



OFICIO ORDINARIO Nº 01571/2026

ANT.: 1) ORD. Nº1001 con fecha 6 de febrero del año 2026, el cual Remite Informe Ambiental;
2) ORD Nº226/2023 del MMA el cual responde al inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan Regulador Comunal de Valdivia;
3) ORD. 5317/2023 de la Municipalidad de Valdivia que Remite Decreto Alcaldicio que aprueba Inicio EAE.

MAT.: Remite Observaciones al Informe Ambiental
"Actualización Plan Regulador Comunal de Valdivia"

Valdivia, 09/03/2026

DE: SANDRA LORENA ORELLANA DONOSO
SEREMI (S)
REGIÓN DE LOS RÍOS

A: CARLA AMTMANN FECCI
ALCALDESA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA

En atención a lo expuesto en el ANT. 1 y en conformidad a lo establecido en el artículo 7º bis de la Ley Nº 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante "LBGMA"), en el artículo 43 de la Ley Nº 21.455, Marco de Cambio Climático (en adelante "LMCC") 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 (en adelante "SEREMI") toma conocimiento del ingreso del Anteproyecto y el Informe Ambiental de la "Actualización Plan Regulador Comunal de Valdivia". (en adelante "plan" o "PRC"). Dicho antecedente ha sido remitido por la "Ilustre Municipalidad de Valdivia" en su calidad de Órgano Responsable.

De la revisión de los citados documentos, esta SEREMI formula las siguientes observaciones:

I. Del proceso de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica

1. Problema de decisión o justificación que determina la necesidad del instrumento

Se solicita completar lo identificado como "justificación que determina la necesidad del plan" o problema de decisión, individualizado en el capítulo 2.2 del IA. Se hace presente que lo expresado no contempla la totalidad de las razones que motivan el proceso de planificación, las cuales debiesen corresponder a aquellas expuestas en el 2.1 de la Memoria Explicativa del Anteproyecto.

Se hace presente que, de acuerdo al numeral ii. del literal c) del artículo 21 del Reglamento, este contenido debe describirse de manera pormenorizada, situación que no se realiza de manera consistente con lo presentado en la Memoria Explicativa. Mientras el IA detalla "antecedentes relacionados con mitigación y adaptación al cambio climático", la Memoria Explicativa considera razones como "problemas de movilidad y congestión", "deterioro ambiental y pérdida de patrimonio natural" o "cambio climático y riesgos naturales", entre

otros.

Esta inconsistencia entre los antecedentes informados en el IA y en el Anteproyecto, produce que elementos expuestos en la Memoria Explicativa como “La expansión urbana descontrolada ha generado tensiones en las zonas adyacentes a ríos y humedales, reduciendo sus funciones ecológicas y aumentando la presión sobre ecosistemas de alto valor biodiverso (...)” (pág. 13) o el “fortalecer medidas de descontaminación atmosférica, promoviendo alternativas de energía limpia para calefacción” (pág. 143) no resulten totalmente coherentes con los objetivos enunciados por el IA.

2. Objetivos del instrumento

Se solicita corregir y/o precisar lo presentado en el capítulo 2.1 del IA como “objetivos del plan”, a modo de objetivo general y objetivos específicos. Se constata que estos corresponden estrictamente a los objetivos del proceso de planificación a modo de términos de referencia del estudio, según lo consignado en el acápite 2.4.1 de la Memoria Explicativa del Anteproyecto. En este aspecto, el IA no describe ni presenta los fines o metas del PRC, los que en estricto rigor corresponden a los objetivos estratégicos del plan, presentados en el acápite 4.1.2 de la Memoria Explicativa.

De acuerdo al numeral i. del literal c) del artículo 21 del Reglamento, este contenido debe identificarse y describirse de manera pormenorizada en el IA, señalando los alcances de los objetivos estratégicos del plan.

3. Ámbito territorial y temporal del instrumento

Se solicita al Órgano Responsable precisar explícitamente el horizonte temporal de planificación en el IA, puesto que no se señala en dicho documento. Por su parte, en la Memoria Explicativa se indica un horizonte de planificación de 20 años (pág. 22). Por tanto, se solicita la coherencia del ámbito temporal entre el IA y la Memoria Explicativa del Anteproyecto.

