SEREMI
Región del Biobío

Ministerio del
Medio Ambiente

ORD. Nº 086

ANT.: 1) Ord. N° 70 del 11/01/18 del Alcalde de Tomé que solicita asesoría técnica para iniciar el proceso de EAE de la modificación del PRC de Tomé.
2) Ord. N° 36 del 15/01/18 de la Seremi (S) del Medio Ambiente que responde la solicitud de asesoría técnica para aplicar la EAE a la modificación del PRC de Tomé.
3) Ord. N° 1192 del 25/05/18 del Alcalde de Tomé mediante el cual remite Decreto de inicio del proceso de EAE de la modificación del PRC de Tomé.
4) Ord. N° 1887 del 21/08/18 de la Alcaldesa (S) de Tomé que invita a reunión con órganos de la administración del Estado.
5) Ord. N° 53 del 6/01/19 del Alcalde de Tomé que remite Informe Ambiental de la modificación N° 4 del PRC de Tomé.
6) Ord. N° 68 del 30/01/20 del Seremi del Medio Ambiente que remite observaciones al Informe Ambiental de la modificación del PRC de Tomé.
7) Ord. N° 243 del 5/02/20 del Alcalde de Tomé que remite el Informe Ambiental Complementario de la modificación del PRC.

MAT: Remite Observaciones a Informe Ambiental Complementario de la Modificación N° 4 del PRC de Tomé.

Concepción, 12 FEB. 2020

A: ITALO CACERES LIZANA
ALCALDE (S) DE TOME

DE: MARIO DELANNAYS ARAYA
SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE
REGION DEL BIOBIO

En atención a lo solicitado en el Antecedente 7), y en conformidad a lo establecido en el artículo 7º bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente 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 revisó el Informe Ambiental Complementario de la Modificación N° 4 del Plan Regulador Comunal de Tomé (en adelante PRC o Plan).

De la revisión del citado documento, esta Secretaría Regional Ministerial considera que todos los antecedentes entregados en el proceso dan cuenta de la aplicación adecuada de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

Para contextualizar este pronunciamiento es relevante señalar que la Modificación N° 4 del PRC de Tomé responde a la necesidad del municipio de disponer de un terreno en condiciones de habitabilidad para la construcción de viviendas sociales y crear normativa para generar un nuevo loteo en el sector de Punta de Parra.

Resulta pertinente aclarar que la comuna de Tomé cuenta con una baja oferta de terrenos para urbanizar debido a la alta presencia de riesgo de remoción en masa en el área urbana y lo acotado del territorio con factibilidad sanitaria.

Por esta razón, se han considerado dos polígonos de terrenos urbanos. El primero, actualmente en desuso, abarca 3 zonas del PRC vigente, Zona de Equipamiento Deportivo (ZED), Zona de Extensión Residencial 1 (ZExR 1), Zona Residencial Mixta 4 (ZRM 4) y el segundo, corresponde a la Zona de Actividad Productiva (ZAP 2) ubicados en el sector de Punta de Parra, para localizar proyectos inmobiliarios. Esto toma mayor relevancia ya que el sector cuenta con buen equipamiento, se encuentra cercano a un

CECOSF (Centro Comunitario de Salud Familiar) y del establecimiento educacional "Escuela Básica Punta de Parra", aspectos claves para la elección del terreno.

Adicionalmente, como resultado de un importante aumento en la demanda de equipamiento deportivo por parte de la comunidad y la necesidad de potenciar el rol turístico de la comuna, considerado el eje central del desarrollo esperado (PLADECO 2016 – 2020), surge la necesidad de modificar la norma de las Zonas de Equipamiento y Esparcimiento (ZEE) en los sectores de Quichiuto, Punta de Arco, Ex-vertedero, Los Tilos y Balneario La polla – sector Rafael, los cuales poseen una norma restrictiva que solo permite actividades de esparcimiento pero no actividades turísticas ni deportivas.

Por otro lado la vialidad urbana presenta diversos conflictos como resultado de un importante aumento del parque automotriz de la comuna. En el sector de acceso al CESFAM Alberto Reyes, en Tomé Alto, es frecuente la congestión vehicular como resultado del alto flujo de personas y locomoción colectiva que atrae el CESFAM y el uso de los estacionamientos existentes por parte de los residentes cercanos que agudiza la obstrucción vehicular. Por otra Parte, la vía de Nueva Aldea, es también la vía de acceso a un cementerio de la comuna, lo que intensifica este problema.

