



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 1645
ANT. : 1) Ord. N° 2563/16.12.2023 del SERVIU región de Los Lagos. 2) Res. Ex. N° 615/19.07.2022 de SEREMI MINVU Los Lagos a SEREMI del Medio Ambiente. 3) Res. Ex. N° 1833/06.12.2023 SEREMI MINVU Los Lagos.
MAT. : PUYEHUE, PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL. Informa sobre migración de procedimiento desde el Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a la Habilitación Normativa de Terrenos, para el predio ubicado en Manuel Rodríguez s/n, Lote E-1, Entre Lagos, comuna de Puyehue. Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional N° 21.450.
ADJ. : Se adjunta lo indicado en el ANT.

PUERTO MONTT, 21 diciembre 2023

A : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE REGIÓN DE LOS LAGOS

**DE : FABIÁN NAIL ÁLVAREZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LOS LAGOS**

En cumplimiento con lo señalado en el artículo 3 y 4 del Párrafo 2, Capítulo I, artículo cuarto de la Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional N° 21.450, así como lo dispuesto en la Circular Ord. N°0230, DDU 466 de fecha 27.05.2022, la Circular Ord. N° 0458, DDU 469, de fecha 14.10.2022, de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, en donde se señala que "el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos en forma excepcional", y a la vez, señala que "corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales aplicables", esta SEREMI ha elaborado la Propuesta de las Normas Urbanísticas Especiales para la Habilitación Normativa de Terrenos, para inmueble ubicado calle Manuel Rodríguez S/N, Localidad de Entre Lagos, comuna de Puyehue, en función de la solicitud de SERVIU Metropolitano, que, mediante oficio **Ord. N°2563 de fecha 16.12.2020** -adjunto- requiere modificar el Plan Regulador Comunal de Puyehue (PRCP), de acuerdo al artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Seguidamente, el **artículo 10 de la de la mencionada Ley N°21.450**, dispone que los procedimientos acogidos al artículo 50 de la LGUC, que se encontraren en trámite a la fecha de publicación de la ley, podrán continuar su tramitación acogiéndose al procedimiento de "Habilitación Normativa de Terrenos" regulado en su párrafo 2°.

En tal contexto, esta Secretaría Ministerial, a través de la migración de procedimientos tiene por objetivo, definir normas urbanísticas especiales, para el proyecto: "**Manuel Rodríguez S/N, Lote E-1**", perteneciente al programa habitacional "**D.S. N° 49**", ubicado en: "**Lote E-1, Parcela 2, Rol de Avalúo 2250-384, calle Manuel**

Rodríguez S/N, Localidad de Entre Lagos, comuna de Puyehue", el cual posee una cabida de 130 Soluciones Habitacionales que, respondiendo a la demanda concreta de viviendas de un grupo de familias de la comuna, consideradas en este terreno de propiedad de SERVIU, el que actualmente presenta normas urbanísticas que no permiten el desarrollo y construcción de Viviendas de Interés Público.

Seguidamente se indica que, se realizaron ciertas gestiones aplicables al Art.50, y una de ellas fue dar cumplimiento a la **Evaluación Ambiental Estratégica** (EAE), de la SEREMI del Medio Ambiente región de Los Lagos, la que se ratificó mediante **Resolución de Término N°615 de fecha 19.07.2022**. (la cual se adjunta).

En ese sentido, es sumamente importante indicar que, durante el desarrollo del procedimiento acogido al Art.50 de la LGUC, no se advirtieron dificultades técnicas o de habilitación de terreno para ejecutar este proyecto de viviendas.

Como se indicó más arriba, la **Circular DDU 473**, señala en la **letra c) del punto 12**, que: *"En aquellos casos en que habiéndose tramitado la EAE en el marco del procedimiento de modificación tramitado conforme al artículo 50 de la LGUC, y la habilitación normativa no requiera la tramitación del mencionado procedimiento por factibilizar un número inferior a ciento sesenta viviendas, bastará con que la SEREMI MINVU mediante oficio informe sobre la migración de procedimiento a la SEREMI del Medio Ambiente, no siendo necesario acompañar dentro del procedimiento de habilitación normativa el Informe Ambiental, ni ningún otro documento asociado al procedimiento ambiental tramitado"*.

En ese sentido, la Habilitación Normativa de Terrenos del proyecto "Manuel Rodríguez S/N°, Lote E-1", posee una cabida de 130 viviendas, por tanto, en base a lo establecido en la citada circular DDU N° 473, la citada habilitación normativa no requiere la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Por tal motivo, mediante el presente oficio se informa a esa Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la región de Los Lagos, la migración de este proyecto "Manuel Rodríguez S/N°, Lote E-1", del procedimiento acogido al Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al establecido por la vía de Habilitación Normativa de Terrenos, de acuerdo a la Ley 21.450.

Ante cualquier duda o consulta sobre este procedimiento normativo, agradeceré contactar al profesional de esta Secretaría, arquitecto Sr. Dienzo Astete Berríos correo electrónico dastete@minvu.cl, y, a la arquitecto Sra. Soledad Millas Ortiz, correo electrónico smillas@minvu.cl, como Coordinadora Regional del PEH.

En el caso, que desee enviar consultas o antecedentes, debe remitirlos a la casilla de correo electrónico oficinapartesSEREMIloslagos@minvu.cl oficina de partes de esta SEREMI.

Saluda atentamente a Ud.

