SEREMI
Región de Los Lagos

Ministerio del
Medio Ambiente

ORD. N° 97.-

ANT.: **1)** ORD. N° 158 del 08/03/2021 Municipalidad de Puerto Octay ingresa para su revisión Informe Ambiental de la "Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay".
2) ORD. N° 49 del 22/02/2021 SEREMI del Medio Ambiente solicita completar los antecedentes del Informe Ambiental de la "Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos", de acuerdo a lo establecido en los artículos 20 y 21 del Reglamento EAE.
3) ORD. N° 127 del 09/02/2021 Municipalidad de Puerto Octay ingresa Informe Ambiental de la "Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay".
4) ORD. N° 258 del 18/06/2020 SEREMI del Medio Ambiente responde a comunicación de Inicio EAE de la "Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos".
5) ORD. N° 279 del 11/06/2019 de Municipalidad de Puerto Octay informa Inicio procedimiento EAE de la "Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos".

MAT.: Remite observaciones al Informe Ambiental de la "Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos".

PUERTO MONTT, 6 de abril de 2021.-

DE: SRA. BÁRBARA HERRERA TAMAYA
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE (S)
REGIÓN DE LOS LAGOS

A: SRA. MARIA ELENA OJEDA BETANCOURT
ALCALDESA I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY
REGIÓN DE LOS LAGOS

En atención a lo expuesto en el ANT. 1), y en conformidad a lo establecido en el artículo 7º bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante la "Ley") y en el Decreto Supremo N° 32 de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante el

“Reglamento”), se hace presente que esta Secretaría Regional Ministerial (en adelante “SEREMI”) toma conocimiento del ingreso del Informe Ambiental completo (en adelante “IA”), asociado a la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos” (en adelante PRC o plan), por parte de la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay (en adelante “Órgano Responsable”).

1. Contexto

La comuna de Puerto Octay limita al norte con las comunas de Osorno y Puyehue; al oriente con la comuna de Puerto Varas; al sur con las comunas de Puerto Varas y Frutillar; y al poniente con las comunas de Purranque y Río Negro. El área de estudio del Plan Regulador Comunal se emplaza al sur poniente de la comuna de Puerto Octay, frente al lago Llanquihue, y corresponde a la ciudad de Puerto Octay.

El emplazamiento de la ciudad de Puerto Octay corresponde a un sector de terrazas y laderas escarpadas que confluyen a orillas del Lago Llanquihue. La ciudad se encuentra conformada por tres sectores de áreas consolidadas, que operan como una unidad urbana:

- Villa Alto Octay, actualmente en área rural, construida, en una primera etapa entre los años 2010 y 2011. El sector Villa Alto Octay constituye un área residencial de sectores de ingresos medios y bajos y se emplaza en la terraza norte de la ciudad. Contiene en su interior al Estadio Municipal, áreas verdes de carácter barrial, sedes sociales y equipamiento comercial de escala básica.
- Villa Puerto Octay, centro administrativo y principal sector proveedor de servicios de la comuna. El sector Villa Puerto Octay constituye el área más amplia y central de la ciudad y contiene a su interior una Zona Típica declarada en el año 2010 por su alto valor histórico y arquitectónico.
- Punta Centinela como pequeño sector residencial y de equipamiento para el deporte, la recreación y el turismo, donde se emplaza además un recinto de la FACH (Fuerza Aérea de Chile), y otro del INDAP (Instituto de Desarrollo Agropecuario). Punta Centinela incluye la conocida Playa Centinela, una medialuna, un camping, un hotel y un conjunto menor de residencias, emplazándose en una larga planicie costera en el punto más austral y bajo de la ciudad frente al lago Llanquihue.

Las principales rutas de acceso del área de estudio son la vía U-951 que comunica al poniente con la ciudad de Purranque y la vía U.551-V que comunica por el norte con la ciudad de Osorno, capital provincial, y por el sur con la localidad de Frutillar Alto, luego de atravesar el centro de la ciudad de Puerto Octay.

El área urbana legalmente vigente fue establecida por el actual Plan Regulador Comunal de Puerto Octay publicado en el Diario Oficial el 08 de marzo de 1996, contabilizando 24 años de vigencia. Cuenta con un límite urbano dividido en dos de los tres sectores de la ciudad, Villa Puerto Octay y Punta Centinela.

