



## **ORD. N° 399.-**

- ANT.:**
- (1)** ORD N° 1352 del 28 de octubre de 2021, SEREMI MINVU de la Región de Los Lagos ingresa el Informe Ambiental Complementario de la “Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue Art. 50 LGUC”.
  - (2)** ORD N° 287 del 14 de septiembre de 2021, SEREMI del Medio Ambiente Región de Los Lagos remite observaciones al Informe Ambiental de la “Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC”.
  - (3)** ORD N° 989 del 13 de agosto de 2021, SEREMI MINVU de la Región de Los Lagos ingresa Informe Ambiental de la “Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue Art. 50 LGUC”.
  - (4)** ORD N° 231, del 4 de marzo de 2021, de SEREMI MINVU Región de Los Lagos, mediante el cual informa el inicio del proceso de EAE del proyecto de “Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC”; convoca reuniones de trabajo; solicita envío de observaciones, estudios o informes que se consideren pertinentes.
  - (5)** Resolución Exenta N° 87 del 16 de febrero de 2021, SEREMI MINVU Región de Los Lagos, corrige y da inicio al proceso de EAE de la “Modificación al Plan Regulador Comunal de Puyehue – Art. 50 (Las Golondrinas)”.
  - (6)** ORD N° 38 del 9 de febrero de 2021, SEREMI del Medio Ambiente Región de Los Lagos responde al inicio procedimiento EAE “Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad de Entre Lagos, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos”.
  - (7)** ORD N° 78 del 1 de febrero de 2021 SEREMI MINVU Región de Los Lagos informa inicio proceso EAE del proyecto de “Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC”.
  - (8)** Resolución Exenta N° 41 del 21 de enero de 2021, SEREMI MINVU Región de Los Lagos, da inicio al proceso de EAE de la “Modificación al Plan Regulador Comunal de Puyehue – Art. 50 (Las Golondrinas)”.

**MAT.:** Informa que la “Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC”, ha aplicado la Evaluación Ambiental Estratégica.

**PUERTO MONTT, 26 de noviembre de 2021.-**

**DE: KLAUS KOSIEL LEIVA  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE  
REGIÓN DE LOS LAGOS**

**A: JORGE GUEVARA STEPHENS  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE LOS LAGOS**

En atención a lo expuesto en el ANT. 1), y en conformidad a lo establecido en el artículo 7° 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 Complementario (en adelante “IAC”), asociado a la “Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC” (en adelante “PRC” o “plan”), presentado por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos (en adelante “Órgano Responsable”).

## 1. Contexto

A modo de contexto, es relevante destacar que el Plan Regulador Comunal, aprobado por Resolución N° 15, de fecha 30 de noviembre de 1992, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Lagos (publicado el 28 enero de 1993); para lo localidad de Entre Lagos registra una modificación aprobada por Resolución Afecta N° 46, de fecha 17 de julio del 2000, del Gobierno Regional de Los Lagos “Aprueba Modificación al Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad de Entre Lagos, Áreas Especiales” (publicado el 27 de julio de 2001).

En el marco de la implementación de la Política Habitacional que lleva a cabo el Ministerio de Vivienda y Urbanismo -que busca superar los problemas de familias que enfrentan marginalidad urbana a través del desarrollo de conjuntos habitacionales, propiciando la integración social- se requiere modificar las normas urbanísticas asociadas al predio del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) de la Región de Los Lagos, para permitir el Proyecto Habitacional Comité Las Golondrinas. Por este motivo la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, a solicitud del SERVIU Región de Los Lagos, desarrolló la presente modificación del plan, a través de la aplicación del artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

La modificación del PRC corresponde a un ajuste a la normativa comunal vigente en el Lote E1, de propiedad del SERVIU Región de Los Lagos, a través del cambio en la zonificación para este predio, pasando de su condición actual Zona Z-4 a Zona Z-2, a través de la modificación de los límites de Zona, para de esta manera posibilitar la materialización de un conjunto de 130 viviendas sociales, para el Comité Habitacional Las Golondrinas de Pilmaiquén.

