



## OFICIO ORDINARIO Nº 04322/2025

- ANT.:** 1. Ord. Nº 137 de fecha 04 de junio de 2025, de la I. M. de La Cruz, que remite antecedentes complementarios del IA del PRC de La Cruz- versión corregida, conforme a lo solicitado mediante Ord. 03134/2025.
2. Ord. Nº3134/2025 de fecha 14 de mayo de 2025 de la Seremi del Medio Ambiente que solicita enviar los antecedentes del I. A. Complementario del “Estudio Formulación del PRC de La Cruz”, de acuerdo a lo establecido en los artículos 20 y 21 del Reglamento para EAE.
3. Ord. Nº 90 de fecha 07 de mayo de 2025, de la I. M. de La Cruz, que remite respuesta a observaciones del Ord. 245730/2024 e IA del PRC La Cruz versión modificada y complementaria.
4. Ord. Nº245730/2024 de fecha 08 de noviembre de 2024 de la Seremi del Medio Ambiente que remite respuesta y observaciones al Estudio Formulación del PRC La Cruz
5. Ord. Nº195 de fecha 15 de octubre de 2024 de la I.M. de La Cruz, que ingresa I.A. del Estudio Formulación del PRC de La Cruz. Formato digital.

**MAT.:** Remite observaciones al Informe Ambiental Complementario del “Estudio Formulación del Plan Regulador Comunal de La Cruz”.

Viña del Mar, 08/07/2025

**DE:** ALEX ANTONIO GALLEGUILLOS RODRÍGUEZ  
SEREMI  
REGIÓN DE VALPARAÍSO

**A:** FILOMENA NAVIA HEVIA  
ALCALDESA  
MUNICIPALIDAD DE LA CRUZ

- Marco de Referencia Estratégico

Se solicita agregar el análisis realizado de la relación del Marco de Referencia Estratégico con los contenidos del Informe Ambiental, ya que no se presentan en el IAC, pero si son incorporados como parte de la pauta de respuestas.

#### - Criterios de Desarrollo Sustentable (CDS)

Los Criterios de Desarrollo Sustentable ("CDS") definidos por el OR son:

- CDS 1. Crecimiento urbano armónico que proteja suelos agrícolas y priorice la ocupación de zonas consolidadas.
- CDS 2. Protección y puesta en valor del patrimonio natural (río Aconcagua, humedales) y cultural.
- CDS 3. Mejoramiento de la habitabilidad y resiliencia urbana, abordando gestión de riesgos, disponibilidad hídrica, manejo de residuos y movilidad.

Se hace presente que los Criterios de Desarrollo Sustentable son un requisito o regla que debe cumplir el OR en términos de sustentabilidad. En consecuencia, estos deben verse reflejados en el Anteproyecto del plan dentro de su ámbito de acción, es decir, a través de la definición de normas y la zonificación propuesta.

Se solicita abordar adecuadamente en la planificación aquellas áreas expuestas al riesgo por incendio forestal, dado que con lo presentado el CDS3 estaría siendo desestimado en el Anteproyecto, en específico lo vinculado a la gestión de riesgos. Al respecto, siguiendo 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:

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

#### - Factores Críticos de Decisión (FCD)

A partir de la justificación del plan, los objetivos y criterios de desarrollo sustentable, y tras un proceso de análisis, observación y diálogo con los actores del territorio, el Órgano Responsable identifica cinco (5) Factores Críticos de Decisión ("FCD"). Dichos temas integrados, refieren a:

- FCD 1. Áreas de extensión urbana vs. suelos agrícolas.
- FCD 2. Presencia y servicios ecosistémicos del río Aconcagua.
- FCD 3. Funcionalidad y capacidad de carga del sistema urbano.
- FCD 4. Conectividad comunal e intercomunal.
- FCD 5. Déficit de áreas verdes y equipamientos.

Sobre los FCD presentados se considera que dan cuenta de la priorización e integración de las temáticas ambientales y de sustentabilidad. Sin perjuicio de lo anterior, se reitera la observación sobre el Marco de Evaluación Estratégica (MEE) contenida en el ANT. 4), no siendo posible comprender cabalmente las tendencias de los FCD.

Se destaca que los indicadores presentados en el MEE no se ven reflejados en la descripción de los FCD, por lo que se solicita incorporar la caracterización de los FCD en base a los indicadores. Se hace presente que una vez establecidos los FCD se determinan sus criterios de evaluación y los respectivos indicadores, los cuales deben permitir caracterizar y ser capaces de mostrar las tendencias (temporales y/o espaciales) de los temas ambientales y de sustentabilidad que integran cada FCD, situación que no ocurre en el IAC.

En términos formales, adicionalmente se solicita al Órgano Responsable corregir los Factores Críticos de Decisión que aparecen en el cuadro 3-5 "Marco de la Evaluación Ambiental Estratégica" de la Memoria Explicativa, según los Factores Críticos de Decisión estipulados en el cuadro 7-1 "Identificación y descripción de los Factores Críticos de Decisión" de la página 80 del IAC.