Así también en el sector Bellavista, la vía Prolongación Valle Hondo se proyecta como alternativa de unión de Camino Los Tilos con Aguas Buenas en el Plan Vigente. Esta vía proyectada limita las posibilidades de expandir el equipamiento urbano existente en el sector, ya que se debe exigir su materialización a los proyectos que pretendan ubicarse bajo la vía, lo que aumenta los costos de forma tal que se hace imposible generar y/o potenciar cualquier mejora del equipamiento urbano. Por otra parte, se debe considerar que los bajos flujos proyectados en esta zona no justifican el costo de su materialización, que incluye fuertes pendientes y la construcción de un puente sobre el estero Bellavista.

Sugerencia: se recomienda identificar con numeración u otra forma en el Informe los diferentes antecedentes que justifican la modificación del plan, de modo que se entienda que obedecen a problemas distintos.

De acuerdo a los antecedentes expuestos y en función de lo que el Plan espera lograr, la Municipalidad de Tomé estableció los siguientes **Objetivos de Planificación:**

1) Aumentar la oferta de suelos disponibles para el uso residencial en el área urbana.

2) Disminuir el déficit habitacional de la comuna.

3) Mejorar el acceso de las zonas ZR 6 y ZR 7 del sector Punta de Parra a servicios y equipamientos.

4) Orientar el crecimiento del área urbana hacia el sector Punta de Parra, el cual cuenta con apropiadas condiciones de habitabilidad, accesibilidad y facilidades de dotación de servicios.

5) Mejorar las condiciones de saneamiento básico referido a la provisión de agua potable, alcantarillado y retiro de residuos domiciliarios de la población de Punta de Parra, por medio del cambio de uso de suelo en las zonas ZR 6 y ZR 7.

6) Promover la actividad turística y deportiva en los sectores Quichiuto, Valle Los Tilos, Balneario La Polla - sector Rafael, Sector El faro y Ex-Vertedero Frutillares mediante la incorporación de los usos comercio y deporte.

7) Disminuir la congestión vehicular en el sector Tomé Alto.

8) Mejoramiento de las condiciones de esparcimiento y recreación del Sector Bellavista a través de la eliminación de la Declaratoria de Utilidad Pública Prolongación Valle Hondo. *Sugerencia: Puesto que se trata de un objetivo se aconseja comenzar con el verbo "Mejorar" a fin de hacerlo más claro.*

La descripción y explicación de los problemas ambientales enmarcaron la modificación del instrumento evaluado, permitiendo al Municipio de Tomé plantear el siguiente **Objetivo Ambiental**:

> "Mejorar la calidad de vida de los vecinos del sector Punta de Parra, por medio de la puesta en valor de terrenos actualmente en situación de abandono con presencia de microbasurales en las Zonas ZR 6 y ZR 7".

Para lograr este objetivo se establecieron los **Criterios de Desarrollo Sustentable** (CDS) que generan el marco dentro de las cuales se debe manejar esta modificación del Plan ayudando a establecer el contexto de las reglas de sustentabilidad, entre las cuales destacan:

1. **Valoración de suelos subutilizados en el casco urbano:**

   Un Plan Regulador que reconvierte terrenos destinados para uso deportivo en actual situación de abandono, permitiendo el uso residencial. Con lo cual, se eliminan los microbasurales y se amplía la oferta habitacional. Este CDS se relaciona con el objetivo ambiental del Punto 4.1 precedente y con los objetivos estratégicos 2.1.1, 2.1.2 y 2.1.4.

2. **Optimización del uso actual de la red de servicios sanitarios:**

   Un Plan Regulador que considera el acceso de la población a los servicios sanitarios mediante la ampliación del área operacional de la empresa de la sanitaria, lo cual se relaciona con los objetivos estratégicos 2.1.4 y 2.1.5.

3. **Buena conectividad vial:**

   Un Plan Regulador con buena conectividad en el sector de Punta de Parra, debido a la cercanía de la Ruta 150, vía expresa que conecta por medio de transporte público con la localidad de Tomé por el norte y con las comunas de Penco y Concepción por el sur facilitando el desplazamiento de los residentes. Este CDS se relaciona con los objetivos estratégicos 2.1.3 y 2.1.4.

