller con OAE del 10.07.2025
- DDU 472
- Resumen de actividades de participación Ciudadana

A: **SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

RANCAGUA, 18 JUL 2025

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 **Primer 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"**

El objetivo de esta instancia es poder recoger sus observaciones y comentarios los contenidos iniciales del proceso, correspondientes a **los Objetivos Ambientales, Criterios de Desarrollo Sustentable, Factores Críticos de Decisión y su Marco de Evaluación Estratégica**. Lo anterior, con el propósito de recoger antecedentes que permitan validar y fortalecer dichos contenidos, además de contribuir al desarrollo de las etapas posteriores del proceso de EAE.

Para ello se adjuntan los siguientes documentos:

- Presentación respectiva al Taller con Órganos de la Administración del Estado desarrollada el día 10 de julio a las 11.00 hrs.

Contenidos complementarios de apoyo al proceso para su conocimiento:

- DDU 472, Recomendaciones metodológicas para la Evaluación Ambiental Estratégica en el caso de la Habilitación Normativa de Terrenos, de acuerdo a la Ley N° 21.450, Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
- Resumen de las actividades de Participación ciudadana realizadas durante la etapa 1 del presente estudio.

Los documentos adjuntos podrán ser descargados desde el siguiente link:

<https://minvubox.minvu.cl/?ShareToken=70EA52A7A18EE1C47B9AF83467D4313C5C0E9986>

Dichas observaciones en formato libre podrán se remitidas al correo ofpaseremivi@minvu.cl o pueden responder en el siguiente enlace como formulario digital: <https://forms.gle/rSDhYn7krs6StgLR8>

Agradecemos de antemano su valiosa participación, la cual será fundamental para asegurar la adecuada incorporación de los Órganos de la Administración del Estado en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Se despide atentamente,

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.



LABQ/AGL

DISTRIBUCIÓN:

Ministerio de Hacienda - oficinadepartes@hacienda.cl

Seremi de Medio Ambiente Región de O'Higgins - oficinadepartesohiggins@mma.gob.cl; etamayo6@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

Serviui Región de O'Higgins, ogutierrez@minvu.cl

Alcalde I. Municipalidad de Rancagua - alcalde@rancagua.cl

Dom I. Municipalidad de Rancagua - hector.henriquez@rancagua.cl

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Archivo Seremi

XV.11 Oficio invitación TOAE 2



1767

ORD. N°:

ANT: Resolución Exenta N° 532 de fecha 18.06.2025, rectificadora a través de Resolución Exenta N° 574 de fecha 26.06.2025, Seremi Minvu Región de O'Higgins que da inicio proceso de Habilitación Normativa de Terrenos y al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del terreno ubicado en calle el Litoral N° 861 lote A3 y A4, comuna de Rancagua

MAT: 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"

RANCAGUA, 01 OCT 2025

A: **SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

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

Junto con saludar, mediante el presente oficio, se invita a usted a participar en el **Segundo Taller con Órganos de la Administración del Estado**, 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 (EAE) de la Habilitación Normativa del terreno "El Litoral"**

El objetivo de esta instancia es informar sobre el estado de avance del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, generando además una instancia de dialogo que permita validar y fortalecer los contenidos desarrollados a la fecha, además de contribuir al desarrollo de las etapas finales del proceso de EAE.

La actividad se realizará de manera remota, a través de la plataforma **Microsoft Teams**, el día **jueves 9 de Octubre, a partir de las 10:00 horas**.

Link de acceso a la reunión: https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_NGFhYTQ1MDktYWwYy00MTI1LWI4ODktN2IwMzE3NTk3YzRm%40?hhead.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%229cacc210-70a9-44ee-826b-f6b7685a01d6%22%2c%22Oid%22%3a%2240228d42-89e5-4d17-a51a-fa5e9a4a2257%22%7d

Id. de reunión: 295 425 081 716 9
Código de acceso: Dd9sZ7m4

Agradecemos de antemano su valiosa participación, la cual será fundamental para asegurar la adecuada incorporación de los Órganos de la Administración del Estado en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.



