



INFORME TÉCNICO
IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO (HNT)
TRES TERRENOS EN SECTOR RIBERA NORTE, CONCEPCIÓN

1. ANTECEDENTES

El presente informe contiene la identificación de los elementos de diagnóstico, para la definición de normas urbanísticas especiales para tres (3) terrenos de propiedad de Serviu, ubicados en la comuna de Concepción, de la región del Biobío. Lo anterior, en base a lo establecido en la Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (MINVU 2022).

En estos terrenos se ejecutará el proyecto habitacional “Portal Pedro del Río”, Cod. UMBRAL 1756114, está destinado al comité de vivienda “Nacidos y criados en Pedro del Río” y considera 140 soluciones habitacionales de viviendas de interés público. Dicho proyecto fue priorizado en el Plan Maestro del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales (PRCH) Ribera Norte, ejecutado por esta Seremi y financiado por nuestro Ministerio.

En el presente informe se da cumplimiento al punto “4.2.1. Identificación de los elementos de diagnóstico y factibilidad” de la circular Ord. N° 458 del 14.10.2022 DDU 469 del Minvu, que imparte instrucciones para la aplicación del párrafo 2° del Capítulo I de la Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, “Habilitación Normativa de Terrenos”.

2. IDENTIFICACIONES DE LOS ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO Y FACTIBILIDAD

Para el establecimiento de normas urbanísticas especiales, el artículo 5° de la Ley dispone que la propuesta deberá contener un diagnóstico sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios conforme al instrumento de planificación vigente, sobre la vialidad existente y proyectada en el sector y sobre otros requisitos que deben cumplir los predios, que se presentan a continuación:

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

Para el presente proceso de habilitación normativa de terreno, se consideran los siguientes tres predios:

a. Terreno N° 1: Lote Rol N° 467-1

El predio “Lote Rol N° 467-1” fue adquirido por el Servicio de Vivienda y Urbanización de la región del Biobío, cuya compra fue autorizada por la Resolución Exenta N° 1410 de 20.10.2022 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante la Glosa 11 asociada al Subtítulo 33 de la Ley N° 21.395 de presupuestos año 2022 (adjunto). El predio “Lote Rol N° 467-1” se ubica en la calle Desiderio Sanhueza N° 130, de la comuna de Concepción, posee una superficie de 7.808,74 m².

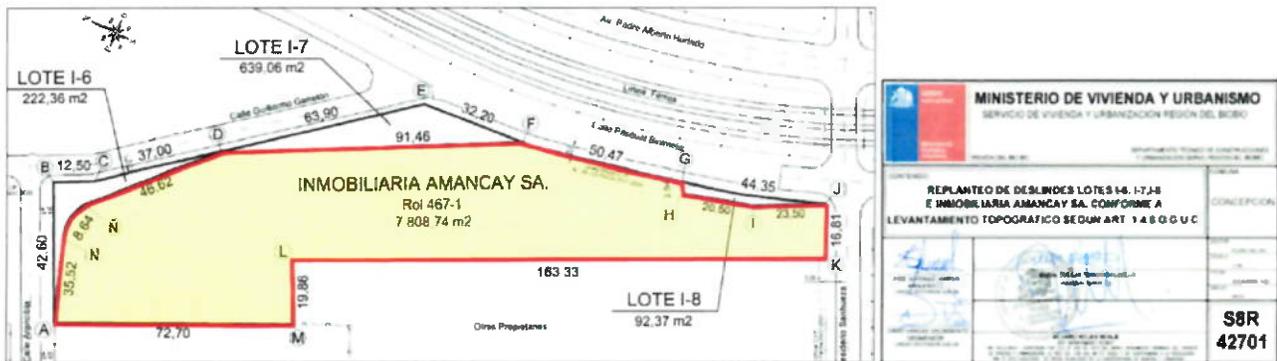


El documento que acredita el dominio del predio por parte de Serviu corresponde a la Copia Autorizada de Inscripción certificado N° 2178069 del 31.01.2023, inmueble inscrito a fojas 483 número 449 del Registro de Propiedad del año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción. A continuación, se describe el predio Rol 467-1:

Tabla 1 Descripción predio Rol N° 467-1.

Propietario	Serviú Biobío
Denominación	Lote Rol N° 467-1.
Dirección	Desiderio Sanhueza 130
N° de ROL	467-1
Comuna	Concepción
Superficie	7.808,74 m ²
Cod. SIBIS	08-01994
Reg. Prop.	Fjs. 483 N°449 año 2023 CBR Concepción

Imagen 1. Imagen de terreno Rol N° 467-1 de propiedad SERVIU, de superficie 7.808,74 m², sobre el que se proponen normas urbanísticas especiales.



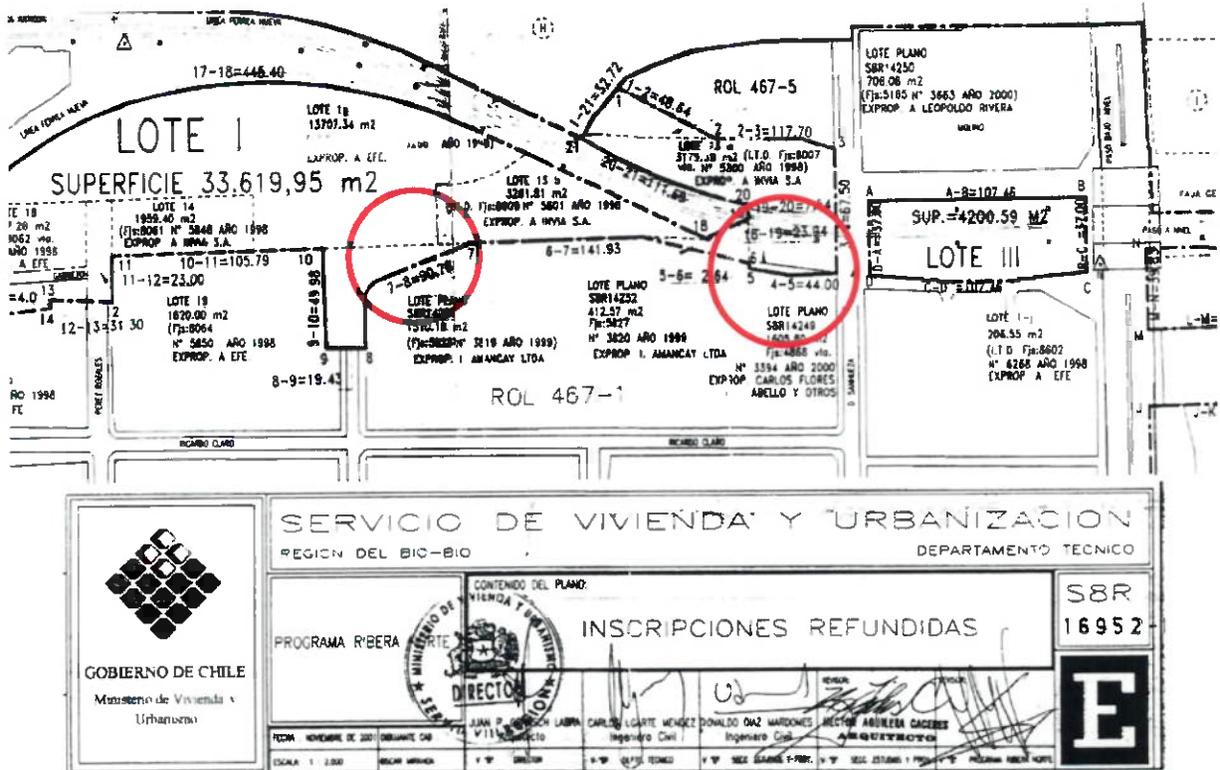
Fuente: Plano SERVIU S8R 42701 de noviembre 2022, “REPLANTEO DE DESLINDES LOTES I-6,I-7,I-8 E INMOBILIARIA AMACAY SA. CONFORME A LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SEGÚN ART. 1.4.8 O.G.U.C.”.

b. Terrenos N° 2 y N° 3: Lote I-6 y Lote I-8.

Inicialmente, estos dos lotes fueron parte de un predio mayor denominado Lote I de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización de la región del Biobío, de una superficie total de 33.619,95 m², resultante de una refundición de títulos de diversos terrenos que fueron expropiados, según consta en plano de inscripciones refundidas S8R-16952 del Departamento Técnico del Servicio de Vivienda y Urbanización, de marzo de 2001 (que se adjunta).



Imagen 2. Extracto plano SERVIU de Inscripciones Refundidas S8R-16952, de marzo 2001, que grafica Lote I de superficie 33.619,95 m². En el círculo se grafica el área donde se localizarán (a partir de la subdivisión indicada en los párrafos siguientes) los Lotes I-6 e I-8.