FABIAN IGNACIO NAIL ALVAREZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LOS LAGOS

MWG/MGG

Distribución

- SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE REGIÓN DE LOS ALGOS -
OFICINADPARTESLOSLAGOS@MMA.GOB.CL
- SERVIU REGIÓN DE LOS LAGOS - OFPA

- DEPARTAMENTO DE PLANES Y PROGRAMAS - DAB
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA - SMO
- LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N 21.450 ART.13 PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN

Ley de Transparencia Art 7.G



Firmado por Fabian Ignacio Nail Alvarez Fecha firma: 21-12-2023 15:44:59



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 1645 Timbre: UBCYCBFHFB2CE En:
<http://vdoc.minvu.cl>

INÍCIASE EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS PARA EL PREDIO LOTE E-1, PARCELA 2, DE PROPIEDAD DE SERVIU LOS LAGOS, UBICADO EN CALLE MANUEL RODRIGUEZ S/N, LOCALIDAD ENTRE LAGOS, COMUNA DE PUYEHUE, EN EL MARCO DE LA LEY N°21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, ARTÍCULO CUARTO, CAPÍTULO I, PÁRRAFO 2.
PUERTO MONTT, 06 DIC. 2023

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1833

VISTOS:

La Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de Administración del Estado; La Ley N°16.391, de 1965, que Crea al Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el D.L 1305, de 1975 que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el D.S. 397 (V y U), de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el D.F.L. N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.S. N°47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional; la Ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el D.S. N° 18 (V. y U.) de fecha 6 de mayo de 2022, que me designa como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, de la Región de Los Lagos; la Resolución Exenta N°1.379, de fecha 4 de noviembre de 2021 SEREMI MINVU, que deja sin efecto a la Resolución Exenta N°581, de fecha 26 de marzo de 2020 de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica y actualiza el funcionamiento respecto de la documentación recibida y despachada desde este órgano y la atención presencial a la ciudadanía durante la alerta sanitaria; y la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, y,

CONSIDERANDO:

- 1) Que, la demanda habitacional proyectada en Chile al 2022, según estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a partir de datos del Censo 2017 y de familias viviendo en asentamientos precarios, que hoy llegan a cerca de 80.000 familias, asciende a cerca de 650.000 hogares. En dicho contexto, la región de Los Lagos presenta un porcentaje, dentro del déficit habitacional del 3,67%, ocupando el 7° lugar nacional. Tal cifra es clara, en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento de los asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios públicos urbanos relevantes.
- 2) Que, la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y aprobó un Plan de Emergencia Habitacional por 5 años que permite al MINVU a través de sus SEREMIS, realizar gestión de suelo y Habilitación Normativa de Terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados, todo lo cual apunta a incorporar herramientas normativas y de gestión que permitan mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades, o los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la construcción de viviendas de interés público y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país, como asimismo contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente.
- 3) Que, el MINVU, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del Programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, o los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para

la construcción de viviendas de interés público y con el propósito de establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional, utilizará para ello el mecanismo mencionado, dando cumplimiento a lo dispuesto en el PÁRRAFO 2º, CAPÍTULO I del artículo 4 de la citada Ley N°21.450, que se detalla a continuación.

