



OFICIO ORDINARIO Nº 08164/2025

ANT.: 1.- Oficio Ordinario N°632 de fecha 24 de noviembre de 2025 de la I. Municipalidad de El Tabo, que ingresa Informe Ambiental Complementario del estudio "Actualización P.R.C. de El Tabo".
3.- Oficio Ordinario N°575 de fecha 13 de septiembre de 2023 de la SEREMI del Medio Ambiente, que Responde al inicio del Proceso "Actualización del Plan Regulador Comunal de El Tabo".
4.- Oficio Ordinario N°408 de fecha 11 de septiembre de 2023 de la I.M. de El Tabo, que remite D.A. N° 4229 de fecha 05 de septiembre de 2023, que da inicio al procedimiento de E.A.E. para la "Actualización y Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Regulador Comunal de El Tabo".

MAT.: Comunica que el Informe Ambiental Complementario del estudio "Actualización del Plan Regulador Comunal de El Tabo" es calificado de manera favorable.

Viña del Mar, 23/12/2025

DE: ALEX ANTONIO GALLEGUILLLOS RODRÍGUEZ
SEREMI
REGIÓN DE VALPARAÍSO

A: ALFONSO MUÑOZ ARAVENA
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE EL TABO

En atención a lo expuesto en el ANT. 1), y en conformidad a lo establecido en el artículo 7º bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante "LBGMA"), en el artículo 43 de la Ley N° 21.455, Marco de Cambio Climático (en adelante "LMCC") 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"), esta Secretaría Regional Ministerial (en adelante "SEREMI") toma conocimiento del ingreso del Anteproyecto y el Informe Ambiental Complementario de la

"Actualización del Plan Regulador Comunal de El Tabo" (en adelante plan). Dicho antecedente ha sido remitido por la Ilustre Municipalidad de El Tabo en su calidad de Órgano Responsable.

Luego del análisis del citado ANT. 1), esta SEREMI concluye que todos los antecedentes entregados hasta esta fase del procedimiento dan cuenta de la aplicación adecuada de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). Sin perjuicio de la conclusión antes expuesta, se formulan sugerencias o recomendaciones que podrían ser abordadas con ocasión de la elaboración del Informe Ambiental Corregido con posterioridad a la consulta pública, de corresponder.

A continuación, se presenta una síntesis de los principales elementos de la EAE del plan, contenidos en el Informe Ambiental:

Considerando la justificación que determina la necesidad de la Actualización del Plan Regulador Comunal de El Tabo, el Órgano Responsable estableció los siguientes **Objetivos del instrumento**, los cuales enmarcaron el diseño del instrumento evaluado:

1. Determinar un límite urbano en función de condiciones de la actual zona de extensión urbana que permita acoger requerimientos múltiples y mejorar la funcionalidad.
2. Definir intensidades de ocupación que permitan regular sectores actualmente fuera de norma, que reconozcan formas valoradas y den cabida a necesidades de la población residente y población estival.
3. Fomentar la complementariedad e integración funcional entre sector costero y zonas altas, y entre El Tabo y Las Cruces, a través condiciones urbanísticas que reconocen las particularidades de la comuna.
4. Conducir el crecimiento de poblamientos interiores reconociendo vocaciones y rol de las áreas alejadas del borde costero.
5. Definir sectores estratégicos que propicien diversificación y distribución equitativa de equipamientos, que permitan descongestionar las actuales zonas que concentran equipamientos generando alta demanda y que sirvan a los habitantes urbanos o rurales, residentes o veraneantes.
6. Mejorar la conectividad con el borde costero y aumentar la trama vial generando vías complementarias a las existentes que reviertan la dispersión y bajos niveles de conectividad interna.
7. Reforzar condiciones de dunas, playas, humedales y quebradas con mecanismos de resguardo, promoviendo condiciones compatibles con los servicios ecosistémicos y apoyándose en soluciones basadas en la naturaleza.
8. Dar un destino compatible con las amenazas en espacios asociados a riesgos, disminuyendo la vulnerabilidad, reconociendo limitantes y promoviendo usos habitacionales o críticos en áreas seguras.
9. Reconocer el patrimonio edificado, de forma de resguardarlo, potenciando el desarrollo de usos complementarios que refuercen su vigencia.

