



ORD N° 2630 / DDUI N° 1050

IPT 41/2021



- ANT.: 1. Ord. N° 1446 DDUI 533, del 14.07.2021 de esta Secretaría, que solicita orientación y colaboración técnica.
2. Ord. N° 268 del 22.07.2021 de esa Secretaría, que responde solicitud y solicita información complementaria.
3. Ord. N° 1873 DDUI 746, del 06.09.2021 de esta Secretaría, que responde a requerimiento y reitera solicitud orientación y colaboración técnica.
4. Ord. N° 364 del 29.09.2021 de esa Secretaría, que responde solicitud y designa profesional.
5. Resolución Exenta N° 751/7, del 26.11.2021, que inicia procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación del Plan Regulador de Talcahuano.

MAT.: Remite copia de la Resolución Exenta N° 751/7, del 26.11.2021 de esta Secretaría, que inicia procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación del Plan Regulador Comunal de Talcahuano.

CONCEPCIÓN, **07 DIC. 2021**

**A: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE  
REGIÓN DEL BIOBIO**

**DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DEL BIOBÍO**

1. Junto con saludarlo, en el marco de lo señalado en el Artículo 14° del Decreto 32 del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, se envía una copia de la Resolución Exenta N° 751/7, del 26.11.2021, de esta Secretaría Regional Ministerial, que inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación del Plan Regulador Comunal de Talcahuano, por el artículo 50° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. Sobre el particular, resulta oportuno señalar que el documento adjunto fue elaborado con la asistencia técnica de esa Secretaría Regional Ministerial, que incluyó la revisión de los contenidos de la citada resolución de inicio, mediante las reuniones de trabajo efectuadas con fecha 02/07/2021, 13/07/2021, 03/08/2021 y 13.10.2021, mediante visita en terreno de fecha 02.09.2021, y mediante las revisiones y sugerencias enviadas vía correo electrónico de fecha 30.07.2021, 01.10.2021, 14.10.2021 y 20.10.2021.

Sin otro particular, saluda Atte. a Ud.



**SEBASTIÁN ABUDOJ RIVAS**  
ABOGADO

**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BIOBÍO**

N°B Sección Jurídica

MHA/cja

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

c/c Ministerio del Medio Ambiente, Martín 73, Santiago.

c/c Asesoría Urbana, Municipalidad de Talcahuano

Archivo IPT

Oficina de Partes



EN EL  
CORAZÓN  
DE LA  
RECUPERACIÓN

INICIA PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN  
AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN  
DEL PLAN REGULADOR DE TALCAHUANO.

RESOLUCION EXENTA Nº 751/7

CONCEPCION, 26 NOV. 2021

**VISTOS:**

La Ley N° 19.880, de 2003, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; el D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, LGUC); el D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, OGUC); Ley N° 19.300, de 1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente; el D.S. N° 32 del Ministerio del Medio Ambiente, de 2015, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE); el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; la Resolución N° 7 de la Contraloría General de la República, de 2019, que fija normas sobre la exención del trámite de toma de razón; y el D.S. N° 20 (V. y U.) de 2020, que designa al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bio Bío.

**CONSIDERANDO:**

- 1) Que, por medio del Decreto Alcaldicio N° 247 de la Municipalidad de Talcahuano, de fecha 24.01.2006, fue promulgado el Plan Regulador Comunal de Talcahuano (en adelante, PRC), el cual fue publicado en el Diario Oficial el 31.01.2006.
- 2) Que, conforme al artículo 50 LGUC: *"En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe"*.
- 3) Que, por medio del oficio ORD N° 1.446 de esta SEREMI, del 14.07.2021, se solicitó a la SEREMI de Medio Ambiente de la Región del Bio Bío, orientación y colaboración técnica para el desarrollo de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), de la modificación del Plan Regulador de Talcahuano, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 50 LGUC, para la localización de proyecto habitacional CNT Higueras. Esta solicitud fue contestada por la SEREMI de Medio Ambiente por medio de su oficio ORD N° 268 del 22.07.2021, el cual requirió detallar el sentido de la modificación del Plan Regulador.
- 4) Que, por medio del oficio ORD N° 1.873 de esta SEREMI, del 06.09.2021, se reiteró la referida solicitud a la SEREMI de Medio Ambiente de la Región del Bio Bío, la cual contestó por medio de su oficio ORD N° 364 del 29.09.2021, señalando que la EAE es aplicable a la modificación del PRC de Talcahuano, y que esa SEREMI prestará la colaboración solicitada para la correcta aplicación de la EAE.