4. Prioridades ambientales y de sustentabilidad

Se solicita al Órgano Responsable incluir dentro de las prioridades de ambiente y sustentabilidad, y con ello el Marco de Evaluación Estratégica asociado a los Factores Críticos de Decisión, la temática vinculada al Problema y Preocupaciones Ambientales y de Sustentabilidad identificado como “Ocurrencia de episodios de contaminación atmosférica asociados a emisiones de origen industrial, residencial (calefacción) y tránsito”. Dicho problemática ambiental relevante para la comuna de Valdivia es adecuadamente asimilada por el Objetivo Ambiental del PRC que busca “Disminuir las condiciones de vulnerabilidad del sistema urbano frente a amenazas naturales y antrópicas y los efectos que se acrecentaran por cambio climático (inundación, remoción en masa, islas de calor, incendios forestales) identificando restricciones y/o condicionantes a la ocupación y estableciendo prescripciones normativas que permitan controlar sus efectos”.

Se hace presente que este aspecto es recogido por el Marco de Referencia Estratégico, en particular en cuanto a la relación del PRC con el Plan de Descontaminación Atmosférica para la comuna de Valdivia (D.S. N°25, de 2016, del Ministerio del Medio Ambiente. En este sentido, señala que *“tal como se puede constatar, los ejes de acción del Plan no abordan directamente materias del PRC. Sin embargo, las decisiones de planificación que adopte el PRC pueden afectar el cumplimiento de las metas del Plan, sobre todo a causa de la polución asociada al transporte”* (IA, pág. 71).

La importancia de incluir esta temática en las prioridades de ambiente y sustentabilidad y con ello en los Factores Críticos de Decisión, es que permite considerar los posibles efectos ambientales de las propuestas así como las directrices o medidas para abordar dichos efectos ambientales.

5. Marco de evaluación estratégica (MEE)

Se requiere que el Órgano Responsable incorpore el contenido del MEE con una estructuración de los criterios e indicadores de evaluación de cada FCD, puesto que no se explicitan los criterios e indicadores de evaluación que definen el alcance de los FCD. Esta consideración permitirá establecer de manera pertinente el alcance de cada FCD a partir de los criterios de evaluación y, por tanto, el desarrollo de las tendencias de los FCD con precisión.

6. Diagnóstico ambiental estratégico (DAE)

Se solicita incorporar periodos de tiempo en las de tendencias de los FCD según los criterios de evaluación, para identificar con precisión la evolución de los temas prioritarios.

Además, se solicita corregir las tendencias de *“la estructura vial interconectada y los desplazamientos”* (pág. 128 del IA) en el FCD 2, puesto que no representan las proyecciones de la temática señalada.

Por último, se requiere corregir en las tendencias de los FCD la síntesis de algunos de los temas enunciados como los criterios de evaluación de los FCD, puesto que deben corresponder a los patrones de cambio y evolución de los temas prioritarios, situación que no se presenta en el IA.

7. Opciones de desarrollo del plan (Alternativas)

Se solicita incorporar gráficamente los territorios con alta susceptibilidad a incendios forestales, puesto que no se identifican en el desarrollo de la alternativa seleccionada en el IA ni en la Memoria Explicativa y en láminas del Plano del Anteproyecto.

Por esto, con el fin de comprender la manera de abordar el FCD3 a partir de la estrategia de ocupación propuesta en el desarrollo de alternativa del Anteproyecto, la cual refiere en el IA a mantener *“ los criterios de la Alternativa Descentralizada en lo que refiere a la exposición y vulnerabilidad de la población frente a riesgos, controlando la ocupación de territorios con alta susceptibilidad a incendios forestales y peligros geológicos (...), lo que se refleja en una baja la cabida de Hogares en dichos sectores reconociendo solamente los asentamientos que ya presentan algún nivel de consolidación con una baja intensidad de ocupación”* (pág. 192 y 193 del IA). No obstante, no es posible identificar las zonas de alta susceptibilidad a incendios forestales como se mencionó anteriormente.

Esta solicitud es relevante para cumplir con los objetivos del instrumento, en particular con el objetivo estratégico de *“Reducir la vulnerabilidad del territorio de interface con espacios de alta relevancia ambiental y riesgo de incendio mediante la definición de áreas de amortiguación asociadas a baja intensidad de ocupación y uso del suelo”* (pág. 63 de Memoria Explicativa).