LABQ/MP/CA/AGL
DISTRIBUCIÓN:

Ministerio de Hacienda - oficinadepartes@hacienda.cl
Seremi de Medio Ambiente Región de O'Higgins - oficinadepartesohiggins@mma.gob.cl; etamayo6@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 - smartinez@mienergia.cl
Seremi de Minería Región de O'Higgins - baavia@minmineria.cl
Seremi de Obras Públicas 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@mblenes.cl
Serviu Región de O'Higgins, ogutierrezm@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

XV.12 Listado de asistencia TOAE 2


Nº	Nombre	Servicio al que representa
1	KAREN DAVIS	MINISTERIO OBRAS PÚBLICAS
2	Eduardo Tamayo	SEREMI MMA O'HIGGINS
3	Felipe Tobar Bravo	SERVIU/SEREMI de V y U
4	BIANCA SANCHEZ RAMIREZ	I. MUNICIPALIDAD DE RANCAGUA
5	Ignacio Manuel Droguett Ramírez	SEREMI MINVU O'Higgins
6	Francisco Guerra	SERVIU
7	María Paz Neira Garrido	Municipalidad de Rancagua
8	María Paz Cruz Andías	Seremi MINVU
9	Andrea Gutiérrez Lagos	Seremi Minvu


XV.13 Presentación TOAE 2


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

 60 AÑOS



CONTENIDOS

- PRESENTACIÓN
- OBJETIVO DEL ESTUDIO
- ¿QUÉ ES UNA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO?
- HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO “EL LITORAL”,
COMUNA DE RANCAGUA
- ¿CUANDO UNA HNT REQUIERE EAE?
- OBJETIVO AMBIENTAL
- CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE
- FACTORES CRITICOS DE DECISIÓN
- OPCION DE DESARROLLO UNICA
- MARCO DE EVALUACION ESTRATEGICA
- EVALUACION AMBIENTAL DE LA OPCION DE DESARROLLO

CHILE AVANZA CONTIGO

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 Damero 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.



CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

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°, 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).



CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE




¿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.

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

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 Liray n°1
- 4** Condominio Liray n°2
- 5** CESFAM N°6 Ignacio Caroca
- 6** Colegio Benjamín Vicuña Mackenna

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

¿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)



CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

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.

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

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.

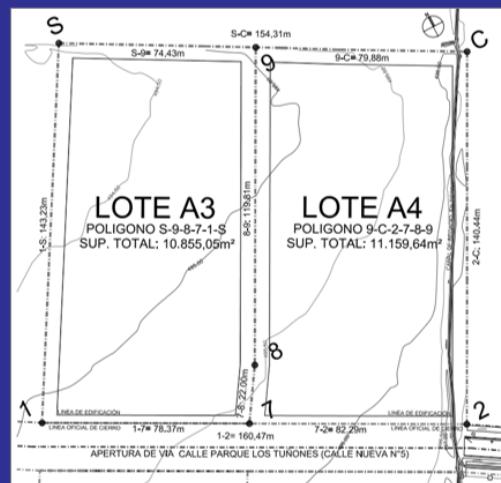
- **FCD3: Sustentabilidad ambiental y resiliencia**

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 Habilitación Normativa – Terreno “El Litoral”, Rancagua

- **Ubicación:** Calle El Litoral N°861, Lotes A3 y A4, sector El Litoral, comuna de Rancagua.
- **Propietario:** SERVIU Región de O'Higgins Superficie total: 21.914,64 m² (2,19 ha).
- **Situación actual:** Zona EQ-CB1 (Equipamiento Centros de Barrio Tipo 1) – uso habitacional prohibido.
- **Objetivo:** Aplicar proceso de Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) para permitir el desarrollo de un proyecto habitacional de interés público (FSEV).



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).