- 5) Que, por el oficio electrónico N° 4.659 del SERVIU Región del Bio Bío, del 29.09.2021, se solicitó a esta SEREMI la modificación del PRC de Talcahuano, para la localización de proyecto habitacional CNT Higueras, en el marco del artículo 50 LGUC.
- 6) Que, la modificación del PRC de Talcahuano, obedece a la necesidad de contribuir a resolver los problemas de marginalidad habitacional que presenta esta comuna, mediante la aplicación del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011.
- 7) Que, es necesario dar inicio formal al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la modificación del PRC de Talcahuano, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento para la EAE.

Por lo expuesto, procede dictar la siguiente,

### RESOLUCIÓN

1) **INÍCIASE** el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación del Plan Regulador de Talcahuano, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 bis y siguientes de la Ley N° 19.300 y en el D.S. N° 32 del Ministerio del Medio Ambiente, de 2015, con los siguientes contenidos:

a) Antecedentes de la modificación del PRC de Talcahuano:

(i) Los fines o metas que se busca alcanzar con la modificación de este instrumento:

1. Reducir el déficit habitacional y el hacinamiento, mediante el cambio de uso de suelo de equipamiento a residencial en el sector Higueras, de la comuna de Talcahuano.
2. Modificar los usos de suelo del PRC de Talcahuano, en la Zona de equipamiento ZEQ-1 del sector Higueras de modo de permitir el uso residencial y aprovechar las buenas condiciones de localización del terreno.

(ii) El antecedente o justificación que determina la necesidad de modificar el PRC:

1. Déficit habitacional y hacinamiento en los sectores de Higueras y Salinas de la comuna Talcahuano:

En la comuna de Talcahuano existen 5.902 familias que no poseen casa propia y que viven de allegados o en condiciones de hacinamiento, de las cuales alrededor del 30% (1.759 familias) pertenecen a los sectores de Higueras y Salinas. Un grupo de 123 familias del barrio Higueras, en situación de allegamiento, buscan radicarse en el mismo barrio donde habitan actualmente, aprovechando sus redes sociales de apoyo y colaboración, que reducen sus niveles de vulnerabilidad social, para lo cual se debe modificar el Plan Regulador Comunal (PRC) vigente de modo de identificar terrenos para uso residencial, según lo establecido en el artículo 50 LGUC.

2. Escasez de terrenos bien localizados para proyectos habitacionales de interés social.

En los sectores planos de la comuna de Talcahuano se observa una escasez de terrenos con buena localización, debido a que en ellos existe el riesgo de inundación por tsunami, lo que afecta a una superficie significativa del área urbana de la comuna, afectando el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social. A lo anterior se suma una escasez de terrenos no periféricos, cercanos a equipamientos y servicios, que permitan la radicación de familias vulnerables, debido al alto precio de terrenos bien localizados,

lo que hace inviable económicamente la posibilidad de desarrollo de conjuntos de viviendas sociales.

