



OFICIO ORDINARIO Nº 06204/2025

ANT.: 1.- Oficio Ordinario Nº485 de fecha 01 de septiembre de 2025 de la I. Municipalidad de El Tabo, que complementa antecedentes del Anteproyecto del estudio "Actualización Plan Regulador Comunal de El Tabo".
2.- Oficio Ordinario Nº458 de fecha 19 de agosto de 2025 de la I. Municipalidad de El Tabo, que ingresa Informe Ambiental del estudio "Actualización P.R.C. de El Tabo".
3.- Oficio Ordinario Nº575 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 Nº408 de fecha 11 de septiembre de 2023 de la I.M. de El Tabo, que remite D.A. Nº 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.: Remite respuesta y observaciones al Informe Ambiental del Estudio Actualización del "Plan Regulador Comunal de El Tabo".

Viña del Mar, 01/10/2025

DE: ALEX ANTONIO GALLEGUILLLOS RODRÍGUEZ
SEREMI
REGIÓN DE VALPARAÍSO

A: ALFONSO MUÑOZ ARAVENA
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE EL TABO

Junto con saludar, le informamos que, atendido lo expuesto en los antecedentes, y de conformidad con lo establecido en el artículo 7º bis de la Ley Nº 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y en el Decreto Supremo Nº 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 del Medio Ambiente (en adelante, "SEREMI") toma conocimiento del ingreso del Informe Ambiental (en adelante "IA") de la Actualización del "Plan Regulador Comunal de El Tabo" (en adelante, "PRC" o "plan"), y, a continuación, formula las siguientes observaciones:

1.- CONTEXTO

La Comuna de El Tabo se ubica en la Región de Valparaíso y pertenece a la Provincia de San Antonio. Limita al norte con la comuna de El Quisco, al oriente con la comuna de Casablanca, al sur con la comuna de Cartagena y al poniente con el Océano Pacífico. Según el Censo de 2017, la comuna tenía 13.286 habitantes, cifra que

aumentó a 15.196 en las proyecciones de 2024, lo que representa un incremento del 14,4%. Este crecimiento supera la media regional (11,6%) y nacional (14,3%). La comuna presenta una baja ruralidad, con solo un 5,1% de su población en áreas rurales tanto en 2017 como en 2024, similar a la tendencia regional y nacional.

El Plan Regulador Comunal (PRC) de El Tabo vigente desde el año 2004 reemplazó al anterior, que regía desde 1984. Sin embargo, a lo largo del tiempo, se han detectado inconsistencias en la delimitación del límite urbano, especialmente en el sector alto de El Tabo. La problemática se agrava debido a la existencia de asentamientos urbanos fuera del límite definido por el PRC de 2004.

2.- DEL PROCESO DE APLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

• Justificación del Instrumento.

Sobre los problemas identificados, en primer lugar, se verifica que la oferta de suelo residencial establecida por los instrumentos de planificación territorial supera ampliamente la demanda real de población, lo que fomenta el crecimiento descontrolado de la urbanización, la especulación del suelo y la falta de consolidación del desarrollo urbano. Además, una oferta tan dispersa dificulta la capacidad de la administración comunal para planificar y orientar el crecimiento de manera eficiente.

Por otra parte, se reconoce que un alto porcentaje de los asentamientos existentes presenta inconsistencias normativas, lo que indica que la planificación urbana vigente no reconoció adecuadamente las características edificatorias preexistentes. Como consecuencia, se hace necesaria una revisión normativa que permita ajustar el marco regulador a la realidad del territorio.

Finalmente, existe contradicciones entre el PRC y el PRI en la planificación territorial, el diseño normativo del PRI fomenta una urbanización dispersa y descoordinada, lo que puede generar problemas de infraestructura, servicios y conectividad.

Sobre los antecedentes presentados en la justificación no se incluyen referencias sobre riesgos climáticos o emisiones y capturas de gases de efecto invernadero, según corresponda presentes en el territorio. Al respecto, se destaca que el inciso primero del artículo 43 de la LMCC que señala *Los instrumentos de ordenamiento y planificación territorial incorporarán consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, las que se evaluarán mediante la Evaluación Ambiental Estratégica, cuyo informe final deberá ser favorable para continuar con su tramitación.* Por lo que se sugiere incluir información de fuentes oficiales sobre riesgos climáticos, emisiones de gases de efecto invernadero, sumideros de carbono, olas de calor, u otro, que se pueda relacionar por ejemplo al Objetivo Ambiental N°1.

