



N° de oficio: **0476**

SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE
RECIBIDO Hora:.....
14 JUN. 2017
N° Folio:.....014813
Derivado a:.....CCS

Ant:

MAT: Reinicio de actualización del plan regulador y incorporar al EAE

Quellón, 07 de Junio 2017

**A: JORGE PASMINO CUEVAS**  
**SEREMI DE MEDIO AMBIENTE**

**DE: CRISTIAN OJEDA CHIGUAY**  
**ALCALDE MUNICIPALIDAD DE QUELLON**

Junto con saludarle por medio de la presente vengo a exponer lo siguiente:

1. Desistimiento del proceso ingresado el 8 de marzo del 2017 por medio del oficio 275 que da inicio el procedimiento de Evaluación Ambiental Estrategia (EAE) de la actualización del plan regulador, debido a que la actualización del plan ha tenido modificaciones sustanciales y ha comenzado un segundo proceso de trabajo de validación ante la comunidad.
2. Reiniciar nuevo proceso de EAE para la actualización del plan regulador en conformidad de lo establecido en la ley de bases del medio ambiente ( Ley 19.300) modificar por la Ley 20.417 en su artículo 7 bis donde se indica que los planes reguladores y actualizaciones deben someterse a evaluación ambiental estratégica , ponemos en conocimiento que con fecha 21 de octubre 2016 se ha iniciado el nuevo proceso del plan regulador, donde se toman a grandes rasgos lo proyectado por la consultora, se realizan encuentros con la comunidad donde hay observaciones importantes y se establecen nuevas zonificaciones y vías estructurantes.

**a) Antecedentes del plan regulador comunal de Quellón**

**i) Fines o metas**

- Determinar límites urbanos
  - Generar por medio de participación ciudadana y proyecciones de crecimiento de la ciudad un nuevo límite urbano
- Proyectar vías estructurales
  - Generar vías alternativas de tránsito de camiones para descongestionar el centro de la ciudad.
  - Evaluar la adecuación del sistema vial existente y proyectado, así como la oferta de equipamiento y áreas verdes, a fin de garantizar la conectividad y el soporte de equipamiento y espacios públicos.
- Zonificación del área urbana
  - Fortalecer la centralidad y el aporte identitario de las áreas principales de la ciudad enfocadas al turismo
- Mejorar el uso de suelo urbano



- Reservar suelo urbano para el crecimiento poblacional y orientar las áreas de crecimiento residencial para el desarrollo armónico de la ciudad
- Reservar suelo urbano para el crecimiento de la actividad industrial y orientar su crecimiento
- Contribuir al desarrollo sustentable de la comuna
  - Reformular las zonas de restricción definidas por el PRC vigente a través del estudio de riesgos y otros usos que puedan potenciar dichos lugares.
  - Preservar el entorno natural del sistema urbano asegurando mejores condiciones de habitabilidad a las áreas pobladas y orientando racional y convenientemente su crecimiento con el fin de regularizar los asentamientos mal emplazados

## ii) Justificación

La actualización del plan regulador viene a dotar de una norma urbanística adecuada y coherente a las actuales tendencias de las actividades que se desarrollan en la ciudad de Quellón. El instrumento de planificación regulará el desarrollo urbano de la comuna, otorgando oportunidad de promover un mayor progreso, tendiente a lograr equilibrios internos, poniendo el valor factores de identidad cultural, ambiental y de calidad de vida de nuestros habitantes.

El actual plan regulador comunal, entro en vigencia el 2005, con una temporalidad de 10 años, por lo cual es importante la actualización de la herramienta para adaptarlo al crecimiento poblacional y habitacional de la comuna de Quellón y ser el reflejo de una ciudad que acoge su pasado pero con miras al futuro.

El plan regulador ampliara sus límites urbanos adaptando a la realidad actual y al crecimiento proyectado y tendrá una vigencia de 15 años.