En general, las razones que justifican contar con un Plan Regulador Comunal actualizado son las siguientes: (1) la necesidad de considerar los efectos sobre la ocupación actual y futura del suelo urbano que resultan de las dinámicas de población y de vivienda; (2) la necesidad de actualizar la normativa urbanística local vigente en la ciudad, para adecuarla a los cambios en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza ocurridos en el período 1996 – 2020, vale decir, desde el inicio de aplicación del Plan Regulador Comunal vigente hasta la fecha; (3) la necesidad de formalizar y consolidar la incorporación del sector Villa Alto Octay a la planificación urbana comunal, integrándolo a un único límite urbano que regule integralmente a los tres sectores que conforman operativamente a la ciudad, y mediante la asignación de normas urbanas específicas para el sector en el contexto general de

actualización del plan; (4) el requerimiento de optimizar las tramas viales, considerando la mejora de la conectividad interna hoy insuficiente en los tres sectores de la ciudad, incorporando espacio suficiente para la construcción de ciclo vías; (5) la necesidad de regular adecuadamente la protección y aprovechamiento de los recursos de valor natural y a los inmuebles (edificaciones), de valor patrimonial existentes en el área urbana de Puerto Octay, según lo definido por el marco normativo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC.

A su vez, los principales problemas de planificación identificados corresponden a los siguientes:

- Gran parte del suelo dentro del límite urbano establecido por el PRC vigente (70,9 hectáreas), no es habitable por sus condiciones topográficas, que establecen restricciones para su ocupación desde el punto de vista urbano.
- El suelo urbano actualmente disponible (31,1 hectáreas), no tiene factibilidad sanitaria, junto con presentar condiciones de accesibilidad deficiente (terraza camino a Frutillar y terraza nor-oriente), además de encontrarse en manos de un número limitado de propietarios.
- El sector Villa Alto Octay está localizado formalmente en el área rural, pero tiene características urbanas, aunque sin el equipamiento suficiente, a juicio de sus habitantes.
- Villa Alto Octay no tiene el tamaño suficiente para justificar el emplazamiento de nuevos equipamientos y evitar viajes para acceder a los mismos, en el sector Villa Puerto Octay. Funcionalmente opera ligada a la capital comunal.
- La construcción de nuevas viviendas en los últimos 15 años se ha concentrado principalmente en viviendas de tipo económico, sin registrarse la implementación de construcciones de este tipo orientadas a otros estratos sociales. Es decir, hay una falta de diversidad socioeconómica en las dinámicas decrecimiento de viviendas.
- Hay una accesibilidad funcionalmente deficiente para el tránsito peatonal y de bicicletas entre Villa Alto Octay y Villa Puerto Octay. Escasa presencia de transporte público.
- Accesibilidad funcionalmente deficiente entre Villa Puerto Octay (centro) y las poblaciones Playa Raquel y O'Higgins (debido a la presencia de altas pendientes y deficiencias del trazado geométrico para la circulación de camiones de servicios).
- Falta de equipamientos y de servicios turísticos en Sector de Punta Centinela. Esto se ve reforzado por la subutilización del terreno municipal (localizado en la península de Punta Centinela).
- Escasa relación funcional y paisajística del centro patrimonial de Villa Puerto Octay con el lago y su actividad náutica.
- Conectividad incompleta en costanera del lago entre Playa Raquel y el área central de Villa Puerto Octay.
- Ocupación irregular de terrenos particulares, fiscales y de bienes nacionales de uso público.
- Ocupación de terrenos expuestos a riesgos naturales (o con normas urbanísticas vigentes orientadas a la definición restricciones en su ocupación urbana), con actividades no compatibles con la condición de riesgo o restricción.
- Deterioro de las edificaciones patrimoniales emplazadas en el área central de Puerto Octay.
- Deterioro del espacio público, bordes naturales del lago Llanquihue y sectores relacionados con las quebradas.
- Ubicación de la planta de tratamientos de aguas servidas (PTAS) en terrenos centrales del borde lago.
- Insuficiencia de la planta de tratamientos de aguas servidas (PTAS) para ampliar su área operacional.
- Peligros presentes en la estructura vial, derivados de la circulación de camiones por el área central de Villa Puerto Octay. Esto relacionado al diseño de las calles existentes y la falta de vías alternativas que eviten el tráfico de este tipo de vehículos por el centro de la localidad.
- Un tercio de las vías (6.0 km) proyectadas por el PRC vigente no están ejecutadas.

- Las características topográficas de las áreas habitables cercanas a Villa Puerto Octay están espacialmente segmentadas en terrazas separadas, delimitadas por quebradas con pendientes que dificultan su conectividad.
- Las terrazas habitables tienen un número limitado de propietarios.
- Presencia de áreas al margen de la planificación urbana, con riesgo de desarrollos urbanos no controlados en el borde de lago, entre Villa Alto Octay y Punta Centinela, además de la falta de regulación urbana en el sector de Villa Alto Octay.