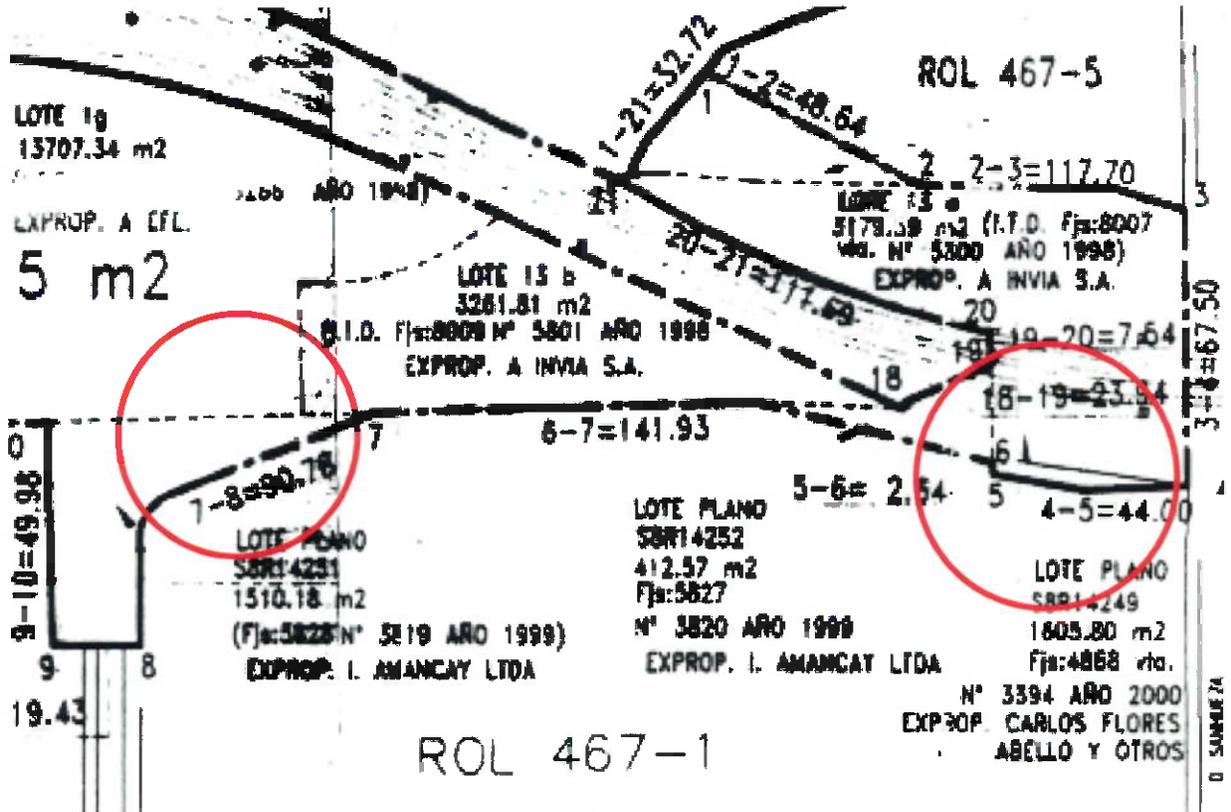


Fuente: Serviú Biobío

El plano de inscripciones refundidas detalla en su cuadro de superficies los roles de los predios que fueron expropiados y refundidos, indicándose en el predio donde se emplazarán los lotes I-6 e I-8, el rol matriz N° 467-1 (imagen siguiente). Cabe señalar que los Lotes I-6 e I-8 actualmente no poseen un número de rol asignado por parte del Servicio de Impuestos Internos, razón por la cual, en el presente informe se indica su rol matriz (N° 467-1) con el objetivo de identificar la propiedad.¹

¹ Para identificar los lotes I-6 e I-8 se incorpora el rol matriz N° 467-1, dando respuesta a observación entregada por la División de Desarrollo Urbano, en acta de fecha 10.08.2023, e indicado en la reunión de fecha 16.08.2023.

Imagen 3. Extracto plano SERVIU de Inscripciones Refundidas S8R-16952, de marzo 2001, que grafica Lote I de superficie 33.619,95 m² y cuadro de superficies con rol N° 467-1. En el círculo se grafica el área donde se localizarán (a partir de la subdivisión indicada en los párrafos siguientes) los Lotes I-6 e I-8



CUADRO DE SUPERFICIES LOTES EXISTENTES

INSCRIPCIONES REFUNDIDAS LOTE I

LOTE N°	N° PLANO	ROL N°	SUPERFICIE	INSCRIPCIONES
1-g	Plano Expropiación a EFE Serviu S8R 13.888	95.000-3	13.707,34	Fjs. 8598 N°6266 Año 98 Concepción
13-a	Plano Expropiación a INVIA S.A. Serviu S8R 13.889	95.000-11	3.179,59	Fjs. 8007 Vta. N°5800 Año 98 Concepción
13-b	Plano Expropiación a INVIA S.A. Serviu S8R 13.889	95.000-11	3.261,81	Fjs. 8009 N°5801 Año 98 Concepción
14	Plano Expropiación a INVIA S.A. Serviu S8R 13.889	95.000-12	1.959,40	Fjs. 8061 N°5848 Año 98 Concepción
18	Plano Expropiación a INVIA S.A. Serviu S8R 13.889	95.000-11	2.487,20	Fjs. 8062 Vta. N°5848 Año 98 Concepción
19	Plano Expropiación a INVIA S.A. Serviu S8R 13.889	95.000-14	1.640,00	Fjs. 8063 N°5848 Año 98 Concepción
20	Plano Expropiación a INVIA S.A. Serviu S8R 13.889	95.000-15	1.149,00	Fjs. 8064 N°5848 Año 98 Concepción
21	Plano Expropiación a INVIA S.A. Serviu S8R 13.889	95.000-16	2.021,00	Fjs. 8065 N°5848 Año 98 Concepción
S8R 14.249	Plano Expropiación a Buc. Flores Serviu S8R 14.249	467-3	1.605,80	Fjs. 4868 Vta. N°3394 Año 2000 Concepción
S8R 14.250	Plano Expropiación a Leopoldo Rivera M. Serviu S8R 14.250	467-5	706,00	Fjs. 5165 N°3663 Año 2000 Concepción
S8R 14.251	Plano Expropiación a Inmobiliaria Amancay Ltda. Serviu S8R 14.251	467-1	412,57	Fjs. 5826 N°3819 Año 1999 Concepción
S8R 14.252	Plano Expropiación a Inmobiliaria Amancay Ltda. Serviu S8R 14.251	467-1	412,57	Fjs. 5827 N°3820 Año 1999 Concepción
SUPERFICIE TOTAL			33.619,95 m ² .	

