

Diagnóstico Habilitación Normativa de Terrenos Conjunto Habitacional Los Olivos, Comuna de Curepto

LEY 21.807 MODIFICA DIVERSOS CUERPOS LEGALES
CON EL OBJETO DE FORTALECER Y MODERNIZAR EL
SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL PAÍS.

JULIO 2026

Índice

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	PERTINENCIA DE LA PROPUESTA.....	4
3.	DIAGNÓSTICO.....	5
3.1.	Identificación del Terreno	5
3.2.	Propiedad.....	6
3.3.	Topografía y Areas de Riesgo.....	7
3.4.	Marco Normativo Vigente	9
3.4.1.	Ley N°21.807 de Modernización del Sistema de Planificación Territorial....	9
3.4.2.	Política Habitacional – Decreto Supremo N°49 (MINVU)	9
3.4.3.	Instrumento de Planificación Territorial – PRC Curepto.....	10
3.4.4.	Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) de Curepto.....	10
3.4.5.	Plan Regulador Comunal de Curepto	10
3.5.	Contexto Urbano	13
3.5.1.	Usos de Suelo en el Territorio	13
3.5.2.	Conectividad.....	19
3.5.3.	Factibilidades de Servicios Básicos.....	20
3.5.4.	Integración Socioespacial	21

Índice de Ilustraciones

Figura 1.	Ubicación HNT Conjunto Habitacional Los Olivos en la Comuna de Curepto.	5
Figura 2.	Ubicación HNT Conjunto Habitacional Los Olivos, Curepto.	6
Figura 3.	Plano de Subdivisión Predial aprobado por la DOM de la Municipalidad de Curepto.	6
Figura 4.	Plano topográfico del predio.	7
Figura 5.	Zonificación Plan Regulador Comunal Curepto (2016)	11
Figura 6.	Caracterización de Usos de Suelo en el Territorio	14
Figura 7.	Usos en el entorno al predio para HNT	15
Figura 8.	Equipamiento y Servicios Claves	16
Figura 9.	Conectividad Comunal	19
Figura 10.	Vialidades según PRC Curepto.....	20

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el Censo 2024, el Déficit Cuantitativo habitacional, para la Región del Maule es de 20.808 viviendas, y que la Comuna de Curepto con 263 viviendas, corresponde al 5.1% regional ubicándose en la posición decimonovena a nivel regional en déficit cuantitativo. Estamos ante una problemática en materia de vivienda afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento de los asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios públicos urbanos relevantes.

En respuesta a dicha problemática, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales y los Servicios de Vivienda y Urbanización, ha implementado un Plan de Emergencia Habitacional (PEH), el cual considera entre otros aspectos, gestionar suelo urbano para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, lo cual incluye la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT), cuando estos no tengan las normas urbanísticas adecuadas para dicho fin.

Tal mecanismo se enmarca en la aplicación de la Ley N°21.807 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de Planificación territorial del país, vigente desde su publicación en el Diario Oficial con fecha 16 de febrero de 2026, entre ellos la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, y otras. Su propósito es asegurar una mayor coherencia entre los instrumentos de planificación de nivel comunal, intercomunal y regional, optimizando los procesos de toma de decisiones sobre el uso del suelo y el desarrollo urbano sostenible.

En tal contexto, esta Secretaría Ministerial ha elaborado la Propuesta de Habilitación Normativa del terreno para el "Conjunto Habitacional Los Olivos", comuna de Curepto, que, respondiendo a la demanda concreta de viviendas de un Comité Habitacional de la comuna, considera un terreno de propiedad de la Municipalidad de Curepto, sin embargo, presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público. Lo anterior, dado que el Plan Regulador Comunal de Curepto aprobado por Resolución Exenta N°11 y publicado en D. O. de fecha 23 de septiembre de 2016, zonifica el área del terreno ubicado en la Ruta K-60 como Zona Urbana 2 (ZU2), la que define una densidad habitacional que no permite la aplicación de subsidios según normativa SERVIU, y Zona Área Verde (ZAV), la que no permite uso residencial.

2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en su capítulo IX, a través de sus artículos 92 a 99, indica el procedimiento mediante el cual es posible otorgar normas urbanísticas especiales, a través del Mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos. Lo cual se ha considerado aplicable al terreno ubicado en la Ruta K-60 de la comuna de Curepto, de Rol SII N°155-74 denominado "Lote 1, Los Olivos" terreno de propiedad de la Municipalidad de Curepto, certificado mediante la Copia con Vigencia inscrito bajo Fojas 216 Número 340 del 2026 Conservador de Bienes Raíces, comercio y minas de Curepto, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 92 de la LGUC, respecto a la propiedad de él o los terrenos en los que se puede aplicar la Habitación Normativa, correspondiendo a terrenos que se encuentren inscritos a nombre del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo, de otro órgano que integre la Administración del Estado, empresa pública o sociedad del Estado. También podrá aplicarse respecto de terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de tales órganos.

Asimismo, el inciso primero del artículo 92 de la LGUC, señala que: *"El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá proponer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional y en cumplimiento de lo dispuesto en este Capítulo y en las normas reglamentarias que puedan dictarse al efecto. Lo anterior, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas de interés público y el equipamiento de clase comercio, culto y cultura, deporte, educación, seguridad o salud necesario para asegurar la integración en la ciudad y una adecuada relación con el entorno urbano de las familias beneficiadas por dichos proyectos."*

Por otra parte, y de acuerdo con lo indicado en el inciso segundo del artículo 94 de la LGUC.: *"De forma previa a la elaboración de la propuesta de normas urbanísticas especiales, la referida Secretaría Regional Ministerial deberá realizar un análisis de pertinencia. Para lo anterior, deberá verificar que se trata de proyectos de viviendas de interés público que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano; o que promuevan el acceso equitativo por la población a bienes públicos urbanos relevantes, según corresponda. Junto a ello, deberán ponderarse las dificultades técnicas que pueda presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgo, y podrán considerarse elementos de financiamiento. Lo anterior, sin perjuicio de los criterios relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para aplicar este mecanismo, que en esta materia pueda establecer la Ordenanza General."*

En este sentido, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule determina la pertinencia de elaborar una Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales, que permitan la construcción de un proyecto habitacional para familias que se beneficiarán con su materialización, contribuyendo a la integración social a través de una adecuada relación del proyecto con el entorno urbano, en un terreno que no presenta dificultades técnicas para el desarrollo de este proyecto, las obras extraordinarias de urbanización para mitigación de riesgos deberán ser presentadas por parte de un profesional responsable en la solicitud de permiso de Edificación.

La conclusión anterior se fundamenta en los antecedentes del diagnóstico de este documento, en donde se da cuenta que el terreno que se habilita normativamente se inserta en la trama urbana de la comuna de Curepto. El terreno en cuestión cuenta con buena accesibilidad mediante vías existentes, a través de la Ruta K-60.

Asimismo, el sector en que se emplazan el terreno posee accesibilidad a equipamientos de clase educación, comercio, salud y seguridad, los que permiten satisfacer las necesidades de la población local sin necesidad de desplazarse hacia otras comunas.