4. **Promoción del Turismo:**

   Un Plan Regulador con zonas que permiten el desarrollo turístico como un nuevo soporte económico al sistema productivo de la comuna, fortaleciendo la oferta local para el esparcimiento y la recreación deportiva vinculándose de esta forma con el objetivo estratégicos 2.1.6. *Sin embargo se sugiere considerar también su vinculación con el objetivo 2.1.8.*

A partir de la justificación de la modificación del plan, los objetivos y CDS, la Municipalidad de Tomé ha presentado 3 Factores Críticos de Decisión (FCD) a saber:

A) Recuperación de terrenos en abandono

El sector de Punta de Parra cuenta desde el año 2008, con un terreno de aproximadamente 19,4 ha definidas como Zona de Equipamiento Deportivo. Esta zonificación se generó con la intención de desarrollar un centro deportivo de alto rendimiento, el cual por diversos motivos nunca llegó a materializarse. Hoy en día este terreno se encuentra en condición de abandono y sin cierre perimetral, dando origen a la acumulación de residuos domiciliarios, residuos voluminosos (colchones, almohadas, sofás, etc.), residuos de construcción y escombros.

Considerando las restricciones de carácter natural del territorio comunal, el incremento del valor del suelo y escases de suelos disponibles en el área urbana, es necesario recuperar los terrenos urbanos abandonados en buenas condiciones de habitabilidad para ampliar la oferta de suelos destinados al uso residencial propendiendo a la consolidación de nuevos núcleos urbanos. Esto permitirá generar mejores condiciones para la urbanización y contribuye a disminuir la tendencia histórica de la comuna de

poblamiento irregular en zonas no aptas para el uso residencial, evitando con ello las soluciones sanitarias individuales y minimizando costos de transporte de la población para acceder a servicios y equipamientos.

B) Alta demanda de viviendas sociales

La comuna cuenta con una alta demanda de viviendas sociales, la cual se ve reflejada en la existencia de 48 asociaciones y comités de pobladores sin casa que cuentan con 2.258 socios aproximadamente a septiembre de 2018, los que se distribuyen a lo largo de todo el territorio comunal.

Según la información del registro social de hogares, el año 2016 la demanda potencial de viviendas en Tomé es de 3.775 hogares con déficit habitacional. El déficit cuantitativo se estima en 1065 viviendas (www.observatoriourbano.cl).

La Política Nacional de Desarrollo Urbano considera entre sus prioridades a nivel país disminuir el déficit habitacional pero no sólo por medio de la entrega de viviendas sociales, sino que también mediante la ejecución de proyectos con integración social, como parte de la decisión de localización de proyectos de construcción de viviendas sociales que permitan que las personas se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos, tales como: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento.

Según proyecciones de población, se espera que el año 2020 la comuna de Tomé cuente con una mayor cantidad de población en el rango de los 25 a 34 años. Siendo este rango etario donde existe una mayor consolidación familiar por lo que es esperable que la demanda de vivienda se incremente en los próximos años. En consecuencia, reorientar el crecimiento urbano es un objetivo importante para lograr un desarrollo armónico de la comuna.

C) Escasa oferta de suelos en el área urbana para el uso residencial

El área urbana de Tomé presenta importantes restricciones para su ocupación producto de diversas limitantes naturales tales como cerros, quebradas y acantilados. Esto hace que aproximadamente un 30 % del área urbana actual se encuentre bajo riesgo de remoción en masa. Existen, además, serias dificultades para proveer de factibilidad sanitaria ciertos territorios por la complejidad técnica asociada a los cambios de pendientes (cerros y quebradas) y el alto costo de extensión de los servicios sanitarios en estas condicionantes.
Las zonas definidas en el Plan Regulador como zonas de extensión urbana se encuentran casi totalmente ocupadas, la Zona de Actividad Productiva (ZAP 2) del sector Punta de Parra, alberga parte de los sectores poblados El Edén y Altos de la Parra, los cuales no cuentan con un proyecto de loteo regularizado por la Dirección de Obras Municipales.

Por tanto, es de interés del municipio permitir el uso residencial en esta zona y la regularización de los loteos existentes.

