



## **ORD. N° 287.-**

- ANT.:**
- (1)** 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”.
  - (2)** 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.
  - (3)** 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)”.
  - (4)** 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”.
  - (5)** 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”.
  - (6)** 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.:** Remite observaciones al Informe Ambiental de la “Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC”.

**PUERTO MONTT, 14 de septiembre 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 (en adelante “IA”), 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), por parte de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos (en adelante “Órgano Responsable”).

## 1. Contexto

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, X Región de Los Lagos (Fecha Publicación: 28 enero de 1993, Fecha Promulgación: 30 noviembre de 1992), para lo localidad de Entre Lagos registra una modificación aprobada por Resolución Afecta N° 46 “Aprueba Modificación al Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad de Entre Lagos, Áreas Especiales”, Gobierno Regional X Región De Los Lagos (Fecha Publicación: 27-Jul-2001, Fecha Promulgación: 17-Jul-2000), que no afecta al terreno SERVIU.

En el marco de la implementación de la Política Habitacional que lleva a cabo el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que tiene como principal objetivo, superar los problemas de familias que enfrentan la marginalidad urbana a través del desarrollo de conjuntos habitacionales, que propicien la integración social y reducción de inequidades, se requiere adaptar las normas urbanísticas asociadas al Predio que el Servicio de Vivienda y Urbanización SERVIU Región de Los Lagos, dispuso para 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 al Plan Regulador Comunal de Puyehue, a través de la aplicación del Artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC), para dar factibilidad a la materialización de un proyecto de vivienda social que favorece a 130 familias de la comuna de Puyehue.

La “Modificación del Plan Regulador Comunal Puyehue, Localidad de Entre Lagos, según Art. 50 LGUC”, corresponde a una modificación excepcional a la normativa comunal vigente, específicamente 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, específicamente en el lote identificado como E1, de propiedad del SERVIU región de Los Lagos, 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 Z-4, correspondiente al emplazamiento del predio y la zona Z-3, son las únicas que consideran entre sus normas urbanísticas, indicador de Densidad Bruta para vivienda unifamiliar, imposibilitando en ellas proyectos con densidades asociadas a las características propias de un conjunto de viviendas, en el marco de acciones habitacionales, que buscan solucionar la marginalidad habitacional.

El uso de suelo con que cuenta el 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, motivó al SERVIU región de Los Lagos a solicitar a la SEREMI MINVU, de la misma región, la aplicación del Artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC), para corregir esta situación, procediendo entre otros parámetros urbanísticos, a proponer la elevación de la densidad de edificación en el terreno específico. Así, la modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue descrito se identificaría como “sustancial” en el terreno de acuerdo al artículo 29 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, toda vez que el cambio de Zona Z-4 a otra que dé cabida de 130 para el terreno del proyecto habitacional implica un aumento de densidad por sobre el límite del 20% establecido como máximo en el Reglamento para la EAE.

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

- El entorno natural.
- Emplazamiento particular del proyecto habitacional en un área de suaves lomajes frente a la desembocadura del Lago Puyehue a través del río Pilmaiquén.

A su vez, las principales preocupaciones ambientales reconocidas en el entorno inmediato del área de modificación del PRC son:

- Un proyecto planta de tratamiento de aguas servidas (PTAS) en proceso de evaluación ambiental, la que se podría ubicar cercana al área urbana y deslinde del terreno SERVIU.
- La cercanía del terreno SERVIU a la desembocadura del Lago Puyehue y un área de riesgo asociada a ésta, establecida en el Plan Regulador Comunal vigente.
- Un posible un sitio de interés arqueológico emplazado en las afueras del predio del terreno SERVIU.

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 “Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC”.