#### - Opciones de Desarrollo del Plan (Alternativas)

Para dar respuesta a los objetivos de planificación y ambientales propuestos el Órgano Responsable presenta tres (03) Opciones de Desarrollo:

- Opción de Desarrollo (OD) 1: Corredor Interior
- Opción de Desarrollo (OD) 2: Consolidación Agrícola
- Opción de Desarrollo (OD) 3: Apropiación Río Aconcagua

Como resultado de los análisis de coherencia de las alternativas respecto a las consideraciones ambientales del Plan, se obtuvo que las tres alternativas incorporan los objetivos ambientales establecidos para la planificación urbana de la comuna; siendo la alternativa 2, cuyo eje de desarrollo es la consolidación del rol agrícola de la comuna, aquella que obtiene la mejor valoración total.

Sobre la alternativa seleccionada y la elaboración del Anteproyecto, el OR señala que el Anteproyecto de PRC La Cruz se conforma a partir de la Imagen Objetivo resultante de la evaluación técnica y participativa de las propuestas de desarrollo urbano comunal, donde las alternativas 2 y 3 tuvieron las mejores evaluaciones técnicas ambientales y apreciaciones de la comunidad. De la Alternativa 2 se valoró no ampliar el límite urbano en toda su extensión hacia el río para mantener los usos agrícolas existentes; en tanto, de la Alternativa 3, las características más valorada es el favorecer la conformación de un nuevo polo urbano hacia el Río Aconcagua.

Junto con ello, y como resultados de las participaciones ciudadanas e institucionales, se incorporó el sector reconocido como población Bolonia en virtud que el PREMVAL Satélite-La Campana no se encuentra vigente y el desfase en el tiempo que ha transcurrido entre su diseño y aprobación.

Considerando lo anterior y tras la revisión de la evaluación de los efectos ambientales y de sustentabilidad esta SEREMI hace presente lo siguiente:

Se solicita actualizar la evaluación de efectos ambientales, de acuerdo a la incorporación de nuevos FCD y considerando los indicadores del MEE. En este aspecto, se requiere un análisis pormenorizado de los riesgos y oportunidades de las alternativas, ya que lo presentado no guarda relación directa con los indicadores de evaluación y da cuenta de afirmaciones genéricas en torno al territorio y los FCD. Esto, considerando lo que definido por la circular DDU 430 (MINVU, 2020) la cual establece que “La evaluación de los efectos ambientales y de sustentabilidad de las Opciones de Desarrollo se realiza en términos de los riesgos y oportunidades sobre la base de los Factores Críticos de Decisión”, es decir cada opción de desarrollo debe ser evaluada en relación a los FCD y sus tendencias, en circunstancias de que el análisis presentado IAC no se realiza en torno a los nuevos FCD.

En particular sobre la evaluación de la alternativa seleccionada o preferente, que en este caso se presenta como Anteproyecto, esta SEREMI solicita que la evaluación se haga al último Anteproyecto entregado a esta Seremi.

Como consecuencia de lo anterior, la identificación de Directrices de Gestión, Planificación y Gobernabilidad, deberán adecuarse conforme se resuelvan las observaciones planteadas a los elementos precedentes del IA y considerando todos los FCD. Sobre este mismo aspecto, se solicita considerar especialmente la inclusión directrices de planificación vinculadas a los riesgos asociados a las áreas verdes, la factibilidad sanitaria y el riesgo por incendios, según corresponda.

Respecto a las directrices de gobernabilidad. se sugiere reformular ya que éstas no dan cuenta de la forma en que se abordan los efectos ambientales de manera compartida, entre el Órgano Responsable del instrumento y otros órganos de la administración del Estado.

- Criterios e indicadores de seguimiento y rediseño del plan

En el cuadro 12.2 “Plan de Seguimiento Ambiental Estratégico”, de la página 60 del IAC, se presentaron los indicadores de seguimiento y criterios de rediseño para el Plan Regulador Comunal de La Cruz. Sin perjuicio de lo anterior, en base a las solicitudes y sugerencias antes expuestas, así como los cambios de que de estas se deriven, el Órgano Responsable deberá analizar la procedencia de realizar ajustes al Plan de Seguimiento.

## 2.- ACERCA DEL ANTEPROYECTO Y SU RELACIÓN CON EL INFORME AMBIENTAL

- Esta SEREMI reitera la observación respecto a la discordancia respecto al plano del Anteproyecto entregado y lo presentado en el Informe Ambiental y la Memoria Explicativa. Esto ocurre porque no contiene la descripción del Anteproyecto del plan y solo presenta Imagen Objetivo del mismo, en contraposición con lo exigido en el art. 2.1.10. de la OGUC, que en su letra d ) señala que la Memoria Explicativa deberá contener: “La descripción de los principales elementos o normas del Plan, señalando los antecedentes que los justifican según el ámbito de competencia del instrumento, contenidas en el artículo 2.1.1.0. bis 1 de esta Ordenanza y las condiciones específicas del territorio a planificar, debiendo incluir, además, las metodologías empleadas.”

