



EXTRACTO DE INICIO PROCESO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) DE "ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN GREGORIO. REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA"

Mediante decreto alcaldicio N° 0436, de fecha 15 de julio de 2025, la Municipalidad de San Gregorio ha dado inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la Actualización de su Plan Regulador Comunal.

1. Órgano responsable: ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAN GREGORIO.

2. Resumen de los antecedentes:
El instrumento a ser evaluado mediante EAE es la actualización del Plan Regulador comunal de San Gregorio, dicha comuna posee un Plan Regulador comunal con una data de 25 años, instrumento que se encuentra obsoleto conforme a las modificaciones en las normativas que rigen la elaboración de Instrumentos de Planificación, como por los cambios que ha experimentado la comuna. A ello se agrega la adquisición de 54 hectáreas para el desarrollo de Villa Punta Delgada, terrenos que se encuentran fuera del Plano Regulador Vigente.

3. Fines o metas:
El presente estudio tiene por objetivo elaborar todos los antecedentes necesarios y llevar a cabo los procedimientos que establece la Ley para actualizar y aprobar el Plan Regulador de la comuna de San Gregorio. La actualización del plan vigente permitirá revisar y ajustar las normas urbanísticas que orientarán el desarrollo del espacio urbano de la comuna de San Gregorio, promoviendo el equilibrio y sustentabilidad ambiental, la sensibilidad cultural y patrimonial, la habitabilidad, el confort y la salubridad, así como la identificación y proyección de infraestructura y usos de suelo que permitan generar una unidad urbana integrada y con capacidades de captar y catalizar nuevas actividades frente a las oportunidades que presenta el territorio, de forma planificada.

4. Justificación que determina su necesidad:
Se requiere actualizar el Plan Regulador de la comuna de San Gregorio, ante la obsolescencia e insuficiencia del actual Plan Regulador comunal que cuenta con una data de 25 años. Dicho instrumento se encuentra obsoleto conforme a las modificaciones en las normativas que rigen la elaboración de Instrumentos de Planificación, como por los cambios que ha experimentado la comuna. A ello se agrega la adquisición de 54 hectáreas para el desarrollo de Villa Punta Delgada, terrenos que se encuentran fuera del Plano Regulador Vigente.

A lo anterior, se suman las siguientes problemáticas ambientales: la presencia de elementos de valor ambiental y paisajístico no integrados al desarrollo urbano y que podrían verse amenazados por la expansión urbana y actividades productivas; la exposición de la población a amenazas de inundación, incendio forestal y sequías. En general presencia de eventos hidrometeorológicos en el marco del cambio climático actual que prevé el incremento de amenazas naturales. Finalmente, se presenta una urbanización con ausencia de cobertura de alcantarillado y de planta de tratamiento de aguas servidas.

Por estas razones se hace necesario la actualización del Plan Regulador comunal de San Gregorio.

5. Objeto del Plan:
El Plan Regulador Comunal de San Gregorio tiene como propósito definir normativas urbanísticas conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y su respectiva Ordenanza (OGUC). Las principales temáticas a ser abordadas por el instrumento de planificación son las siguientes:

- a. Ordenamiento y regulación de usos de suelo:
- i. Definición del límite urbano y áreas de extensión urbana, considerando la continuidad urbana y la consolidación de sectores de crecimiento en torno a la ruta Y-405.
 - ii. Reforzamiento del rol funcional de sectores urbanos tales como centralidad o centro cívico, sector residencial y sectores industriales o de logística, habilitando usos compatibles en atención a posibles impactos ambientales y sociales de cada actividad, y a la cercanía a rutas estructurantes de nivel comunal, provincial y nacional a través de la definición de usos permitidos y prohibidos en la Ordenanza Local.
- b. Protección ambiental, riesgos y adaptación al cambio climático:
- i. Resguardo del Chorrillo Méric y humedales presentes, considerando condiciones normativas que permitan poner en valor al Chorrillo, y, junto a ello, protegerlo de usos no compatibles con el resguardo ambiental.
 - ii. Resguardo de fuentes de abastecimiento de agua para el consumo humano.
 - iii. Definición de zonas restringidas al desarrollo urbano y zonas de riesgo, en conformidad al artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones con el propósito de limitar la exposición de la población e infraestructura crítica a riesgos de inundación, anegamiento, incendios forestales y remoción en masa.
 - iv. Disminución en densidades y coeficientes de ocupación en sectores sujetos a riesgo y limitación de usos en dichos sectores.
 - v. Identificación o apertura de vías de evacuación expeditas y áreas que permitan la gestión de riesgos donde puedan instalarse infraestructuras temporales que permitan hacer frente a catástrofes de toda índole.
 - vi. Establecimiento de incentivos urbanísticos asociados a eficiencia energética en edificaciones y gestión de residuos.

6. Ámbito de aplicación:
El alcance territorial corresponde a la localidad de Villa Punta Delgada, capital comunal de San Gregorio, comprende una superficie de 531 hectáreas a objeto de integrar de mejor forma los enlaces viales entre la ruta CH255 e Y-405 con la Villa. El Plan contempla un horizonte de planificación de 20 años, debiendo ser actualizado

periódicamente cada 10 años según lo que señala el artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

7. Objetivos ambientales que se pretenden alcanzar a través del IPT

Objetivo Ambiental 1: Resguardar e integrar ecosistemas de valor ambiental y turístico, como el chorrillo Méric y su humedal; la pampa patagónica y la presencia de aves y fauna local, que incluye especies como el Chanquén Colorado, Banduria, Guanaco, Zorro Gris, Chingue patagónico, Puma, Armadillo y Zorro Colorado. Para ello, se establecerán normativas urbanísticas y zonificación que promuevan la conservación de estos ecosistemas, además de definir áreas verdes, plazas y parques que fomenten la creación de corredores ecológicos.

Objetivo Ambiental 2: Restringir la exposición de la población ante amenazas de inundación e incendio forestal, mediante el reconocimiento de áreas de riesgo. Se definirá una zonificación y normativa urbanística que limiten la ocupación residencial y eviten la localización de infraestructura crítica en zonas vulnerables. Además, se establecerá una vialidad estructurante que facilite la evacuación de la población y se habilitarán parques y áreas verdes como zonas seguras y zonas de recarga de acuíferos.

8. Criterios de Desarrollo Sustentable (CDS)

CDS 1: Resguardo de los ecosistemas de valor ambiental local y turístico de Villa Punta Delgada.

CDS2: Fomento de la resiliencia urbana en Villa Punta Delgada frente a amenazas naturales.

9. El lugar, dirección y horarios de exposición de antecedentes

A partir de la publicación del presente extracto en el Diario Oficial, y durante los siguientes 30 días hábiles, cualquier persona natural o jurídica podrá aportar antecedentes y formular observaciones al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de los Estudios Previos del Plan Regulador Comunal de San Gregorio, siendo realizado de forma escrita, mediante una carta dirigida a la Secretaría Comunal de Planificación de la Municipalidad de San Gregorio, que deberá ser ingresada por Oficina de Partes del Municipio. Para la revisión del documento, la información se encontrará disponible en el Hall de la Alcaldía de la Municipalidad de San Gregorio ubicada en Avenida Bernardo O'Higgins Nro. 50 Villa Punta Delgada de lunes a jueves desde las 8:00hrs hasta las 17:00 hrs y los días viernes desde las 08:00 hasta las 16:00, y en la página virtual de la municipalidad www.sangregorio.cl.

JEANNETTE ANDRADE RUIZ
ALCALDESA