Frente a esta situación, el suelo urbano ha experimentado un fuerte aumento de valor, limitando las opciones de acceder a una solución habitacional, principalmente a los grupos más vulnerables.

A modo de caracterizar y justificar los factores críticos de decisión, el Municipio presentó el **Diagnóstico Ambiental Estratégico** (DAE), el que contiene una descripción analítica y prospectiva del sistema territorial; y la puesta en valor de zonas de esparcimiento; entre otros temas.

Además, y como parte del Marco del Problema, se identificó aquel **Problema Ambiental** que guarda relación con el Objetivo Ambiental del plan, vinculándose con la propuesta de modelo de ordenamiento territorial para el área Punta de Parra. Dicho problema de naturaleza ambiental, luego incorporado en el DAE, dice relación con lo siguiente:

El sector de Punta de Parra y los terrenos aledaños presentan focos de microbasurales principalmente por ser un terreno sin uso definido y sin cierre perimetral. Situación que se ve agravada por los problemas de educación de la población, que ha hecho uso inadecuado de los espacios, utilizándolos para deshacerse de residuos domiciliarios, residuos voluminosos (colchones, almohadas, sofás, etc.), residuos de construcción y escombros.

Los microbasurales constituyen un gran problema que deriva en una serie de efectos negativos, entre los que destaca una afectación de la calidad paisajística, riesgos para la salud por aparición de plagas urbanas y exposición a la población a condiciones de insalubridad, vectores sanitarios, aumento del riesgo de incendios por ser un sector con abundante vegetación, además de efectos sociales como el incremento en la percepción de exclusión y pobreza.

Respecto de la relación entre FCD y los problemas ambientales antes expuestos, la Opción de Desarrollo seleccionada denominada "Opción de Desarrollo 2", propone alcanzar los objetivos de planificación 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.

Sugerencia: destacar con negrilla y su respectiva numeración el ítem relativo a la Evaluación de efectos ambientales y de sustentabilidad de las opciones de desarrollo, señalado al final de la página 34 del Informe Ambiental Complementario.

Por otro lado, se presentaron los **Indicadores de Seguimiento** para la modificación del 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 riegos y oportunidades de la Opción de Desarrollo seleccionada.

Sugerencia: Revisar que los Objetivos de Planificación presentados en la Tabla 11 sean idénticos (tener la misma redacción) que los expuesto en el punto 2.1 del Informe, cuestión que fue conversada con los funcionarios de Secplan que trabajaron en esto.

En síntesis, la Opción de Desarrollo escogida por la Municipalidad de Tomé incorpora las consideraciones ambientales analizadas bajo el procedimiento de EAE, incluyendo la participación de los Órganos de la Administración del Estado que, en el contexto del plan, resultó participativa e inclusiva. Esta participación constituyó la base para validar la coherencia entre la modificación del plan y otros instrumentos estratégicos existentes, garantizando una actuación coordinada de las entidades públicas involucradas en las acciones propuestas.

Todo lo anterior, permite a esta SEREMI considerar que el Informe Ambiental Complementario de la Modificación N° 4 del PRC de Tomé, contiene los aspectos conceptuales y metodológicos para incorporar, en la toma de decisión, las consideraciones ambientales en la planificación, siendo posible señalar que la citada modificación del plan ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.

Se hace presente que una vez realizada la Consulta Pública del Informe Ambiental Complementario, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 7° bis de la Ley N° 19.300 y en el Artículo 24 del Reglamento, en concordancia con el principio de coordinación consagrado en el Artículo 11 del mismo cuerpo reglamentario, se solicita a la Municipalidad de Tomé que remita a esta SEREMI los antecedentes de dicha consulta.

Asimismo, de acuerdo al Artículo 27 del Reglamento, una vez dictado el Decreto de Término del proceso de EAE de la modificación N° 4 del PRC, el Municipio 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 éste los contenidos establecidos en el Artículo 7° quáter de la Ley N° 19.300, se envíe una copia a esta SEREMI para los fines legales pertinentes**.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE
SEREMI
VIII REGION

MARIO DELANNAYS ARAYA
Secretario Regional Ministerial
Ministerio del Medio Ambiente
Región del Biobío

DISTRIBUCIÓN
Destinatario
Contraloría Regional de la República.

MDA/PGA