



## **ORD. N° 001**

**ANT.:** 01) ORD. N°1343, del 22 de diciembre de 2020, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de Los Ríos a la SEREMI del Medio Ambiente de Los Ríos, que remite el Informe Ambiental y el Anteproyecto en el marco de las “Modificaciones al Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia, Sector Guacamayo –Art. 50. LGUC –Altos de Guacamayo III”

02) ORD. N°186, del 10 de mayo de 2018, de la SEREMI del Medio Ambiente de Los Ríos a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de Los Ríos, respondiendo al inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de las “Modificaciones al Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia, Sector Guacamayo –Art. 50. LGUC –Altos de Guacamayo III”

03) ORD. N°579, del 03 de mayo de 2018, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de Los Ríos a la SEREMI del Medio Ambiente de Los Ríos, que remite la Resolución Exenta N°184, del 02 de mayo de 2018, que da inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de las “Modificaciones al Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia, Sector Guacamayo –Art. 50. LGUC –Altos de Guacamayo III”

**MAT.:** Informa que las “Modificaciones al Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia, Sector Guacamayo –Art. 50. LGUC –Altos de Guacamayo III” han aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.

**VALDIVIA, 04 de enero 2021**

**DE: DANIEL DEL CAMPO ÅKESSON  
SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE  
REGIÓN DE LOS RÍOS**

**A: FEDA SIMIC  
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE LOS RÍOS**

En atención a lo solicitado en el ANT. 1), y en conformidad a lo establecido en el artículo 7° bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente 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”), se hace presente que esta Secretaría Regional Ministerial (en adelante “SEREMI”) toma conocimiento del ingreso del Anteproyecto e Informe Ambiental de las “Modificaciones al Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia, Sector Guacamayo –Art. 50. LGUC –Altos de Guacamayo III” (en adelante el “plan”), presentado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante el “Órgano Responsable”).

De acuerdo con los antecedentes otorgados tanto por el Informe Ambiental como por el Anteproyecto, el plan busca modificar las normas urbanísticas del PRC de Valdivia que permitan habilitar los terrenos pertenecientes al SERVIU Los Ríos, Lotes 1-ZX del sector “Alto Guacamayo” para dar cabida a nuevos proyectos habitacionales del programa Fondo Solidario del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

El antecedente o justificación para la modificación al PRC de Valdivia en el sector de Guacamayo, a través de la aplicación del Art. 50° de la ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), radica en que SERVIU de la Región de Los Ríos ha propuesto un

proyecto habitacional en una zona que, por una parte, posee una normativa urbana que destina gran porción de terreno a uso de suelo de equipamiento y área verde, en la cual no es posible emplazar viviendas (uso de suelo residencial). Por otro lado, la zona que permite el uso de suelo residencial contiene una densidad inferior a la necesaria para el proyecto señalado, el que busca a través de una mayor densidad, generar mayor cantidad de espacios públicos y vías de circulación que promuevan la conexión y reconocimiento del entorno natural vinculado principalmente al humedal.

De acuerdo con los antecedentes expuestos y en función de lo que el plan espera lograr, el Órgano Responsable estableció los siguientes **Objetivos Específicos**:

- Aprovechar los atributos urbanos del sector Guacamayo en cuanto a: localización, accesibilidad y oferta de equipamiento (infraestructura vial, sanitaria, espacios públicos)
- Fomentar la integración social y acceso equitativo a bienes públicos.
- Reconocer y resguardar el valor del humedal en el sector Guacamayo.

Los objetivos de planificación enmarcaron el diseño del instrumento evaluado, y permitieron al Órgano Responsable plantear **tres Objetivos Ambientales** que buscan:

1. *Promover el desarrollo de la ciudad compacta fomentando el uso eficiente del suelo urbano y desarrollando barrios con cercanía a la oferta de servicios e infraestructura impulsando la integración social y acceso equitativo a bienes públicos.*
2. *Incorporar los sistemas naturales al desarrollo urbano, mediante la consolidación de parques, áreas verdes y zonas de protección circundantes en la planificación de los nuevos conjuntos habitacionales.*
3. *Planificar el territorio potenciando la generación de barrios y conjuntos sustentables que desarrollen identidad y pertinencia con su entorno natural y social.*