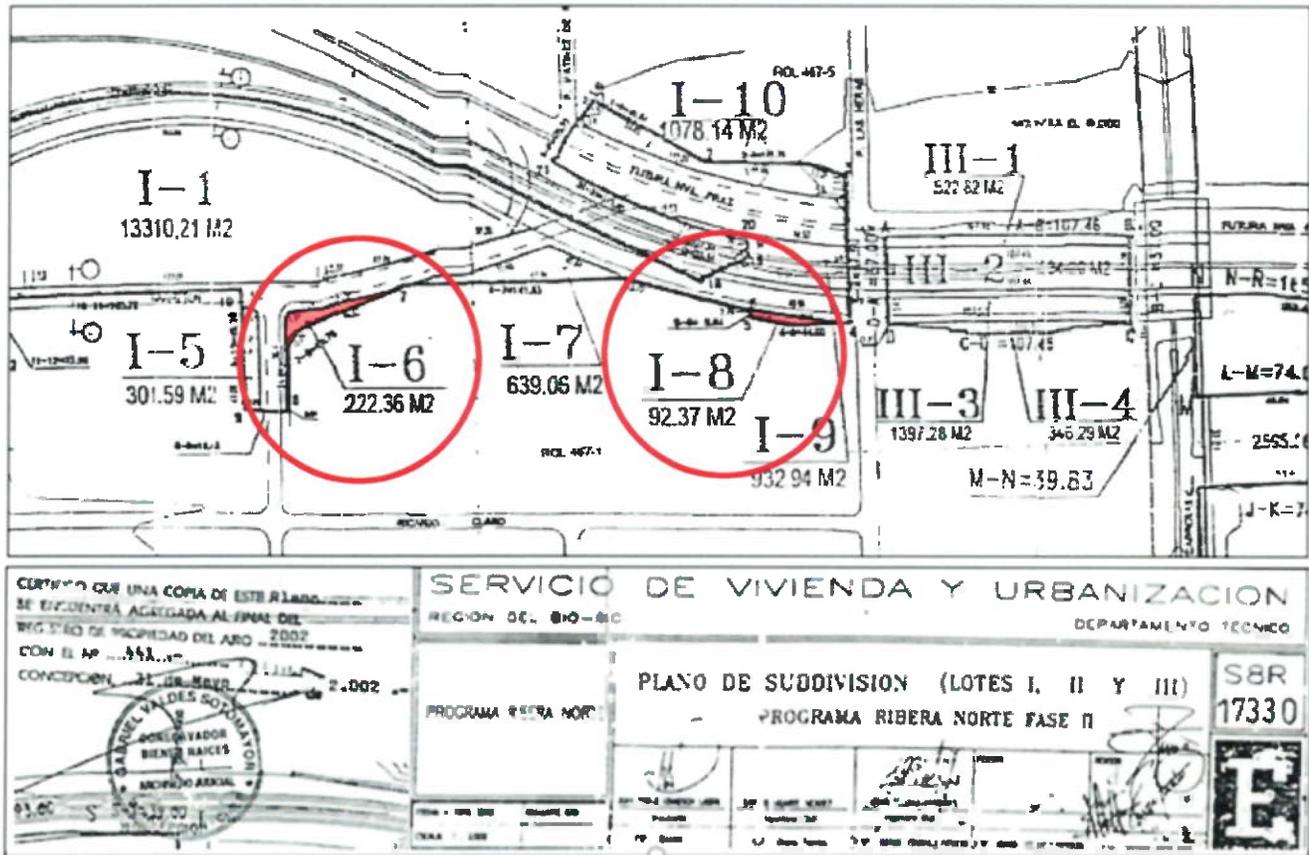
Rol matriz de Lotes I-6 e I-8

Fuente: Serviu Biobío

Posteriormente, en el marco de la Fase II del Programa Ribera Norte desarrollado por el MINVU, se realizó una subdivisión de lote I señalado en el párrafo anterior, según consta en el plano S8R-17330, archivado con el N° 441 del 31.05.2002 del Registro de propiedad CBR Concepción. Dicha subdivisión generó, entre otros, los predios "Lote I-6 y "Lote I-8" sujetos del presente proceso de asignación de normas urbanísticas especiales.

Cabe señalar que el predio I-7 graficado en el plano de subdivisión siguiente se entregó al uso público. A continuación, se presenta el plano de subdivisión señalado en el párrafo precedente.

Imagen 4 Extracto plano SERVIU de subdivisión S8R-17330 de abril 2002. En el círculo se grafican los Lotes I-6 e I-8.



Fuente: SERVIU Región del Biobío.

Los documentos que acreditan el dominio de los predios “Lote I-6” y “Lote I-8” por parte de Serviu corresponden al Certificado de dominio vigente N° 2244142 a nombre de Serviu de fecha 29.05.2023, inmueble inscrito a fojas 518v número 487 del Registro de Propiedad del año 2002, del Conservador de Bienes Raíces de Concepción y Copia Autorizada, N° de Certificado 2244152 del inmueble inscrito a fojas 518v número 487 del Registro de Propiedad del año 2002, del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Cabe hacer presente que, del análisis de la historia de los lotes Lote I-6 y Lote I-8, a la fecha a ninguno de ellos se le ha asignado un N° de Rol del Servicio de Impuestos Internos, por ese motivo, y para la individualización de los mismos, en el presente informe se identifican con su rol matriz, correspondiente al N° 467-1. A continuación, se describen los predios “Lote I-6” y “Lote I-8”.

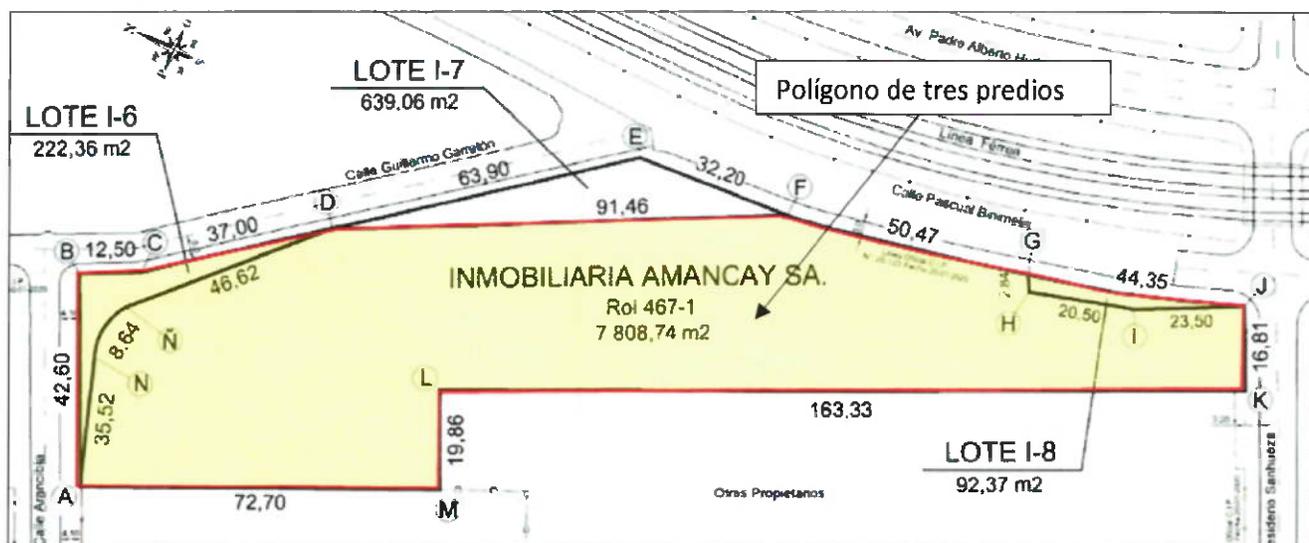
Tabla 2. Descripción de Lote I-6 y Lote I-8:

Propietario	Serviu Biobío
Denominación	Lote I-6
Dirección	Arancibia s/n
ROL	N° 467-1 (rol matriz)
Comuna	Concepción
Superficie	222,36 m ²
Reg. Prop.	Fjs. 518 vta. N°487 del año 2002.
Propietario	Serviu Biobío
Denominación	Lote I-8
Dirección	Binimelis s/n
ROL	N° 467-1 (rol matriz)
Comuna	Concepción

Superficie	92,37 m ²
Reg. Prop.	Fjs. 518 vta. N°487 del año 2002.

Cabe señalar que los 3 terrenos son contiguos y conforman una sola unidad para el desarrollo del futuro proyecto de habitacional, siendo al final del presente proceso (posterior a la aprobación de la resolución que designa normas urbanísticas especiales) fusionados para la ejecución del proyecto.

Figura 3: Imagen de los 3 terrenos en conjunto, que suman una superficie total de 8.123,47 m².



Fuente: Plano SERVIU S8R 42701 de noviembre 2022, "REPLANTEO DE DESLINDES LOTES I-6, I-7, I-8 E INMOBILIARIA AMACAY SA. CONFORME A LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SEGÚN ART. 1.4.8 O.G.U.C.", que grafica los 3 terrenos a considerar para la Habilitación Normativa.

Figura 4: Emplazamiento de los 3 terrenos, en sistema de visualización geográfico.



Fuente: elaboración propia

2.2. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES A LOS TERRENOS DE ACUERDO CON EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTE.

a. Normas que aplican al predio, según Ordenanza Local del PRC de Concepción:



El Instrumento de Planificación Territorial que regula los 3 terrenos corresponde al Plan Regulador Comunal de Concepción, aprobado por el Decreto Alcaldicio N° 298 del 22.04.2003 y publicado en el Diario Oficial el 22.04.2004. Cabe hacer presente que el PRC de Concepción, incorporó en sus disposiciones al “Plan Seccional Ribera Norte del Biobío Comuna de Concepción”, instrumento que fue aprobado por la Resolución N° 144 del 17.10.2000, que fue publicado en Diario Oficial el 09.07.2001, y que definió las normas urbanísticas que aplican a los predios. El PRC de Concepción ha tenido diversas modificaciones, la última de ellas se denomina “15° modificación del Plan Regulador de la Comuna de Concepción” (D.O. del 06.07.2021) y contienen las normas urbanísticas actualmente vigentes que regulan los tres predios.

Junto a lo anterior, la comuna de Concepción también se encuentra planificada por el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, sin embargo, dicho instrumento no establece ninguna disposición que regule o afecte los terrenos del presente análisis.