A modo de fines o metas de carácter ambiental del plan, el Órgano Responsable (OR) planteó los siguientes **Objetivos Ambientales (OA)**:

Objetivos Ambientales	Descripción de cómo se llevará a cabo
<p>Resguardar a la población y los asentamientos humanos frente a riesgos socio-naturales, antrópicos y climáticos, como un componente esencial para la disminución de la vulnerabilidad territorial de la comuna de El Tabo.</p>	<p>Mediante la identificación y delimitación normativa de las áreas de riesgo, la restricción en su ocupación y la limitación del crecimiento en dichos sectores, a través del establecimiento de Zonas de Influencia con uso de Área Verde en torno a cauces hídricos y quebradas , y la definición de normativas específicas para zonas de riesgo consolidadas a fin de desfavorecer su ocupación.</p>
<p>Favorecer la protección de las áreas con alto valor ambiental dentro del área urbana comunal.</p>	<p>Mediante la definición de zonas y normativas que reduzcan los impactos derivados de la actividad urbana , aportando además a la adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático, a través del establecimiento una infraestructura ecológica urbana conformada por múltiples áreas verdes, incorporando a las quebradas, su vegetación nativa , humedales y dunas, logrando superficies que contribuyan a la permeabilidad y al bienestar local.</p>

Salvaguardar el patrimonio cultural, paisajístico y la identidad costera de la comuna de El Tabo. parte del Litoral de los Poetas.	Mediante la definición de condiciones normativas específicas para las Zonas Típicas del área urbana y la proposición de zonas de Conservación Histórica, junto con la regulación diferenciada de alturas, densidades y usos del suelo, favoreciendo mayores alturas en sectores altos y menores en el borde costero, a fin de resguardar las vistas y el valor escénico del paisaje, promoviendo un crecimiento urbano armónico y compatible con el carácter cultural y ambiental del territorio.
Contribuir al desarrollo urbano sustentable y a la armonización de las diversas actividades del territorio comunal.	Mediante el establecimiento de zonas mixtas que favorezcan la localización de nuevos servicios y equipamientos orientados a atender la demanda urbana, rural y turística, además de la definición de aperturas y conexiones viales estructurantes que fortalezcan la integración de la trama urbana, sumado a una red de áreas verdes, que faciliten la evacuación ante emergencias y mejoren la funcionalidad del área urbana.

Se sugiere al OR ajustar los Objetivos Ambientales de la página 35, ya que no corresponden a los presentados en el cuadro 5.

Para el logro de los objetivos se establecieron los **Criterios de Desarrollo Sustentable** (CDS), que constituyen las reglas de sustentabilidad que enmarcan las propuestas del plan:

- **CDS 1.** Valoración y protección de los sistemas naturales y sus servicios ecosistémicos como base para la adaptación al cambio climático, promoviendo la conservación de ecosistemas que actúan como sumideros de carbono y reguladores hídricos y térmicos del territorio.
- **CDS 2.** Promoción de un desarrollo urbano eficiente y resiliente al cambio climático, que se adecue a la disponibilidad de suelo, infraestructura, equipamientos y recursos hídricos.
- **CDS 3.** Fortalecimiento de la identidad local y el patrimonio cultural como componentes del desarrollo sustentable, integrando prácticas territoriales que aporten a la resiliencia frente a los efectos del cambio climático.
- **CDS 4.** Armonización de los distintos usos del territorio para un desarrollo urbano equilibrado, priorizando la localización segura de los asentamientos humanos y la reducción de vulnerabilidades frente a riesgos socio-naturales, antrópicos y climáticos.

A partir de la justificación del plan, los objetivos y criterios de desarrollo sustentable, el Órgano Responsable presenta **cuatro Factores Críticos de Decisión** (FCD). Dichos temas integrados consideran elementos como:

- **FCD1.** Sustentabilidad de la oferta turística local.
- **FCD2.** Accesibilidad a servicios urbanos.
- **FCD3.** Amenazas naturales, antrópicas y cambio climático.
- **FCD4.** Áreas de valor ambiental y cultural.

A modo de caracterización los FCD, el Órgano Responsable presentó el **Diagnóstico Ambiental Estratégico** (DAE), a partir de los temas relevantes para la EAE expuestos en el **Marco de Evaluación Estratégica** (MEE). A continuación, se presentan algunos temas relevantes:

- Presencia de actividad turística.
- Movilidad estacional.
- Cobertura de equipamiento y servicios básicos locales.
- Crecimiento de uso residencial.
- Vulnerabilidad frente a riesgos naturales.
- Vulnerabilidad frente a riesgos antrópicos.
- Efectos asociados al cambio climático.
- Áreas de valor natural.
- Áreas de valor cultural.