Así también, los principales problemas ambientales que fueron reconocidos en el área urbana comunal son los siguientes:

- Desaprovechamiento del borde de Lago por los habitantes de los sectores de Punta Centinela y Villa Puerto Octay, al existir un acceso restringido y no regulado al mismo.
- Reducida protección de cursos de agua y áreas verdes naturales existentes en el interior y entorno inmediato del área urbana, dado el reducido tamaño del límite urbano vigente y la consecuente insuficiente cobertura de usos de suelo que permitan una protección integral por parte del Plan Regulador.
- Escasa conectividad entre los espacios urbanos de más reciente edificación, Playa Raquel, Población Bernardo O'Higgins y el Sector Villa Alto Octay con el resto del área urbana. Dicha conectividad se da por una única vía en cada caso, generando riesgo para los usuarios e ineficiencia en la circulación. Esta situación de reducida conectividad se replica en el caso de Punta Centinela. Además, los perfiles de vías existentes y planificadas no cuentan con el ancho suficiente para incorporar ciclovías como modo de transporte alternativo

Con los antecedentes expuestos y de la revisión del Informe Ambiental y el Anteproyecto, esta SEREMI expone las siguientes observaciones al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la "Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos".

2. Del proceso de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica

- **Identificación y descripción pormenorizada de su Objeto**

Con el propósito de complementar la descripción pormenorizada del Objeto de Evaluación (Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay), se sugiere al Órgano Responsable hacer referencia a los contenidos desarrollados en el Capítulo 3 "*Antecedentes Nivel Urbano: centros urbanos, tamaño y tendencias de Crecimiento*", de la Memoria Explicativa del plan. Ello, a objeto de describir en términos generales antecedentes del proceso de urbanización, su relación con las condicionantes geográficas y emplazamiento de las localidades, estructura urbana, usos de suelo urbano, limitantes al crecimiento urbano, relación con el borde costero del lago, y en general los aspectos que se han manifestado de manera tendencial, y que se traducen en la decisión de actualizar el plan.

- **Objetivos Ambientales (OA)**

Tomando en consideración lo anterior, y cómo el planteamiento del problema, objetivos de planificación y macro políticas enmarcan el diseño del instrumento que se está evaluando, el Órgano Responsable plantea los siguientes Objetivos Ambientales:

1. *Integrar sustentablemente el borde costero del Lago Llanquihue a la trama urbana, promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolo de actividades que deterioren o puedan dañar el paisaje y afectar la biodiversidad.*
2. *Integrar sustentablemente los espacios verdes y los cursos de agua que atraviesan la ciudad a la trama urbana, promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolos de actividades que deterioren o puedan dañar el paisaje, afectar la biodiversidad o contaminar el suelo y las napas subterráneas.*

3. *Reconocer y proteger zonas e inmuebles de carácter patrimonial, localizados en el área urbana de la comuna.*
4. *Resguardar y potenciar la habitabilidad del área urbana de Puerto Octay, considerando particularmente la conectividad de todos sus sectores, dejando espacio en las vialidades para ciclovías.*
5. *Promover el establecimiento de equipamientos turísticos de bajo impacto, que no afecten en forma significativa la estructura natural y urbana existente y potenciada por el Plan.*

En término generales, se observa que no todos los objetivos son de carácter ambiental (Objetivos 4 y 5), y el planteamiento de aquellos que efectivamente involucran aspectos ambientales (Objetivos 1, 2 y 3), no resulta preciso, en términos de facilitar el seguimiento en el tiempo, así como el cumplimiento de los mismos. Por ello se solicita al Órgano Responsable corregir este aspecto.

Por otro lado, para aquellos objetivos que efectivamente son de carácter ambiental, no se especifica qué alcance tienen respecto de las localidades (Villa Alto Octay, Villa Puerto Octay, Punta Centinela), o bien, si están definidos para todas ellas. Por lo anterior, se solicita al Órgano Responsable especificar el alcance de cada objetivo ambiental, respecto de las localidades consideradas.

Adicionalmente, esta SEREMI observa lo siguiente:

- **En relación con el Objetivo Ambiental N°1**, plantea una meta de carácter ambiental, relacionada con el resguardo del borde costero del Lago Llanquihue frente a actividades que puedan deteriorar y/o dañar los componentes paisaje y biodiversidad, del borde lago. No obstante, el planteamiento no especifica el alcance territorial, además de no ser aplicable a todas las localidades. Así mismo, la acción de “integrar” es compleja de verificar como tal, aun cumpliéndose las acciones indicadas para tal objetivo en el marco del plan. La integración implica la confluencia de una serie de aspectos vinculados a la gestión. Distinto es por ejemplo comprometer la acción de “proteger” o “resguardar” el borde costero del Lago, que corresponde a un dominio específicamente de aplicación, y por tanto, verificable en sus alcances temporal y espacial.
  Por lo anterior, se solicita replantear el objetivo considerando lo expuesto. A ello, se debe sumar la consideración de una “Zona de Protección Costera” de acuerdo con lo descrito en párrafos siguientes sobre el Anteproyecto.

