

MAT.: DA INICIO AL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE NATALES CONFORME A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY N°19.300 Y AL ARTICULO 14 DEL REGLAMENTO EAE DECRETO N°32.

ANT.: ORD N° 0319 DE FECHA 19 DE MARZO DE 2026, QUE APRUEBA ETAPA 1: DIAGNÓSTICO – SUBETAPA 1.2: RECOPIACIÓN DE ANTECEDENTES.

**PUERTO NATALES; 06 ABR 2026
DECRETO ALCALDICIO N° 0 8 6 1**

VISTO:

1. Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695 de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones.
2. El DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
3. El DS (V. y U.) N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
4. Ley 19300, de 1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y sus modificaciones posteriores, particularmente las relativas al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica introducidas mediante la Ley 20417 de 2010.
5. El Decreto Supremo N° 32 de 2015 del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

TENIENDO PRESENTE:

1. La facultad para representar a la Ilustre Municipalidad de Natales, que emana de la SENTENCIA DE PROCLAMACIÓN del Tribunal Regional de Magallanes y Antártica Chilena, en causa Rol N°1110-2024, de fecha 21 de noviembre de 2024 y en el Acta Complementaria de Proclamación de fecha 28-11-2024; y El DECRETO ALCALDICIO SIAPER N°1190, de fecha 06 de Diciembre de 2024, por el cual asumo funciones como Alcaldesa de la Comuna de Natales.

2. **EL DECRETO N.º 0986**, del 27 de junio del 2025, **QUE APRUEBA LLAMADO A LICITACIÓN PÚBLICA “ACTUALIZACION PLAN REGULADOR DE NATALES”**, 2661-14-LQ25.

3. **EL DECRETO N° 1425**, del 15 de septiembre 2025, **QUE APRUEBA ADJUDICACIÓN DE LA LICITACIÓN PÚBLICA “ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR DE NATALES”**, 2661-14-LQ25, al oferente **URBE DISEÑO Y GESTION URBANA LTDA**.

4. **EL CONTRATO DE EJECUCIÓN** del 07 de noviembre 2025, del proyecto **“ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR DE NATALES”**, 2661-14-LQ25, entre **URBE DISEÑO Y GESTION URBANA LTDA Y LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NATALES**.

5. **EL DECRETO N° 1664**, del 11 de noviembre 2025, **QUE APRUEBA EL CONTRATO DE EJECUCIÓN** del 07 de noviembre 2025, del proyecto **“ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR DE NATALES”**, 2661-14-LQ25, entre **URBE DISEÑO Y GESTION URBANA LTDA Y LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE NATALES**.

6. **ORD. N°0319 DE FECHA 19 DE MARZO DE 2026, QUE REMITE APROBACIÓN ETAPA 1 DIAGNÓSTICO – SUBETAPA 1.2: RECOPIACIÓN DE ANTECEDENTES**.

CONSIDERANDO:

1. Que, de conformidad a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Ordenanza General, en particular en el artículo 2.1.10 y siguientes, corresponde a los instrumentos de planificación territorial regular el desarrollo urbano de las comunas, estableciendo normas sobre uso de suelo,

condiciones de edificación y estructura urbana, en el marco del sistema de planificación urbana comunal, debiendo someterse dicho proceso al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en los términos establecidos en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y su reglamento.

2. Que, el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto Supremo N° 32 de 2015 del Ministerio del Medio Ambiente (D.O. 04.11.2015), establece en su artículo 14 que el proceso de evaluación se iniciará mediante un acto administrativo dictado por el órgano responsable, el cual deberá contener los elementos esenciales del instrumento de planificación territorial en elaboración.