Higueras es un sector residencial, histórico y consolidado de la comuna de Talcahuano, con buen acceso a áreas verdes, equipamientos y transporte público, sin embargo, adolece de una escasez de terrenos disponibles para el uso residencial, debido a restricciones normativas del PRC vigente, consolidación residencial y ausencia de terrenos adecuados. No obstante, en dicho sector existe un terreno de propiedad del SERVIU, denominado "Lote E" de 1,7 hectáreas y localizado próximo a equipamientos, áreas verdes y transporte público, pero emplazado en la Zona de Equipamiento 1 (ZEQ-1) definida en el PRC de Talcahuano, en la cual se prohíbe el uso residencial.

De acuerdo al Artículo 29 letra d) del Reglamento para la EAE, la presente modificación del PRC de Talcahuano se considera una modificación sustancial al Plan vigente, debido a las siguientes situaciones:

Artículo 29 letra d) del Reglamento para la EAE	Causa de la modificación sustancial
Numeral vi) Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el Plan vigente, en alguna de las subzonas o zonas que se modifican.	Se considera una modificación sustancial porque, al tratarse de una Zona de Equipamiento 1 (ZEQ-1), no tiene asignada una norma de densidad habitacional en el instrumento vigente, por lo que la modificación requerirá cambiar el uso de suelo de Equipamiento a Residencial y definir normas de edificación, cuya densidad habitacional se incrementará por sobre el 20% de lo contemplado en el plan vigente.

(iii) Objeto de evaluación:

El PRC de Talcahuano está vigente desde el año 2006, fue aprobado por Decreto Alcaldicio Nº 247 de fecha 24.01.2006 y publicado en el Diario Oficial el 31.01.2006, y se ha modificado en seis ocasiones.

A partir de los problemas que justifican la modificación del PRC de Talcahuano, expuestos precedentemente, el SERVIU ha iniciado la aplicación del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, a fin de resolver los problemas de marginalidad habitacional que existen en el sector Higueras de Talcahuano, mediante la construcción de viviendas con una adecuada inserción urbanística en el contexto de la planificación vigente. Para ejecutar dicho proyecto habitacional, el SERVIU ha solicitado a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo la aplicación del procedimiento establecido en el artículo 50 LGUC, para modificar el PRC de Talcahuano en la Zona de Equipamiento ZEQ-1, de modo de permitir el uso residencial.

Esto, porque en dicha zona se localiza un predio denominado "Lote E" de propiedad del SERVIU, donde pretende ejecutarse el proyecto habitacional. En esta modificación se considera la revisión de las normas urbanísticas necesarias para la debida ejecución del proyecto en el contexto de la planificación, para lo cual es necesario modificar el uso de suelo de la Zona de Equipamiento 1 (ZEQ-1) por un uso de suelo que permita la actividad residencial y establecer normas de edificación acordes al contexto histórico y cultural del sector Higueras de Talcahuano.

(iv) Ámbito de aplicación territorial y temporal:

En relación al ámbito de aplicación territorial, el área de estudio corresponde a un predio de propiedad SERVIU de 1,7 hectáreas (17.581 m<sup>2</sup>), denominado "Lote E ubicado en

Zona de Equipamiento 1 (ZEQ-1) según PRC vigente de Talcahuano, cuyos deslindes corresponden a los siguientes: al norte limita con calle Daniel Peine, al sur con lotes habitacionales, calles Capitán Enos y Pasaje Capitán Enos, al oriente con lotes habitacionales y áreas verdes, al poniente con calle Capitán Enos y calle proyectada.

Este predio se ubica en el sector Higueras de Talcahuano, y su área de influencia está conformada por los barrios "Villa Presidente Ríos", "Higueras" y "Leonor Mascayano", que configuran un sector residencial y consolidado de Higueras, considerando que en ellos es posible reconocer conjuntos habitacionales de características arquitectónicas similares, equipamientos colectivos, áreas verdes y espacios públicos interconectados entre sí.