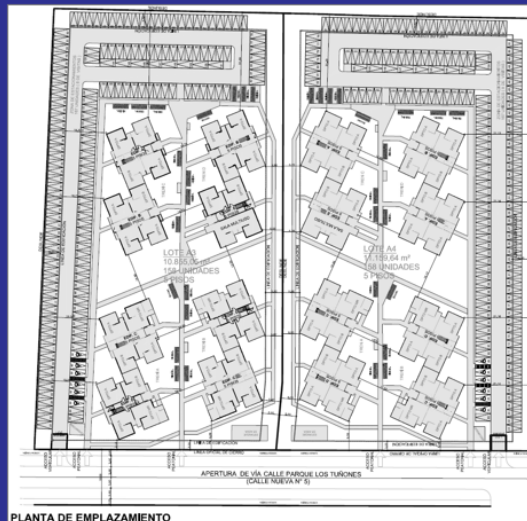
Normas urbanísticas especiales (NUE)	
Uso de Suelo	Residencial destino Vivienda
Subdivisión Predial Mínima	2.000 m ²
Densidad Bruta Máxima	600 Hab/ha
Altura Máxima	5 pisos – 15 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado Continuo
Coefficiente de Constructibilidad	1,4
Coefficiente de Ocupación de Suelo	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

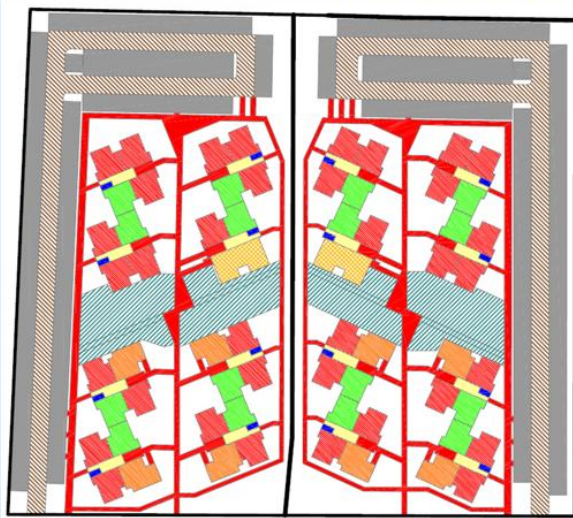
Proyecto Habitacional “El Litoral”

- 316 viviendas (158 por lote).
- 16 edificios de 5 pisos, con departamentos de 56 – 71 m².
- Incluye áreas verdes, estacionamientos, ciclisteros, 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 propuesta de proyecto Habitacional. Fuente: Entidad patrocinante.

OPCION DE DESARROLLO UNICA



Plano de Distribución Esquemática. Fuente: Entidad Patrocinante



Planta de propuesta de proyecto Habitacional. Fuente: Entidad

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

OPCION DE DESARROLLO UNICA

Isométrica de tren de edificios



Isométrica edificio tipo A



Isométrica edificio tipo B

Destino	CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES	
	Lote A3 Superficie (m ²)	Lote A4 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
Áreas verdes bien común	891,41	854,42
Sala multiuso	114,04	114,04

Cuadro de Superficies Generales. Fuente: Entidad patrocinante.

MARCO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA

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.

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN	CRITERIO DE EVALUACIÓN	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
FCD3 Sustentabilidad ambiental y resiliencia	Riesgos Naturales y Antrópicos	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: N° de microbasurales identificados en el entorno del proyecto. Indicador: Existencia de antecedentes de incendios forestales o urbanos en las últimas décadas.
	Cambio climático	Indicador: Proyección de aumento de temperatura Indicador: disminución de precipitaciones (según escenarios regionales de cambio climático, como AR5RCP2.6) Indicador: Frecuencia de Olas de Calor > 25°C
	Áreas verdes e integración del paisaje circundante	Indicador: m² de áreas verdes por habitante dentro del proyecto en relación a proyectos adyacentes

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

EVALUACION AMBIENTAL PRELIMINAR DE LA OPCION DE DESARROLLO UNICA

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN	OPORTUNIDADES	RIESGOS
FCD1 Déficit habitacional y equidad social	<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.
FCD2 Calidad del entorno urbano y servicios básicos	<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.
FCD3 Sustentabilidad ambiental y resiliencia	<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.

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE

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.