Respecto de la relación entre FCD y Efectos Ambientales (EA), se analizaron los riesgos y oportunidades de las

Opciones de Desarrollo (OD) por las que podría optar el plan. Lo anterior permitió seleccionar la OD preferente, denominada **“Alternativa recomendada (R)- conurbación El Tabo y Las Cruces”**. Algunos de los efectos ambientales de la OD preferente, reconocidos por el Órgano Responsable, son:

Efectos ambientales positivos (oportunidades)	Efectos ambientales negativos (Riesgos)
Se proponen distintas centralidades, permitiendo mayores espacios para actividades de soporte al turismo. Considerando también la parte alta, que podría permitir un aumento de la oferta hacia elementos tradicionales/rurales.	No se identifican riesgos.
Se aumenta la conectividad transversal asociada a las vías G-986 y G-94F, aumentando las posibilidades en sentido oriente-poniente.	Falta de materialización de aperturas de vías para los traslados de los residentes y habitantes de las áreas incorporadas al límite urbano.
La incorporación de una mayor superficie al límite urbano, permite regular una mayor superficie de la comuna de El Tabo, incorporando la totalidad de los asentamientos al margen de la planificación distribuidos en el área comunal, siendo capaz además de contener nuevos procesos de crecimiento urbanos que deban a cogerse a la norma urbana, dando cabida a un gran número de nuevos habitantes en media, baja y muy baja intensidad, generando una transición más bien armónica entre las áreas residenciales y el paisaje rural.	No se identifican riesgos.
Las alternativas recogen a las áreas de riesgo identificadas como una condicionante base. La ampliación del límite urbano permite regular una mayor superficie urbana bajo norma urbanística, en este caso con una menor intensidad hacia los bordes, generando menores presiones hacia los elementos naturales y áreas susceptibles a riesgos incorporadas al límite urbano.	Las áreas consolidadas en torno al borde costero y las quebradas en la comuna de El Tabo, ya se constituyen como áreas susceptibles a los riesgos naturales, por ende, dicho riesgo persiste.
La baja intensidad en los bordes urbanos genera que el crecimiento sea limitado en densidad poblacional hacia estas nuevas áreas ocupadas, restringiendo el número de habitantes en las interfaces difusas más altamente susceptibles a incendios forestales.	La expansión del límite urbano hacia zonas rurales, combinada con una ocupación de baja densidad, puede dar origen a áreas de transición o interfaz donde conviven viviendas dispersas con vegetación nativa y rural. Estas zonas, al presentar una mixtura poco controlada entre usos residenciales y elementos propios del entorno natural, resultan especialmente vulnerables al riesgo de incendios forestales. Esto no solo incrementa la exposición de la población que habita en estos sectores, sino que también dificulta las labores de control y mitigación ante eventuales siniestros. Por ello, se hace necesario planificar intervenciones específicas en los bordes urbanos, que permitan ordenar estas áreas de contacto, reducir su vulnerabilidad y resguardar la seguridad de sus habitantes.

Se sugiere al OR, teniendo en consideración la presencia de áreas de riesgos de origen antrópico, principalmente incendios forestales, considerar las instrucciones metodológicas contenidas en la circular DDU 440(MINVU, 2020), que contiene el “Manual para la confección de las ordenanzas locales de los Planes Reguladores Comunales (PRC)” (pág. 71), “corresponderá que la determinación de normas urbanísticas se efectúe acorde al ámbito de acción propio del instrumento, en función del área en que se emplaza el área de riesgo definida” (subrayado agregado), pudiendo utilizarse algunas de las siguientes estrategias normativas:

- Áreas de riesgo superpuestas a la zonificación sobre zonas urbanizadas o urbanizables.
- Áreas de riesgo superpuestas a la zonificación emplazadas sobre zonas de áreas verdes.
- Áreas de riesgo definidas mediante zonas o subzonas específicas.

Esto ya que en el Anteproyecto no se contemplan disposiciones ni restricciones específicas para la gestión del riesgo de incendio forestal en las áreas clasificadas como de riesgo alto, muy alto y extremo, según la figura 14, elaborada con datos de CONAF. Esto resulta particularmente relevante en el sector norponiente, en la zona ZR-7.

Sin perjuicio de lo anterior, esta SEREMI considera que el procedimiento de EAE expone los aspectos conceptuales y metodológicos para incorporar, en la toma de decisión, las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable en la planificación. Por todo lo anterior, el Informe Ambiental Corregido contenido en la versión final del Anteproyecto de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de El Tabo” es calificado de manera favorable para continuar con la tramitación del procedimiento, en virtud de lo dispuesto en el artículo N°43 de la LMCC.

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

Finalmente, se informa que, ante cualquier consulta de este proceso, la profesional encargada de la EAE de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, es la Sra. Lorena Flores Toro cuyo teléfono es el (32) 2517272 y su correo electrónico es lflores@mma.gob.cl

Sin otro particular, se despide atentamente,



ALEX ANTONIO GALLEGUILLOS RODRÍGUEZ

Seremi
Región De Valparaíso

SAR

C.C.: GISELA UMAÑA SAN MARTIN - REGIÓN DE VALPARAÍSO
LORENA DE LOURDES FLORES TORO - REGIÓN DE VALPARAÍSO



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
<https://ceropapel.mma.gob.cl/validar/?key=22986673&hash=9f27b>