El ámbito de aplicación temporal de la modificación se plantea en un horizonte de 10 años, supeditado a la actualización del instrumento vigente, según se establece en la LGUC.

b) Las políticas medioambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la modificación del PRC de Talcahuano:

- Artículo 50 del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones publicado el 13.04.1976, actualizado por última vez el 23.01.2020.
- D.S. N° 78 (V. y U.) de 2014, que aprueba Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), publicado el 03.04.2014, actualizado por última vez el 05.12.2018.
- Carta de Inundación por Tsunami para la costa de Chile (CITSU) del Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada (SHOA) del 01 de junio de 2013, para las bahías de Concepción y San Vicente.
- Atlas Sociodemográfico Comunal 2020 de la DIDECO del municipio de Talcahuano.
- Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda del Servicio de Vivienda y Urbanismo.

c) Los objetivos ambientales que se pretenden alcanzar a través de la modificación del Plan:

- Contribuir a la disminución de los ruidos molestos provocados por la congestión vehicular que existe en el ámbito de aplicación territorial de la modificación del plan.

d) Los criterios de desarrollo sustentable que se considerarán y que deben estar relacionados con las materias atendidas en los objetivos ambientales:

- Una comuna que promueve la Integración social y urbana.

La comuna de Talcahuano fomenta la integración social y urbana de familias vulnerables en el sector Higueras, usando suelos consolidados y bien localizados, insertos en espacios públicos y áreas verdes amplias, seguras, identitarias e integradas entre sí, fortaleciendo las redes sociales que se han formado en dicho sector a través del tiempo.

- Talcahuano optimiza la actividad residencial en terrenos seguros y bien localizados

Talcahuano estimula el uso seguro de los suelos destinados a viviendas en el sector Higueras, promoviendo el desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos con buena localización en términos de conectividad, equipamientos y servicios, disminuyendo el déficit habitacional y generando importantes niveles de arraigo e identidad local.

e) Las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo planteadas en la modificación del Plan:

Dado que la modificación del PRC de Talcahuano se encuentra en una etapa preliminar de diseño, no se han definido aún opciones estratégicas de desarrollo. Sin embargo, se tendrá en consideración que las opciones de desarrollo sean coherentes con los criterios de desarrollo sustentable y objetivos ambientales que serán definidos.

- f) Los Órganos de la Administración del Estado que se convocarán a fin de garantizar una actuación coordinada en la etapa de diseño de la modificación del Plan.
- Ministerios que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, conforme lo dispone el artículo 19 del Reglamento para la EAE: SEREMI de Medio Ambiente, SEREMI de Salud, SEREMI de Desarrollo Social, SEREMI de Vivienda y Urbanismo, SEREMI Economía, Fomento y Turismo, SEREMI Obras Públicas, SEREMI de Hacienda, SEREMI de Minería, SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones, SEREMI de Agricultura, SEREMI de Energía.
  - Municipalidad de Talcahuano
  - Servicio de Salud Talcahuano
  - Capitanía de Puerto de Talcahuano
  - Secretaría de Transportes y Planificación (Sectra Área Sur)
  - Oficina Regional de Emergencias (OREMI)
  - Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU)
  - Superintendencia de Servicios Sanitarios del Biobío.
  - Consejo de Monumentos Nacionales
  - Gobierno Regional del Biobío.
- g) La identificación de organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad que se estiman claves para el procedimiento de EAE y la forma de incorporarlos al mismo:
- 1) JJVV N°26 Alianza
  - 2) JJVV N°27 "Juan González Huerta"
  - 3) JJVV N°25 "Leonor Mascayano"
  - 4) JJVV N°28 "Higueras"
  - 5) Unión Comunal de Juntas de Vecinos de Talcahuano
  - 6) Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Talcahuano (COSOC)
  - 7) Comité de Adelanto y Mejoramiento de La Vivienda "Higueras Salud"
  - 8) Club Deportivo Unión Colo-Colo
  - 9) Club Deportivo "Juventud Letelier"
  - 10) Jardín Infantil y Sala Cuna Enanitos
  - 11) Centro General de Padres y Apoderados Jardín Infantil "Leonor Mascayano"
  - 12) Comité Habitacional "Higueras"
  - 13) Club de Adulto Mayor Primavera
  - 14) Escuela Básica las Higueras
  - 15) Colegio Huachipato
  - 16) Sede Corpus Cristi Liceo La Asunción Talcahuano
  - 17) Colegio Espíritu Santo
  - 18) Octava Compañía de Bomberos "Bomba Huachipato"
  - 19) Segunda Comisaría de Carabineros de Talcahuano
  - 20) CESFAM Paulina Avendaño
  - 21) Consejo Consultivo de Usuarios Hospital Higueras
  - 22) Asociación de funcionarios del Hospital Higueras
  - 23) Consejo Vecinal de Desarrollo del Barrio Juan Gonzales Huerta - Alianza
  - 24) Consejo Vecinal de Desarrollo Barrio Edificios Villa Presidente Ríos.