8. Efectos ambientales

Se solicita corregir la evaluación de los efectos ambientales de las Opciones de Desarrollo (OD), ya que no se reconoce el vínculo entre los riesgos y oportunidades identificados y los eventuales criterios de evaluación. Esto es especialmente relevante, considerando que el IA no explicita el MEE, con los criterios e indicadores que permitieron elaborar el DAE.

Se hace presente que el valor de la evaluación de los efectos es reconocer las implicancias o eventuales consecuencias, positivas o negativas, que las opciones tendrían sobre las tendencias de los FCD, lo no cual no se aprecia en este caso. Según el *“Manual de contenidos y procedimientos para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los instrumentos de planificación territorial”, instruido a través de la Circular Ord. N°180, del 14 de abril de 2020, DDU 430 (pág. 76), para “la evaluación de los efectos ambientales de la decisión relaciona los FCD con las OD, en una perspectiva de pensamiento estratégico, lo que denota que para comprender las implicancias de las distintas OD necesariamente se debe conocer cuál es el estado y la tendencia de éstos y, por tanto, las conclusiones del DAE son un insumo fundamental para reconocer los efectos (oportunidades y riesgos sobre las tendencias diagnosticadas)” (subrayado agregado).*

9. Criterios e indicadores de seguimiento y rediseño.

El Órgano Responsable presenta los indicadores de seguimiento del PRC, en marco de los dispuesto por el artículo 7° quáter de la LBGMA. Sobre estos, se presentan las siguientes observaciones:

- a. Se requiere incorporar los objetivos ambientales en los criterios e indicadores de seguimiento para analizar el nivel de logro de los objetivos ambientales mediante dichos indicadores. Además, se solicita incorporar los criterios de seguimiento de manera explícita puesto que no se presentan en la Tabla 12-1 del IA (pág. 245).
- b. Se solicita al Órgano Responsable estructurar de manera precisa la relación entre los criterios e indicadores de seguimiento con los criterios de rediseño, dado que, por un lado, se presentan los indicadores de seguimiento en la Tabla 12-1 y, por otro lado, se presentan los criterios de rediseño en la Tabla 12-2. Esta separación no permite identificar de manera pertinente la relación entre criterios de seguimiento y rediseño. Al respecto, se hacer presente que según el literal d) del artículo 4° del REAE, los criterios de rediseño se definen como *“aquel conjunto de elementos de análisis, derivados de los criterios de seguimiento, destinados al conocimiento y evaluación, dentro de un plazo determinado, de la necesidad de modificar o reformular una política, plan o instrumento de ordenamiento territorial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica”* (énfasis agregado). Es decir, debe existir una relación entre los criterios de

- seguimiento y los criterios de rediseño, situación que no se explicita en el IA.
- c. Se solicita corregir el orden del objetivo de planificación y objetivo ambiental en el ejemplo de la Tabla 12-2 (pág. 256 del IA). Además, se presentan disparidades en la presentación de los criterios de rediseño, puesto que, solo se nombran los indicadores y no se mencionan los criterios de rediseño en algunos casos como en el objetivo ambiental *“Fomentar el uso eficiente del suelo urbano disponible en el área consolidada reconociendo las aptitudes del territorio y sus condicionantes (remoción en masa e índice de amplitud sísmica de los suelos) mediante una densificación equilibrada, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad y dotación de espacios públicos”* (IA, pág. 257 y 258).
 - d. Se solicita al Órgano Responsable incorporar criterios de rediseño a los criterios e indicadores de seguimiento de *“% de áreas verdes y espacios públicos dispuestos por el PRC priorizados en el PIIMEP”* y *“% de materialización de la vialidad estructurante propuesta por el plan”*, puesto que no se presentan en la Tabla 12-2.
 - e. Por su parte, el indicador de seguimiento de *“% Proyectos de vivienda nuevos que acogen incentivos destinados a la adaptabilidad ambiental”* de la Tabla 12-1 no tiene relación directa con el criterio de rediseño de la Tabla 12-2. En la Tabla 12-1 se mencionan los incentivos 4.2 y 7 de la Ordenanza Local, mientras que, en la Tabla 12-2, el criterio de rediseño es más bien general, puesto que no menciona los incentivos 4.2 y 7.