En concordancia con lo anterior, la circular DDU 440 (MINVU 2020) en la pág. 16, sostiene que en la Memoria Explicativa del PRC debe incluirse una descripción de la delimitación de las áreas, zonas, subzonas, y sectores o porciones específicas del territorio. Bajo esta premisa se deberá incorporar el Anteproyecto a la Memoria Explicativa, con la descripción y justificación de sus zonas.

Se reitera la observación respecto a la discordancia entre documentos, debiendo revisarse y actualizarse la Ordenanza Local de acuerdo al Plano e incluir la normativa de todas las zonas. Tanto Ordenanza Local como Memoria Explicativa no contienen la totalidad de las zonas que se presentan en el Plano, por lo que no es

posible conocer la normativa en dichas zonas ni evaluar la consistencia de las propuestas con las consideraciones ambientales determinadas en el marco de la EAE. EN particular, lo descrito ocurre con las zonas ZPEB y ZPEDR, consignadas por el Plano.

- En términos formales, se solicita la presentación de la versión definitiva de La Ordenanza Local, dado que la incluida junto al IAC contiene comentarios al margen e inconsistencias que complejizan su lectura, no permitiendo reconocer si se cuenta con su versión final. A modo de ejemplo, en el artículo I.1.3 todas las zonas de áreas urbanas tienen la nomenclatura ZM1. De igual modo, el título del cuadro de la página 18 refiere a la “ZPEC”, mientras que las normas descritas indicarían la ZPEA.

- Se reitera la observación vinculada a las zonas ZM3 y ZM5, localizadas en área de riesgo por inundación, de acuerdo al estudio de riesgos y el plano que los grafica en el mismo documento. En la pauta de respuestas se afirma que se disminuyeron las densidades, pero esto no se observa en la Memoria Explicativa ni en la Ordenanza Local.

- Respecto al riesgo por incendio forestal, si bien se incorpora el análisis requerido, no queda clara la justificación para excluirlo de la propuesta normativa, considerando que el estudio de riesgos describe lo siguiente (pág. 62):

“Un aspecto crítico dentro del límite urbano de La Cruz es la persistencia de grandes paños agrícolas, principalmente de cultivos de palto, que si bien aportan cobertura vegetal y generan actividad económica, no actúan como zonas seguras ni cumplen funciones de amortiguación frente a incendios forestales.

Por el contrario, estas plantaciones, muchas veces inmersas dentro de la trama urbana o colindantes a áreas habitadas, representan una amenaza directa en términos de continuidad del combustible vegetal, acumulación de biomasa seca, y dificultad para establecer cortafuegos o zonas de evacuación eficaces.

Esta situación es especialmente relevante hacia el borde norte del límite urbano, en dirección al río Aconcagua, donde existen predios activos con cultivo de palto sin separación funcional respecto a viviendas. Estas áreas, al no estar sujetas a normativas de urbanización ni a prácticas forestales de mitigación, permanecen sin gestión del combustible vegetal ni restricciones en el uso del fuego, incrementando significativamente la exposición de la población y la infraestructura.”

Si bien el OR declara que para disminuir el riesgo busca “promover la urbanización planificada y consolidada dentro del límite urbano ya propuesto por el PRC”, esto parece insuficiente ya que no hace frente a la problemática actual y se contrapone a lo definido en el CDS 3.

Dado lo expuesto, se solicita abordar la inclusión del riesgo de incendios en el Plano del Anteproyecto, en conformidad a la observación previamente descrita respecto de los Criterios de Desarrollo Sustentable, en concordancia con las instrucciones contenidas en el circular DDU 440 (MINVU, 2020).

Por todo lo anterior se solicita que la “Formulación del Plan Regulador Comunal de La Cruz” subsane las observaciones y entregue un nuevo Informe Ambiental Complementario en un plazo de 20 días hábiles. El Órgano Responsable deberá evaluar la pertinencia de realizar correcciones al Anteproyecto, en cuyo caso deberá enviarlo junto al Informe Ambiental Complementario para el correspondiente análisis y formulación de observaciones por parte de esta SEREMI. Dada la persistencia de observaciones, se recomienda al Órgano Responsable coordinar una reunión previa a la entrega del nuevo Informe Ambiental Complementario.

Finalmente, se informa que, ante cualquier consulta de este proceso y coordinación de reuniones, 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](mailto:lflores@mma.gob.cl)

Sin otro particular, se despide atentamente,



**ALEX ANTONIO GALLEGUILLOS RODRÍGUEZ**

Seremi

Región De Valparaíso

LFT

C.C.: GISELA UMAÑA SAN MARTIN - REGIÓN DE VALPARAÍSO  
ANDREA CELESTE CARDENAS PIÑERO - ÁREA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:  
<https://ceropapel.mma.gob.cl/validar/?key=22101295&hash=c8443>