Las normas urbanísticas especiales que serán establecidas a la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno "Conjunto Habitacional Los Olivos", comuna de Curepto, sólo serán aplicables a la construcción de este proyecto específico, en el que se justifica su

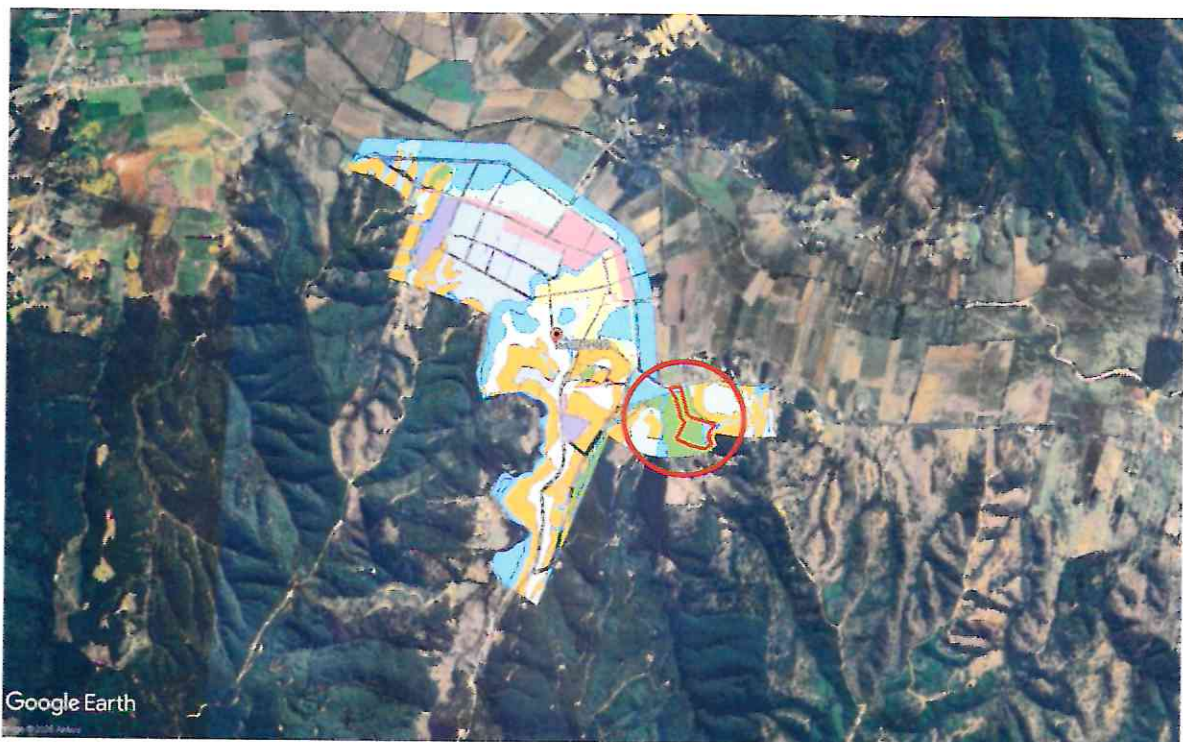
uso excepcional, y no podrá ser aplicable a la ejecución de otros proyectos en el mismo terreno que tengan un objetivo distinto. Estas normas urbanísticas especiales no involucran la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación Territorial vigente, sino la disposición de normas urbanísticas especiales aplicables exclusivamente para la construcción de Viviendas de Interés Público para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o el que lo reemplace.

3. DIAGNÓSTICO

3.1. Identificación del Terreno

El área que abarca la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno "Conjunto Habitacional Los Olivos", comuna de Curepto, comprende una superficie de aproximadamente 35.613 m², emplazada al interior del área urbana de la Comuna de Curepto, en la Zona Urbana 2 y Zona Área Verde, según lo establecido por el Plan Regulador Comunal de Curepto.

Figura 1. Ubicación HNT Conjunto Habitacional Los Olivos en la Comuna de Curepto.



Fuente: elaboración propia en base a imagen Google earth, SEREMI MINVU Maule, 2026.

Figura 2. Ubicación HNT Conjunto Habitacional Los Olivos, Curepto.

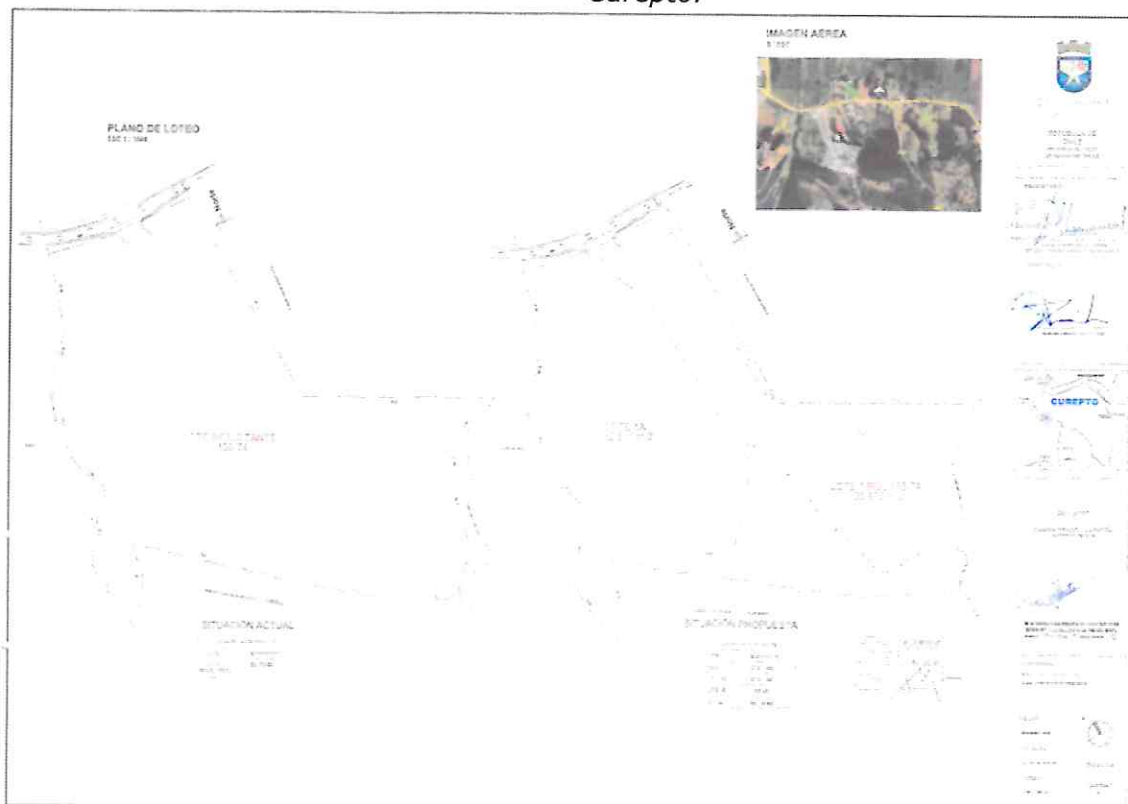


Fuente: SEREMI MINVU Maule

3.2. Propiedad

El área del terreno que pertenece a propiedad de la Municipalidad de Curepto, Región del Maule está definido, denominado Lote 1 Los Olivos, de superficie aprox. total 35.613 m², producto de la subdivisión predial aprobada por la Dirección de obras de la Municipalidad de Curepto bajo el Certificado N° 04 del 03 de diciembre de 2025.