Se hace presente que entre los objetivos ambientales y los objetivos del plan existe una coherencia, dadas las metas y elementos valorados. Así, por ejemplo, el reconocimiento y resguardo del humedal en el sector de Guacamayo se vincula estrechamente a la meta ambiental de incorporar adecuadamente los sistemas naturales al desarrollo urbano. En este caso, con ello se busca abordar preocupaciones ambientales vinculadas al relleno de humedales, al abandono de humedales (con presencia de microbasurales) y a la escasa relación entre los conjuntos habitacionales y entorno natural.

Para lograr estos objetivos se establecieron los **Criterios de Desarrollo Sustentable (CDS)** que generan las reglas dentro de las cuales se debe manejar el plan, caracterizando distintas alternativas u opciones de desarrollo. En este caso, los CDS corresponden a:

- *Equidad e Integración Social al interior del área urbana a través de una Planificación Territorial Sustentable que facilite el acceso a la infraestructura pública, equipamiento y sistema de áreas verdes y espacios públicos.*
- *Uso estratégico del suelo para la construcción de barrios más integrados al sistema natural y que otorguen valor y protección a su entorno natural.*

A partir de la justificación del plan, los Objetivos (ambientales y de planificación) y CDS, el Órgano Responsable presenta **tres Factores Críticos de Decisión (FCD)** Dichos temas de sustentabilidad integrados, junto a los indicadores para su diagnóstico, son:

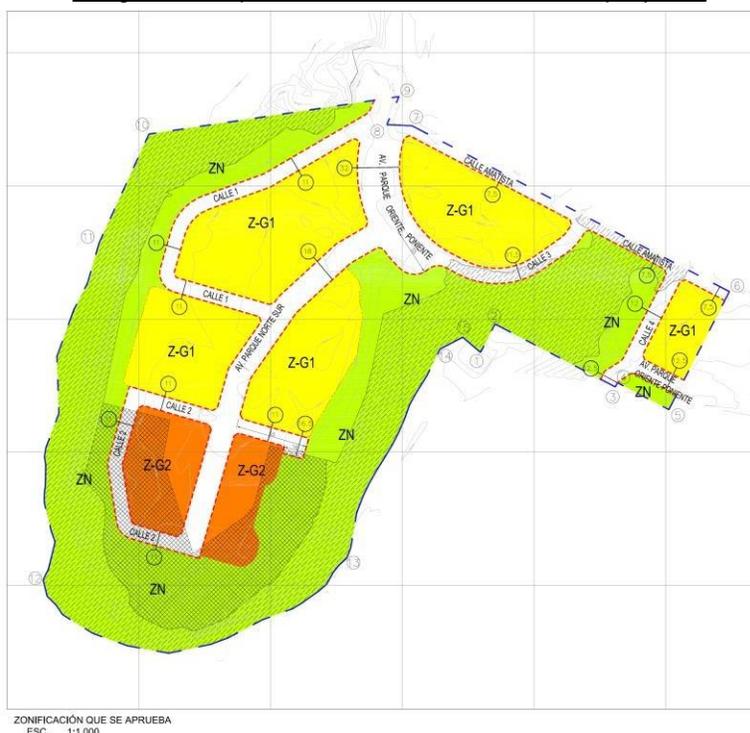
Factor Crítico de Decisión	Descripción del alcance	Indicadores
<b>Demanda Habitacional.</b>	Visualizar la necesidad habitacional de la ciudad de Valdivia expresada en las acciones que el MNVU realiza para reducir esta carencia.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tasa de cobertura viviendas sociales/año para la comuna de Valdivia.</li> <li>• Tasa de subsidios anuales ejecutados por año/ total de inscritos en comités de vivienda por año en Valdivia.</li> </ul>
<b>Rentabilidad social, Eficiencia de inversión pública y Economía Urbana.</b>	Evidenciar las potencialidades y beneficios de Zona de Interés Público y atributos del sector en cuanto a infraestructura vial, sanitaria, de equipamiento y de espacios públicos que se encuentran presentes en el sector y que han sido inversiones públicas que se han realizado desde el año 2011 aproximadamente en esta zona	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tasa de inversión anual pública per cápita: Monto en \$ de Inversión pública total/ por habitante al año en los últimos 5 años en la ZIP Guacamayo.</li> <li>• Tasa de inversión anual sectorial per cápita: Monto en \$ de inversión anual sectorial/ por habitante al año en los últimos 8 años en la ZIP Guacamayo</li> <li>• Tasa de inversión anual sectorial: Monto en \$ de inversión sectorial en la ZIP Guacamayo/ total de inversión anual sectorial en Valdivia en los últimos 8 años</li> </ul>
<b>Resguardo del valor natural del humedal en el Sector Guacamayo.</b>	Promover la existencia de mayores espacios libres (espacios públicos, áreas naturales y de circulación) que permitan la conexión con el entorno natural del territorio, otorgando valor a los elementos del paisaje como son los humedales además de reconocer su aporte ambiental en el sector.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tasa anual de pérdida de humedales: Superficie en ha o m<sup>2</sup> de rellenos a humedales al año a nivel comunal/ total de superficie de humedales catastrada a nivel comunal</li> <li>• Tasa anual de integración de humedales: Superficie en ha o m<sup>2</sup> de humedales integrados a la ciudad por año a nivel comunal/ total de superficie de humedales catastrada a nivel comunal</li> </ul>