CHILE AVANZA CONTIGO

GOBIERNO DE CHILE



XV.14 Correo envío de consulta TOAE 2

Consulta Taller con OAE, proceso EAE de la "Habilitación Normativa De Terrenos En Calle El Litoral N° 861 Lote A3 Y A4, Comuna De Rancagua" External Recibidos x

Resumir este correo



Andrea Gutierrez Lagos

para Eduardo, cristian.silva@minagri.gob.cl, lvergara@economia.cl, bgavia@minmineria.cl, maria.latorre@mop.gov.cl, fgonzalez@mtt.gob.cl, nahumadah@desarrollosocial.gob.cl, ohiggins@mbienes.cl, oficinapartes@dipres.gob.cl, oficinadepe

Vie, 10 oct, 11:01

Estimad@s

Junto con saludar, mediante el presente se envía el oficio **Ord N° 1859** en el cual, se invita 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 2° 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 dfpaseremvi@minvu.cl, o bien mediante el siguiente formulario digital: <https://forms.gle/2slA6ikSpZcceX8DP9>

Saludos cordiales,



XV.15 Oficio de consulta TOAE 2



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; etamayo6@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@mienergo.cl
Seremi de Minería Región de O'Higgins - bgayja@minmineria.cl
Seremi de Obras Públicas 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 - sahumadah@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

XV.16 Respuesta SEREMI MMA



ORD. N° 06632/2025

ANT:

- 1.- Ord. N° 1859 de 09 de octubre de 2025 de la SEREMI MINVU región de O'Higgins, que consulta taller con Órganos de la Administración del Estado, presentación del segundo Taller.
- 2.- Ord. N° 1767 de 01 de octubre de 2025 de la SEREMI MINVU región de O'Higgins, que convoca a participar a los OAE al segundo taller.
- 3.- Ord. N° 1240 de 18 de julio de 2025 de la SEREMI MINVU región de O'Higgins, que consulta taller con Órganos de la Administración del Estado.
- 4.- Ord. N° 4279 de 8 de julio de 2025, de la SEREMI del Medio Ambiente región de O'Higgins, que responde comunicado de inicio del procedimiento EAE.
- 5.- Decreto N° 574 de 26 de junio de 2025 de la SEREMI MINVU región de O'Higgins, que rectifica el Decreto N° 532 en el sentido que indica.
- 6.- Decreto N° 532 de 18 de junio de 2025 de la SEREMI MINVU región de O'Higgins, que da inicio al procedimiento de EAE para la "Habilitación Normativa de terrenos en calle Litoral N° 861 Lote A3 y A4, Rancagua".



MAT: Observaciones a los antecedentes, definiciones y propuesta de intervención, de iniciativa de habilitación normativa que indica.

Rancagua, jueves, 16 de octubre de 2025

DE: DIEGO PEÑALOZA MADRID
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

A: LUIS A. BARBOZA QUINTANILLA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

En atención a lo expuesto en el ANT.1), y en conformidad a lo establecido en el artículo 7° bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante "LBGMA"), en el artículo 43 de la Ley N° 21.455, Marco de Cambio Climático (en adelante "LMCC") y en el Decreto Supremo N° 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante el "Reglamento"), esta Secretaría Regional Ministerial (en adelante "SEREMI") remite comentarios y observaciones iniciales a la iniciativa denominada "Habilitación Normativa de terrenos en calle Litoral N° 861 Lote A3 y A4, Rancagua, en el marco de la participación de los Órganos de la Administración del Estado, conforme requerimiento.



Expresado lo anterior, y considerando el propósito general de la Habilitación Normativa de Terrenos (Ley 21450) que busca factibilizar o bien viabilizar la construcción de viviendas en atención a los Programas Habitacionales del Estado, consignando el ajuste o definición de normas urbanísticas especiales en un terreno determinado, y teniendo a la vista los antecedentes de la tramitación denominada "Habilitación Normativa de Terrenos Ubicado en calle El Litoral N° 861 Lote A3 y A4, comuna de Rancagua" (Código F56 – Sistema de Información EAE) se indica lo que sigue:

1.- La información puesta a disposición en la segunda reunión con Órganos de la Administración del Estado, la opción de desarrollo (única) detalla:

- 316 viviendas (158 por lote)
- 16 edificios de 5 pisos, con departamentos de 56 – 71 m²
- Áreas verdes, estacionamientos, ciclisteros, salas multiuso y circulaciones interiores
- Apertura de calle Parque Los Tuñones acceso de perfil 18 mts
- En dos etapas – programa Solidario de Elección de Vivienda (FSEV)

2.- Entendiendo que la propuesta (propuesta habitacional preliminar) establece un espacio para estacionamientos, es posible sugerir que en dicha zona se habiliten los denominados "estacionamientos solares o estacionamiento fotovoltaico", lo cual puede contribuir con la generación de energía, para luminaria de los espacios comunes de los edificios u otros sectores del proyecto, así como abordar situaciones relacionadas con olas de calor (criterio cambio climático).