Para su incorporación se recomienda consultar los datos a nivel comunal presentados en el Atlas de Riesgos Climáticos de Chile, plataforma web desarrollada por el Ministerio del Medio Ambiente con información sobre impactos y riesgos climáticos para distintas dimensiones, la que encuentra disponible en el siguiente enlace:

<https://arclim.mma.gob.cl/index/> Esta revisión podría entregar nuevos antecedentes respecto a problemáticas vinculadas al Cambio Climático.

• Objetivos ambientales (OA).

Tomando en consideración el problema de decisión, marco del problema y macro políticas, el Órgano Responsable plantea cuatro objetivos ambientales, descritos en el Cuadro 5 Objetivos Ambientales (OA), páginas 31 y 32 del Informe Ambiental:

Objetivo Ambiental (OA) N°1. Resguardar a la población frente a riesgos socio naturales, antrópicos y climáticos como un factor relevante en la disminución de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos.

Objetivo Ambiental (OA) N°2. Favorecer el resguardo de las áreas con alto valor ambiental disminuyendo los impactos producidos por la actividad urbana.

Objetivo Ambiental (OA) N°3. Salvaguardar la importancia cultural y la identidad asociada a la presencia de patrimonio característico de la comuna que es parte del litoral de los poetas.

Objetivo Ambiental (OA) N°4. Contribuir al desarrollo sustentable, la armonización de las diversas actividades del territorio, sosteniendo las demandas locales y estacionales.

A modo general, se solicita incorporar en los objetivos y en los contenidos las consideraciones ambientales del

desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático de acuerdo a lo establecido por el artículo 43 de la Ley Marco de Cambio Climático (LMCC).

A modo de ejemplo, se plantea que el OA (2): ***“Favorecer el resguardo de las áreas con alto valor ambiental disminuyendo los impactos producidos por la actividad urbana...”*** se podría vincular con el cambio climático entendiendo que estas áreas podrían ser parte de una red (que considere las quebradas con vegetación nativa, humedales, dunas), que conformen la infraestructura ecológica urbana del territorio, relacionada con la adaptación y mitigación al cambio climático.

Para orientar este trabajo y según lo dispuesto por el inciso tercero del artículo 43 de la LMCC, el Ministerio del Medio Ambiente elaboró la Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el cambio climático en los instrumentos de ordenamiento y planificación territorial, cuya aplicación es de carácter obligatorio. La guía se encuentra disponible en:

<https://mma.gob.cl/wp-content/uploads/2022/08/Guia-de-Evaluacion-Ambiental-Estrategica-para-incorporar-el-Cambio-Climatico-en-Instrumentos-de-Ordenamiento-y-Planificacion-Territorial.pdf>

Además, se solicita al OR incorporar la información de la plataforma ARClím, del explorador de amenazas actualizado conforme al último ciclo de evaluación del IPPC (AR6) por lo que, en el caso del escenario más pesimista, el escenario más actualizado corresponde al SSP 5 - 8.5, dejando el RCP 8.5 obsoleto. En base a lo anterior, se solicita incorporar un nuevo escenario de exposición a amenazas climáticas, tales como olas de calor, entre otras.

A su vez, en los OA (2) y/o OA (3), se solicita incorporar un planteamiento que refiera a la protección del paisaje de borde costero y conservar las vistas características. En específico, la idea es valorar los elementos naturales de las localidades y orientar el crecimiento urbano de forma compatible con esas características. Impulsando el desarrollo urbano en densidad y altura en zonas altas de la comuna y no afectando la proyección de conos de vista con altura en borde costero. Lo anterior, acorde con las propuestas de la ordenanza local.

De manera particular, se observa para cada objetivo revisar su redacción, especialmente en lo referido a los mecanismos para lograr su cumplimiento, en ninguno se especifica los medios o mecanismos concretos mediante los cuales se traducirían en el Plan Regulador Comunal.

En relación a las observaciones precedentes es importante destacar lo indicado en la página 56 de la Circular N° 180 del año 2020, que “Instruye respecto de la incorporación y aplicación, en los procesos de formulación y modificaciones de los instrumentos de planificación, del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica” - DDU 430, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que señala ***“Un Objetivo Ambiental se plantea a partir de la identificación de un valor/problema/conflicto, expresando mediante una acción (verbo), la meta de carácter ambiental que se desea alcanzar, debiendo incorporar el medio o mecanismo para lograrla, el cual deberá estar relacionado con el ámbito de competencia propio del IPT”*** (énfasis agregado).