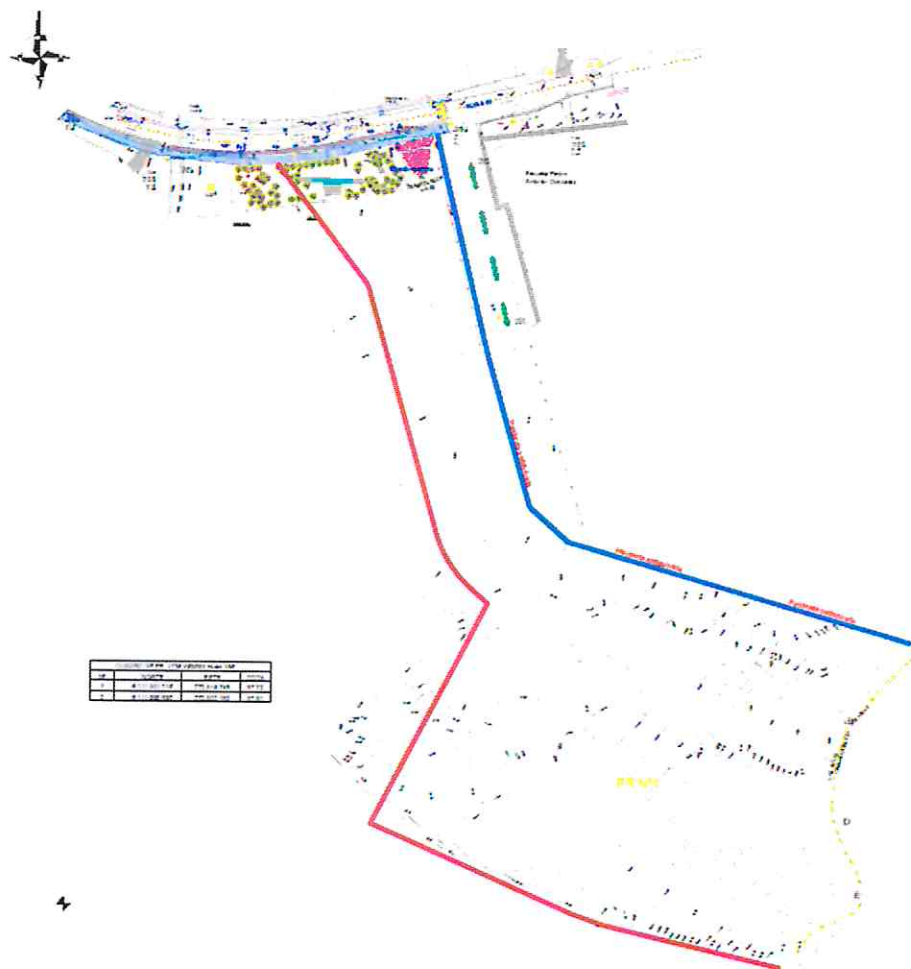
Figura 3. Plano de Subdivisión Predial aprobado por la DOM de la Municipalidad de Curepto.



Fuente: Plano de Subdivisión aprobado por la DOM Curepto, 2025..

3.3. Topografía y Areas de Riesgo

Figura 4. Plano topográfico del predio.



Riesgo de Inundación

De acuerdo con el Plan Regulador Comunal (PRC), el área presenta susceptibilidad moderada a inundación, identificándose sectores puntuales de riesgo asociados al frente del predio en relación a la ruta K-60.

No obstante, no existen cauces naturales que atraviesen el predio y se verifica diferencia de cota respecto a esteros cercanos que reduce la exposición directa.

Por lo cual se puede concluir que la amenaza de inundación se clasifica como baja a moderada, condicionada a eventos climáticos extraordinarios.

Riesgo de Remoción en Masa

El instrumento de planificación territorial clasifica el área como AR2 (riesgo moderado).

Sin embargo, desde el análisis físico: Las pendientes del terreno son menores al 10%. Y no se identifican condiciones geomorfológicas críticas.

La amenaza se considera de probabilidad moderada a baja, con baja susceptibilidad real a procesos de inestabilidad.

Evaluación Integrada del Riesgo

De acuerdo con la relación metodológica $Riesgo = Amenaza \times Vulnerabilidad \times Exposición$, se determina:

Tipo de riesgo	Amenaza	Vulnerabilidad	Exposición	Nivel de riesgo
Inundación	Moderada-baja	Media	Alta	Moderado
Remoción en masa	Moderada-baja	Media	Alta	Moderado

El área presenta un riesgo global moderado, compatible con procesos de urbanización, sujeto a la aplicación de medidas de mitigación y control.

Condiciones de Aptitud para la Habilitación Normativa

En función del análisis realizado, el predio presenta condiciones favorables para su incorporación a procesos de desarrollo urbano, fundamentadas en:

- Ausencia de restricciones físicas mayores (sin cursos de agua ni pendientes críticas).
- Riesgos controlables mediante intervención.
- Localización dentro de límite urbano vigente.

En consecuencia, el área se considera apta para uso habitacional, condicionada a la incorporación de soluciones técnicas específicas en la etapa de urbanización.

Medidas de Mitigación y Condiciones Normativas

Para efectos de habilitación y conforme a criterios DDU, se deberán incorporar las siguientes medidas:

- a) Infraestructura hidráulica
 - Sistemas de drenaje de aguas lluvias.
 - Obras de evacuación y conducción de escorrentías superficiales.
- b) Adecuación del terreno
 - Nivelación de cotas en sectores bajos.

- *Modelación de pendientes compatibles con escurrimiento controlado.*
- c) Urbanización
- *Diseño vial con pendientes longitudinales y transversales controladas.*
 - *Soluciones que eviten acumulación de aguas en espacios públicos.”*

Conclusión Técnica para Diagnóstico

De acuerdo con los antecedentes evaluados y provistos por la Municipalidad de Curepto, el predio presenta un nivel de riesgo moderado, mitigable mediante medidas técnicas estándar, por lo que:

- No se identifican impedimentos para la habilitación normativa del suelo.
- El desarrollo habitacional resulta técnicamente viable.
- La materialización del proyecto queda condicionada al cumplimiento de medidas de mitigación y normativa vigente en materia de urbanización y gestión del riesgo. Las que deberas ser presentadas de acuerdo con lo indicado en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones.

3.4. Marco Normativo Vigente

El presente diagnóstico se inserta dentro del sistema normativo vigente en materia de planificación territorial y desarrollo urbano en Chile, estructurado en base a:

- Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su reglamento, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que establecen los principios, procedimientos y condiciones técnicas para la planificación urbana, urbanización y edificación.
- En particular, la OGUC regula la identificación de áreas de riesgo y zonas no edificables, señalando que los planes reguladores pueden restringir el desarrollo urbano en terrenos que constituyan peligro para asentamientos humanos (art. 2.1.17).
- Asimismo, el marco normativo reconoce la aplicación de procedimientos especiales de planificación, entre ellos la habilitación normativa de terrenos, vinculados a políticas de integración social y gestión de suelo.