Respecto de la zonificación del PRC, los tres predios se localizan en la Zona denominada “BARRIO CONSOLIDADO Z 7.1 Sector Ribera Norte”, que permite los usos de suelo y condiciones que se detallan a continuación:

Imagen 5. Usos de suelo Permitidos y Prohibidos, junto con condiciones de Edificación en la Zona “BARRIO CONSOLIDADO Z 7.1 Sector Ribera Norte”. (15va modificación PRC-Concepción D.O. 06.07.2021), para los 3 terrenos de la presente propuesta:

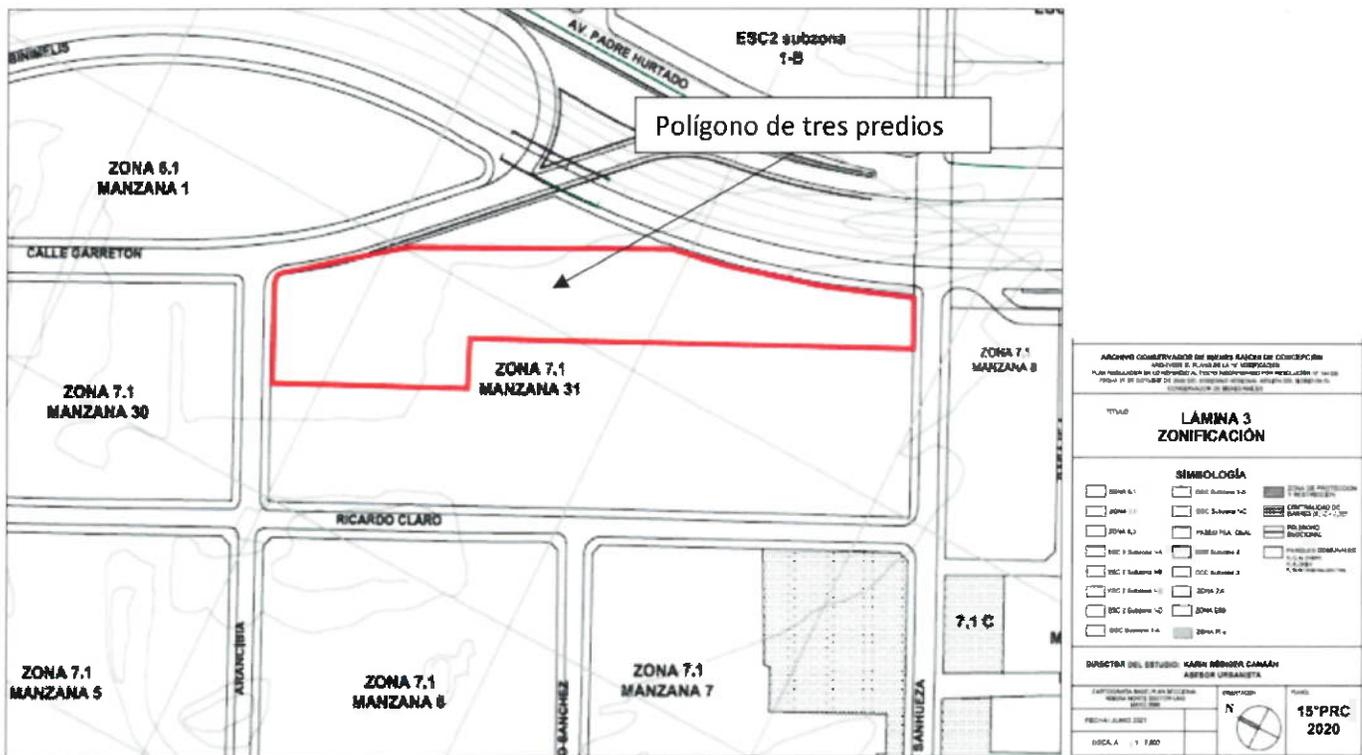
BARRIO CONSOLIDADO Z 7.1 Sector Ribera Norte		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
	HOGARES DE ACOGIDA	Permitido
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido	
ESPACIO PÚBLICO		Permitido
ÁREA VERDE		Permitido
Usos Prohibidos: todos los no señalados como permitidos.		
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA		200m ²
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO		0,4 para educación básica y educación media 0,5 para discoteca 0,8 para resto de los usos Para uso suelo Espacio Público y Área Verde se aplicará a artículo 2 1.30 y 2 1.31 de O.G.U.C, respectivamente
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		2,0
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS SUPERIORES		Libre
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		10,5m equivalente a 4 pisos
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA		7m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA		50%
ALTURA MÁXIMA DE EDIF. AISLADO SOBRE CONTINUO		No aplica
RETRANQUEO		No aplica
ADCSAMIENTO		Permitido
DISTANCIAMIENTO		Según artículo 2.6.3 de O.G.U.C.
ANTEJARDÍN		Prohibido
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA		280 hab/ha
INCENTIVOS (Art 40 O.L.P.R.C.C.)		No aplica
CONDICIÓN PARA ACCEDER AL INCENTIVO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS		No aplica

Fuente: PRC-Concepción

Las normas urbanísticas que aplican a los predios se detallan en los siguientes Certificados de Informaciones Previas, emitidos por el director de Obras de la Municipalidad de Concepción, adjuntos al presente informe:

- CIP N° JS-1704 de fecha 08.09.2023 del predio Rol N° 467-1
- CIP N° JS-1705 de fecha 08.09.2023 del predio I-6
- CIP N° JS -1706 de fecha 08.09.2023 del predio I-8.

Imagen 6. Imagen de los 3 terrenos emplazados en Zona “BARRIO CONSOLIDADO Z 7.1 Sector Ribera Norte” del plano “LÁMINA 3 ZONIFICACIÓN” denominado “15° PRC 2020” del PRC de Concepción.



Fuente: PRC Concepción

b. Contexto urbano según la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal.

Para el análisis del contexto urbano y en armonía con el artículo 5° de la Ley sobre Gestión de Suelo, se considerará la Memoria Explicativa de la 15° modificación del Plan Regulador Comunal de Concepción (D.O.06.07.2021), ya que presenta información más reciente del entorno urbano del predio. Dicha modificación señala en su punto 3.1 Objetivo General, lo siguiente:

“Con la presente Modificación se promoverá la construcción de una capital a escala humana, una ciudad que crece a la medida de sus barrios. Se permitirá que la creación de nuevas viviendas se transforme en un proceso que responda a una meta concreta de crecimiento. Por otro lado, se busca que este crecimiento se realice a la escala y medida de la ciudad, a un ritmo acorde a la creación de servicios, espacios públicos e infraestructuras necesarias satisfacer las necesidades de los nuevos residentes”.