## Objetivo

- Elevar la calidad de vida de la población, a través del mejoramiento de la distribución del uso del suelo urbano.
- Mejorar la relación entre la comuna y su entorno, protegiendo el medio ambiente y los recursos naturales del sistema comunal a objeto de asegurar mejores condiciones de habitabilidad, permitiendo de esta manera un crecimiento racional y conveniente de la ciudad.
- Mejorar la operación de la comuna, a través de una zonificación territorial coherente con el desarrollo de las actividades económicas y sociales que sustentan el sistema comunal, mediante una estructura vial jerarquizada y racionalizada.
- Reflejar lo que la ciudad ha manifestado a través de su propio y particular lenguaje, acogiendo de esta manera su pasado histórico y preservando su patrimonio.
- Velar por la mantención de su identidad, evitando que la instalación de industrias desdibuje sus características tradicionales e interpretando el anhelo común de los ciudadanos y con ello se transforme en un elemento de unidad y no sólo en un reglamento coercitivo.



iii)

Las temáticas que se trabajaran en el plan regulador corresponde a las asignadas en la ley general de urbanismo y construcciones (L.G.U.C) en el artículo 28 y 41 y contenidas en el decreto con fuerza de ley N°458 del ministerio de vivienda y urbanismo relativas a:

- Limite urbano de sus centros poblados
- Las vías estructurantes de la comuna
- Zonificación y ordenanza comunal del plan regulador
- inmuebles de conservación historia.

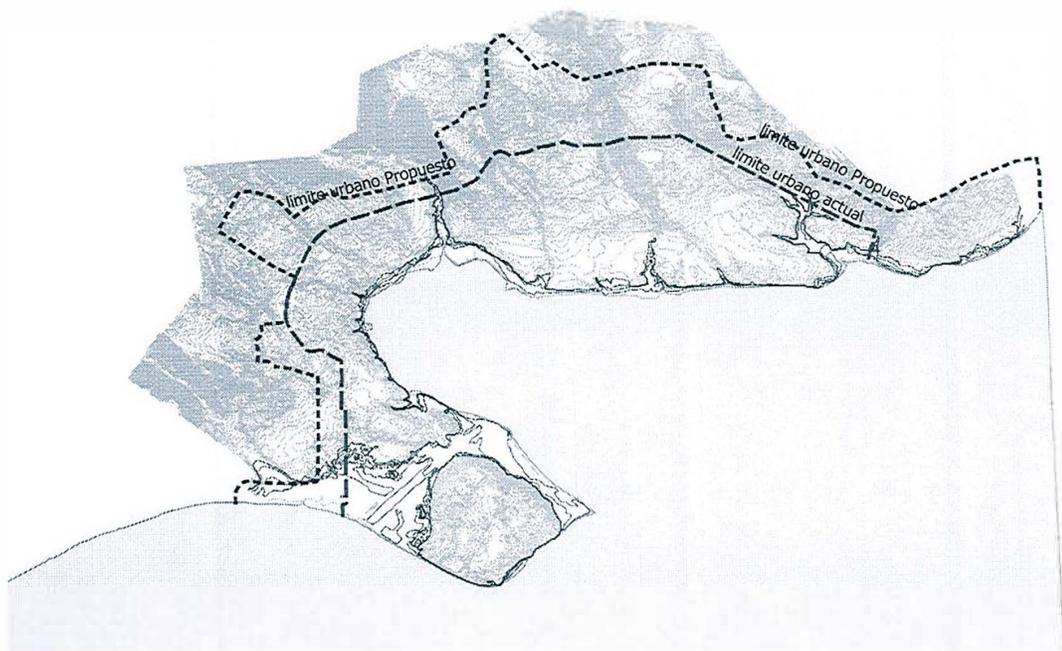
Además se incluye en el plan regulador:

- Áreas de riesgos
- Equipamiento urbano
- Zonas de áreas verdes

Respecto a la metodología usada será el establecido en el artículo 43 ° de la ley general de urbanismo y construcciones.

#### iv) su ambiente de aplicación territorial y temporal

En el ambiente territorial corresponde al área URBANA de la comuna de Quellón, provincia de Chiloé, región de Los Lagos. Se considera una ampliación del imite urbano tan como muestra la figura



El horizonte de vigencia del plan regulador por 10 años a partir de la fecha de aprobación de dicho plan y la proyección está considerada a 20 años

#### b) Políticas medio ambientales y sustentabilidad incidir en el plan regulador

- Ley de ordenanza de urbanismo y construcción DFL N°479 de 1976 y sus modificaciones
- Ordenanza general de urbanismo y construcciones D.S. N°47 ( V Y U) de 1992 y sus modificaciones
- Ley de monumentos nacionales y normas relacionadas: LEY 17.288



- Ley orgánica constitucional de municipalidades: ley 18.695 y su modificación en materia de gestión ( ley 19.602)
- Ley N° 19.175 orgánica constitucional sobre gobierno y administración regional en lo que se refiere a las funcionales del gobierno regional en materia de ordenamiento territorial, fomento a las actividades productivas y desarrollo social y cultural
- Ley N° 19.300 sobre bases generales de medio ambiente y sus modificaciones
- Política nacional de uso de borde costero
- Ley general de servicios sanitarios
- Plan Regional de Gobierno, Región de Los Lagos 2014-2018
- Estrategia Regional de Desarrollo 2009-2020
- Política de turismo región de los lagos
- Plan de desarrollo comunal PLADECO
- Ordenanza especial de tratamiento de fachadas de Quellón
- Ordenanza de aseo , ornato y áreas verdes de Quellón
- Estrategia ambiental comunal, en el marco de la certificación ambiental
- Ley de reciclaje
- Plan de adopción al cambio climático
- Convenio 169 O.I.T , sobre pueblos indígenas y tribales de países independientes.