## 2. Del proceso de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica

### • Identificación y descripción pormenorizada de los Objetivos de la modificación del Plan

El **Objetivo de Planificación** establecido por el Órgano Responsable en el IA es *modificar las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal de Puyehue aplicables en el lote E1 de la Localidad de Entre Lagos, de propiedad del SERVIU región de Los Lagos, de manera que se haga posible:*

- *El desarrollo de un proyecto de vivienda social que dé cabida a 130 viviendas, y,*
- *Que el proyecto sea de buen estándar urbano y ambiental, en beneficio de familias vulnerables del Comité de Vivienda Las Golondrinas de Pilmaiquén.*

Por su parte, el **Objetivo de Planificación** contenido en la Memoria Explicativa, corresponde a *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.*

Al respecto, se solicita al Órgano Responsable procurar que el enunciado del Objetivo de Planificación señalado en el IA, se corresponda con el contenido en la Memoria Explicativa correspondiente, tratándose del mismo instrumento de planificación bajo modificación.

### • 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. *Establecer una zonificación que permita materializar un proyecto de vivienda social, que aproveche las ventajas urbanas del terreno SERVIU, por su cercanía a equipamiento, áreas verdes y vialidad, en beneficio del Comité de Vivienda Las Golondrinas de Pilmaiquén.*
2. *Establecer una zonificación que permita desarrollar un proyecto que resguarde el patrimonio natural existente en el terreno SERVIU y en su relación con el entorno inmediato.*

En relación al **Objetivo Ambiental N°1**, no se observa la meta de carácter ambiental asociada.

En relación al **Objetivo Ambiental N°2**, efectivamente plantea una meta de carácter ambiental, relacionada con el resguardo del patrimonio natural ya existente, en el predio SERVIU. No obstante ello, se sugiere reformular el objetivo en términos de “proteger” o “resguardar” el patrimonio natural, mediante el o los mecanismos más precisos posibles, más allá de la propia zonificación. Por ejemplo, es posible plantear una meta asociada a superficie a comprometer para el resguardo de dicho patrimonio y cómo se estima que se concretaría dicha “protección” a través del plan.

Junto con lo anterior, se recomienda al Órgano Responsable, atender a los valores, así como a las preocupaciones de índole ambiental, que se identifican en el alcance territorial y temporal del instrumento en modificación.

- **Políticas de desarrollo sustentable y medio ambiente y marco de referencia estratégico**

A modo de contextualizar el plan y asegurarse que éste se relacionara con los lineamientos de las macro políticas que inciden en el territorio donde se emplaza la modificación del PRC de Puyehue, el Órgano Responsable detalló la relación existente entre las políticas y el objeto de evaluación. Dentro del capítulo correspondiente, se recomienda considerar lo siguiente:

- Considerar los siguientes referentes en el presente marco: Ley de Monumentos Nacionales (Ley 17.288); Monumentos y Sitios de Patrimonio Mundial de UNESCO. Ello habida cuenta de que se identifica un posible un sitio de interés arqueológico emplazado en las afueras del predio del terreno SERVIU.
- Considerar la Política Nacional de Parques Urbanos (<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1161501>).

- **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:

1. *Normas que hagan posible una adecuada atención urbana de los problemas de marginalidad habitacional del Comité de Vivienda Las Golondrinas de Pilmaiquén.*
2. *Normas que hagan posible un proyecto de vivienda social que resulte armónico en el contexto natural del terreno SERVIU.*

De lo anterior, esta SEREMI hace presente que los enunciados anteriores, determinados por el Órgano Responsable, no corresponden a CDS, definido como, *aquel que en función del conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales definidos por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado* (Artículo 4°, letra c, Reglamento EAE). Las normas en rigor deben aplicarse a todo evento, independiente de la opción de desarrollo, y por tanto, dificultan identificar aquella que es más coherente con los otros aspectos de ambiente y sustentabilidad.

Dado que se han presentado observaciones al Marco de Referencia Estratégico, se sugiere al Órgano Responsable apoyarse en la macro políticas que se señalan, para establecer los CDS y sus respectivos alcances, ya que éstos permiten reconocer las Opciones de Desarrollo que posteriormente se evalúan a partir de los FCD.