3. Que, la actualización del Plan Regulador Comunal de Natales responde a la necesidad de adecuar el instrumento vigente a las actuales dinámicas territoriales, urbanas, ambientales y productivas de la comuna, incorporando criterios de desarrollo sostenible, gestión del riesgo y adaptación al cambio climático, cuyos principales elementos se detallan a continuación:

a) Que, el Plan Regulador Comunal de Natales tiene como finalidad orientar el desarrollo urbano de la comuna de manera ordenada, sustentable y resiliente, en atención a las dinámicas actuales de crecimiento poblacional, presión turística, desarrollo de actividades productivas y condiciones ambientales propias del territorio, reconociendo además la existencia de un sistema de asentamientos rurales, tales como Villa Dorotea y Villa Renoval, que presentan dinámicas de ocupación, roles funcionales y demandas de servicios que exceden su condición actual.

b) Que, para abordar dicho proceso, se considera la incorporación de la dimensión ambiental durante todas las etapas de elaboración del instrumento, así como la integración efectiva de la comunidad y actores relevantes en su construcción.

c) Que, de manera preliminar, los objetivos de planificación del instrumento corresponden a los siguientes:

- Fortalecer la estructura urbana de Puerto Natales mediante una zonificación coherente, conectividad eficiente y uso racional del suelo urbano.



- Ordenar el crecimiento urbano frente a procesos de expansión residencial fragmentada.
- Reducir riesgos naturales y antrópicos, incorporando criterios de adaptación al cambio climático y prevención.
- Proteger el entorno natural y paisajístico, reconociendo su valor estratégico para la identidad comunal y la economía local.
- Mejorar la calidad de vida urbana, asegurando acceso equitativo a equipamientos, áreas verdes e infraestructura.
- Actualizar la planificación en función de las dinámicas económicas actuales, especialmente el turismo y las actividades productivas asociadas.
- Evaluar la pertinencia de incorporar límites urbanos en las localidades de Villa Dorotea y Villa Renoval.
- Fortalecer un modelo territorial policéntrico, donde Puerto Natales actúe como centro principal y las localidades menores cumplan roles complementarios.

d) Que, la actualización del Plan Regulador Comunal de Natales se fundamenta en la necesidad de adecuar el instrumento vigente a las transformaciones territoriales, demográficas, económicas y ambientales experimentadas en la comuna en las últimas décadas.

e) Que, el instrumento vigente fue elaborado bajo un contexto urbano y normativo distinto, resultando insuficiente para responder a las dinámicas actuales de crecimiento urbano, tales como el aumento de la población residente, la intensificación de la actividad turística y productiva y la creciente presión sobre el suelo urbano disponible, lo que ha derivado en procesos de expansión extensiva, ocupación fragmentada del territorio y conflictos de uso de suelo, especialmente en sectores de valor ambiental y en el borde costero.

f) Que, asimismo, el instrumento vigente no incorpora de manera suficiente criterios de desarrollo urbano sostenible, gestión del riesgo ni adaptación a las condiciones ambientales propias del territorio, limitando su capacidad para orientar un desarrollo equilibrado y resiliente.

g) Que, a lo anterior se suma la necesidad de adecuar la planificación comunal a los cambios en la legislación urbana y ambiental vigente,



particularmente en materias de Evaluación Ambiental Estratégica, protección de áreas de riesgo y compatibilización de usos de suelo.

h) Que, adicionalmente, se observa que localidades rurales como Villa Dorotea y Villa Renoval presentan procesos de ocupación con presencia de usos residenciales permanentes, equipamientos y actividades asociadas al turismo, que actualmente se desarrollan bajo una normativa rural que dificulta su adecuada regulación y la provisión planificada de infraestructura y servicios.

i) Que, en este contexto, la actualización del Plan Regulador Comunal constituye una herramienta fundamental para ordenar el crecimiento urbano, asegurar una adecuada provisión de suelo para infraestructura y servicios, resguardar los valores naturales y paisajísticos del territorio y mejorar la calidad de vida de la población, en coherencia con los instrumentos de planificación comunal y regional.

j) Que, desde el punto de vista ambiental, la actualización del Plan Regulador Comunal de Natales debe someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, por tratarse de un instrumento de carácter sustancial, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento EAE.

k) Que, las temáticas que aborda la Actualización del Plan Regulador Comunal de Natales y sus principales mecanismos de implementación corresponden a las siguientes:

- Definir una estructura de usos de suelo que permita ordenar el crecimiento urbano, promoviendo la mixtura de usos compatibles, el acceso equitativo a servicios y la protección de los valores ambientales y paisajísticos, mediante la propuesta de una zonificación que fomente centralidades, renovación urbana y transiciones adecuadas entre áreas urbanas y rurales.
- Mejorar la conectividad y accesibilidad urbana a través de una estructura vial jerárquica, continua e integrada, mediante la definición de una red vial estructurante que considere aperturas, ensanches y jerarquización de vías, permitiendo compatibilizar los flujos turísticos, productivos y residenciales.

- Promover la compatibilidad entre los distintos usos del suelo urbano, en particular entre actividades residenciales, turísticas, portuarias y productivas, mediante la definición de normas urbanísticas que regulen la localización de actividades y mitiguen externalidades.
 - Fortalecer la calidad urbana y las condiciones de habitabilidad, mediante la incorporación de áreas verdes, espacios públicos y equipamientos recreativos, especialmente en sectores deficitarios.
 - Resguardar el desarrollo urbano en áreas seguras, mediante la identificación y delimitación de zonas de riesgo y la definición de restricciones o condiciones especiales de ocupación.
 - Proteger y poner en valor el borde costero, cursos de agua y elementos paisajísticos relevantes, mediante la incorporación de zonas de protección y regulaciones específicas que aseguren su integración al sistema urbano.
 - Reconocer y fortalecer el rol de las localidades menores dentro del sistema comunal, evaluando la definición de límites urbanos para Villa Dorotea y Villa Renoval, con el objeto de regular su crecimiento y mejorar la provisión de infraestructura y servicios.
- l) Que, el ámbito de aplicación territorial de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Natales comprende la ciudad de Puerto Natales y las localidades de Villa Dorotea y Villa Renoval, abarcando el sistema urbano comunal y sus áreas de influencia.
- m) Que, el instrumento considera un horizonte temporal de planificación de 20 años, sin perjuicio de los procesos de revisión y actualización establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- n) Que, en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, se considerarán los aspectos ambientales y de sustentabilidad contenidos en políticas, planes, estrategias y compromisos internacionales, nacionales, regionales y comunales vigentes, con el objeto de asegurar la coherencia del instrumento con los lineamientos de desarrollo sostenible aplicables.



- o) Que, a nivel global, se tendrán en consideración instrumentos tales como la Nueva Agenda Urbana (Hábitat III) y la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.
- p) Que, a nivel nacional, se considerarán, entre otras, la Política Nacional de Desarrollo Urbano, la Política Nacional de Uso del Borde Costero, la Política Nacional de Ordenamiento Territorial, la Política Nacional para la Reducción del Riesgo de Desastres, los Planes Nacionales de Adaptación al Cambio Climático, la Estrategia Climática de Largo Plazo, la Estrategia Nacional de Biodiversidad y la Estrategia Nacional de Turismo Sostenible.
- q) Que, a nivel regional, se incorporarán los lineamientos contenidos en la Estrategia Regional de Desarrollo, el Plan de Desarrollo de Zonas Extremas, el Plan Regional para la Reducción del Riesgo de Desastres, el Plan Regional de Emergencia, el Plan de Acción Regional de Cambio Climático y demás instrumentos pertinentes de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.
- r) Que, a nivel comunal, se considerarán los instrumentos de planificación local vigentes, tales como el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) y el Plan de Desarrollo Turístico (PLADETUR).
- s) Que, en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, se deberán considerar los siguientes objetivos ambientales para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Natales:
- Resguardar los elementos de valor ambiental y los servicios ecosistémicos asociados al borde costero, esteros, quebradas y ecosistemas de humedal u otros presentes en la comuna, mediante la regulación del desarrollo urbano a través de normas y usos de suelo que permitan una adecuada transición entre los sistemas naturales y las áreas urbanas.
 - Consolidar un sistema de infraestructura verde al interior de las áreas urbanas de Puerto Natales y, en su caso, de las localidades de Villa Renoval y Villa Dorotea, que contribuya a la adaptación frente a riesgos climáticos y a la protección de ecosistemas relevantes,



mediante la definición de áreas verdes, espacios públicos y normas urbanísticas compatibles con dichos objetivos.