3.- De la misma forma, y considerando lo pertinente a los escenarios que indican la disminución de las precipitaciones, lo cual conlleva, entre otras situaciones a la incrementación de la escasez hídrica, se estima oportuno considerar la implementación de obras o soluciones que faciliten la reutilización de aguas grises, para la mantención de áreas verdes o jardines (criterio cambio climático).

4.- Basado en la propuesta inicial, y considerando la proyección de áreas verdes "bien común o comunes", visto el cuadro de superficies generales, y teniendo presente la serie de recomendaciones e indicadores, relacionados con la calidad de vida urbana y el medio ambiente. Se propone, configurar o diseñar estos espacios de forma, cumplan con ciertos aspectos, tales como: composición florística, arbolado (especies nativas), plantas de menor consumo hídrico, entre otros (criterio áreas verdes e integración del paisaje). Cabe mencionar que, su habilitación contribuiría directamente con la captura de contaminantes, regulación de sombra y filtración de agua (infraestructura verde urbana – servicios ecosistémicos).

5.- En complemento a lo ya señalado, y teniendo presente la posible definición de soluciones a escala de barrio, relacionadas con la infraestructura verde, se recomienda revisar la potencial implementación de techos y paredes verdes, lo cual en un momento inicial podría efectuarse en sectores como sala multiuso.

6.- En este sentido, y teniendo presente que la prerrogativa de establecer o proponer posibles alternativas u opciones, forma parte de la propuesta del Órgano Responsable, es dable señalar que, lo relacionado con los estacionamientos, manejo de aguas grises, disposición y superficie de áreas verdes, así como el asunto de techos y paredes verdes (concepto de infraestructura verde urbana) bien podría consignar distintas opciones de desarrollo (ver letra e. y f. del numeral 2.4 DDU 472/2022).



7.- Con todo, y sin perjuicio de que la materia en cuestión no versa sobre la concreción inmediata de la propuesta, cabe mencionar las definiciones establecidas en el art. 10 de la ley 19.300 y el art. 3 del DTO. N° 40/2012 Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto, sobre la tipología de iniciativas de inversión relacionadas con edificación y/o urbanización de proyectos inmobiliarios al interior de zonas saturadas.

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 O'Higgins es Eduardo Tamayo Barrera, cuyos teléfonos son el 72 2744301 - 2744312 y su correo electrónico es etamayo.6@mma.gob.cl.

Sin otro particular, saluda atentamente,



DIEGO PEÑALOZA MADRID
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL
BERNARDO O'HIGGINS

ETB

Distribución:

- Destinatario.
- Archivo Unidad EAE de la región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Archivo Oficina de partes de la región del Libertador General Bernardo O'Higgins



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada
Documento original disponible en: <https://ceropapel.mma.gob.cl/validar/?key=22609857&hash=90bef>

XV.17 Respuesta SECPLAN Municipalidad de Rancagua



Observación a la Habilitación Normativa de Terrenos "El Litoral", Rancagua

La presente observación se centra en la propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) para los lotes A3 y A4 en calle El Litoral N° 861, comuna de Rancagua, en el marco del estudio de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). El objetivo de esta HNT es permitir un proyecto habitacional de interés público (Fondo Solidario de Elección de Vivienda, FSEV) para 316 viviendas, lo cual actualmente está prohibido por la normativa vigente (Zona EQ-CB1).

Si bien el proyecto ofrece un aporte directo y significativo a la reducción del déficit habitacional y cumple con los objetivos del Plan de Emergencia Habitacional, se requiere una especial atención a los Riesgos identificados en la Evaluación Ambiental Preliminar, principalmente los asociados al Factor Crítico de Decisión (FCD) 2 y 3, dada la naturaleza del proyecto (viviendas FSEV) y su impacto en la sustentabilidad del entorno.