Fuente: Informe Ambiental de las “Modificaciones al Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia, Sector Guacamayo –Art. 50. LGUC –Altos de Guacamayo III”

A modo de caracterizar y justificar los FCD, el Órgano Responsable presentó el **Diagnóstico Ambiental Estratégico** (DAE). En lo meramente formal, se hace presente al Órgano Responsable que en lo referido al análisis de los indicadores propuestos para el FCD denominado “*Resguardo del valor natural del humedal en el Sector Guacamayo*”, el Informe Ambiental presenta la información de manera intercambiada. Sin perjuicio de ello, no afecta el reconocimiento de las tendencias para efecto de evaluar las opciones.

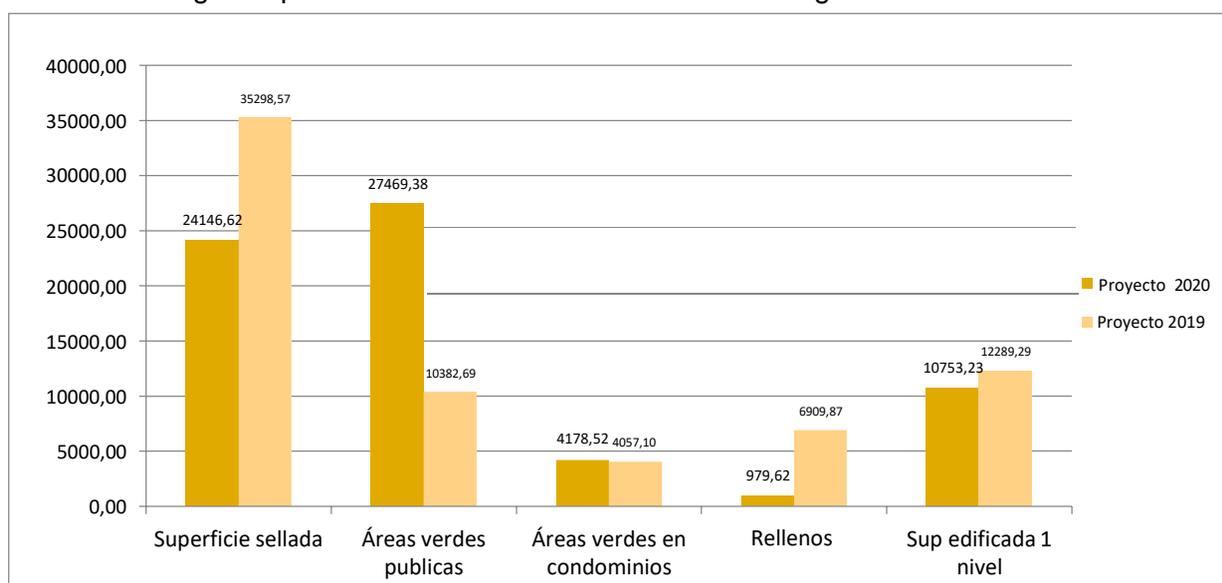
Respecto de la relación entre FCD y objetivos (ambientales y de planificación), la Opción de Desarrollo seleccionada denominada “**Opción 2: Propuesta de proyecto final 2020**” (ver Imagen 1), responde de mejor manera frente al análisis de riesgos y oportunidades que definen los efectos que podrían generarse sobre el medio ambiente y la sustentabilidad.