- Disminuir las externalidades negativas derivadas de las actividades productivas, mediante la definición de áreas específicas y condiciones técnico-urbanísticas que regulen su localización, funcionamiento y compatibilidad con otros usos de suelo, favoreciendo la mitigación de sus efectos ambientales.

t) Que, en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, se deberán considerar los siguientes criterios de desarrollo sustentable y sus objetivos para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Natales:

- Reconocer el valor paisajístico y ambiental del territorio como un elemento identitario y atributo de sustentabilidad, promoviendo un desarrollo urbano en armonía con las singularidades geográficas, priorizando el borde costero, el estero Natales y sus humedales, resguardando la cuenca visual y estableciendo transiciones adecuadas entre áreas urbanas y rurales, incentivando además el uso eficiente de la infraestructura existente y desincentivando la ocupación del suelo rural.
- Incorporar criterios de planificación que favorezcan la adaptación a los efectos del cambio climático, disminuyendo la exposición de la población a amenazas naturales, promoviendo la ocupación de áreas urbanas más seguras, poniendo en valor los servicios ecosistémicos, fomentando soluciones basadas en la naturaleza como la infraestructura verde, y definiendo una estructura urbana y vial que facilite la evacuación, la gestión de aguas lluvias y la localización de equipamientos en zonas de menor riesgo.
- Promover un desarrollo local sostenible, reconociendo el valor económico, ambiental y cultural del paisaje, fomentando el desarrollo de actividades turísticas sustentables, orientando la localización de equipamientos y servicios, y regulando las actividades productivas con mayor carga ambiental mediante normas técnico-urbanísticas que minimicen sus externalidades, mejoren la compatibilidad de usos de suelo y contribuyan a la reducción de emisiones.

u) Que, las implicancias o efectos esperados sobre el medio ambiente y la sustentabilidad, derivados de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Natales, corresponden a los siguientes:

- Proteger y poner en valor el paisaje natural y cultural presente en la comuna, reconociéndolo como un elemento estructurante del desarrollo territorial.
- Promover un desarrollo territorial y económico en equilibrio con el medio ambiente, resguardando los valores ambientales del territorio.
- Ordenar y compatibilizar las actividades productivas que se desarrollan al interior del área urbana, reduciendo sus externalidades negativas.
- Incorporar normas urbanísticas que favorezcan la adaptación a los efectos del cambio climático.
- Resguardar el valor ambiental presente en la comuna, promoviendo la ocupación eficiente de las áreas urbanas y evitando la expansión no planificada sobre suelo rural.
- Impulsar un desarrollo local sustentable, posicionando a Puerto Natales como un nodo relevante para el turismo de intereses especiales en la Región de Magallanes.

v) Que, durante el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Natales, se considerará la participación y coordinación con los Órganos de la Administración del Estado con competencia en materias ambientales, territoriales, urbanas, productivas y sectoriales, incluyendo aquellos que integran el Comité de Ministros para la Sustentabilidad, así como los servicios públicos y organismos regionales pertinentes.

w) Que, entre dichos organismos se consideran, entre otros, los Ministerios y sus Secretarías Regionales Ministeriales, servicios públicos descentralizados, direcciones dependientes del Ministerio de Obras Públicas, organismos técnicos sectoriales, el Gobierno Regional y sus



respectivas unidades, así como otros servicios con competencia en el territorio comunal.

x) Que, con el objeto de incorporar tempranamente la opinión de los organismos señalados, se solicitarán informes técnicos y se desarrollarán instancias de coordinación y trabajo, tales como reuniones y talleres, orientados al levantamiento de información durante la etapa de diagnóstico, la validación de objetivos ambientales y criterios de desarrollo sustentable, y la evaluación de alternativas de estructuración territorial.