Los organismos o representantes que se estiman claves serán incorporados mediante reuniones y/o talleres, en distintas etapas del proceso de formulación de la modificación del PRC de Talcahuano.

h) Cronograma estimativo de la modificación del Plan.

MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALCAHUANO																	
Nº	Tareas	J-J	A-S	O-N	D-E	F-M	A-M	J-J	A-S	O-N	D-E	F-M	A-M	J-J	A-S	O-N	D-E
		2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
1	CONTEXTO Y ENFOQUE	■	■	■													
2	DIAGNÓSTICO Y TENDENCIAS			■	■	■	■										
3	EVALUACION Y DIRECTRICES						■	■	■								
4	SEGUIMIENTO								■	■	■						
5	APROBACIÓN											■	■	■	■	■	■

2) **PUBLÍCASE** un extracto del presente acto administrativo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 del D.S. N° 32 del Ministerio del Medio Ambiente, de 2015, en el Diario Oficial, en el sitio electrónico institucional y en un diario o periódico de circulación masiva.

3) **REMÍTASE** copia del presente acto administrativo al Ministerio del Medio Ambiente y a la Oficina de Evaluación Ambiental del Ministerio del Medio Ambiente.

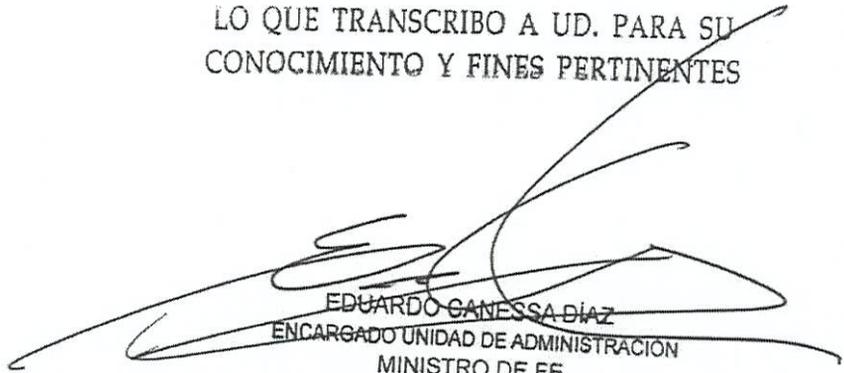
ANÓTESE, NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE EN EXTRACTO Y ARCHÍVESE

  
  
**SEBASTIÁN ABUDO RIVAS**  
 ABOGADO  
 SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
 MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL BÍO BÍO

V°B° Sección Jurídica  
  
 MHA / CJG

LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU CONOCIMIENTO Y FINES PERTINENTES

- Distribución:**
- SERVIU.
  - DDUI.
  - Sección Jurídica.
  - Transparencia activa.
  - Oficina de Partes.

  
**EDUARDO GANESSA DÍAZ**  
 ENCARGADO UNIDAD DE ADMINISTRACION  
 MINISTRO DE FE  
 SECRETARIO REGIONAL MINVU  
 REGIÓN DEL BÍO -BÍO