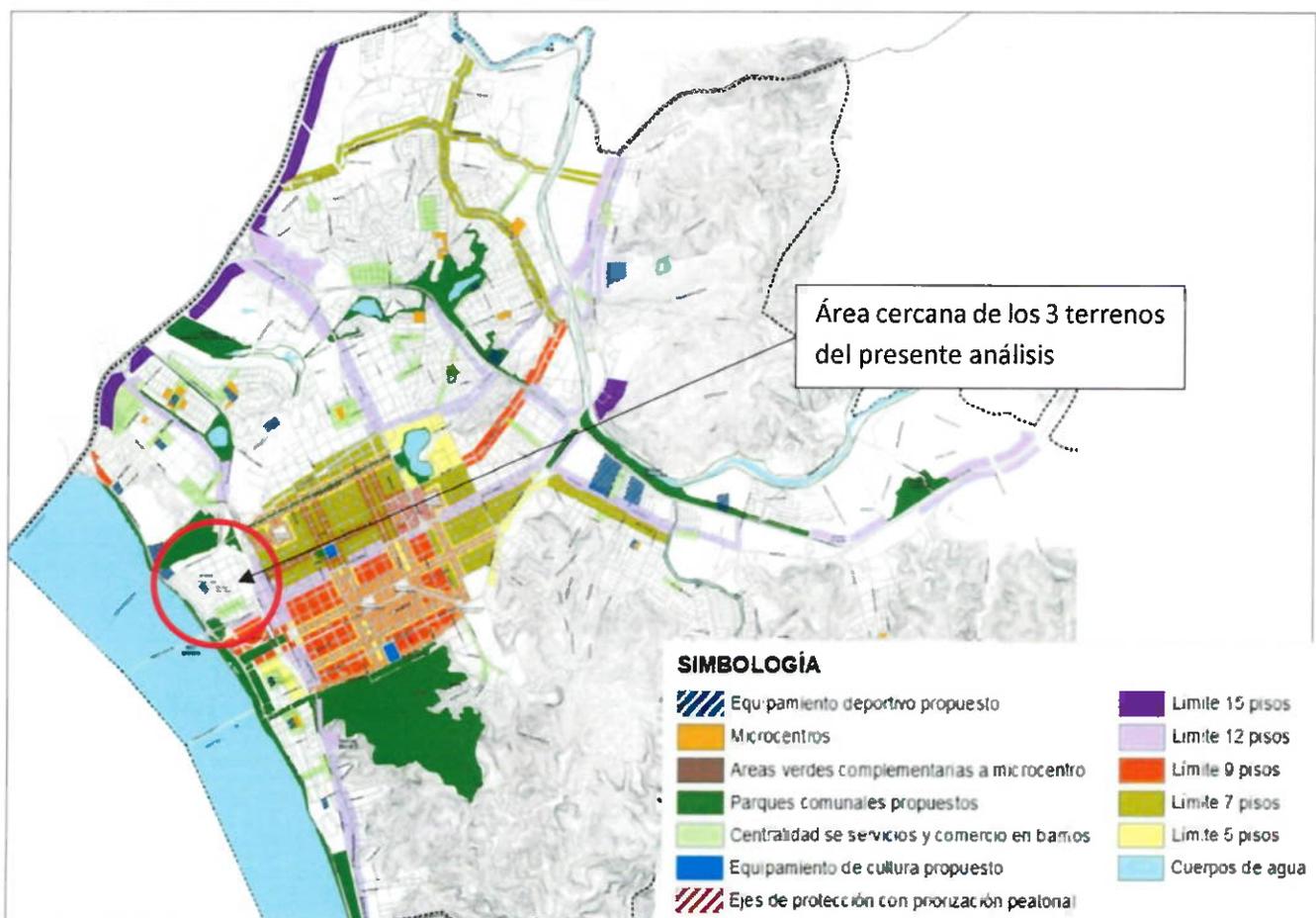
Con dicha modificación del Plan Regulador, se busca reorientar el crecimiento de la ciudad, de manera que:

- Se fortalezca la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Se asegure el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas

- Se resguarde la armonía de la imagen urbana
- Se asegure la estabilidad jurídica de las nuevas normas del Plan regulador

Asimismo, en la citada Memoria de la 15ª modificación del PRC se desarrolla una imagen objetivo aprobada el 2 de enero de 2020, la que incorpora en su análisis distintas áreas localizadas en el entorno circundante de los 3 terrenos del presente análisis, proponiendo variables a considerar para el futuro proyecto que se acogerá a la Habilitación Normativa de Terreno.

Imagen 7. Plano que grafica los contenidos de la imagen Objetivo 15ª modificación PRC, a considerar para el terreno.



Fuente: MEMORIA PRC Concepción 15va. Modificación.

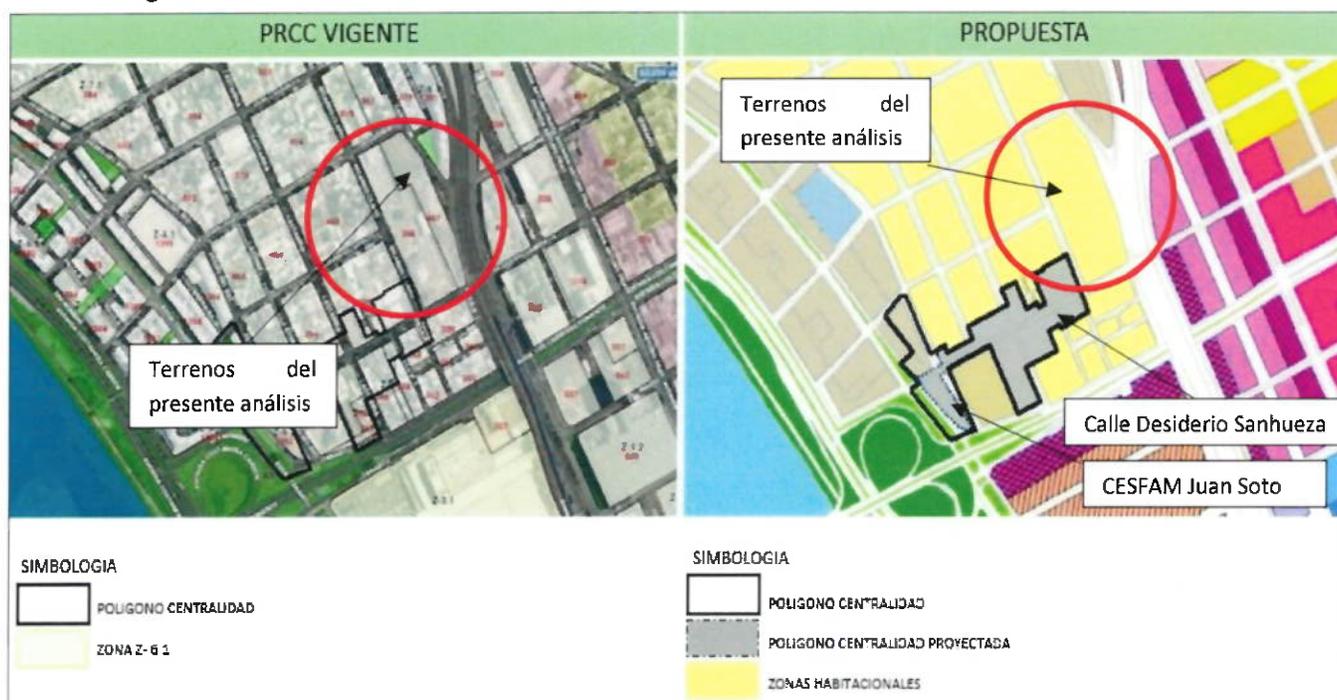
Conforme la imagen anterior, es dable señalar que, para el Sector Ribera Norte y contiguo al terreno, se plantean zonas identificadas como: “1. Centralidades de servicios y comercio en barrios”; “2. Parques comunales propuestos” y “3. Edificación altura Límite 12 pisos, 9 pisos, 7 pisos, 5 pisos”; y “4. Zonas equipamiento deportivo”, todo lo anterior, da cuenta de un centro urbano consolidado, que presenta óptimas condiciones para contribuir a la integración de las familias del proyecto a la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano existente.

- **Centralidades de servicios y comercio en barrios**

De acuerdo con la Memoria del PRC, corresponde a las centralidades reconocidas por los vecinos en actividades de participación ciudadana en las cuales se propone admitir usos de suelo que fortalezcan la autonomía y vitalidad de barrio”.

En ese sentido en “INFORME TÉCNICO PARA ELABORAR RESOLUCIÓN DE INICIO, TERRENOS EN SECTOR RIBERA NORTE, CONCEPCIÓN” del 12.06.2023, página 5, señala *“Como síntesis de los procesos de diagnóstico participativo, se reconoce una proyección del territorio como un “barrio” compuesto socialmente por diferentes organizaciones, vecinos/as, así como también, por instituciones públicas y privadas que invierten y han intervenido en él, con planes, programas y proyectos de inversión”.*

Imagen 8. Centralidad Sector Ribera Norte



Fuente: Memoria PRC Concepción 15va. Modificación.

Importante de destacar que en el sector donde se emplazan los 3 terrenos se sigue priorizando como “ZONAS HABITACIONALES”. Asimismo, la Memoria del PRC establece en este sector, una Centralidad, que se ubica principalmente en la calle Desiderio Sanhueza, y se caracteriza por su cercanía con el Parque Costanera.

La Memoria Explicativa la describe de la siguiente manera: *“Constituye la vía principal de transporte público que conecta el centro con Pedro del Rio Zañartu A lo largo de este eje, se desarrollan locales comerciales de todo tipo, y actividades productivas de escala menor. En este caso la centralidad se extenderá en toda el área identificada, e incorpora el equipamiento de Salud Cesfam Juan Soto.”* Equipamiento ya existente y que sirve al proyecto.

- **Parques comunales propuestos:**

En el sector donde se localiza los 3 terrenos, existe el “Parque Cerro Chepe” y “Parque Humedal Chepe” que de acuerdo a la Memoria del PRC,; *“...que cumplen características de valor natural y paisajístico insertas en la ciudad, y que se relacionan con áreas destinadas a crecimiento en densificación, y que por tanto pueden cumplir un importante rol sustentador del crecimiento urbano”.*

Figura 9: Ubicación Cerro y Humedal Chepe.