II. Del Anteproyecto

En atención al análisis de la documentación que forma parte del Anteproyecto y de su expediente técnico, así como a los contenidos del Informe Ambiental y las observaciones previamente expuesta, esta SEREMI hace presente las siguientes solicitudes y sugerencias:

- a. Se solicita al Órgano Responsable incorporar el análisis del riesgo antrópico de incendios forestales en el Estudio de Riesgos, puesto que en la Memoria Explicativa se señala que “el Estudio de Riesgo Antrópico, identifica la presencia de una amenaza de origen antrópico correspondiente a los incendios forestales” (pág. 133 de la Memoria). No obstante, el citado estudio no presenta un apartado de Riesgo Antrópico que sustenten el análisis dicho riesgo. Al respecto, entre los objetivos estratégicos descritos en la Memoria Explicativa, se enuncia el *“Reducir la vulnerabilidad del territorio de interface con espacios de alta relevancia ambiental y riesgo de incendio mediante la definición de áreas de amortiguación asociadas a baja intensidad de ocupación y uso del suelo”* (pág. 63), Sin embargo, debido a la ausencia del análisis de incendios forestales en el estudio de riesgos, no es posible distinguir las áreas y magnitudes de dicho riesgo. Por lo tanto, tampoco es posible identificar la eventual inclusión de dichas áreas en las diversas láminas que conforman el Plano del Anteproyecto, o bien, el fundamento para su exclusión.
- b. Se solicita corregir la distinción de las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en las siguientes áreas colocadas bajo protección oficial:
 - i. Humedal Urbano Bosque Miraflores – Las Mulatas – Guacamayo
 - ii. Humedal Urbano Angachilla, Estero Catrico
 - iii. Humedal Urbano Catrico
 - iv. Humedal Urbano Krahmer
 - v. Sistema de Humedales Urbanos sector Isla Teja

Respecto de las áreas de protección de recursos de valor natural, el artículo 2.4.3. de la Ordenanza Local del Anteproyecto presenta las disposiciones específicas para regular las áreas colocadas bajo protección oficial. Al respecto, se hace presente que la remisión a los planes de manejo aplica estrictamente a las áreas protegidas del Estado, de conformidad con los artículos 71 y 72 de la Ley N°21.600, que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, en este caso a los Santuarios de la Naturaleza que coinciden con el ámbito territorial de planificación.

Ahora bien, respecto de los humedales urbanos, el artículo 5° de la Ley N°21.202, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos, dispuso en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “LGUC”) que *“Todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos existentes en cada escala territorial en calidad de área de protección de valor natural, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en ellos”*. Así, en tanto los humedales urbanos no forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y, en consecuencia, no cuentan con planes de manejo, por ello, los instrumentos de planificación territorial deben precisar las condiciones urbanísticas bajo las cuales podrían otorgarse permisos de urbanización o construcción.

- c. Respecto al incentivo normativo “4.2: *Habilitación de Zonas de Amortiguación de Humedales ZAH*”, (página 20 de la Ordenanza Local) se sugiere integrar los criterios indicados en el artículo 3 del D.S. N°15, del 2020, del Ministerio del Medio Ambiente, logrando así que “*los proyectos de edificación y/o loteo con construcción puedan aportar a la conservación de las zonas de amortiguación de humedales*” resguardando las características ecológicas y el funcionamiento de los humedales urbanos.
- d. Por su parte, considerando el Problema Ambiental asociado a la “Ocurriencia de episodios de contaminación atmosférica asociados a emisiones de origen industrial, residencial (calefacción) y tránsito” identificado en el IA, se sugiere incorporar un incentivo normativo que aborde las emisiones de origen residencial, mediante soluciones individuales, dentro de los incentivos normativo de eficiencia energética del artículo 1.2.8 de la Ordenanza Local del Anteproyecto. A modo de ejemplo, a modo de requisitos, se podría considerar 1,3 calefactor por vivienda proyectada, para así garantizar una concordancia con el PDA, y su actualización, así como la norma de concentración de Material Particulado Fino Respirable 2.5 (D.S N°12, de 2011, del Ministerio del Medio Ambiente).
- e. Se sugiere revisar designaciones de los Incentivos Normativos en la Ordenanza Local del Anteproyecto ya que existen incongruencias en la denominación de los incentivos. Es dable considerar esta incongruencia en el caso del “*Incentivo 6: Manejo Sustentable de Laderas*” que se menciona en la Ordenanza Local (pág. 20) y luego en las opciones de los incentivos normativos en zona T6b,T6c,T6c-1 hace referencia a la denominación “*Incentivo 7: Manejo sustentable de laderas*”.
- f. Se sugiere que las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural consideren Zonas de Amortiguación de Humedales (ZAH) inmediatamente adyacentes, en aquellos territorios que resulte pertinente. Con ello se busca un mayor resguardo de los objetos protección asociados a las áreas colocadas bajo protección oficial, junto con propiciar un cabal cumplimiento del Objetivo Ambiental denominado “Conservar y poner en valor los espacios de relevancia ecológica (humedales, bosques, bordes fluviales y costeros) y paisajística del área urbana, armonizando la convivencia de la actividad humana mediante la definición de usos de suelo compatibles que reconozcan sus singularidades y el control del desarrollo urbano al margen de la planificación”.