y) Que, la opinión de la comunidad será incorporada mediante un proceso de participación temprana que acompaña la actualización del Plan Regulador Comunal de Natales, así como a través del proceso de participación ciudadana establecido en el artículo 17 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

z) Que, dicho proceso contempla la realización de talleres y actividades participativas en las distintas etapas del estudio, incluyendo la fase de diagnóstico, la elaboración de alternativas de desarrollo, la formulación del anteproyecto y la elaboración del proyecto final.

aa) Que, en estas instancias se promoverá la participación de diversos actores relevantes del territorio, tales como juntas de vecinos, organizaciones sociales y comunitarias, clubes de adulto mayor, fundaciones, corporaciones y organizaciones no gubernamentales, clubes sociales y recreativos, comunidades educativas, comités de vivienda y otras organizaciones representativas de la comunidad.

bb) Que, el proceso de elaboración y aprobación de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Natales contempla un plazo estimado de 783 días corridos, conforme a lo establecido en el contrato vigente, sin perjuicio de las variaciones que puedan generarse en función de los procesos de revisión y aprobación de los distintos organismos competentes.

cc) Que, el desarrollo de la Evaluación Ambiental Estratégica se realizará de manera integrada al proceso de elaboración del instrumento, conforme al cronograma general del estudio.

DECRETO

PRIMERO: INÍCIÉSE el proceso de **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA** del instrumento de planificación territorial denominado “**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE NATALES**”, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 32 de 2015 del Ministerio del Medio Ambiente, y a los considerandos del presente acto administrativo.

SEGUNDO: PROCÉDASE a publicar un extracto del presente Decreto en el Diario Oficial, en un diario de circulación comunal y en el sitio web institucional de la Ilustre Municipalidad de Natales, y a dar inicio al proceso de participación ciudadana durante la fase de diseño, conforme a lo dispuesto en los artículos 16 y 17 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

TERCERO: ENVÍESE copia del presente Decreto a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, conforme a lo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

CUARTO: ENVÍESE copia del presente Decreto a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, dentro del plazo de 15 días contado desde la fecha de su firma, conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 2.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

QUINTO: NOTIFÍQUESE el presente decreto al Gobierno Regional de Magallanes y la Antártica Chilena, a la empresa URBE DISEÑO Y GESTIÓN URBANA LTDA., a la Unidad Técnica Municipal, y a las demás unidades que correspondan, para su conocimiento y fines administrativos.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE y hecho, ARCHÍVESE.



Katherine Burgos Vega
KATHERINE BURGOS VEGA
SECRETARIA MUNICIPAL



Ana Mayorga Bahamonde
ANA MAYORGA BAHAMONDE
ALCALDESA

MOF/HCA/DRZ/wgg

DISTRIBUCIÓN DIGITAL:

1. Seremi de Medio Ambiente, Región de Magallanes y la Antártica Chilena, gmunoz@mma.gob.cl, oficinadepartemagallanes@mma.gob.cl
2. Seremi de Vivienda y Urbanismo, Región de Magallanes y la Antártica Chilena palopezv@minvu.cl, azunigat@minvu.cl, isalazarg@minvu.cl
3. Gobierno Regional de Magallanes y la Antártica Chilena, oficinadepartes@goremagallanes.cl, isabel.salazar@goremagallanes.cl
4. URBE Consultor PRC, lhernandez@urbe.cl, rcorreav@urbe.cl, pjordan@urbe.cl
5. Dirección de Obras Municipalidad de Natales, dom@muninatales.cl, dom.crincon@muninatales.cl, dom.lparedes@muninatales.cl
6. Dirección de Medio Ambiente Municipalidad de Natales, dimaofvigar@muninatales.cl, medioambiente@muninatales.cl, ambiental@muninatales.cl.
7. Secplan Municipalidad de Natales, director.secplan@muninatales.cl, secplan.wgomez@muninatales.cl, secplan.vbarria@muninatales.cl.