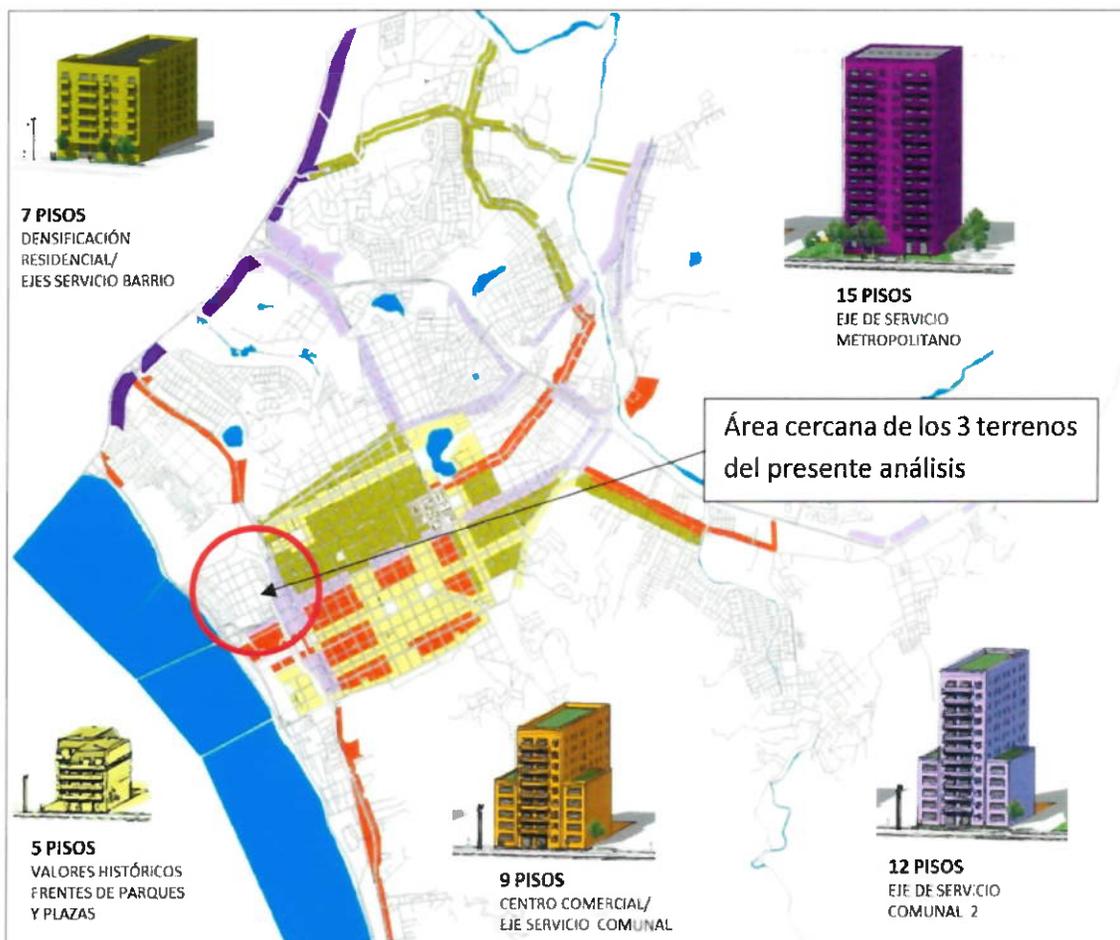


Fuente: MEMORIA PRC Concepción 15va. Modificación.

- **Edificación altura Limite 12 pisos, 9 pisos, 7 pisos, 5 pisos**

Con la 15° modificación del PRC de Concepción se modifican las alturas en base a las guías del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, para el desarrollo de densidad equilibrada, y considera la distribución de la imagen siguiente. Cabe señalar que el PRC posee en la zona donde se localiza el terreno una altura máxima de 10,5 metros equivalente a 4 pisos.

Imagen 9. Zonificación según altura máxima de edificación, con imagen referencial de volumetría posible”

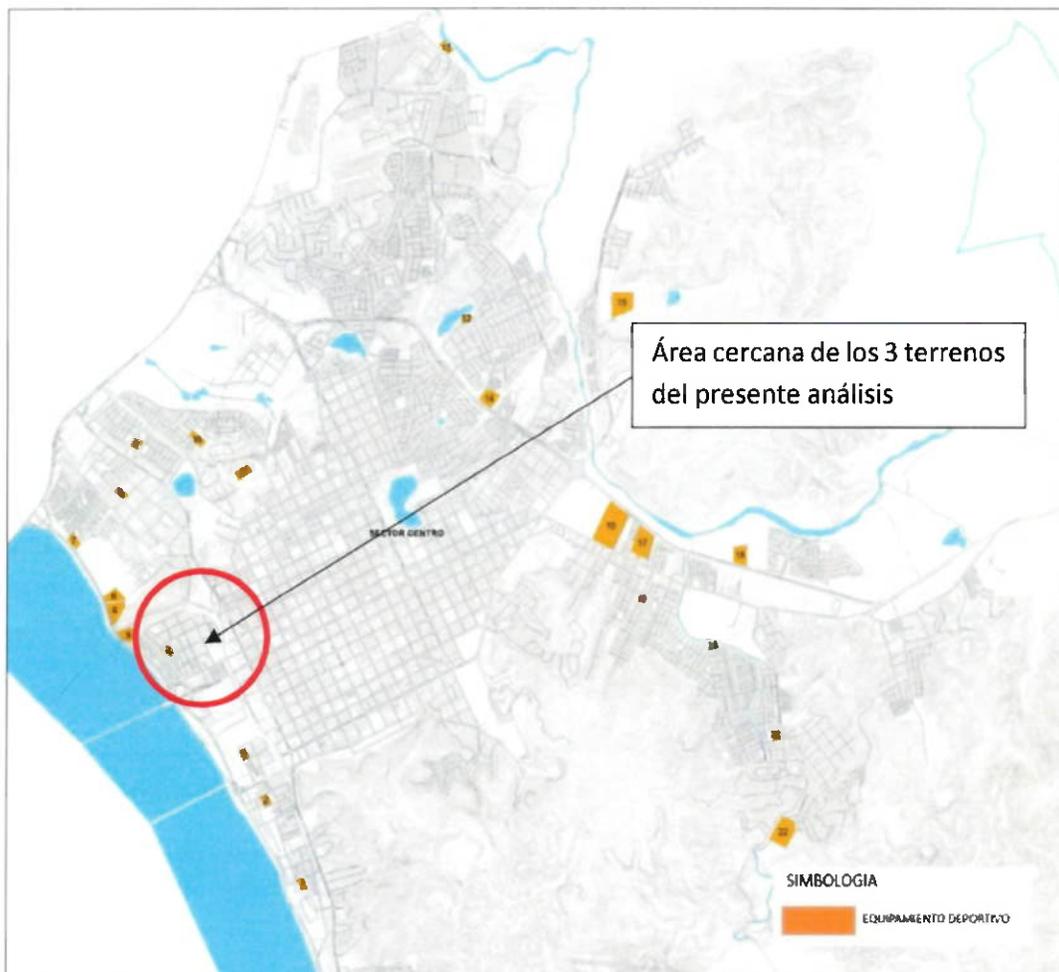


Fuente: MEMORIA PRC Concepción 15va. Modificación

- **Zonas equipamiento deportivo**

Con el fin de potenciar los elementos de identidad en los barrios, se crean zonas exclusivas destinadas a equipamiento deportivo reconociendo importantes instalaciones existentes en los Barrios, tales como el sector Cerro Chepe o Pedro del Río. De acuerdo con la Memoria Explicativa del PRC, esta destinación permitirá asegurar, por un lado, la permanencia de las actividades en los barrios, y por otro, permitirá mejor gestión de las instalaciones que permiten la realización de las actividades deportivas.

Imagen 10. Equipamiento deportivo ubicado cercano al terreno del presente análisis.