A modo de ejemplo, en el Sistema de Humedales Urbanos Sector Isla Teja, como lo muestra la Figura N°1, una elevada proporción del territorio adyacente a su límite no presenta una zona de amortiguación y queda suscrita Zona de Área Verde (ZAV) y/o Área verde proyectada (AVP) cuyas normas no expresan cabalmente los criterios que resguarden las características ecológicas de este ecosistema, según el artículo 3 del D.S. N°15, del 2020, del Ministerio del Medio Ambiente.

Figura N° 1: Sector sur Isla Teja de la lámina N°6 del Plano del Anteproyecto



Del mismo modo, la Figura N°2 evidencia que una Zona Preservación Ambiental Humedales (PAH) en sector Collico posee una Zona de Amortiguación de Humedales (ZAH) y también se presenta Zonas de área Verde (ZAV), pudiendo todo este territorio estar adscrito a una ZAH.

Figura N° 2: Sector Nor-oriental (Collico) de la lámina N°7 del Plano del Anteproyecto



g. Además, se solicita aclarar la simbología utilizada en planimetría ya que en la revisión se identificó superposición de capas, lo cual tendería a una comprensión dispar de la planimetría en el futuro. A modo de ejemplo, en el Plano Anteproyecto-Lámina 10, en Angachilla Poniente existe zonificación ZAH asignada con simbología AVP.

En lo meramente formal, se solicita al Órgano Responsable revisar y corregir la documentación asociada al IA y al Anteproyecto –junto a sus respectivos anexos- cuyos textos se presentan parcialmente con fuentes de color rojo. Se desconoce el fundamento para que solo ciertos textos o guarismos no utilicen el negro como color de fuente.

Por todo lo anterior se solicita que la Ilustre Municipalidad de Valdivia subsane las observaciones y se entregue un Informe Ambiental Complementario en un plazo de 40 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 este Ministerio. A su vez, se recomienda al Órgano Responsable coordinar una reunión previa a la entrega del Informe Ambiental Complementario.

Finalmente, se informa que ante cualquier consulta de este proceso, tomar contacto con Daniela Caifil Martínez, profesional encargada de EAE de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Ríos, siendo su correo electrónico : dcaifil@mma.gob.cl

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



SANDRA LORENA ORELLANA DONOSO

Seremi (S)

Región De Los Ríos

DCM

C.C.: MANUEL ALEJANDRO VALLEJOS CAROCA - ÁREA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELISEO VALDEBENITO MARTÍNEZ - REGIÓN DE LOS RÍOS
FRANCISCA ANDREA CUEVAS PARGA - REGIÓN DE LOS RÍOS
SILVIA JOHANNA BENÍTEZ FUENZALIDA - REGIÓN DE LOS RÍOS
GONZALO ANDRES VARGAS ARIAS - REGIÓN DE LOS RÍOS
FRANCISCO BRETÓN ANEX-DIT-CHENAUD - ASESOR URBANISTA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
<https://ceropapel.mma.gob.cl/validar/?key=23325579&hash=28cec>