• Criterios de Desarrollo Sustentable (CDS).

El Órgano Responsable presenta cuatro CDS en el Informe Ambiental (página 33, Cuadro 6, Criterios de desarrollo sustentable y sus reglas de sustentabilidad):

Criterio de Desarrollo Sustentable (CDS) N°1. Valoración de los sistemas naturales como prestadores de servicios ecosistémicos en el contexto del cambio climático.

Criterio de Desarrollo Sustentable (CDS) N°2. Promoción de un desarrollo urbano dinámico y acorde con la disponibilidad de suelo, infraestructura y equipamientos.

Criterio de Desarrollo Sustentable (CDS) N°3. Reconocimiento de la identidad y el patrimonio cultural.

Criterio de Desarrollo Sustentable (CDS) N°4. Armonización de los distintos usos para un desarrollo urbano equilibrado, que disminuya la vulnerabilidad de los asentamientos humanos frente a riesgos socio naturales, antrópicos y climáticos.

• Factores Críticos de Decisión (FCD).

A partir de la definición de prioridades ambientales y de sustentabilidad el Órgano Responsable presenta cuatro Factores Críticos de Decisión en el Cuadro 7, pág. 39 del Informe Ambiental:

Factor Crítico de Decisión (FCD) N°1. Sustentabilidad de la oferta turística local.

Factor Crítico de Decisión (FCD) N°2. Accesibilidad a servicios urbanos.

Factor Crítico de Decisión (FCD) N°3. Amenazas naturales, antrópicas y cambio climático.

Factor Crítico de Decisión (FCD) N°4. Áreas de valor ambiental y cultural.

En relación al FCD N° 1, se sugiere analizar la manera en la que la oferta turística local (como elemento que se busca potenciar en la comuna) puede afectar la sobrecarga de servicios básicos y de abastecimiento local, y a la insuficiencia en la cobertura y estándares de la Red Vial urbana pública identificadas en las “Prioridades Ambientales y de Sustentabilidad”.

En relación al FCD N° 2 y la observación a los OA (2) y (3), se solicita incorporar los antecedentes de propuestas de zonificación de áreas urbanas, específicamente lo referido a la densidad y altura propuesta a la ZM6 (Zona Mixta 6 residenciales). Lo anterior, dado que se propone la mayor densidad de ocupación y por consecuencia, se debe aclarar la conectividad y accesibilidad a servicios de esta área urbana. Cabe señalar, que la propuesta de localización de la ZM6, es coherente con la preservación de los conos de vista y no altera la calidad visual hacia y en el paisaje costero.

Sobre el FCD N°3, se sugiere abordar con especial atención en la planificación aquellas zonas de interfaz urbano rural con amenaza de incendio identificadas en las “Prioridades Ambientales y de Sustentabilidad”, considerando el alto valor ambiental de la flora y vegetación natural que aún albergan las quebradas de la comuna de El Tabo.

En relación al FCD N° 4, se solicita incluir dentro de las “Áreas de Valor Ambiental” como sitios a resguardar los esteros y quebradas, no solo por ser cursos naturales de agua, un recurso invaluable sino también por el bosque nativo de interés que albergan, amparado por la normativa sectorial asociada a la protección de recursos de valor natural (Ley de Bosques, D.S. N° 4.363 de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, y Ley de Bosque Nativo N° 20.283 del Ministerio de Agricultura).

Si se requiere establecer una tendencia o comportamiento asociado a las quebradas se sugiere un análisis espacio temporal que defina el comportamiento de la fragmentación de estos valiosos ecosistemas (Ej. proyectos inmobiliarios, asentamientos irregulares, caminos, etc.).

• Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE).

A modo de caracterizar y justificar los FCD el Órgano Responsable presenta el Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE). De acuerdo a la caracterización y tendencias de los FCD presentados se observa lo siguiente:

En relación al indicador “*Crecimiento de la oferta turística comunal*”, se sugiere agregar otros indicadores que incluyan información relacionada con la gestión de la huella de carbono de los establecimientos relacionadas con la actividad turística de la comuna (Ej. alojamientos, servicios de comida, tour operadores, etc). Cuántos de ellos están adscritos al Programa Huella Chile del Ministerio del Medio Ambiente, es decir cuentan con el comprobante de registro y acceso al sistema, y cuántos han logrado obtener los sellos que el Ministerio otorga a medida que los establecimientos u organizaciones toman acciones para cuantificar y disminuir su huella de carbono (huellachile.mma.gob.cl).