La justificación de realizar una modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue en parte del área poniente dentro del límite urbano de la localidad de Entre Lagos, frente al río Pilmaiquén, desembocadura del Lago Puyehue, radica en que el terreno cuenta con factibilidad de ser ocupado por un proyecto de vivienda, es decir tiene factibilidad sanitaria y no se encuentra emplazado en zonas de riesgo.

La Zona asociada al terreno en la actualidad (Zona Z-4) no permite el desarrollo de un conjunto de vivienda social, por contar actualmente con una densidad de 10 viviendas por hectárea y tener una cabida de 44 viviendas, requiriéndose aumentar especialmente la densidad máxima. Así, la modificación del PRC corresponde a una de carácter “sustancial”, de acuerdo artículo 29 del Reglamento. Lo anterior, ya que el cambio a otra Zona que otorgue cabida a las 130 viviendas para el terreno del proyecto habitacional implica un aumento de densidad por sobre un 20%.

Cabe señalar que, en el área de estudio se identifican principalmente los siguientes valores ambientales y de sustentabilidad:

- El entorno natural
- Una superficie de suaves lomajes frente a la desembocadura del Lago Puyehue, siendo el emplazamiento particular del proyecto habitacional.

De acuerdo a los antecedentes expuestos y en función de los que el PRC espera lograr mediante su modificación, el Órgano Responsable estableció el siguiente **Objetivo de Planificación**:

- *Modificar las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal de Puyehue Localidad de Entre Lagos, vigentes en el Lote E1, de propiedad SERVIU Región de Los Lagos, ubicado en calle Manuel Rodríguez, cambiando la zonificación del plano PC-PUY-ELA-01, reemplazando los límites de Zona Z-2, de modo que esta contenga el predio antes individualizado, posibilitando así el desarrollo del Proyecto de 130 viviendas sociales, destinadas a satisfacer problemas de marginalidad habitacional (énfasis agregado).*

Los objetivos de planificación enmarcaron el diseño del instrumento evaluado, y permitieron al Órgano Responsable plantear dos **Objetivos Ambientales**, que buscan:

<i>Objetivos Ambientales</i>	<i>Descripción</i>	<i>Alcance</i>
<i>Aprovechar las ventajas urbanas referidas a la cercanía a equipamiento, áreas verdes y vialidad, que presenta el terreno SERVIU, en beneficio del Comité de Vivienda Las Golondrinas de Pilmaiquén</i>	<i>El terreno de propiedad SERVIU, correspondiente a la modificación del PRC en evaluación, se emplaza en una ubicación excepcional desde el punto de vista urbano, que implica traslados cortos hacia los principales equipamientos de la ciudad de Entre Lagos. Ello se describe en el Capítulo de Diagnóstico (N° 7, en el punto 7.2. Consideraciones Territoriales). En el punto 7.2.5. de dicho capítulo se describe como dentro de un radio de menos de un kilómetro se tiene fácil acceso a la Municipalidad, CESFAM, la Plaza de Armas de Entre Lagos, y equipamiento deportivo. De la misma manera hay fácil y expedito acceso a transporte público y vialidad.</i>	<i>Este objetivo ambiental apunta a resolver de manera sustentable la situación de marginalidad habitacional de las 130 familias que componen el Comité de Vivienda Las Golondrinas de Pilmaiquén. En el caso que nos ocupa, la superficie de terreno, como su emplazamiento permiten construir un conjunto habitacional con un alto estándar de habitabilidad, en cuanto a acceso a equipamiento, movilidad y espacios verdes.</i>
<i>Resguardar el patrimonio natural existente en el terreno SERVIU y establecer espacios no edificados que eviten contacto directo o cercano de las viviendas con áreas de riesgo y áreas de posible valor cultural, además de aprovechar el paisaje del entorno.</i>	<i>El terreno de propiedad SERVIU, correspondiente a la modificación del PRC en evaluación, se emplaza próximo al límite urbano de la ciudad de Entre Lagos y enfrenta al río Pilmaiquén. En otro de sus flancos el terreno enfrenta la vía 215. Mayores detalles se describen en el capítulo de Diagnóstico Ambiental Estratégico, ello particularmente en el acápite 7.3. Valores Ambientales y de Sustentabilidad y en la sección problemas y preocupaciones ambientales.</i>	<i>Los proyectos de vivienda SERVIU han mejorado gradualmente sus estándares tanto en el tamaño de las soluciones habitacionales, como en la materialidad y en la disposición espacial de los loteos, los que entregan una superficie de áreas verdes que con frecuencia supera lo establecido como mínimo en la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones (que equivale aproximadamente a 5 m<sup>2</sup> por habitante), además de espacio suficiente para los necesarios equipamientos y circulación utilizando modos motorizados y no motorizados. El proyecto de vivienda que permitirá ejecutar la modificación del PRC de Puyehue resguarda la vegetación existente, y, desde la perspectiva visual – paisajística, aprovecha adecuadamente su ubicación frente al río Pilmaiquén, generando un área verde como interface con el medio natural. Además se hace posible un proyecto habitacional distante de la Zona de Restricción ZR1 que enfrenta al río Pilmaiquén. También se hace posible un proyecto cuyas viviendas se emplacen distantes del sitio de excavación arqueológica en las afueras del terreno sujeto a modificación del PRC, sobre la vía 215.</i>