Imagen 1. Propuesta de zonificación del Anteproyecto



Fuente: Informe Ambiental de las “Modificaciones al Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia, Sector Guacamayo –Art. 50. LGUC –Altos de Guacamayo III

Adicionalmente, de acuerdo con lo informado por el Órgano Responsable, existe una notable diferencia en cuanto a variables territoriales vinculadas al futuro proyecto de vivienda, atributos alcanzados luego del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica:



Fuente: Informe Ambiental de las “Modificaciones al Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia, Sector Guacamayo –Art. 50. LGUC –Altos de Guacamayo III”

De acuerdo al gráfico presentado, la “Opción 2: Propuesta de proyecto final 2020”:

- Reduce en un 85 % los rellenos versus la Opción 1.
- Aumenta las Áreas verdes públicas en un 164% aproximadamente en comparación a la Opción 1.
- Reduce la superficie sellada, y con ello las escorrentías superficiales, en un 31,6%.
- Reduce la superficie edificada en el primer nivel, liberando suelo y aumentando la permeabilidad al igual que la letra b, en un 12,5%

Por su parte, se presentan los indicadores de seguimiento que vinculan criterios de seguimiento y rediseño con la materialización de las directrices de gestión y/o gobernabilidad, derivadas de los riesgos y oportunidades de la Opción de Desarrollo seleccionada. Las directrices de planificación (o desarrollo) se integraron directamente al Anteproyecto, “atendiendo a la incorporación de normas urbanas que consideran restricciones en áreas como humedales y las áreas de riesgo, además de replantear las vialidades presentes en el área de modificación, disminuyendo su trazado sobre el humedal presente en el predio” (Informe Ambiental, pág. 72).

A su vez, el proceso de decisión incluyó la participación de los Órganos de la Administración del Estado (OEA) que, en el contexto del plan resultó participativa e inclusiva. Esta participación constituyó la base para validar la coherencia entre el plan y otros instrumentos estratégicos existentes, garantizando una actuación organizada de las entidades públicas involucradas en las acciones propuestas.

Lo descrito permite a esta SEREMI señalar que el Anteproyecto e Informe Ambiental de las “Modificaciones al Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia, Sector Guacamayo –Art. 50. LGUC –Altos de Guacamayo III”, contiene los aspectos conceptuales y metodológicos para incorporar las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, siendo posible concluir que la formulación del plan ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.

Una vez realizada la Consulta Pública del Informe Ambiental y el Anteproyecto, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 7° bis de la Ley N° 19.300 y el artículo 24 del Reglamento, en concordancia con el principio de coordinación consagrado en el artículo 11 del mismo cuerpo reglamentario, se solicita al Órgano Responsable que se remitan a esta SEREMI los antecedentes de dicha consulta. Se hace presente que el plazo para la Consulta Pública es de al menos treinta días hábiles, contados desde la publicación en un periódico de circulación nacional, regional o local, según corresponda, debiendo publicarse también en su sitio electrónico institucional.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 27 del Reglamento, 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. 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 Ley N° 19.300, 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 Los Ríos es la Sra. Rocío García Nahuelpan, su correo electrónico es [rgarcia@mma.gob.cl](mailto:rgarcia@mma.gob.cl).

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**DANIEL DEL CAMPO ÅKESSON**  
**SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE**  
**REGIÓN DE LOS RÍOS**

DDC/RGN/rgn

Distribución:

- Destinatario.
- Archivo Unidad EAE.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese el código de verificación: 1962224-9d70b8 en:

<https://fed.gob.cl/verificarDoc/docinfo>