El indicador Crecimiento de la oferta turística comunal por sí solo no permite establecer la sustentabilidad de la actividad, como se describe en el FCD.

• Opciones de Desarrollo del Plan (Alternativas).

Al respecto, es necesario tener presente que las opciones de desarrollo constituyen los distintos caminos viables para alcanzar los objetivos ambientales, así como los de planificación, en el marco de los Criterios de Desarrollo Sustentable, lo cual debe estar en función de los propósitos del proceso de decisión. Para dar respuesta a los objetivos de planificación y ambientales propuestos por el Órgano Responsable se presentan dos (02) Alternativas de Desarrollo para la ciudad de El Tabo,

Alternativa A. El tabo y las cruces localidades aisladas.

Alternativa B. Conurbación el tabo y las cruces.

Alternativa recomendada (R). Conurbación el tabo y las cruces.

- **Criterios e indicadores de seguimiento y rediseño del plan.**

El OR plantea los siguientes enunciados como Criterios de rediseño del plan:

- Incumplimiento en las densidades establecidas por la norma urbanística para nuevos asentamientos y conjuntos habitacionales.
- Centralidades acogen actividades enfocadas solo a la oferta de la comunidad local
- Falta de materialización de vías que den conectividad a las nuevas áreas urbanas consolidadas.
- Ausencia de equipamiento urbano clave en nuevas áreas urbanas consolidadas
- Áreas sin cobertura o nuevas áreas urbanas consolidadas no poseen la cobertura sanitaria propia de un área urbana.
- Áreas de riesgos son ocupadas para uso residencial sin condicionantes
- No existencia de instancias de coordinación enfocadas en el riesgo y el cambio climático
- Edificaciones nuevas no son coherentes con la norma y características morfológicas actuales del borde costero
- Áreas verdes definidas por el plan carecen de manejo o no han sido materializadas en las áreas urbanas consolidadas existentes y nuevas.
- Deterioro del patrimonio ambiental y cultural de la comuna.

Al respecto, se solicita al OR redefinir e incorporar criterios de rediseño que permiten evaluar la vigencia del Plan y la necesidad de reformulación, los cuales se deben relacionar directamente con los indicadores de seguimiento de la eficacia del plan y el cumplimiento de los parámetros definidos en cada caso. Cabe señalar, que la reformulación del plan obedecerá a una adecuación de los criterios e indicadores de rediseño con la correspondiente métrica y/o parámetros, tales como: indicadores, descripción, fórmula de cálculo, plazo de seguimiento, parámetros de medición, fuente de información y responsable, entre otros.

3.- ACERCA DEL ANTEPROYECTO

Se solicita ajustar la normativa de las áreas de protección SN1A, SN1B, SN2 y SN3, correspondientes a los Santuarios de la Naturaleza, adecuándolas a lo dispuesto en la Ley N°21.600 que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas. En particular, lo dispuesto en sus artículos 71 y 72 los cuales establecen que, tratándose de áreas protegidas, el instrumento de planificación territorial debe limitarse a remitirse a lo señalado en el respectivo plan de manejo. Lo anterior se encuentra en concordancia con lo determinado en el Dictamen N°000360B24/2024 de la Contraloría General de la República, lo cual ya ha sido considerado en otros instrumentos de la región tales como el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, Satélite Alto Aconcagua: provincias de San Felipe y Los Andes. Además, en lo meramente formal respecto a la lámina Anteproyecto PRCET-01, el título indicado no correspondía a “recursos de valor patrimonial cultural”.

Por todo lo anterior, se solicita que la “Actualización del Plan Regulador Comunal de El Tabo” subsane las observaciones y entregue un Informe Ambiental Complementario junto al Anteproyecto en un plazo de 60 días hábiles. A su vez, se recomienda al Órgano Responsable coordinar una reunión previa entrega del Informe Ambiental Complementario.

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 GALLEGUILLLOS RODRÍGUEZ

Seremi

Región De Valparaíso

LFT

C.C.: GISELA UMAÑA SAN MARTIN - REGIÓN DE VALPARAÍSO
TERESITA EGGERS PRIETO - ÁREA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ANDRÉS SEBASTIÁN OSSANDON URETA - ÁREA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
<https://ceropapel.mma.gob.cl/validar/?key=22528117&hash=faec0>