- **Sobre el Objetivo Ambiental N°2**, plantea una meta de carácter ambiental, relacionada con el resguardo de los espacios verdes y cursos de agua, frente a actividades que puedan deteriorar y/o dañar los componentes paisaje, biodiversidad, suelo y napas subterráneas, de dichos espacios verdes y cursos de agua. No obstante, el planteamiento no especifica el alcance territorial, respecto de las localidades definidas en el proceso. Así mismo, la acción de “integrar” es compleja de verificar como tal, aun cumpliéndose las acciones indicadas para tal objetivo en el marco del plan. La integración implica la confluencia de una serie de aspectos vinculados a la gestión. Podría comprometerse, por ejemplo, la acción de “proteger” o “resguardar” el borde costero del Lago, en tanto se corresponde con un dominio específicamente de aplicación, y por ende, verificable en su alcance temporal y espacial.
  Por lo anterior, se solicita replantear el objetivo, incorporando así mismo las quebradas y humedales correspondientes.

- **Respecto del Objetivo Ambiental N°3**, plantea una meta relacionada con la protección patrimonial cultural de la Zona Típica e Inmuebles de Conservación Histórica ubicados fuera de esta, aunque no se indican aspectos que estén contraviniendo su conservación, pero sí se señala su valor como atractivo turístico, al ser característicos de la ciudad. No obstante, y considerando que las acciones de

"Reconocer" y "Proteger" inmuebles con valor arquitectónico es un mecanismo general de todo PRC, de acuerdo al artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), no se visualiza la meta de carácter ambiental que se pretende con dicho reconocimiento o protección para el caso de Puerto Octay.
Por lo anterior, se solicita replantear el objetivo.

- **En relación al Objetivo Ambiental N°4**, no se observa meta de carácter ambiental.

- **En relación al Objetivo Ambiental N°5**, no se observa meta de carácter ambiental.

- **Criterios de Desarrollo Sustentable (CDS)**

Los CDS generan el marco y las reglas de sustentabilidad, dentro de las cuales se debe manejar y centrar la evaluación, y el proceso de decisión. En este sentido, el Órgano Responsable plantea los siguientes:

- *Mantención de los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna.*
- *Resguardo y mejoramiento del carácter residencial y de servicios del área urbana.*

Dado que el Órgano Responsable debe dar coherencia a las consideraciones ambientales y de sustentabilidad, se requiere que, atendidas las observaciones precedentes, se corrija el *Cuadro N° 5-2: "Relación de los Criterios de Desarrollo Sustentable con los Objetivos Ambientales y los Objetivos de Planificación",* incluidos en el Informe Ambiental.

Sumado a lo anterior, y en atención a la fecha de aprobación de la Imagen Objetivo por parte del Concejo Municipal, correspondiente al 04 de junio de 2019 (según se observa en página 254, anexo 2, Informe Ambiental), se solicita al Órgano Responsable explicar de qué forma los CDS pudieron integrarse adecuadamente a las distintas Opciones de Desarrollo (Alternativas), en circunstancias que la publicación en el Diario Oficial de Extracto del Acto de Inicio de la EAE (del artículo 16 del Reglamento), se realizó con posterioridad (10 de octubre de 2019), ya existiendo una opción acordada por el mencionado Concejo.

- **Factores Críticos de Decisión (FCD)**

A partir de los temas presentados en la justificación del plan, así como de los objetivos estratégicos que se proponen para abordar la actualización del mismo, se identifican dos Factores Críticos de Decisión (FCD), los que a su vez debiesen relacionarse con los Objetivos Ambientales y los Criterios de Desarrollo Sustentable. Además, se entiende que dichos FCD corresponden por igual a todas las localidades en planificación de Puerto Octay. Estos son:

- *Los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna.*
- *El carácter residencial y de servicios del área urbana.*

Al respecto, se observa lo siguiente:

- **El FCD 1**, reconoce que en la ciudad de Puerto Octay, las áreas verdes y espacio público en el entorno de esteros, quebradas y laderas naturales, están siendo ocupadas irregularmente, situación que por un lado acrecienta la exposición al riesgo, por parte de los ocupantes irregulares, a la vez que aporta al deterioro gradual y pérdida de los valores ambientales inherentes a dichos espacios naturales. El criterio de evaluación asociado es general, y supone contener todos los temas (diversos, en naturaleza y magnitud), que estarían dando cuenta de este FCD. No se aprecian asuntos relevantes como factibilidad e infraestructura sanitaria, que destaca entre uno de los problemas asociados al suelo urbano actualmente disponible, que se vería acrecentado en tanto se promueve el aumento

del límite urbano para todas las Opciones de Desarrollo, en particular para aquella opción denominada *alternativa síntesis final*, que propone incrementar en 56.9% el área urbana actual, pasando de 221,3 Há a 347,3 Há. Ello implica una debilidad al momento de evaluar el comportamiento de este FCD, en el tiempo. Dificulta también la identificación de riesgos y oportunidades derivadas de las opciones de desarrollo, aspecto relevante del Diagnóstico Ambiental Estratégico y la Evaluación Ambiental Estratégica propiamente tal.

- **El FCD 2**, plantea la ocurrencia de al menos un loteo en área rural (Villa Alto Octay), que adolece de equipamiento mínimo suficiente, por lo que depende de los equipamientos ya constituidos en Villa Puerto Octay. Suma a ello aspectos de conectividad entre las localidades. El criterio de evaluación asociado es general, y supone contener todos los temas que estarían dando cuenta de este FCD. Ello implica una debilidad al momento de evaluar el comportamiento de este FCD, en el tiempo. Dificulta también la identificación de riesgos y oportunidades derivadas de las opciones de desarrollo, aspecto relevante del Diagnóstico Ambiental Estratégico y la Evaluación Ambiental Estratégica propiamente tal.

Cabe hacer notar que los FCD se desprenden de la priorización de valores, preocupaciones y problemas ambientales y de sustentabilidad, respecto de lo cual se solicita explicar detalladamente el trabajo realizado para determinar los FCD del plan, a la luz de los antecedentes del Anteproyecto y su Informe Ambiental (IA). Para ello, a lo menos, deberá incorporar:

- La relación entre los valores ambientales y de sustentabilidad identificados, junto a los problemas y preocupaciones ambientales, y conflictos socioambientales, que dan cuenta de la identificación y justificación de los FCD.
- Síntesis de los talleres, reuniones u otras instancias donde se trabajaron dichos FCD, incluyendo una descripción de la metodología ocupada.
- Un adecuado Marco de Evaluación Estratégica, vinculado a las prioridades ambientales y de sustentabilidad antes señaladas. Sobre ello, se hace presente que el expuesto en el IA –con su correspondiente desarrollo en el Diagnóstico Ambiental Estratégico- no guarda relación con las indicaciones realizadas por este Ministerio en su “Guía de orientación para el usos de la EAE en Chile” (2015); y tampoco las con instrucciones contenidas en el “Manual de contenidos y procedimientos para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los instrumentos de Planificación Territorial”, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y difundido mediante la circular DDU 430 (2020).
- Redefinir criterios de evaluación, incorporando las prioridades ambientales o de sustentabilidad identificadas en el proceso de planificación.
- Los indicadores ambientales y de sustentabilidad deben presentarse como descriptores que permitan la caracterización de los FCD, con los cuales se pueda reconocer su estado, su tendencia –y con ello- su incidencia en el proceso de decisión. Por tanto, estos indicadores deben presentarse consistentemente con las prioridades ambientales y de sustentabilidad integradas en los FCD y sus criterios de evaluación. Se hace presente que lo presentado como indicadores ambientales y de sustentabilidad, corresponden a medidas o acciones a considerar en las Opciones de Desarrollo.

Es pertinente señalar que los FCD deben dar cuenta de **procesos cambiantes en el tiempo**, y por tanto dichos factores se explicarían por la interacción de distintos temas que tienen expresión e incidencia en el territorio, generando condicionantes temporalmente dinámicas, y que por tanto deben ser atendidas.

Luego, el Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE), debe caracterizar los FCD desde los temas que les dan origen, a fin de proponer o prospectar sus tendencias, las cuales pueden originar riesgos necesarios de gestionar, u oportunidades posibles de aprovechar.

- **Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE)**

El Órgano Responsable presenta el Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE), el que contiene un análisis de distintos temas, algunos de los cuales son relevantes para la EAE. Por ejemplo se plantean los siguientes: *sistema territorial comunal; sistema físico natural; sistema sociodemográfico: tendencias de crecimiento urbano; estimación de la oferta de suelo urbano; efectos de las regulaciones urbanas vigentes; aspiraciones comunitarias; valores medioambientales y de sustentabilidad; problemas y preocupaciones ambientales; síntesis de problemáticas identificadas en el territorio del plan; y los factores Críticos de Decisión.*

De acuerdo a la "Guía de Orientación para el uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile" (MMA, 2015), el DAE se basa en el análisis situacional y de tendencias de los criterios de evaluación, aplicados en los FCD, asuntos observados precedentemente. Luego, en el DAE se observa que lo descrito como tendencias para cada FCD propuesto, no permiten dar cuenta del comportamiento de estos, sino más bien, corresponden al estado actual de los denominados criterios de evaluación.