Fuente: Adaptado del Informe Ambiental Complementario (pág. 4-35)

Para lograr estos objetivos se establecieron los **Criterios de Desarrollo Sustentable** (CDS) que generan el marco dentro de las cuales se deben manejar las opciones o alternativas del plan. Estos CDS, a modo de requisitos de sustentabilidad, corresponden a:

- Permitir una adecuada atención urbana de los problemas de marginalidad habitacional del Comité de Vivienda Las Golondrinas de Pilmaiquén.
- Permitir un proyecto de vivienda social que resulte armónico en el contexto natural del terreno SERVIU y del patrimonio cultural potencialmente existente en su entorno.

A partir de la justificación del plan, los objetivos (ambientales y de planificación), y criterios de desarrollo sustentable, el Órgano Responsable presenta dos **Factores Críticos de Decisión (FCD)**. Dichos temas integrados de sustentabilidad, refieren a:

- *El problema de marginalidad habitacional del Comité de Vivienda Las Golondrinas de Pilmaiquén, de la comuna de Puyehue, conformada por 130 familias de escasos recursos, como tema de sustentabilidad de carácter social.*
- *Las condiciones naturales del terreno que admite la ejecución de un proyecto habitacional que considere adecuadamente el patrimonio natural existente mediante medidas como la mantención de vegetación arbórea en buen estado, consideración del área de restricción existente frente al terreno y reforestación interior al loteo, además de la consideración de la existencia de un sitio de posible valor arqueológico que se estudia en las afueras del terreno, todo ello como tema de sustentabilidad de carácter ambiental propiamente tal (énfasis agregado).*

A modo de caracterizar y justificar los FCD, el Órgano Responsable presentó el **Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE)**, el que contiene un análisis de los siguientes temas relevantes para la EAE: *análisis morfológico del predio y su área de influencia; análisis de inserción del predio en estructura urbana; equipamiento existente; valores medioambientales y de sustentabilidad; área de restricción asociada al río Pilmaiquén; sitio de posible interés arqueológico.*

Como parte del Marco del Problema fueron identificados **problemas y preocupaciones ambientales**, los que guardan relación con los objetivos, vinculándose con la propuesta de modelo de ordenamiento territorial para el área del plan. Dichos problemas de naturaleza ambiental, descritos en el DAE, se relacionan con:

- *Un proyecto planta de tratamiento de aguas servidas (PTAS) que se podría ubicar cercana al área urbana y deslinde del terreno SERVIU, cuyo proceso de evaluación ambiental se detuvo y cuenta actualmente con resolución de desistimiento de fecha 12 de agosto de 2021 (énfasis agregado).*
- *La cercanía del terreno SERVIU a la desembocadura del Lago Puyehue y un área de restricción asociada a ésta, establecida en el Plan Regulador Comunal vigente (énfasis agregado).*
- *Un posible sitio de interés arqueológico emplazado en las afueras del predio del terreno SERVIU (énfasis agregado).*