- **Factores Críticos de Decisión (FCD) y Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE)**

A partir de los temas presentados en la justificación del plan, así como el objetivo estratégico propuesto 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. Estos son:

1. *El problema de marginalidad habitacional en la comuna de Puyehue.*
2. *Aprovechamiento de las condiciones naturales del terreno para resguardar y potenciar el patrimonio natural (mantención de vegetación en buen estado, consideración del área restricción existente frente al terreno, y reforestación interior al loteo).*

Al respecto, se observa lo siguiente:

- El **FCD 1**, reconoce la situación habitacional de un grupo de 130 familias, perteneciente al Comité de Vivienda las Golondrinas de Pilmaiquén. No obstante, no se comparten mayores antecedentes y/o análisis de la marginalidad habitacional para la comuna de Puyehue, más allá de las familias ya señaladas. Por ello, y a objeto de nutrir el análisis de tendencias de dicha condición, se solicita al Órgano Responsable describirla, incluyendo las tenencias observadas para la comuna de Puyehue.
- El **FCD 2**, si bien reconoce las condiciones naturales del terreno (patrimonio natural), el análisis de su tendencia expresado en el DAE, se sitúa en la situación habitacional de las familias del Comité, futuras beneficiarias del proyecto habitacional, lo cual es redundante respecto de lo descrito para el FCD 1. Por ello, se requiere que el Órgano Responsable analice la (s) tendencia (s), de la situación del patrimonio natural del predio y su entorno inmediato, en término si este se ha ido fragmentando, disminuyendo, envejeciendo,

representando eventual riesgo a futuros habitantes colindantes, o bien si es posible su puesta en valor y aprovechamiento.

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). 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. Por ejemplo, los temas ya señalados en el Informe Ambiental, a saber, (i) proyecto planta de tratamiento de aguas servidas (PTAS) en proceso de evaluación ambiental, la que se podría ubicar cercana al área urbana y deslinde del terreno SERVIU; (ii) cercanía del terreno SERVIU a la desembocadura del Lago Puyehue y un área de riesgo asociada a ésta, establecida en el Plan Regulador Comunal vigente; (iii) posible un sitio de interés arqueológico emplazado en las afueras del predio del terreno SERVIU.

#### • **Identificación y evaluación de Opciones de Desarrollo**

Para dar respuesta a los objetivos estratégicos y ambientales propuestos por el Órgano Responsable, se proponen *dos procedimientos u opciones generales de modificación*:

- *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.*

No obstante, no es dable considerar los *procedimientos* descritos como alternativas u opciones de desarrollo, en lo relativo al procedimiento EAE, dado que el propio Órgano Responsable, en el capítulo 8.3 señala que ha planteado una única opción de desarrollo.

Por lo expuesto, se solicita al revisar el planteamiento de Opciones de Desarrollo, presentando Opciones que apliquen el enfoque de la EAE. De no incluirse Opciones viables, deberá fundamentarse pormenorizadamente las razones por las que se ha desestimado, en función de las disposiciones de la normativa ambiental aplicable.

Adicionalmente, se solicita fundamentar las razones que han llevado al Órgano Responsable a descartar la aplicación de los procedimientos contenidos en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), el cual considera la elaboración y consulta pública de una "Imagen Objetivo" del desarrollo urbano del territorio a planificar. Considerando que el inicio del procedimiento de EAE se realizó con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano.

Se hace presente que según la LGUC, la Imagen Objetivo incluye el planteamiento de las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar, y los cambios que provocarían respecto de la situación existente, siendo aplicable al "*proceso de elaboración de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, de los planes reguladores comunales y de los planes seccionales, así como el relativo a sus modificaciones*" (énfasis agregado).

Como consecuencia de lo anterior, se sugiere revisar la identificación de Directrices de Gestión, Planificación y Gobernabilidad, en tanto pueda adecuarse conforme se resuelvan las observaciones planteadas a los elementos precedentes del IA.

Por todo lo anterior, se solicita que la "Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC", subsane las observaciones y presente un Informe Ambiental Complementario, en un plazo de 30 días hábiles a partir de la recepción del presente documento. El Órgano Responsable deberá ponderar las observaciones atinentes al Anteproyecto, 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](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: 2035264-395052 en:

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