- 4) Que, la Habilitación Normativa de Terrenos debe realizarse en predios de propiedad del SERVIU o de otro Órgano que integre la Administración del Estado, o en terrenos donde exista una promesa de compraventa a favor de SERVIU, o en terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado sobre los cuales exista una promesa de compraventa, según el artículo 3, PÁRRAFO 2º, CAPÍTULO I del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450.
- 5) Que, el artículo 4, párrafo 2º, capítulo I, de la Ley N° 21.450, señala que corresponderá a las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, de oficio o a solicitud del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o del órgano o servicio público propietario del predio.
- 6) Que, el artículo 9, párrafo 2º, capítulo I, de la Ley N° 21.450, señala que, la publicación de la resolución que apruebe las normas urbanísticas especiales no involucra la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación territorial vigente, sino la disposición de normas urbanísticas especiales aplicables exclusivamente para la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o el que lo reemplace.
- 7) Que, la Circular Ord. N°0230 de fecha 27 de mayo de 2022, DDU 466, informó sobre la publicación en el Diario Oficial de la Ley N°21.450, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Ley N°16.391 de 1965 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y el D.L. N°1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, y define directrices para su aplicación.
- 8) Que, el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 del MINVU, se ejecuta a través de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y tiene como objetivos específicos contribuir a la reducción del déficit habitacional, diversificar y aumentar la oferta habitacional, crear entornos de vida adecuados, favorecer la integración social y la regeneración urbana, entre otros. En particular, el Plan de Emergencia Habitacional de la región de Los Lagos, considera la Habilitación Normativa de Terrenos como un mecanismo esencial para generar suelo urbano disponible para la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o el que lo reemplace.
- 9) Que, por su parte el Art. 50 de la LGUC., establece un procedimiento simplificado de excepción que permite, en casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización proponer al MINVU las modificaciones a los planes reguladores comunales que estimen necesarias.
- 10) Que, el artículo 10 de la Ley N° 21.450 dispone que, tratándose de procedimientos acogidos al Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que se encontraren en trámite a la fecha de publicación de aquella norma, podrán continuar su tramitación acogiéndose al procedimiento contenido en las disposiciones del párrafo 2º, referido a la habilitación normativa de terrenos.
- 11) Que, la División de Desarrollo Urbano impartió instrucciones, mediante la circular Ord. N° 583, del 26 de diciembre de 2022, DDU 473, conforme a la facultad establecida en el artículo 4º de la LGUC, para la adaptación de los procedimientos acogidos al Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al procedimiento de habilitación normativa de terrenos del párrafo 2º de la misma norma, asimilando la solicitud del art. 6.1.12. de la OGUC, a la solicitud de inicio de la HNT del Serviu región de Los Lagos.
- 12) Que, mediante el Oficio Ord. N° 2563, de fecha 16.12.2020, el SERVIU región de Los Lagos solicitó a esta SEREMI iniciar una modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue por Art. 50 de la LGUC, y dando cumplimiento a lo señalado en el numeral anterior, se asimilará dicho Ord. N° 2563, a la solicitud de inicio de la HNT del SERVIU región de Los Lagos.
- 13) Que, la modificación del Plan Regulador solicitada por Art. 50 LGUC, tenía el propósito de entregar una solución a la compleja situación habitacional de la localidad de Entre Lagos, posterior a lo cual, se determinó cambiar la forma de modificación del IPT, realizando una migración de procedimiento desde el Art. 50 de la LGUC., hacia la Habilitación Normativa de Terrenos (Ley 21.450), mediante la cual se definirán las Normas Urbanísticas Especiales, para el proyecto: "Conjunto Habitacional Las Golondrinas", perteneciente al programa habitacional "D.S.- 49", entregando 130 soluciones habitacionales, siendo un loteo con construcción simultánea, áreas verdes, equipamiento y circulación, ubicado en: "Lote E-1, Parcela 2, Rol de Avalúo 2250-384, calle Manuel Rodríguez S/N, Localidad de Entre Lagos, comuna de Puyehue", respondiendo a la demanda concreta de viviendas de un grupo de familias de la comuna, consideradas en este terreno de propiedad de SERVIU región de Los Lagos.
- 14) Que, el terreno de propiedad de SERVIU región de Los Lagos, se encuentra inscrito en el Registro de propiedad a fs. 596, N° 706, del año 1996 en el Conservador de Bienes Raíces de Osorno y fue adquirido mediante permuta celebrada con la sociedad Inmobiliaria Antihual S.A., según contrato privado de fecha 26.02.1995, autorizado y protocolizado en Notaría Heriberto Barrientos de Puerto Montt.
- 15) Que, los antecedentes contenidos en la Memoria Explicativa para la modificación del Plan Regulador de la comuna de Puyehue, cuyo objetivo es modificar las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal, vigentes para el Lote E-1, ubicado en calle Manuel Rodríguez, cambiando la zonificación, reemplazando la Zona Z-4, por una nueva Zona que se agrega al Plan Regulador Comunal de Puyehue, denominada Zona Z-2A, la cual admite el uso de suelo residencial con destino vivienda y se modifican ciertas normas urbanísticas, a fin de facilitar el desarrollo y materialización en el lugar de un conjunto de viviendas de

interés público, enmarcado en los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, permitiendo de esta forma dar solución habitacional a un total de 130 familias. La modificación de la normativa comunal de este terreno dentro de sus alcances mejora la localización de la vivienda de integración social en la ciudad, ya que utiliza terrenos con atributos urbanos positivos como es estar ubicados al interior del área urbana, próximo al área céntrica, cuenta con buena conectividad, oferta de transporte público, disponibilidad de equipamiento en el entorno, factibilidad sanitaria, entre otros, permitiendo la integración de las familias a espacios de la ciudades más centrales.

- 16) Que, el objetivo que se pretende alcanzar con la migración del procedimiento acogido al artículo 50 de la LGUC al procedimiento de la Habilitación Normativa de Terrenos de la Ley N° 21.450, es proponer normas urbanísticas especiales para el desarrollo de proyectos habitacionales que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y una adecuada relación con el entorno urbano, lo que, al mismo tiempo permitirá la reducción del déficit habitacional y el avance hacia ciudades más justas e inclusivas.
- 17) Que, las normas urbanísticas especiales, establecidas en la presente HNT, **sólo podrán aplicarse para la construcción del proyecto habitacional a desarrollar en dicho predio**, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del PRC vigente de Puyehue.
- 18) Que, la circular DDU 473, indica en la letra c) del punto 12, que: "En aquellos casos en que habiéndose tramitado la EAE en el marco del procedimiento de modificación tramitado conforme al artículo 50 de la LGUC, y la habilitación normativa no requiera la tramitación del mencionado procedimiento por factibilizar un número inferior a ciento sesenta viviendas, bastará con que la SEREMI MINVU mediante oficio informe sobre la migración de procedimiento a la SEREMI del Medio Ambiente, no siendo necesario acompañar dentro del procedimiento de habilitación normativa el Informe Ambiental, ni ningún otro documento asociado al procedimiento ambiental tramitado".
- 19) Que, la Habilitación Normativa de Terreno, del predio: "Lote E-1, Calle Manuel Rodriguez", comuna de Puyehue, según lo estipulado en el artículo 7, PARRAFO 2º, CAPÍTULO I del Artículo Cuarto de la Ley N° 21.450, establece que la propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica únicamente cuando permita la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el terreno en los que aplique esta herramienta excepcional. Según lo anterior, la Habilitación Normativa de Terreno del predio "Lote E-1, Calle Manuel Rodriguez", comuna de Puyehue **no debe someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica**, ya que la construcción del proyecto habitacional contempla 130 viviendas, número menor a 160 viviendas, además que, no se alteran los supuestos establecidos en el artículo 29 letra d) números vi) y vii), del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 de fecha 17 de Agosto de 2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 4 de noviembre de 2015, por lo que:

RESOLUCIÓN:

- INÍCIASE** el proceso de **HABILITACIÓN NORMATIVA DEL TERRENO LOTE E-1, UBICADO EN CALLE MANUEL RODRIGUEZ S/Nº**, comuna de Puyehue, conforme a lo establecido en el párrafo 2º, capítulo I, del artículo 4º, de la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
- INFÓRMESE** el proceso de **MIGRACIÓN DE PROCEDIMIENTO** desde el Art. 50 de la LGUC. a la Habilitación Normativa de Terrenos de la Ley 21.450, a la SEREMI del Ministerio del Medio Ambiente de la región de Los Lagos.
- Notifíquese lo resuelto, a la Municipalidad de Puyehue a su correo electrónico, sirviendo la presente Resolución Exenta, como suficiente y atento oficio remisor.

FABIAN IGNACIO NAIL ALVAREZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LOS LAGOS

MWG

DISTRIBUCIÓN:

- MUNICIPALIDAD DE PUYEHUE - OFICINADPARTES@PUYEHUECHILE.CL
- SERVIU REGIÓN DE LOS LAGOS - OFPA
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA - SMO
- DEPARTAMENTO DE PLANES Y PROGRAMAS - DAB
- LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N21.450 ART.13 PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN

Ley de Transparencia Art 7.G



Firmado por Fabian Ignacio Nail Alvarez Fecha firma: 06-12-2023 16:01:52

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 1833 Timbre: UBYECHYVHLDEA En:
<http://vdoc.minvu.cl>

DA TÉRMINO AL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (E.A.E) DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUYEHUE, LOCALIDAD ENTRE LAGOS, LOTE O SERVIU LAS GOLONDRINAS, MEDIANTE LA APLICACIÓN DEL ART. 50 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

PUERTO MONTT, 19 JUL. 2022

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 615

VISTOS:

El D.L. Nº 1305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el D.F.L. Nº 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.S. 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; la Ley Nº 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; Lo señalado en el Artículo V quáter de la Ley Nº 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente; y lo indicado en el Artículo 26 del D. S. Nº 32 del Ministerio del Medio Ambiente: Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica; El Ord. Nº 2563, de fecha 16.12.2020., del Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu), de la región de Los Lagos; La facultad que me confiere el D.S. Nº 397, de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministerial de Vivienda y Urbanismo, el D.S. Nº 18 (V. y U.), de fecha 06.05.2022, en trámite de toma de razón, que me designa Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Los Lagos y la Resolución Nº 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón y las necesidades del Servicio.

CONSIDERANDO:

1. Lo dispuesto en la Circular Ord. Nº 398, DDU 296, de fecha 26 de agosto de 2015, y la Circular Ord. Nº 97, DDU 305, de fecha 29 de febrero de 2016, que instruyen sobre la aplicación del Art. 50 LGUC y 6.1.12. OGUC;
2. El Ord. Nº 2563, de fecha 16.12.2020, del Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu), dirigido a Seremi de Vivienda y Urbanismo, ambos de la región de Los Lagos, donde solicita realizar una Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, mediante la aplicación del Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
3. Que, el artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es una norma que le entrega atribuciones excepcionales a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para que -a solicitud de los Servicios de Vivienda y Urbanización- se modifiquen las normas urbanísticas vigentes en determinados territorios de manera que puedan materializarse proyectos de viviendas destinados a resolver problemas de marginalidad urbana, a través de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo especialmente diseñado para aquello.
4. Que, en ese contexto, el Proyecto Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC, es una modificación excepcional a la normativa vigente, para facilitar la materialización de un conjunto de viviendas que beneficie a 130 familias vulnerables, organizados en un Comité de Vivienda, denominado "Las Golondrinas de Pilmaiquén", que busca concretar una solución habitacional definitiva;
5. Que, el ámbito de aplicación territorial de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue en la Localidad de Entre Lagos, según Art. 50 LGUC, corresponde exclusivamente al terreno de propiedad del Serviu Región de Los Lagos, singularizado mediante Resolución de Aprobación de Subdivisión Nº 07, de fecha 02 de septiembre 2020, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Puyehue, que identifica el paño de terreno (Lote E1), de 4,45 hectáreas, donde se emplazará el Proyecto Habitacional Las Golondrinas;
6. Que, la duración de las normas urbanísticas que se aprueben en dicho territorio estarán vigentes hasta que la Municipalidad de Puyehue determine modificar nuevamente su Plan Regulador Comunal, en el sector;
7. Que, la Resolución Exenta Nº 41, de fecha 21 de enero de 2021, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, región de Los Lagos, da inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos,

Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC, conforme a las disposiciones establecidas en el artículo 7 bis, de la Ley N° 19.300;