3.4.1. Ley N°21.807 de Modernización del Sistema de Planificación Territorial

La Ley N°21.807 (2026) modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial, introduciendo elementos centrales para el caso en análisis:

- Incorpora la posibilidad de que los municipios aprueben normas urbanísticas especiales para procesos de habilitación normativa, en concordancia con la LGUC.
- Refuerza la necesidad de coherencia entre los instrumentos de planificación territorial y los instrumentos de gestión comunal.
- Busca agilizar la incorporación de suelo urbano y mejorar la respuesta a la demanda habitacional mediante herramientas flexibles de planificación. El proceso de habilitación normativa del predio se sustenta directamente en esta ley, en cuanto permite ajustar las condiciones urbanísticas para viabilizar proyectos habitacionales de interés público.

3.4.2. Política Habitacional – Decreto Supremo N°49 (MINVU)

El proyecto se vincula con el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS N°49), que constituye el principal instrumento de política habitacional para sectores vulnerables:

- Permite el desarrollo de proyectos habitacionales en nuevos terrenos, incluyendo urbanización y equipamiento.
- Está orientado a familias del 40% más vulnerable, facilitando acceso a vivienda sin crédito hipotecario.

Implicancia en el proyecto:

La habilitación normativa actúa como condición habilitante para la materialización del proyecto bajo el programa DS49, asegurando disponibilidad de suelo urbano apto y normativamente regularizado.

3.4.3. Instrumento de Planificación Territorial – PRC Curepto

El predio se rige por el Plan Regulador Comunal de Curepto, aprobado el año 2016, el cual:

- Establece el límite urbano, zonificación y normas urbanísticas aplicables.
- Define los usos de suelo, condiciones de edificación y áreas de restricción, incluyendo estudios de riesgo asociados.

El proceso de habilitación normativa se articula como una herramienta excepcional que permite adecuar o complementar las disposiciones del PRC vigente, manteniendo coherencia con su estructura territorial y normativa.

3.4.4. Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) de Curepto

El PLADECO 2023–2026 corresponde al instrumento indicativo de planificación estratégica comunal, que:

- Define los lineamientos de desarrollo económico, social y territorial de la comuna.
- Orienta la acción municipal y la priorización de iniciativas de inversión.
- Promueve un desarrollo sustentable, inclusivo y con participación ciudadana.

El proyecto habitacional y su habilitación normativa deben ser coherentes con los objetivos estratégicos comunales, particularmente en materia de acceso a la vivienda, integración social y consolidación urbana.

En función de los instrumentos analizados, el proyecto se sustenta en un marco normativo integrado donde:

- La LGUC y OGUC establecen las reglas generales de urbanización y gestión de riesgos.
- La Ley 21.807 habilita mecanismos de flexibilización normativa para proyectos de interés público.
- El DS49 define el contexto de política habitacional que justifica la intervención.
- El PRC Curepto regula las condiciones específicas del territorio.
- El PLADECO asegura coherencia con la estrategia de desarrollo comunal.

En este contexto, la habilitación normativa del predio constituye un mecanismo legítimo y coherente con la normativa vigente, permitiendo compatibilizar las restricciones territoriales con la necesidad de desarrollo habitacional.

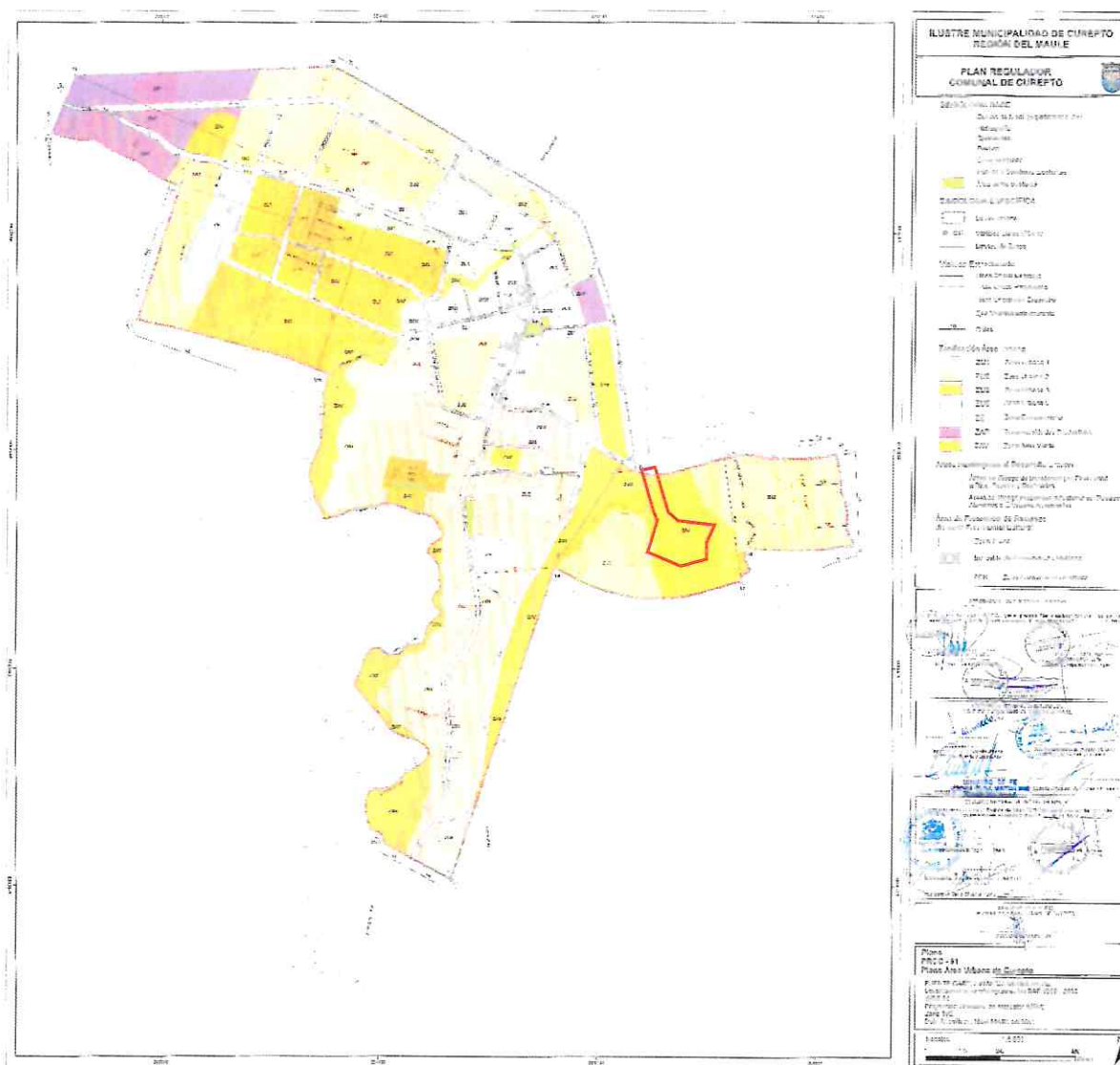
3.4.5. Plan Regulador Comunal de Curepto

Mediante CIP N° 89 de fecha 15 de abril de 2026, la Dirección de Obras Municipales de Curepto indica que el Lote N° 1 Los Olivos, enfrenta un Bien Nacional de Uso Público denominado Ruta k-60, de categoría Colectora. Además, señala que el predio se emplaza en Área Urbana definida en el Plan Regulador Comunal de Curepto, promulgado mediante Resolución afecta N° 11 de fecha 25 de febrero de 2016, publicada en el Diario Oficial con fecha 23 de septiembre de 2016, específicamente en la Zona Urbana 2 (ZU2) y Zona Área Verde (ZAV).