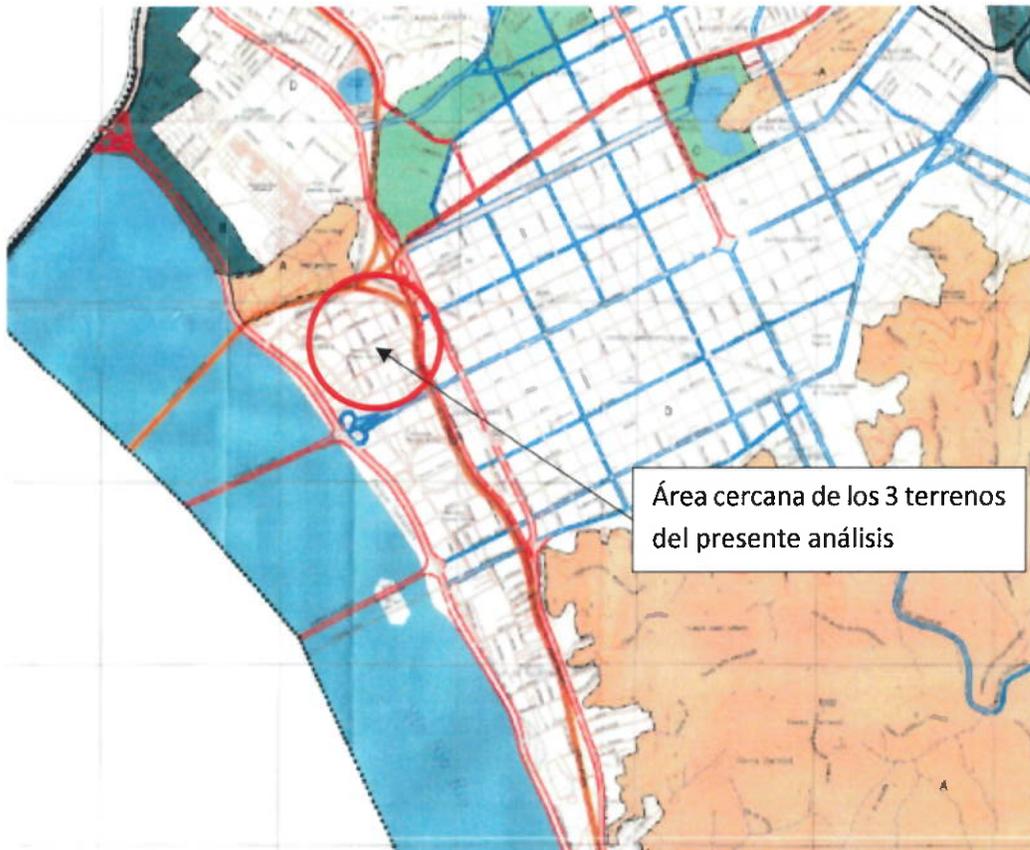


Fuente: MEMORIA PRC Concepción 15va. Modificación

c. **Áreas restringidas al Desarrollo Urbano de acuerdo con el PRC:**

Del análisis de lo establecido en el PRC de Concepción vigente, del análisis de los Certificados de Informaciones Previas de los tres terrenos, así como de la revisión de otros antecedentes provenientes de organismos técnicos, es posible concluir que el predio no se encuentra afectado por áreas de riesgo de inundación, remoción en masa, incendio, u otro riesgo de origen natural o antrópico, ni por ninguna zonas no edificable.

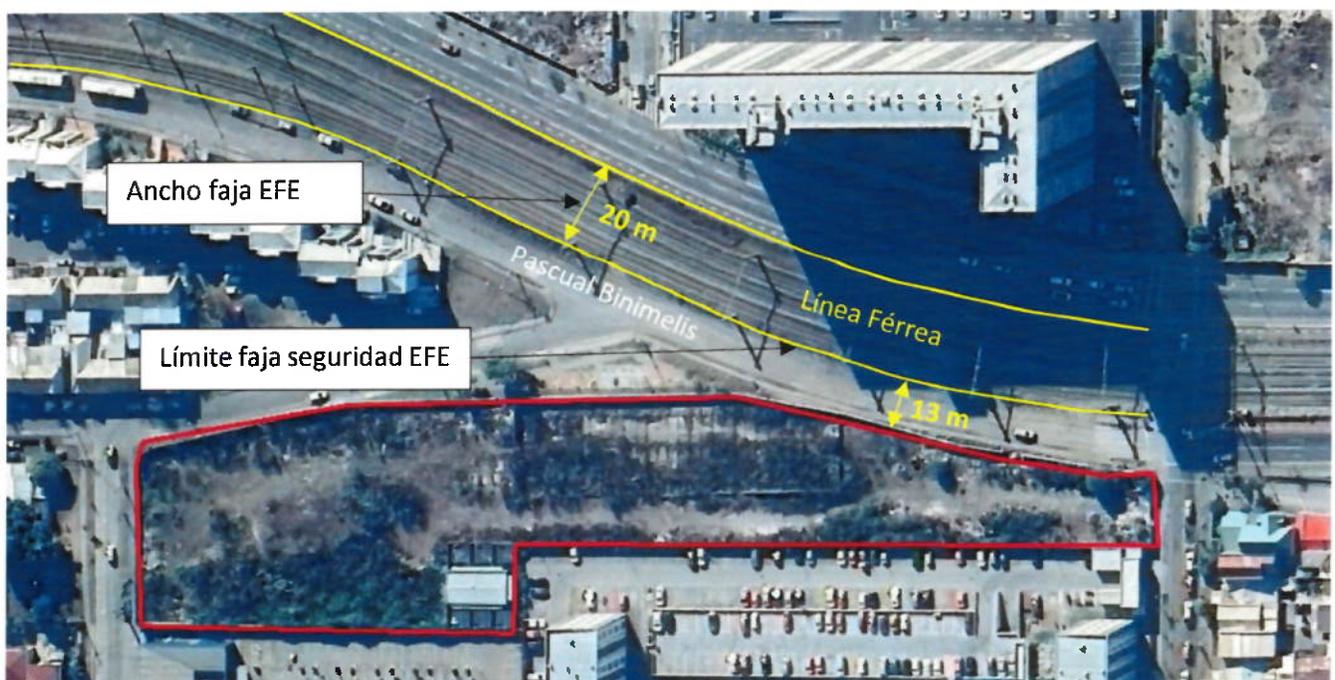
Imagen 11. Imagen de plano de Riesgos del PRC de Concepción.



Fuente: PRC de Concepción.

En frente del predio, al otro costado de la Calle Pascual Binimelis, existe vía férrea cuya faja de seguridad o área de resguardo no afecta a los predios, pues se distancia a 13 m del deslinde más próximo, según se grafica en la siguiente imagen.

Imagen 12. Gráfica de faja de seguridad vía férrea.



Fuente: Elaboración propia



d. Áreas de Protección

Según consta en el Plan Regulador de Concepción y en los Certificados de Informaciones Previa N° JS-1704 de fecha 08.09.2023 del predio Rol N° 467-1; CIP N° JS-1705 de fecha 08.09.2023 del predio I-6; y CIP N° JS-1706 de fecha 08.09.2023 del predio I-8, los terrenos en estudio no se localizan en áreas de protección de recursos de valor natural, tales como Humedales Urbanos, Santuarios de la Naturaleza, Reservas o Parques Nacionales, u otra figura de protección. Asimismo, los predios tampoco se localizan cercanos o en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, tales como Monumentos Nacionales, Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica.

Asimismo, de acuerdo con los estudios de suelos, prospecciones o calicatas realizadas por Serviu, previo a la compra del terreno principal, no se detectó la presencia de restos arqueológicos visibles en el terreno.

2.3. VIALIDAD EXISTENTE Y PROYECTADA EN EL SECTOR.

Los tres predios enfrentan bienes nacionales de uso público, sin ninguna afectación de utilidad pública por apertura de vía o ensanche, según consta en los Certificados de Informaciones Previas de los predios, y según se grafica en los siguientes cuadros:

a. Predio Rol 467-1

Nombre Calle	Categoría (IPT según Art. 2.3.1. y 2.3.2. OGUC)	Existente /Proyectada	Ancho entre Líneas Oficiales(en metros)
Desiderio Sanhueza	Servicio	Existente	13.00 m.
Pascual Binimelis	Colectora	Existente	13.00 m.

Fuente: Plan Regulador Comunal de Concepción.

b. Predio Lote I-6

Nombre Calle	Categoría (IPT según Art. 2.3.1. y 2.3.2. OGUC)	Existente /Proyectada	Ancho entre Líneas Oficiales(en metros)
Garretón	Local	Existente	10.00 m.
Arancibia	Local	Existente	13.00 m.