8. Que, mediante Ord. N°78, de fecha 01 de febrero de 2021, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, se ha dirigido a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, región de Los Lagos, informando el inicio de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC;
9. Que, a través del Ord. N° 38, de fecha 09 de febrero de 2021, la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente y Urbanismo responde nuestra presentación indicada precedentemente;
10. Que, a través de la Resolución Exenta N° 87, de fecha 18 de febrero de 2021, esta SEREMI, corrige y da inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC, conforme a las disposiciones establecidas en el artículo 7 bis, de la Ley N°19.300;
11. Que, por medio de Ord. N° 192, de fecha 23 de febrero de 2021, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región de Los Lagos, remite al Diario Oficial, extracto que indica inicio de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC;
12. Que, con fecha 26 de febrero de 2021, se publica en el Diario Oficial y en la página N° 3 del Diario Austral, la Resolución Exenta N° 41, de fecha 21 de enero de 2021, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, que da inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC, conforme a las disposiciones establecidas en el artículo 7 bis, de la Ley N° 19.300;
13. Que, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región de Los Lagos, por medio de Ord. N° 231, de fecha 04 de marzo de 2021, dirigido a la Municipalidad de Puyehue, el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización, las Secretarías Regionales Ministeriales del Medio Ambiente, Agricultura, Transportes y Telecomunicaciones, Desarrollo Social, Energía, Minería, Economía, Bienes Nacionales, Obras Públicas, Dirección Regional de Aguas (DGA-MOP), Dirección Regional de Vialidad, Asesor Regional Ministerio de Hacienda, Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN), Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR), Consejo de Monumentos Nacionales, Gobernación Provincial de Llanquihue, Corporación Nacional Forestal, Secretaría Regional de Electricidad y Combustibles, y la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Región de Los Lagos, informa que se ha dado inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC, convocando a participar en el mismo;
14. Que, en este mismo orden de consideraciones, por medio de Ord. N° 989, de fecha 13 de agosto de 2021, esta SEREMI, a su homónimo de Medio Ambiente, el Informe Ambiental de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC;
15. Que, a través de Ord. N° 287, de fecha 14 de septiembre de 2021, el Secretario Regional Ministerial del Medio Ambiente mediante el cual remite observaciones al Informe Ambiental de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC;
16. Que, mediante, Ord. N° 1352, de fecha 28 de octubre de 2021, esta Secretaría remite al SEREMI del Medio Ambiente, el Informe Ambiental Complementario de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC;
17. Que, a través de Ord. N° 399, de fecha 26 de noviembre de 2021, el Secretario Regional Ministerial del Medio Ambiente informa que, la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC, ha aplicado la Evaluación Ambiental Estratégica;
18. Que, en Ord. N°287, de fecha 08 de abril de 2022, el Seremi MINVU solicita al SERVIU Los Lagos, la publicación de Extracto, en el marco de la Asistencia Técnica de la licitación Pública N° 25-2020, Estudios Previos Artículo 50 LGUC, Comuna de Puyehue;
19. Que, con fecha 26.04.2022, se publica en el sitio web <https://www.minvu.gob.cl/evaluacion-ambiental-estrategica-de-los-planes-reguladores/>, el aviso que convoca a la comunidad a la consulta pública del Proyecto Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC, realizada entre el 28.04.2022. al 12.06.2022., ambas fechas inclusive, en dependencias de la Seremi Minvu Región de Los Lagos, ubicadas en Avda. Décima Región N° 480, Edificio Anexo piso 3°, Puerto Montt o a través de correo electrónico a oficinapartesseremiloslagos@minvu.cl y prcpuhehue_art50@minvu.cl;

20. Que, con fecha 28 de abril de 2022, se publica, en la página N° 5 del Diario Austral, el inicio de la Consulta Pública en el cual indica que, a partir de la publicación del presente extracto, y durante los siguientes 45 días corridos, los ciudadanos y ciudadanas, en particular de la comuna de Puyehue (localidad de Entre Lagos), podrán formular fundadamente observaciones por escrito, al Informe Ambiental y al Anteproyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue. Las observaciones deberán presentarse en el Formulario de Observaciones disponible en la Oficina de Partes de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Lagos, ubicada en Avda. Décima Región N° 480, Edificio Anexo, piso 3°, Puerto Montt, o a través del correo electrónico: oficinapartesseremiloslagos@minvu.cl y prcpuyehue_art50@minvu.cl. Para tales efectos, la documentación estará disponible, en el sitio web : <https://www.minvu.cl/evaluacion-ambiental-estrategica-de-los-planes-reguladores/>, y en las dependencias de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, ubicada en Avda. Décima Región N° 480, Edificio Anexo, piso 3°, Puerto Montt, de 9:00 a 13:00 hrs., **durante 45 días corridos desde la fecha de publicación en el Diario**. Es importante señalar que, ante la situación de emergencia sanitaria, aquellas personas que decidan consultar el expediente dispuesto en la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, deberán hacer uso de mascarillas en todo momento, y de alcohol gel, al consultar el expediente.
21. Que, a través de Certificado del Ministro de Fe de la Seremi Minvu Región de Los Lagos, de fecha 24.06.2022, se acredita que se realizó la difusión de la Consulta del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, exponiendo por 45 días corridos la Resolución Exenta N° 41, de fecha 21.01.2021, en la página web institucional <https://www.minvu.gob.cl/evaluacion-ambiental-estrategica-de-los-planes-reguladores/>, entre los días 28.04.2022. y 12.06.2022., incluidas ambas fechas, periodo en el cual no se registró el ingreso de aportes de información, ni observaciones por parte de la comunidad a oficina de partes, ni en el correo institucional habilitado para estos efectos;
22. Que, el objeto de la modificación es adecuar la normativa urbana vigente para facilitar la materialización de un conjunto de viviendas sociales que beneficie a 130 familias vulnerables; atendiendo, a la demanda del Comité de Vivienda Las Golondrinas de Pilmaiquén, como causa fundante. Todo esto, con el fin de obtener un Plan Regulador Comunal que permita en dicha zona la concreción del proyecto de viviendas descrito.
23. Que, los objetivos ambientales de la modificación se encuentran consignados en el capítulo 4 del Informe Ambiental aludido en los considerandos N° 18 a 21, que buscan: 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; y 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.
24. Que, los criterios de desarrollo sustentable son: Permitir una adecuada atención urbana de los problemas de marginalidad habitacional del Comité de Vivienda Las Golondrinas de Pilmaiquén; y 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.
25. Que, los Factores Críticos de Decisión identificados son los siguientes: 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; y 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.
26. Que, en el Diagnóstico Ambiental Estratégico incluye una descripción analítica focalizada y prospectiva del sistema territorial en estudio, que corresponde al terreno SERVIU y su relación con su entorno inmediato, vale decir, una descripción y explicación de los problemas ambientales existentes; la identificación de actores claves del territorio; y la identificación de potenciales conflictos socio-ambientales. Se caracteriza además a los valores ambientales, esto es: el entorno natural y emplazamiento particular del proyecto habitacional en el área urbana. También se caracterizan las principales Preocupaciones Ambientales asociadas al emplazamiento del proyecto que conduce a la modificación del Plan Regulador Comunal, éstas son: Un proyecto de planta de tratamiento de aguas servidas (PTAS) con resolución de desistimiento de fecha 12 de agosto 2021, 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 restricción asociada a ésta, establecida en el Plan Regulador Comunal vigente; y Un sitio de posible interés arqueológico, cuya excavación de estudio se emplaza en las afueras del predio del terreno SERVIU.
27. Que, la Opción de Desarrollo escogida en el marco de varias opciones normativas disponibles, vale decir, la aplicación de una de las seis zonas que actualmente admiten vivienda en el PRC vigente o la creación de una nueva zona, la Zona Z2 corresponde a la zona