Desde una perspectiva o enfoque normativo, el Órgano Responsable consideró que la modificación del PRC, respecto del terreno en cuestión, podría optar teóricamente entre dos procedimientos u opciones de desarrollo generales:

- *Establecer una nueva zona cuyas normas urbanísticas, respondan a las características del Proyecto SERVIU propuesto.*
- *Adoptar una zona existente en el plan regulador vigente, cuyas normas urbanísticas se ajusten a las características del proyecto SERVIU.*

Respecto de la relación entre factores críticos y los problemas ambientales antes expuestos, la Opción de Desarrollo seleccionada denominada "**Alternativa de Desarrollo Seleccionada**", propone alcanzar los objetivos respondiendo de mejor manera frente al análisis de riesgos y oportunidades que definirán las implicancias que pueda generar sobre el medio ambiente y la sustentabilidad.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que el Órgano Responsable ha prescindido de aplicar las disposiciones contenidas en el artículo 28 octies de la LGUC, que refiere a la "Imagen objetivo de los instrumentos de planificación territorial y consulta pública". Al respecto, como fundamentación para dicha decisión, el Oficio del ANT. 1) señala:

*"Se precisa que la aplicación del artículo 28 octies de la LGUC no está considerado en el procedimiento de aplicación del Artículo 50 de la LGUC, correspondiente a la modificación del PRC de Puyehue que se evalúa ambientalmente.*

*El procedimiento excepcional de modificación de instrumentos de planificación establecido en el Artículo 50 de la LGUC es reglamentado por el artículo 6.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), el que fue citado en extenso en el Informe Ambiental y ahora se explica en forma más explícita en el Informe Ambiental Complementario”.*

Para efectos del monitoreo de la decisión de planificación, se presentaron los indicadores de seguimiento para el Plan, los cuales permiten ir estableciendo estándares de desempeño del mismo. Dichos indicadores vinculan los criterios de seguimiento y rediseño con la materialización de las directrices de gestión, planificación y/o gobernabilidad, derivadas de los riesgos y oportunidades de la Opción de Desarrollo seleccionada.

En síntesis, la opción de desarrollo de la “Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC”, incorpora las consideraciones ambientales analizadas bajo el procedimiento de EAE, incluyendo la participación de los Órganos de la Administración del Estado (OEA).

A partir de lo expuesto esta SEREMI considera que el Informe Ambiental Complementario de la “Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC”, contiene aspectos conceptuales y metodológicos para incorporar, en la toma de decisión, las consideraciones ambientales en la planificación, siendo posible señalar que la formulación del plan ha aplicado la Evaluación Ambiental Estratégica.

Una vez realizada la Consulta Pública del Informe Ambiental, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 7° bis de la Ley N° 19.300 y el artículo 24 del Reglamento, en concordancia con el principio de coordinación consagrado en el artículo 11 del mismo cuerpo reglamentario, se solicita al Órgano Responsable que se remitan a esta SEREMI los antecedentes de dicha consulta. Se hace presente que, de acuerdo al artículo 24 del Reglamento, la Consulta Pública del Informe Ambiental debe realizarse una vez concluida la etapa de observaciones por parte del Ministerio del Medio Ambiente, y el plazo para ella es de al menos treinta días contados desde la publicación en su sitio electrónico institucional y en un periódico de circulación nacional, regional o local, según corresponda.

Asimismo, de acuerdo al artículo 27 del Reglamento, una vez dictada la Resolución de Término del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, el Órgano Responsable elaborará el proyecto del plan y dictará el acto administrativo que lo aprueba, una vez cumplidos los demás trámites que establece la normativa sectorial. Por lo anterior, se solicita que habiendo dictado dicho acto administrativo aprobatorio, incorporando en este los contenidos establecidos en el Artículo 7° quáter de la Ley N° 19.300, se realice el envío de una copia a esta SEREMI para los fines legales pertinentes.

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](mailto:ccastro.10@mma.gob.cl).

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**KLAUS KOSIEL LEIVA**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE**  
**REGIÓN DE LOS LAGOS**

KKL/ccs/pas

Distribución:

- Destinatario.
- Archivo Unidad EAE.



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: 2056523-b106b5 en:

<https://fed.gob.cl/verificarDoc/docinfo>