#### **c) Los objetivos ambientales**

- Integrar y conservar sitios de valor ambiental como el humedal de la desembocadura del río Quellón, las quebradas de los Ríos Quellón, Flojo, Pitihuen y Matadero; además de playas, riberas marinas y lomajes con suelos frágiles mediante la definición de zonas de área verde, normadas de acuerdo a su valor y restricciones.
- Disminuir la proliferación de microbasurales, malos olores, y deterioro ambiental mediante la designación de zonas urbanas con usos específicos (residencial, área verde e infraestructura) que logren mitigar, disminuir o erradicar dicho deterioro.
- Establecer normas de uso del territorio, para un armónico territorio comunal, con valor paisajístico urbano.
- Prevenir los riesgos por desastres naturales, mediante la planificación de los sectores costeros, laderas y borde de causas

#### **d) Los criterios de desarrollo sustentable**

- Ddistribución homogénea y funcional de sus recursos, es decir define en el área urbana zonas mixtas (uso residencial, comercial, servicios, y otros) que genera una mejor distribución de los servicios y comercio en el área urbana, promoviendo la protección de sistemas ambientales vulnerables y proyectando uso de áreas verdes.
- Incentivar a la reutilización de espacios actualmente utilizados como microbasurales, incorporándolos y facilitando el uso de la comunidad para el desarrollo de diferentes actividades.

#### **e) Las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad.**

- Mejoramiento de la calidad de vida por medio de los espacios públicos y áreas verdes.
- Disminuir la congestión del tránsito y ruidos con la incorporación de nuevas vías
- Evitar la ocupación de lugares de riesgo de desastres naturales ocupando estos lugares como zona latente o espacios verdes.
- Evitar altas densidades en lugares con poca o escaso acceso a los servicios básicos



- Mejorar normas u ordenanzas ambientales relacionadas con el desarrollo territorial urbano, que vayan en ayuda a mitigar los efectos del cambio climático.
- Incorporar lugares de espacios para reciclaje en áreas de fácil acceso, aplicando normativas de la nueva ley.

**f) Órganos del estado que se convocaran**

Organismo del estado
Ministerio de agricultura
Ministerio de hacienda
Ministerio de salud
Ministerio de transporte y comunicaciones
Ministerio de economía
Ministerio de fomento y reconstrucción
Ministerio de medio ambiente, MMA
Ministerio de energía
Ministerio de obras públicas, MOP
Ministerio de vivienda y urbanismo, MINVU
Ministerio de minería

**g) Otros organismos**

Además de las organizaciones de administración del estado, se convocará a la participación de los siguientes organismos que no pertenecientes al estado y representantes de la ciudad de Quellón, importantes en el desarrollo del proyecto:

- Sociedad austral de electricidad (SAESA)
- Empresa de servicios sanitarios de Los Lagos (ESSAL)
- ONGs CECPAN
- Comité ambiental municipal y comunal



## Cronograma estimativo del plan regulador

PROGRAMACIÓN ASISTENCIA TÉCNICA ÁREA ARQUITECTURA Y URBANISMO

ID	DESCRIPCION	MES											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	etapa 0 analisis y catastro de informacion												
2	etapa 0 reuniones con areas publicas												
3	etapa 0 respuesta a obsercaones de los actores publicos												
4	etapa 1 reuniones vecinales y PC												
5	etapa 2 observaciones y acuerdos												
6	etapa 3 aprobacion consejo												
7	etapa 4 presentacion al serviu y resp. a obs.												

-  Estudio evaluacion de lo existente
-  actualizacion plan regulador (incluye topografia)
-  Proyecto (incluye dibujo, toponimia y documentacion)
-  Resolucion de observaciones

Sin otro particular, saluda atentamente

  
  
**CRISTIAN OJEDA CHIGUAY**  
**ALCALDE MUNICIPALIDAD DE QUELLON**

Distribución:  
La indicada  
SECPLAN  
secretaría municipal