mayoritariamente aplicada en la ciudad de Entre Lagos para sectores de mediana densidad, como es el caso del proyecto habitacional que se quiere materializar. Y que, adicionalmente, la elección de esta opción cumple con el principio de economía procedimental establecido en la Ley 19.880, que establece bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado.

28. Que, los Criterios e Indicadores de seguimiento destinados a controlar la eficacia de la Modificación, así como los criterios de rediseño que se deberán considerar, son consignados en el Informe Ambiental, siendo desarrollados en función de las Directrices de Gestión, Planificación y Gobernabilidad, para cada Factor Crítico de Decisión. Los indicadores de seguimiento son dos: Aprobación del anteproyecto y proyecto de edificación del conjunto de 130 viviendas para El Comité Las Golondrinas de Pilmaiquén; y la conformación de una o más instancias operativas de coordinación interinstitucional para apoyar el proceso de materialización del proyecto habitacional SERVIU que dio origen a la Modificación del PRC de Puyehue, así como los proyectos de inversión complementarios como la arborización y pavimentación de la Calle Nueva 1, además del seguimiento al hallazgo del CMN en el borde de la ruta 215. Los Criterios de Rediseño son dos, por una parte, a la demanda habitacional futura que pueda conducir a un nuevo cambio de las condiciones de edificación por aumento de densidad dentro del polígono del proyecto ejecutado y, por la otra nueva infraestructura nacional o intercomunal que afecte el área planificada.
29. Que, el Proyecto Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad Entre Lagos, Loteo SERVIU Las Golondrinas, según Art. 50 LGUC, dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, convocó a participar a la Municipalidad de Puyehue, el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización, las Secretarías Regionales Ministeriales del Medio Ambiente, Agricultura, Transportes y Telecomunicaciones, Desarrollo Social, Energía, Minería, Economía, Bienes Nacionales, Obras Públicas, Dirección Regional de Aguas (DGA-MOP), Dirección Regional de Vialidad, Asesor Regional Ministerio de Hacienda, Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN), Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR), Consejo de Monumentos Nacionales, Gobernación Provincial de Llanquihue, Corporación Nacional Forestal, Secretaría Regional de Electricidad y Combustibles, y la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Región de Los Lagos, según da cuenta respectivamente el ordinario mencionado en el considerando N°12 precedente;
30. Que, en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica y considerando la situación nacional de pandemia por el COVID - 19, se desarrollaron cuatro reuniones de trabajo mediante la plataforma digital Zoom, la primera con fecha 11 de marzo; la segunda el 18 de marzo, la tercera 19 de marzo y la cuarta el 06 de abril, todos del año 2021. A dichas reuniones asistieron profesionales de las Secretarías Regionales Ministeriales del Medio Ambiente, Desarrollo Social, Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, y Salud; Municipalidad de Puyehue; SERVIU Región de Los Lagos; Dirección Regional de Vialidad y Dirección Regional de Obras Hidráulicas del MOP; Consejo de Monumentos Nacionales y Servicio de Evaluación Ambiental (SEA).
31. Que, de acuerdo a los considerandos 19, 20, y 21, se realizó la Consulta Pública según se indica en el artículo 24 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
32. Que, de acuerdo a lo informado precedentemente, dicto la siguiente:

R E S O L U C I Ó N:

1. **DÉSE TÉRMINO AL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUYEHUE, LOCALIDAD DE ENTRE LAGOS, SEGÚN ART. 50 LGUC**, conforme a lo establecido el artículo 7 Bis y en el artículo 7 Quáter de la Ley N°19.300, sobre Bases del Medio Ambiente y el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
2. **NOTIFÍQUESE LO RESUELTO** a la Secretaría Ministerial del Medio Ambiente de la región de Los Lagos, sirviendo la presente resolución, como atento oficio remitido.