- Area de Riesgo de Inundación por proximidad a Rios, Esteros y Quebradas
- Area de riesgo propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

Finalmente, respecto a afectaciones de utilidad pública, de acuerdo con el CIP N° 89 de fecha 15 de abril de 2026, el predio objeto de este análisis no tiene afectación.

Figura 5. Zonificación Plan Regulador Comunal Curepto (2016).



Fuente: Plan Regulador comunal de Curepto, archivo Seremi Minvu Región del Maule.

De acuerdo con lo señalado en el PRC, la normativa aplicable al predio es la siguiente:

Zona Urbana 2 (ZU2)

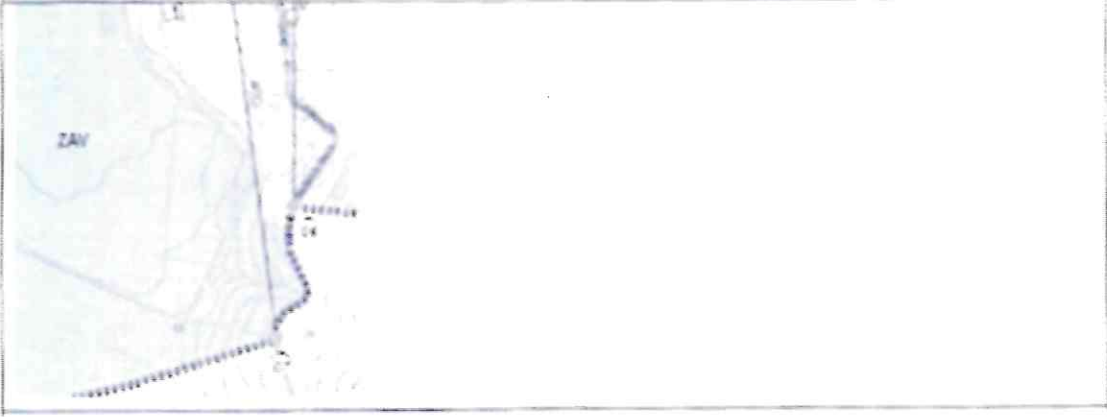
ZU2 ZONA URBANA 2			Superficie Subdivisión Predial Mínima (m²)	Densidad Bruta Hab/Há	Coeficiente		Sistema Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Antejardín (m)	Altura de cierre (m)
USOS DE SUELO PERMITIDOS					Ocupación Suelo	Constructibilidad				
TIPO	CLASE	ACTIVIDADES PROHIBIDAS								
RESIDENCIAL	Vivienda Hospedaje	--	295	132	0,6	1,2	Aislado Pareado	7,5	3,0	1,8
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	---		--	0,6	1,2	Aislado Pareado	7,5	3,0	1,8
	COMERCIO	Plantas de Revisión Técnica y Terminales de distribución								
	CULTO y CULTURA	--								
	DEPORTE	Estadio, Medialuna								
	EDUCACIÓN	Centro de Rehabilitación Conductual								
	SALUD	Cementerio, Crematorio								
	SEGURIDAD	Cárcel, Centro de Detención								
	SERVICIOS	Servicio automotriz (pintura/ desabolladura)								
SOCIAL	--									

Zona Area Verde (ZAV)

ZAV ZONA ÁREA VERDE			Coeficiente		Sistema Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)
USOS DE SUELO PERMITIDOS			Ocupación Suelo	Constructibilidad		
CLASE	ACTIVIDAD	ACTIVIDADES PROHIBIDAS				
AREA VERDE	Complementarias Según OGUC	--	0.2	0.2	Aislado	3.5

Respeto a afectaciones de utilidad pública, de acuerdo al CIP N° 89 de fecha 15 de abril de 2026, el predio objeto de este análisis no tiene afectación.

5.3 AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)				☐ SI	☒ NO
PARQUE		VIALIDAD		ENSANCHE	
				APERTURA	
DE LAS SIGUIENTES VIAS					
GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / vialidad)					
					
PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)					

Fuente: Extracto del C.I.P. para el predio de Rol 155-74 de la D.O.M. de Curepto.

En lo que respecta al Lote "Lote 1 Los Olivos", cuya superficie total aproximada es de 35.613 m2, el Plan Regulador Comunal de Curepto, promulgado mediante Resolución Afecta N° 11 de fecha 25 de febrero de 2016 y publicado en el Diario Oficial de fecha 23 de septiembre de 2016, define el área como Zona Area Verde (ZAV), donde no se admite el uso residencial, lo que no satisface las necesidades de cabida para las soluciones habitacionales del proyecto en desarrollo.

Por consiguiente, mediante la presente habilitación normativa, se propone para el terreno en comento, una propuesta de normas urbanísticas especiales, para el predio que hoy se emplaza en la Zona ZAV del Plan Regulador comunal vigente de Curepto, específicamente en lo siguiente:

- Establecer como uso de suelo el Residencial, destino vivienda.
- Establecer coeficiente de ocupación de Suelo a 0.4
- Establecer coeficiente de constructibilidad a 0.4
- Superficie de subdivisión predial mínima de 150 m2
- Establecer sistema de agrupamiento.
- Establecer la altura máxima de edificación a 7 mt.
- Establecer la Densidad Máxima a 126 hab/Ha.
- Establecer el antejardín para el uso residencial de 3.00mt.
- Establecer estacionamientos: 1 por vivienda

3.5. Contexto Urbano

3.5.1. Usos de Suelo en el Territorio

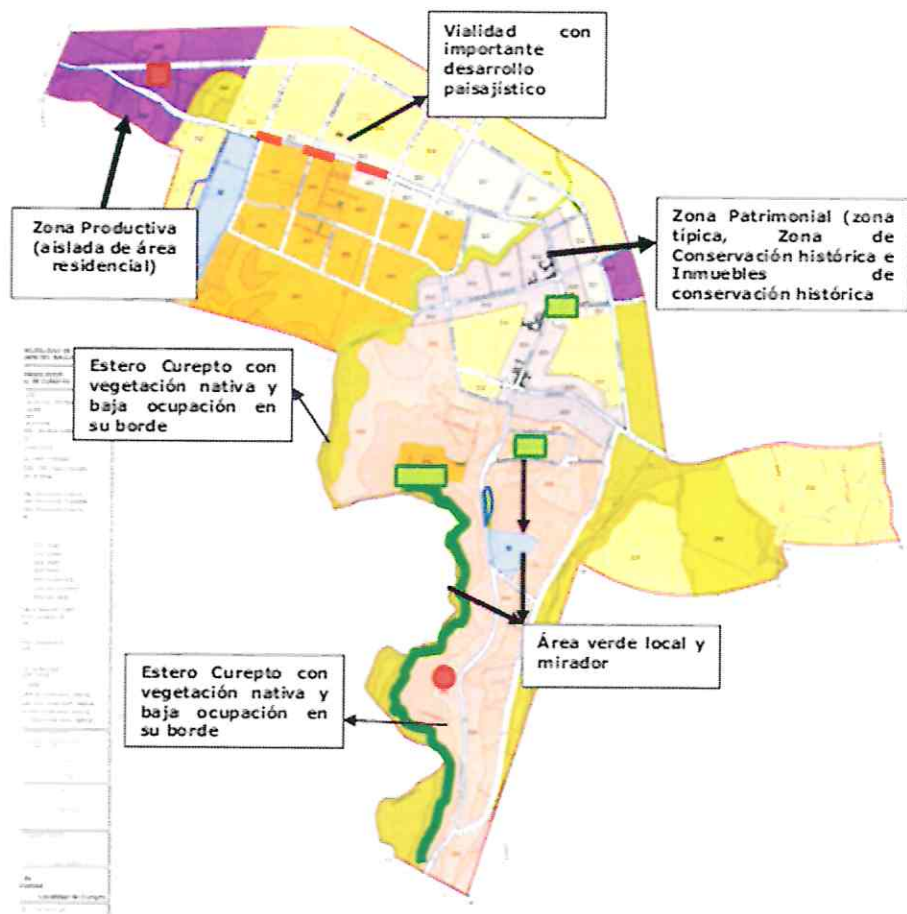
El predio denominado "Lote 1 Los Olivos", donde se emplaza la propuesta, se encuentra ubicado en la Zona de Area Verde (ZAV) del Plan Regulador Comunal de Curepto, donde