De acuerdo a lo anterior, el DAE:
- Debe enfocarse en lo estratégico, y por tanto no es una descripción pormenorizada del territorio en planificación, ni tampoco una línea de base del mismo.
- Debe guardar íntima relación con los FCD identificados (y validados), tanto así, que se basa en la descripción y caracterización de estos.
- Debe describir adecuadamente el comportamiento de los FCD, en términos de sus correspondientes tendencias, al tratarse de procesos dinámicos en el tiempo.
- Debe proponer criterios e indicadores de evaluación de dichos FCD, a fin de evaluar las Opciones de Desarrollo.

Resolver lo anterior resulta fundamental, en tanto los patrones de cambio de los FCD permiten establecer los eventuales Riesgos y Oportunidades, que pueden generar efectos distintos para cada Opción o Alternativa de Desarrollo planteada, incidiendo por tanto en el problema de decisión.

Considerando las observaciones efectuadas a los capítulos precedentes, se solicita al Órgano Responsable adecuar el DAE, a fin de apoyar la evaluación de las Opciones de Desarrollo y la identificación de sus efectos ambientales.

- **Identificación y evaluación de Opciones de Desarrollo**

Para dar respuesta a los objetivos estratégicos y ambientales propuestos por el Órgano Responsable, se proponen cinco Opciones de Desarrollo (alternativas): tres *preliminares*, una de *síntesis*, y una con "*precisiones y correcciones a la síntesis*", todas las cuales incluirían los tres sectores que componen la ciudad (Villa Puerto Octay, Villa Alto Octay y Sector de Punta Centinela):

- ***Opción A: Situación Mínima**, la cual incorpora al sector Villa Alto Octay dentro del límite urbano comunal y mantiene separados los tres sectores de la ciudad en tres polígonos urbanos independientes entre sí.*
- ***Opción B: Situación Intermedia**, la cual incorpora el sector Villa Alto Octay dentro del límite urbano comunal, manteniéndola como una unidad en sí misma, y une el sector Centinela con el sector Villa Puerto Octay, configurando el límite urbano en dos polígonos.*
- ***Opción C: Situación Máxima**, la cual incorpora los tres sectores: Villa Alto Octay, Villa Puerto Octay y el Sector Centinela dentro de un único polígono de límite urbano.*
- ***Alternativa Síntesis:** que corresponde a un avance en la formulación del Plan, realizado sobre la base de la Alternativa C, y que fuese aprobada por el Concejo Municipal, previas modificaciones.*

- ***Alternativa síntesis final:*** *correspondiente a la alternativa escogida por el Órgano Responsable.*

Al respecto debe tenerse presente que las opciones de desarrollo constituyen los distintos caminos viables para alcanzar los Objetivos Ambientales así como los de planificación, en el marco de los Criterios de Desarrollo Sustentable, en función de los propósitos del proceso de decisión. Así mismo, a partir de la evaluación de los efectos ambientales y de sustentabilidad derivados de las opciones, y **en función del comportamiento de los FCD**, se deben formular las directrices de gestión, planificación y gobernabilidad.

En relación a lo anterior, y de acuerdo a lo planteado por el Órgano Responsable, se presentan las siguientes observaciones al capítulo:

- Se solicita incluir las 5 alternativas, así como evaluar ambientalmente todas estas, en función del comportamiento de los FCD. Ello pues se evalúan solo las alternativas denominadas *preliminares A, B* y *C* (también denominadas *alternativas generales*), no así la alternativa denominada *síntesis*, y tampoco la denominada *síntesis final*, que correspondería a la alternativa u opción escogida por el Órgano Responsable como Anteproyecto.
- Se solicita incorporar un análisis de coherencia de todas las Opciones de Desarrollo, con los Objetivos Ambientales y los Criterios de Desarrollo Sustentable, a fin de explicitar el cumplimiento de dichas consideraciones ambientales y de sustentabilidad. Cabe recalcar que si alguna/s opción/es no da cumplimiento, o no es coherente con dichas consideraciones ambientales, incluidos los objetivos de planificación, no corresponde considerarla una opción, al no constituir un camino viable para el cumplimiento de dichos objetivos y consideraciones.
- Se solicita adecuar la evaluación de alternativas de restructuración en relación a los patrones de cambio de los FCD, considerando las observaciones precedentes e incorporando en la evaluación la alternativa denominada *síntesis*. Con ello se procura explicitar cuál de las alternativas responde mejor a los patrones de cambio de los FCD, más allá de ser coherentes con las consideraciones de planificación, ambientales y de sustentabilidad.
- Como consecuencia de lo anterior, la identificación de Directrices de Gestión, Planificación y Gobernabilidad, deberán adecuarse conforme se resuelvan las observaciones planteadas a los elementos precedentes del IA.