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

MGG

DISTRIBUCIÓN:

- SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE REGIÓN DE LOS LAGOS
- ARCHIVO OF. DE PARTES SEREMI MINVU LOS LAGOS
- DEPTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA SEREMI MINVU LOS LAGOS



Firmado por Fabian Ignacio Nail Alvarez Fecha firma: 19-07-2022 9:18:05



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 615 Timbre: 7UCUUEYHCWFHYY En:
<http://vdoc.minvu.cl>



une
la
Ciudad

SERVIU REGION DE LOS LAGOS
Depto. Técnico/Área Gestión de Suelos
Int. N°147 / 15.12.2020

ORD. N° 2563

ANT.: Ord. N° 652 de fecha 25 de mayo de 2020 y diversas gestiones anteriores, relacionadas con Comité Las Golondrinas de Entre Lagos, comuna de Puyehue.

MAT.: Formaliza solicitud de Modificación Plan Regulador Comunal de Puyehue vía Art. 50 LGUC, en terreno Serviu destinado a resolver problema de marginalidad habitacional.

PUERTO MONTT, 16 DIC 2020

A : SR. JORGE GUEVARA STEPHENS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS LAGOS

DE : FERNANDO GUNCKEL BORQUEZ
DIRECTOR SERVIU REGION DE LOS LAGOS

Junto con saludar cordialmente y en atención a las diversas gestiones realizadas a la fecha para factibilizar la solución de la compleja situación habitacional de la localidad de Entre Lagos, comuna de Puyehue, en especial del Comité de Vivienda Las Golondrinas, me permito solicitar a usted, en concordancia con lo señalado en el Artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL N° 458 V. y U., que establece:

“Artículo 50°.- En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe”.

En dicho contexto, se hace necesario, se de inicio a la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad de Entre Lagos, en el LOTE E1 de propiedad del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización Región de Los Lagos, para el desarrollo del proyecto de 130 viviendas, correspondientes Comité Habitacional Las Golondrinas.

El predio en que se emplazará el proyecto habitacional, se encuentra ubicado en el acceso a la localidad de Entre Lagos e identificado en el Plano TEP 2386 (abril 2020), corresponde al Lote E1 de 4.45 há de superficie, resultante de la subdivisión de Lote E, inscrito Fs. 596 N° 706 año 1996 CBR de Osorno, Plano inscrito 1-21 Rol de Avalúo 2250-384, de acuerdo a Permiso de Subdivisión N° 07 aprobado por la Directora de Obras Municipales de Puyehue, de fecha 02 de septiembre de 2020, inscripción en Conservador de Bienes Raíces en trámite.

La subdivisión, permitió segregar los Lotes E1 y E2, cuyo deslinde en común (Oriente-Este) coincide con el Límite Urbano vigente tramo 10-11, descrito en Artículo 6 de la Ordenanza Local del PRC de Puyehue Localidad Entre Lagos.

Lote E1: Polígono E-B-C-F-E (TEP 2386 Subdivisión)
Superficie 4,45 há. aprox.