1. FCD2: Calidad del entorno urbano y servicios básicos

Considerando que dentro de la definición se encuentra el acceso a áreas verdes en sectores que carecen de urbanización formal.

Observación: Consideramos que dentro de los indicados se debería considerar accesibilidad a áreas verdes, la cual como indica Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano elaborado por SIEDU e INE debería ser una distancia de 400 metros.

2. FCD3: Sustentabilidad Ambiental y Resiliencia

El riesgo más relevante en este factor es la alta presión sobre el recurso hídrico y las islas de calor presentes en la comuna, lo que genera vulnerabilidad ante escenarios de sequía o racionamiento. Este riesgo se amplifica con la incorporación de 316 nuevas viviendas colectivas al sector.

Considerando que la definición del criterio indica protección de recursos naturales, prevención de problemáticas ambientales e Implementación de Soluciones basadas en la Naturaleza.

Observación:

En el marco de Evaluación Estratégica:

Para mitigar los riesgos naturales y antrópicos, que impacta directamente la calidad de vida y la resiliencia del nuevo barrio social, se deben incorporar medidas de gestión hídrica y eficiencia como condiciones de la HNT:



- Según el diagnóstico del Plan Acción al Cambio Climático Comunal de Rancagua, se reconoce que este sector cuenta con las amenazas climáticas de inundaciones y proximidad a incendios provocados principalmente por microbasurales y sitios eriazos. Por lo tanto, consideramos importante que dentro de los indicadores se considere el número de inundaciones al año, de esta manera llevar un registro de cómo se comporta el sector para que se puedan considerar en el emplazamiento medidas mitigación a las inundaciones las cuales podrían ser Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN).
- Dentro de la definición se indica que se protegerán los recursos naturales, no queda claro que recursos naturales se protegerán y cómo eso se refleja en los indicadores. Los indicadores representan el estado actual y no de cómo el proyecto aportará a estos.
- Dentro de la definición del FCD3 se indica la implementación de Soluciones basadas en la Naturaleza y en los indicadores no se ven reflejados, por ejemplo, número de: jardines de lluvia, zanjas de infiltración, humedales artificiales y pavimentos permeables como lo presenta el “Catálogo de Soluciones Basadas en la Naturaleza para diseño urbano” elaborado por MINVU, agosto 2025.
- El criterio de evaluación de áreas verdes e integración del paisaje circundante debería modificarse ya que el proyecto está emplazado en un área con déficit de áreas verdes por habitantes, lo que nos es un indicador de mejora. Sugerimos considerar cantidad de arbolado de origen endémico y/o nativo en su reemplazo o no considerar.

En la evaluación ambiental preliminar de la opción de desarrollo única:

- FCD1, se debe considerar en el Riesgo las amenazas identificadas en el territorio (diagnóstico Plan de Acción al Cambio Climático Comunal de Rancagua) y a su vez considerar dentro de las oportunidades la implementación de obras de conexión y vialidad como áreas verdes con SbN para mitigar esta amenaza climática.
- FCD3, para ser consecuentes con el concepto de mitigar las Islas de Calor, debe considerar modificación del área de estacionamiento o cambio de materialidad y paisajismo. Además, considerando los antecedentes expuestos, si bien no es una zona de riesgo significativa cuenta con amenazas de inundación e incendios por lo que se deben considerar medidas de mitigación a estos eventos.
- Considerando dentro de los riesgos se menciona la alta presión sobre el recurso hídrico se sugiere considerar en el diseño y la construcción del proyecto incorporen tecnologías de alto estándar en eficiencia hídrica (artefactos sanitarios de bajo consumo, sistemas de riego tecnificado para áreas verdes comunes, etc.).
- Se sugiere estudiar la factibilidad de implementar un sistema de recolección y reutilización de aguas grises a nivel de condominio (o tren de edificios) para usos no potables, como riego o limpieza, liberando presión sobre la red de agua potable. Así como también integrar la red

hídrica y elementos del paisaje. Se debe explicitar cómo esta integración evitará la impermeabilización excesiva y favorecerá la infiltración de aguas lluvia dentro del diseño de áreas verdes, contribuyendo a la recarga de acuíferos o a la gestión de escorrentía superficial.