- **Resultados de la coordinación y consulta a los órganos de la Administración del Estado**

Se solicita al Órgano Responsable incorporar al IA una síntesis del modo en que los elementos aportados por los diversos servicios públicos fueron considerados en la formulación del Anteproyecto, y en particular en su etapa de diseño. Si bien se da cuenta de tres reuniones realizadas con los OAE, es preciso constatar que los participantes efectivamente validan la información discutida en la instancia, o por el contrario, existen discrepancias al respecto. Esto resulta fundamental para luego comprometer la participación de los OAE en lo relativo a las directrices de gestión, planificación, y/o de gobernabilidad.

Usualmente las dificultades asociadas a la formulación de instrumentos de planificación territorial, radican en la tardía incorporación de los OAE a la discusión, análisis y definición de aspectos que deben ser abordados en la etapa de diseño, lo cual no se observa que haya ocurrido.

Sumado a lo anterior, Se solicita completar la coordinación y consulta con los órganos de la Administración del Estado, en tanto la presentada en el IA resulta imprecisa y limitada. Se hace presente que, según la Ley, durante la etapa de diseño se debe *“integrar a otros órganos de la administración del Estado vinculados a las materias*

objeto de la política o plan, así como otros instrumentos relacionados con ellos, a fin de garantizar la actuación coordinada de las entidades públicas involucradas en los proyectos afectados por la política o plan".

Por lo expuesto, se deberá requerir informes de los Secretarías Regionales Ministeriales de la región de Los Lagos, que representan al Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, conforme a lo dispuesto por los artículos 9, 10, 11, 18 y 19 del Reglamento. De acuerdo con lo consignado en el IA, no fueron requeridos dichos informes en la totalidad de reuniones efectuadas y, a su vez, solo algunos órganos de la Administración de Estado fueron invitados a participar en las tres reuniones realizadas. A ellos se deberá sumar, con especial énfasis, a la Corporación Nacional Forestal y la Superintendencia de Servicios Sanitarios, en atención a las precisiones requeridas en el Anteproyecto y descritas en párrafos siguientes.

- **Resultados de la instancia de participación ciudadana efectuada**

Se solicita incorporar al presente capítulo del IA antecedentes específicos relativos a la participación de actores clave en la identificación, validación y justificación de los Factores Críticos de Decisión propuestos por el Órgano Responsable. Esto por cuanto no se observan antecedentes que vinculen dicha participación ciudadana en relación a la validación de los FDC, en el entendido que estos tienen su base en la priorización de valores, preocupaciones y problemas ambientales y de sustentabilidad, situaciones que son generalmente relevadas por la propia ciudadanía. En rigor, el informe de participación ciudadana no hace mención a los Factores Críticos de Decisión, de lo que se desprende, estos no habrían sido validados con la ciudadanía.

- **Identificación de indicadores de seguimiento (criterios de seguimiento y rediseño del plan)**

En el capítulo 12 del IA, el Órgano Responsable establece propuestas para medir el desempeño de la actualización del PRC a partir de su implementación. Dado que el contenido del Plan de Seguimiento es dependiente de los antecedentes previos en cuanto a las consideraciones ambientales y de sustentabilidad, en particular a los FCD y sus manifestaciones, es preciso que el Órgano Responsable actualice su contenido en función de las adecuaciones y/o modificaciones que se han solicitado efectuar precedentemente, respecto del proceso de decisión y los contenidos del IA que lo sistematiza.

3. Del Anteproyecto de PRC

En relación al Anteproyecto de plan, no se aprecia el fundamento para aumentar el área urbana, en término de proyecciones de población y viviendas para Puerto Octay. Se solicita detallar los supuestos para que, a pesar de las tendencias de decrecimiento observadas, se plantee que la población aumentaría en cerca de un 30% en el ámbito temporal planteado para el instrumento.

Por su parte, respecto de la zonificación propuesta y normas urbanísticas detalladas por la Ordenanza Local, se solicita incorporar una Zona de Protección Costera (ZPC) de acuerdo a lo señalado por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Según su artículo 1.1.2. la ZPC corresponde al *"área de tierra firme de ancho variable, de una extensión mínima de 80 metros medidos desde la línea de la playa, en la que se establecen condiciones especiales para el uso del suelo, con el objeto de asegurar el ecosistema de la zona costera y de prevenir y controlar su deterioro"*.