las actividades permitidas están establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Cabe señalar que este sector de la comuna constituye el inicio de la Zona Urbana en Curepto y existe un equipamiento de educación y accesibilidad a áreas residenciales y comerciales.

En lo que respecta al tipo de usos de suelo, predomina el residencial de tipo vivienda, almacenes de escala menor, servicios y áreas de esparcimiento. La Ruta K-60 es una vía transversal en la comuna que permite dar accesibilidad a áreas de servicios, pero además es un eje de transporte público.

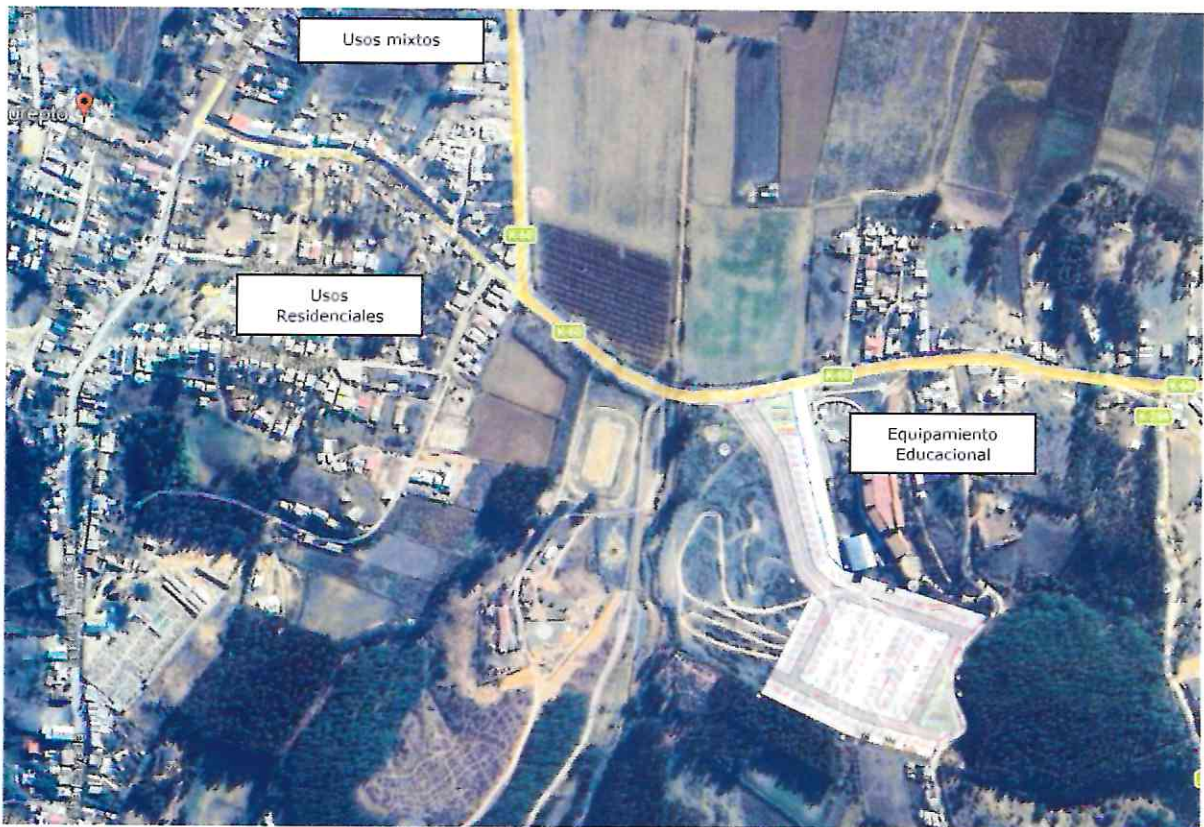
Todas las actividades mencionadas son concordantes con el PRC vigente y no generan impactos sobre el proyecto a desarrollar en el Lote 1 Los Olivos, por lo que no se requieren medidas de mitigación al respecto.

Figura 6. Caracterización de Usos de Suelo en el Territorio



Fuente: Informe Ambiental PRC Curepto, 2012.

Figura 7. Usos en el entorno al predio para HNT



Fuente: Elaboración propia en base a imagen Google Earth. 2026

Figura 8. Accesibilidad al predio, Ruta K-60_Via Colectora



Fuente: imagen Google Earth. 2026

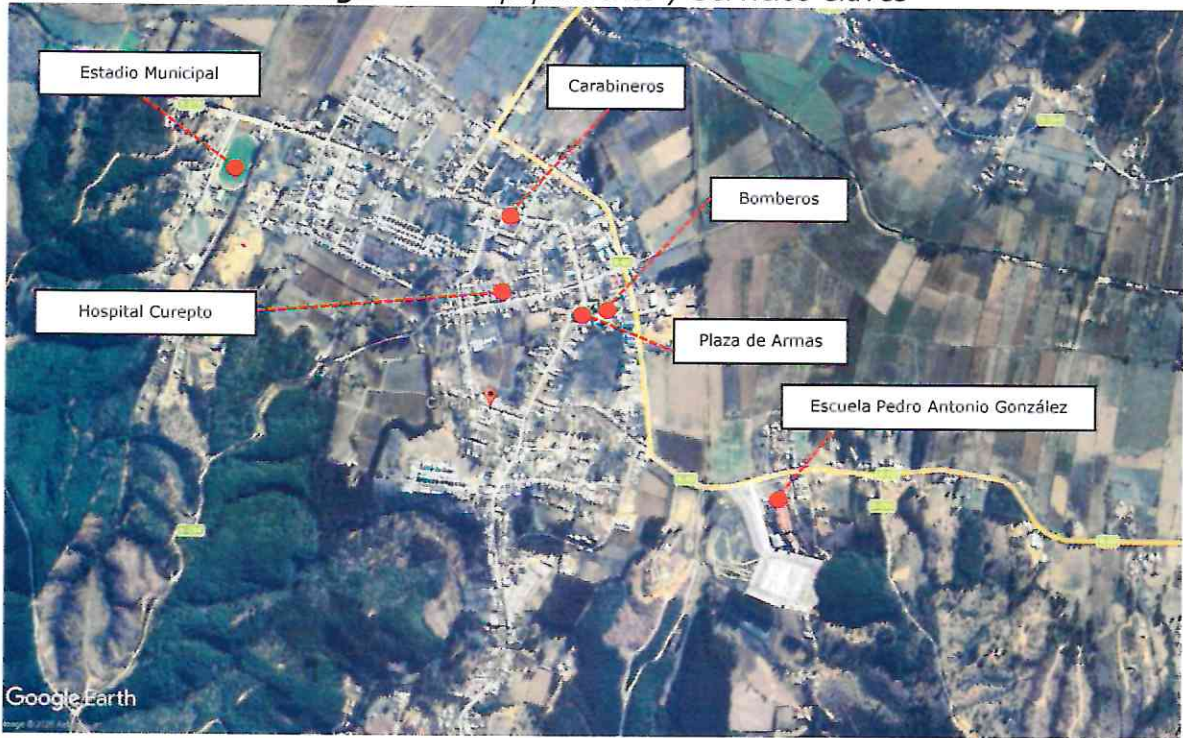
En lo que respecta a equipamientos de la localidad, que disponen de servicios para el territorio completo, tenemos lo siguiente:

- **Equipamientos**

Curepto, al interior de su Límite Urbano se ha desarrollado, consolidándose a partir de la instalación de servicios y equipamientos públicos que ponen a disposición de sus habitantes. Equipamientos de educación como la Escuela Pedro Antonio González, Jardines Infantiles Junji e Integra, Centro de Salud Familiar, Equipamiento deportivo, además de la Compañía de Bomberos de Curepto. Todos ellos conectados por la Ruta K-60 que los comunica con la ciudad de Talca.

Tipo de Equipamiento	Descripción
Educación	Liceo Luis Correa Rojas
Educación	Escuela Pedro Antonio Gonzalez
Salud	Hospital de Curepto
Seguridad	Tenencia Curepto
Seguridad	1º Compañía de Curepto
Deportivo	Estadio Municipal
Deportivo	Gimnasio Municipal

Figura 9. Equipamiento y Servicios Claves



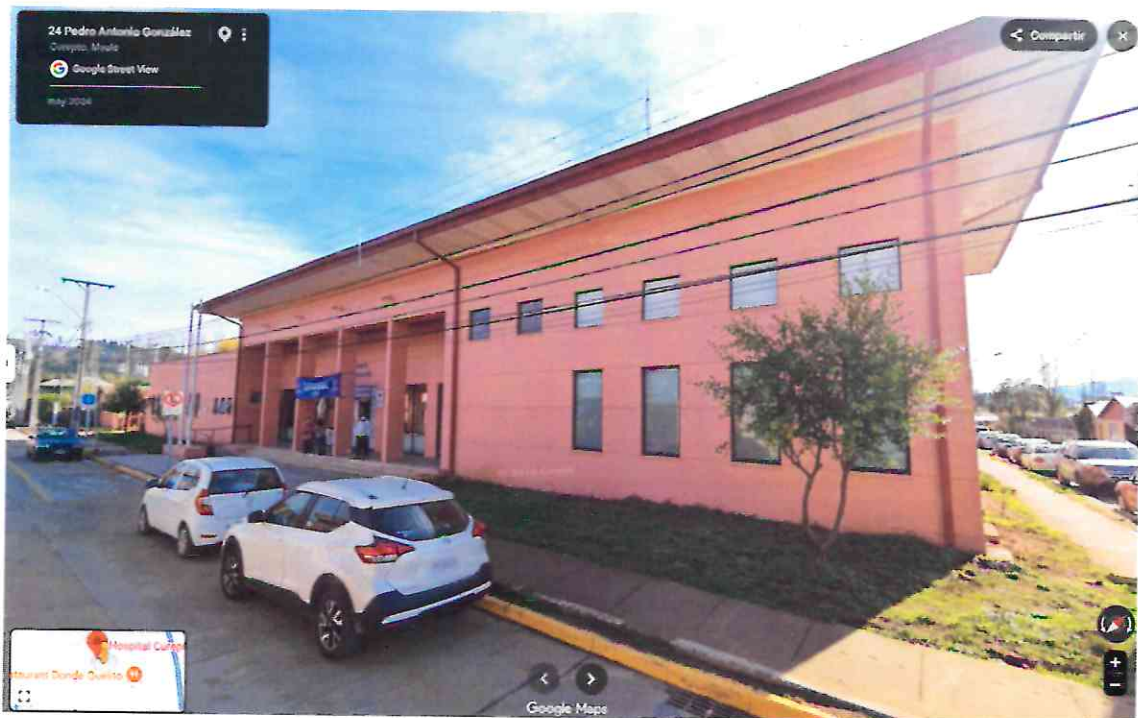
Fuente: Elaboración propia en base a Imagen Google Earth

Equipamiento Educacional: Escuela Pedro Antonio Gonzalez



Fuente: Imagen Google Earth.

Equipamiento de Salud: Hospital de Curepto



Fuente: Imagen Google Earth.

Esparcimiento: Plaza de Armas Curepto



Fuente: Imagen Google Earth.

Equipamiento de Seguridad: Tenencia de Carabineros.



Fuente: Imagen Google Earth.

3.5.2. Conectividad

La articulación entre los sectores norte y sur oriente del área urbana de Curepto se realiza a través de la Ruta K-60. Si bien la ruta facilita el acceso a comunas como Talca, siendo esta una vía enrolada, esta atraviesa la Zona Urbana, siendo un eje que permite la conexión entre los habitantes y sus servicios a través de transporte público o particular o en otros modos de movilidad.