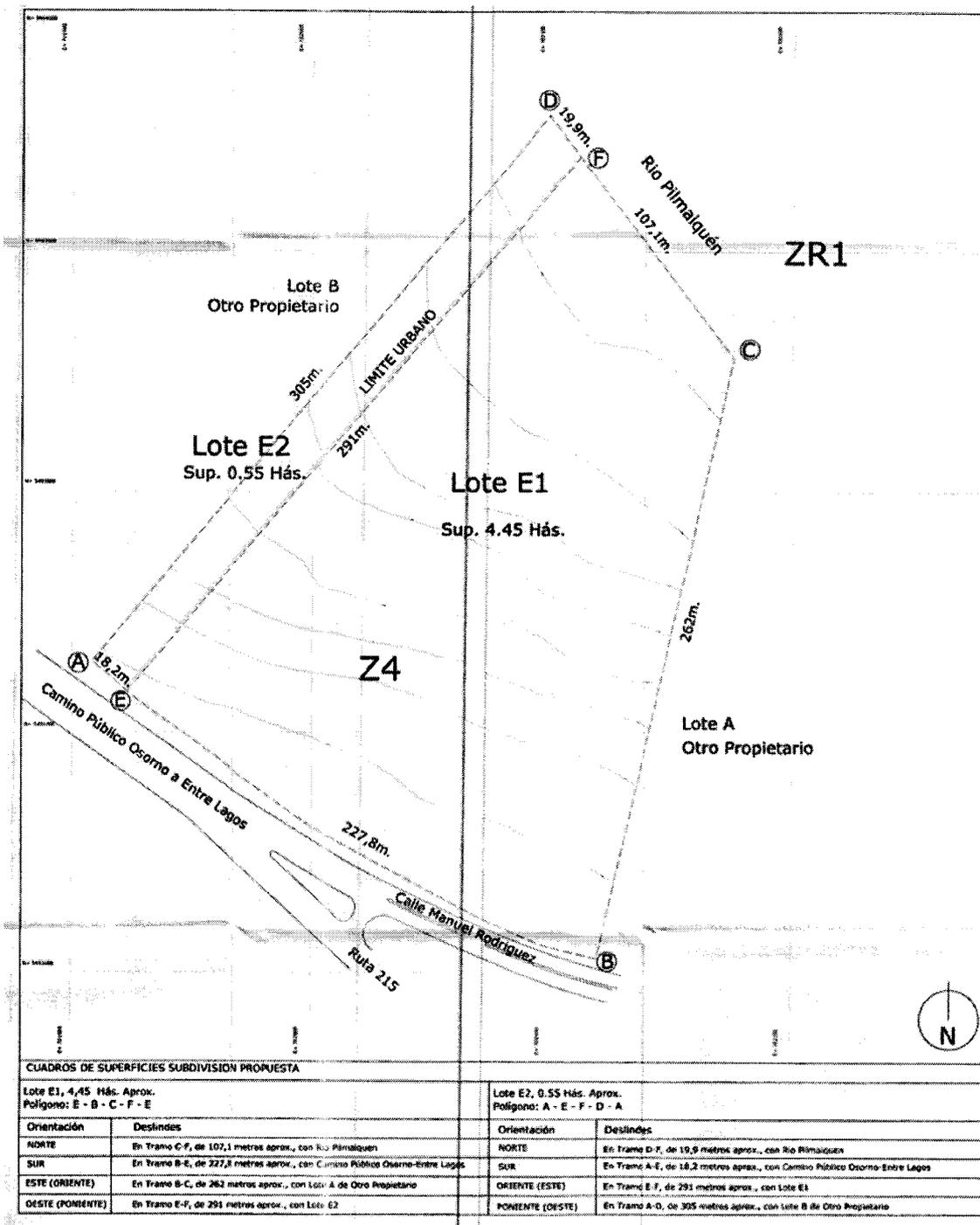
Deslindes

NORTE: En tramo C-F de 107,1 m. aprox. con Río Pilmaiquen

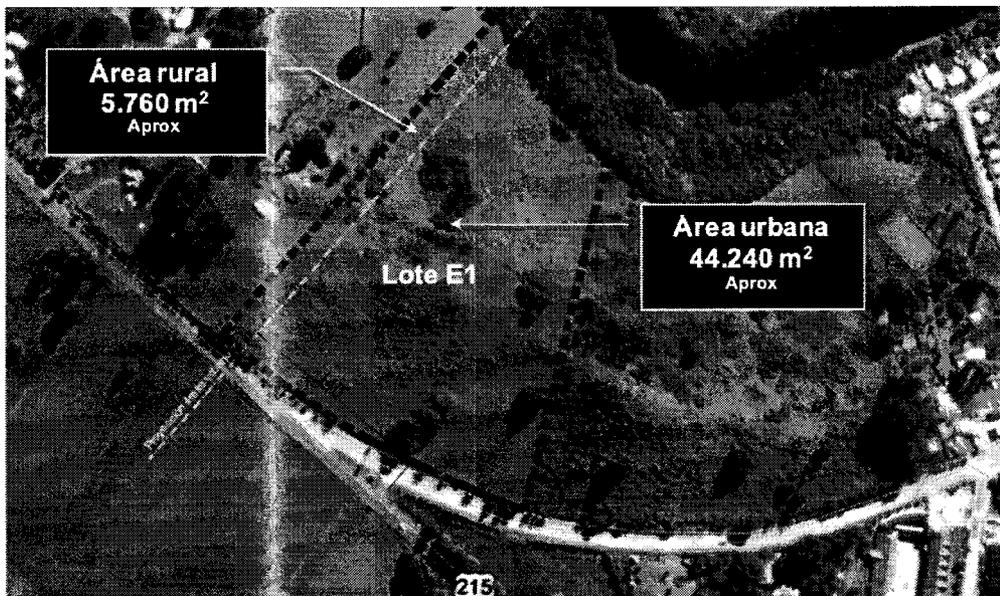
SUR: En tramo B-E de 227,8 m. aprox. con Camino Público Osorno a Entre Lagos (U-215) y calle Manuel Rodríguez

ESTE: En tramo B-C de 262 m. aprox. con Lote A de otro propietario.

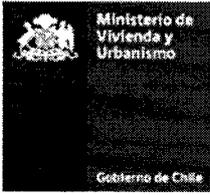
OESTE: En tramo E-F de 291 m. aprox. con Lote E2. (Límite Urbano)



(Imagen parcial Plano TEP 2386 Subdivisión)



(Emplazamiento acceso Entre Lagos)



SERVIU REGION DE LOS LAGOS
Depto. Técnico/Área Gestión de Suelos
Int. N°147 / 15.12.2020

El Lote E1, enfrenta la Ruta 215 CH de acceso a Entre Lagos y la calle Manuel Rodriguez, corresponde a la Zona Z4 del Plan Regulador Comunal vigente, entre otras, presenta las siguientes normas urbanísticas:

C NORMAS ESPECÍFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION

Densidad bruta para vivienda Unifamiliar	10 viv./há.
Superficie predial mínima	1000 m2.
Frente predial mínima	15 m.
Porcentaje de ocupación máxima Del suelo	40%
Coefficiente máximo de Constructibilidad	1
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación	Según rasantes y distanciamientos Art. 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992.
Antejardines mínimos	Frente a frente a vías estructurantes 8 m.
A otras vías	5 m.
Adosamientos	No se permiten.

Estas normas, en especial la Densidad Bruta para vivienda Unifamiliar 10 viv/há, presentan importantes limitaciones al uso del predio, lo que hace necesario su modificación mediante el procedimiento establecido en el Artículo 50 de la LGUC.

Saluda atentamente a Usted,



FERNANDO GUNCKEL BORQUEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR SERVIU REGION DE LOS LAGOS

FGB/MTH/MMA/CMO

DISTRIBUCION:

1. Destinatario
2. Departamento Técnico
3. Área evaluación proyectos
4. Área Gestión de Suelos