Se hace presente que, según el Reglamento de Concesiones Marítimas (Decreto N°9, 2018, MDN) el "borde costero" define a *la "**franja del territorio que comprende la costa marina, fluvial y lacustre** y el mar territorial de la República, que se encuentran sujetos al control, fiscalización y Supervigilancia del Ministerio de Defensa Nacional,*

Subsecretaría para las Fuerzas Armadas. Se entenderá por mar territorial aquel que se encuentra definido en el artículo 593 del Código Civil" (énfasis agregado).

En relación al contenido de los estudios que forman parte del Anteproyecto, se hace presente que:

- Del Estudio de Riesgos, no se aprecia una adecuada fundamentación para la exclusión del riesgo antrópico por amenaza de incendios. Lo anterior, aun cuando se manifiesta su necesidad mediante la circular DDU 269.
  Se solicita revisar la fundamentación para excluir el riesgo por amenaza de incendio en los términos planteados por el respectivo Estudio, toda vez que reduce el alcance de la amenaza y, prácticamente, se limita a señalar que la mencionada circular DDU 269 resulta inaplicable. Para ello, se señalan los siguientes aspectos:
  - *"No existen antecedentes ni información suficientes que permitan estimar con algún grado de certeza dónde, cuándo y porque podría producirse un incendio";*
  - *"Mayor dificultad presenta establecer con exactitud cuáles serían los lugares donde se inicia el fuego y cuál sería el área de alcance del fuego";*
  - *"No existen metodologías que permitan establecer previamente cuáles serán las áreas que pudiesen ser origen de un incendio y tampoco saber el alcance territorial de ellos".*

  A juicio de esta SEREMI, el Órgano Responsable podría actuar de manera precautoria respecto de incendios forestales (con masas vegetales presentes), en áreas urbanas circundantes que planteen posibles edificaciones. Por lo expuesto, se solicita incorporar apropiadamente a la Corporación Nacional Forestal en la revisión del Estudio de Riesgos, e incorporar las medidas necesarias en el PRC.
  Finalmente, se hace presente que este Ministerio cuenta con antecedentes de instrumentos de planificación territorial que han incorporado los incendios dentro de sus disposiciones normativas, en el marco de lo dispuesto por el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
- Según el Estudio de Factibilidad Sanitaria, respecto del sistema de aguas servidas, *"de acuerdo al balance oferta-demanda realizado, se concluye que es necesario ampliar y reforzar la red existente, incluyendo extender la red hacia el Sector Centinela. Por razones topográficas, probablemente también se requerirán inversiones en plantas elevadoras para la adecuada conducción hacia la o las PTAS".*
  Por lo expuesto, en tanto el nuevo PRC aumentará potencialmente la demanda, se solicita presentar medidas y directrices que aseguren la concreción de las obras necesarias para cubrir el déficit actual y futuro. Dichas directrices deberán consignarse en el Plan de Seguimiento, junto a los respectivos medios de verificación de su cumplimiento.
- Por otra parte, respecto de la Ordenanza Local en su artículo 1° no corresponde referirse a "cuerpo legal" sino que a "cuerpo normativo", según lo prescrito en el artículo 42 de la LGUC, modificada en lo pertinente por la Ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano. Lo anterior ha sido consignado además en dictámenes de Contraloría General de la República, tales como el N° 5.735, de 2020, o el N°281, de 2021.

Por todo lo anterior, en relación a la "Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos", se solicita al Órgano Responsable subsanar las observaciones, y presentar un Informe Ambiental Complementario, en un plazo de 60 días hábiles a partir de la recepción del presente documento. El Órgano Responsable deberá ponderar las observaciones atingentes al

Anteproyecto (particularmente Memoria Explicativa y Plano), estimando realizar las correcciones pertinentes, en cuyo caso deberá también presentar el Anteproyecto para la correspondiente evaluación por parte de este Ministerio.

Finalmente se informa que, ante cualquier consulta de este proceso, el profesional encargado de la EAE de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos, es el Sr. Claudio Castro Silva, cuyo teléfono es el 65-2562354 y su correo electrónico es ccastro.10@mma.gob.cl.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

BÁRBARA HERRERA TAMAYA
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE (S)
REGIÓN DE LOS LAGOS

BHT/ccs/pas
Distribución:

- Destinatario.
- Archivo Unidad EAE.

C.c:

- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI), Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Lagos.

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA • MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE •

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese el código de verificación: 1991086-c4837d en:
https://fed.gob.cl/verificarDoc/docinfo