Figura 10. Conectividad Comunal



Fuente: Estudio Capacidad vial PRC Curepto

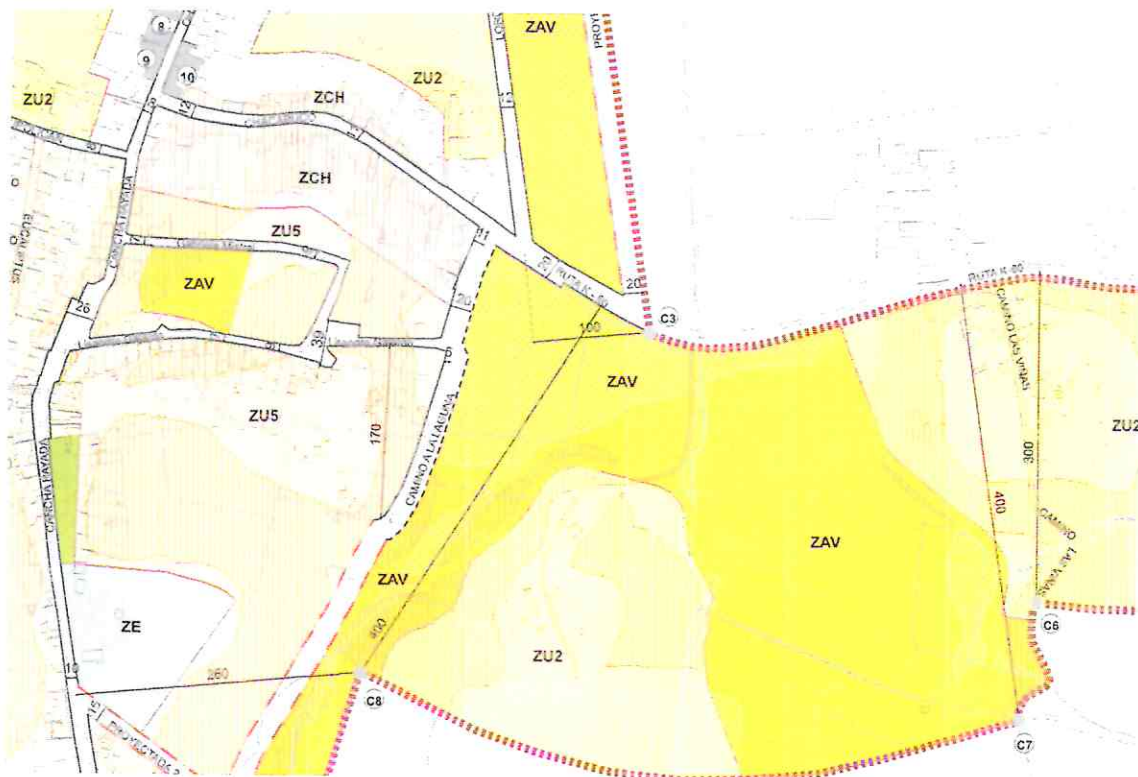
Entre otras vialidades que permiten dar accesibilidad al conjunto e integración con su entorno, están las Calles Chacabuco que se conecta a la Ruta K-60 con uso preferentemente residencial y Calle Reverendo José Cappel conectada a Ruta K-60 y que dispone de equipamiento comercial y de seguridad (bomberos), siendo rematada en la plaza de la comuna, la cual representa un espacio de esparcimiento y convocatoria cultural para Curepto.

El predio de la HNT "Conjunto Habitacional Los Olivos" emplazado al sur oriente de la comuna, es parte del territorio en desarrollo, por tanto, siendo la única vía a la que accede la Ruta K-60.

La conectividad con los servicios y equipamientos de la localidad se realiza a través de la Ruta K-60,, la que se encuentra pavimentada e implementada con vereda y ciclovía

De acuerdo al PRC vigente, dicha vialidad tiene un ancho variable de 11 a 20 mt. medidos desde las Líneas Oficiales Existentes.

Figura 11. Vialidades según PRC Curepto



Fuente: Plan Regulador comunal de Curepto, archivo Seremi Minvu Región del Maule.

3.5.3. Factibilidades de Servicios Básicos

Para la ejecución del HNT Conjunto Habitacional Los Olivos se requiere contar con disponibilidad de servicios básicos que factibilicen la instalación de nuevas unidades habitacionales; al interior del Límite Urbano vigente se cuenta con servicios de electricidad abastecida con la Compañía Eléctrica CGE. Y para el caso particular del proyecto en análisis se cuenta con la Factibilidad eléctrica de acuerdo al Certificado de fecha 23.03.2023.

Para el caso de los servicios de agua potable y alcantarillado son abastecidos por la compañía de Agua Potable y Alcantarillado Nuevo Sur, la cual ha extendido una carta DCN VII N°011/25 de fecha 28.04.2026 indicando que debido a que el inmueble donde se emplaza el proyecto habitacional "Conjunto Habitacional Los Olivos", se ubica en un área urbana, pero fuera del área de concesión de Nuevo Sur, es posible entregar los servicios sanitarios mediante la tramitación de una solicitud de ampliación de concesiones o territorio operacional ante la Superintendencia de Servicios Sanitarios. Lo anterior, en el marco de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley General de Servicios Sanitarios DFL N°382 de 1988, permite establecer que si existe una factibilidad para la provisión de servicios sanitarios.

3.5.4. Integración Socioespacial

Uno de los pilares fundamentales de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU, 2013) es la Integración Social, que promueve la sustentabilidad territorial en el contexto de ciudades inclusivas. Este enfoque busca garantizar que todas las personas puedan acceder a los beneficios urbanos, como el acceso a espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, movilidad, transporte y cultura, entre otros. En este marco, el PLADECO 2023-2026 de la comuna de Curepto declara como objetivo central mejorar la calidad de vida de la población mediante un desarrollo participativo, inclusivo y sustentable.

Además, su misión y visión comunal enfatizan:

- Apoyo directo a vecinos según sus necesidades
- Mejora de condiciones de vida
- Acceso a servicios, seguridad y esparcimiento.

Esto se alinea con el principio de equidad en el acceso a oportunidades urbanas.

Se puede afirmar que el PLADECO de Curepto materializa a escala local el pilar de Integración Social de la PNDU, a través de:

- Un enfoque explícito en calidad de vida e inclusión
- Políticas para garantizar acceso a servicios esenciales
- Iniciativas para mejorar movilidad y conectividad
- Promoción de espacios públicos inclusivos
- Uso de participación ciudadana vinculante
- Abordaje de desigualdades urbano-rurales

En concordancia con los principios de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU, 2013), particularmente con el pilar de Integración Social, el desarrollo de un proyecto habitacional de 115 viviendas de interés público en el área urbana de Curepto constituye una intervención pertinente que contribuye al acceso equitativo a bienes y servicios urbanos.

En efecto, su emplazamiento colindante a la Escuela Pedro Antonio González resulta estratégico, ya que favorece la proximidad a equipamientos educacionales, promoviendo la integración funcional de las familias residentes y facilitando el acceso cotidiano a servicios esenciales. Esta condición se alinea con el enfoque de ciudades inclusivas de la PNDU, que busca reducir desigualdades territoriales mediante la localización adecuada de nuevas viviendas en entornos consolidados.

Asimismo, el proyecto responde a los lineamientos del Plan de Desarrollo Comunal de Curepto 2023-2026, particularmente en su eje de Vivienda, urbanismo y territorio, al contribuir al acceso a soluciones habitacionales y a la consolidación del tejido urbano existente. De igual manera, se vincula con los ejes de Infraestructura y espacios públicos y Desarrollo social, deporte y salud, al localizarse en un sector que cuenta con acceso a servicios urbanos, equipamientos comunitarios y redes de conectividad, favoreciendo una mejor calidad de vida.

Desde una perspectiva de integración social, este proyecto permite, además:

- Reducir brechas de acceso a vivienda adecuada en la comuna.
- Promover la cohesión social mediante la inserción de nuevos residentes en un entorno urbano con servicios y equipamientos disponibles.
- Disminuir la presión sobre sectores rurales, donde existen mayores dificultades de acceso a servicios básicos y conectividad.
-

En síntesis, el proyecto habitacional no solo responde a un déficit cuantitativo de vivienda, sino que también se alinea con una visión de desarrollo urbano inclusivo y sustentable, contribuyendo a materializar a escala local los principios de equidad territorial, acceso a oportunidades y calidad de vida promovidos tanto por la PNDU como por el PLADECO comunal.



MAURICIO APABLAZA REYES
ARQUITECTO

JEFE (S) DE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL MAULES

MAR/RPS

Distribución:

- Municipalidad de Curepto
- Archivo DDUI