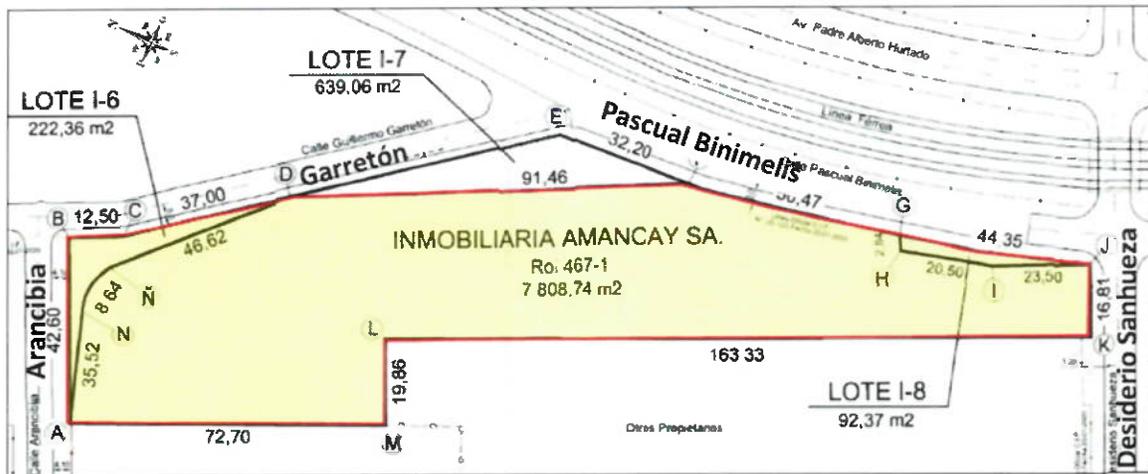
Fuente: Plan Regulador Comunal de Concepción.

c. Predio Lote I-8

Nombre Calle	Categoría (IPT según Art. 2.3.1. y 2.3.2. OGUC)	Existente /Proyectada	Ancho entre Líneas Oficiales(en metros)
Pascual Binimelis	Colectora	Existente	13.00 m.

Fuente: Plan Regulador Comunal de Concepción.

Imagen 13. Plano que grafica la vialidad existente que enfrentan los tres predios.



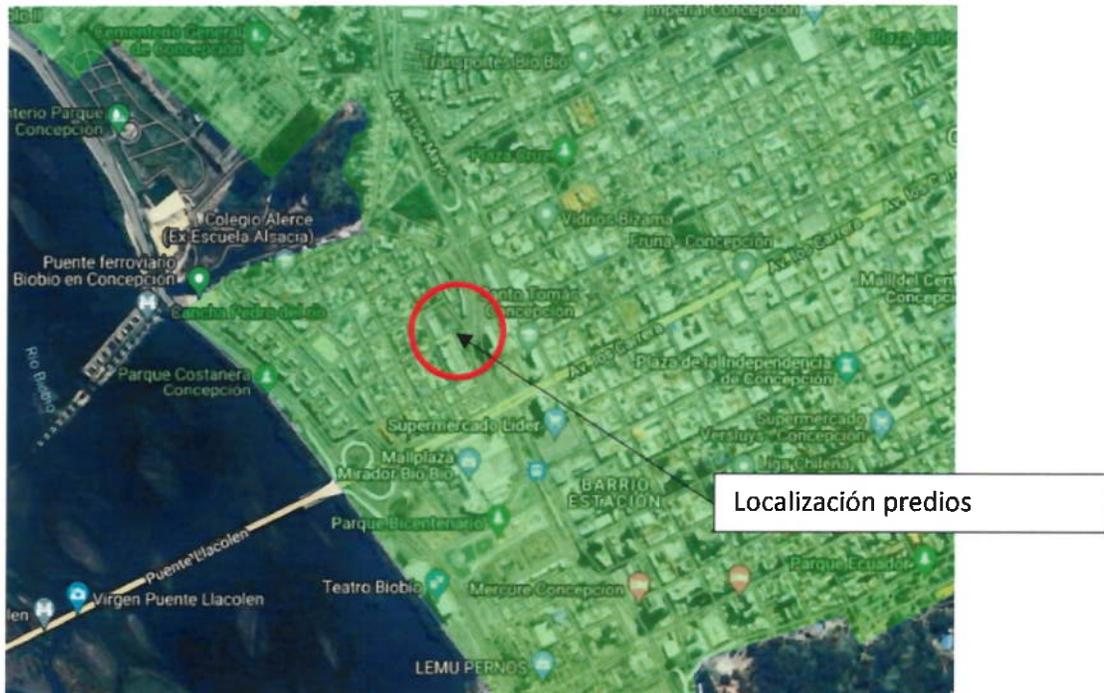
Fuente: Elaboración propia

2.4. FACTIBILIDAD SANITARIA.

Los tres predios se localizan dentro del territorio operacional de la Empresa de Servicios Sanitarios ESSBIO, conforme el polígono graficado en la imagen siguiente (polígono color verde). Cabe señalar que de acuerdo con el artículo 48 del DFL 382 Ley General de Servicios Sanitarios, la concesionaria de servicios sanitarios estará obligada a certificar la factibilidad de servicio dentro de su territorio operacional.

A continuación, se presenta plano del territorio operacional y números de certificado de factibilidad sanitaria, emitido por la empresa concesionaria del servicio.

Imagen 14. Territorio operacional de la empresa de servicios sanitarios (polígono color verde)



Fuente: Superintendencia de Servicios Sanitarios (<https://sit.siss.gob.cl/>)

Tabla 3. Factibilidad de servicio sanitario del predio.

Factibilidades	N° Certificado	Condiciones
1. Agua Potable	FP- 202301005455 del 07.09.23	El terreno se Encuentra dentro del territorio operacional de la Empresa Sanitaria ESSBIO.
2.-Alcantarillado	FP- 202301005455 del 07.09.23	El terreno se Encuentra dentro del territorio operacional de la Empresa Sanitaria ESSBIO.

2.5. CONECTIVIDAD VIAL (ACCESOS)

Todos los predios enfrentan bienes nacionales de uso público existentes, según se detalle en el punto “VIALIDAD EXISTENTE Y PROYECTADA EN EL SECTOR” del presente informe, por lo que cuenta con accesibilidad por las vialidades existentes ya urbanizadas, Garretón, Desiderio Sanhueza y Arancibia.

Respecto de la calle Pascual Binimelis, el proyecto de pavimentación fue seleccionada en el 31° Llamado de Pavimentación Participativa “Pavimentación Calle Binimelis y Calle Baldomero Sánchez, Repavimentación de veredas Calle Pérez Rosales”, sector Ribera Norte, comuna de Concepción, Código de Proyecto CC-1819, el cual está actualmente en proceso de ejecución según Resolución N° 2945 del 27.06.2023, inicio de obras con fecha 08.08.2023 y término programado para enero 2024. Estas obras contemplan la pavimentación de calle Binimelis entre las calles Desiderio Sanhueza y Temístocles Rojas según se grafica en imagen

Imagen 15. Plano proyecto de pavimentación Pascual Binimelis.



Fuente: Seremi Minvu del Biobío.

Imagen 16. Imágenes bienes nacionales de uso público que enfrenta el predio.



Además, existe paso a nivel sobre faja vía EFE en prolongación de calles Desiderio Sanhueza, regulado con semáforo y barreras de protección EFE, por donde cruzan peatones, ciclista, vehículos motorizados de manera regular.

Respecto del transporte público, en el siguiente cuadro se señalan las distancias al predio, de los recorridos de buses y colectivos existente en el entorno circundante:

Transporte público existente	
Tipo	Distancia en metros
Buses Locales (microbuses)	305
Colectivos	10

Respecto de los bienes públicos relevantes para la integración urbana del proyecto, a continuación, se presenta un cuadro con la distancia de equipamientos relevantes al deslinde de los predios.

Equipamientos			
Categoría	Establecimiento	Tipo	Distancia en metros aprox.
Salud	CESFAM Juan Soto Fernández	Primario	345m
Educación	Colegio Adventista	Enseñanza Pre básica – Básica- Media	915m
Comercio	Mall Plaza Mirador Bio Bío	Comercio	960m
Espacio Público	Parque Costanera	Área verde	480m



3. DE LA NECESIDAD DE REALIZAR EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA:

El proyecto considera la construcción de 140 departamentos (viviendas en altura), por este motivo, y aplicando lo señalado en el artículo 7 de la Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, el presente proceso de habilitación normativa de terreno no requiere Evaluación de Impacto Ambiental (EAE), puesto que el número de unidades de departamentos considerados es menor a las 160 viviendas.

4. CONCLUSIÓN DEL DIAGNÓSTICO

De acuerdo con el diagnóstico expuesto en el presente documento, es posible concluir que los tres predios del análisis, Lote Rol N° 467-1, Lote I-6 y Lote I-8 cumplen con la normativa vigente que regula la habilitación normativa de terreno, debido a que los terrenos se encuentran inscritos a nombre de Serviu, están destinados a un proyecto habitacional con vivienda de interés público, contribuye a la integración de las familias a la ciudad y genera una adecuada relación con el entorno urbano, no requiere la ejecución de obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos, los terrenos cuentan con factibilidad sanitaria, cuentan con acceso a través de vialidad pública, no se emplaza en zonas no edificables, ni en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural o de valor natural.



Concepción, 15 de septiembre del 2023.