

ORD.: N° 000282 /

ANT.: Decreto Alcaldicio Inicio EAE.

MAT.: Adjunta lo que indica.

VILLA ALEMANA, 7 - MAYO 2021

DE : JOSE SABAT MARCOS
ALCALDE MUNICIPALIDAD DE VILLA ALEMANA

A : SEÑORA MARIA VICTORIA GAZMURI MUNITA
SEREMI DE MEDIO AMBIENTE, REGION DE VALPARAISO

En atención a la dictación del Decreto Alcaldicio N° 893 de fecha 30 de abril de 2021, por el cual se aprueba e inicia el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), relativo a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana, adjunto remito a usted el respectivo decreto de conformidad a lo señalado en la Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente y; el artículo N° 14 y siguientes del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica (DS N° 32/15 MMA), con la finalidad de continuar con el procedimiento descrito en dicho cuerpo legal.

Agradeciendo su valiosa gestión y a la espera de una favorable acogida, saluda atentamente a usted,



JOSE SABAT MARCOS
Alcalde

JSM/FNM///SCO/MJHF.-
DISTRIBUCIÓN:

- 1.- Sra. Seremi de Medio Ambiente, Región de Valparaíso
- 2.- Alcaldía
- 3.- Administración Municipal
- 4.- Secpla
- 5.- Asesoría Urbana
- 6.- Oficina Partes



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD
VILLA ALEMANA**

VILLA ALEMANA, 30 de abril de 2021

DECRETO ALCALDICIO N°893/

Decreto:

Con esta misma fecha el Sr. Alcalde ha emitido el siguiente

VISTOS:

Administradora Municipal;

La Providencia N°2094 del 30 de abril de 2021, de la

El Ord. N°06 del 20 de abril de 2021, del Asesor Urbanista;
Lo dispuesto en el D.F.L. N°458 (V. y U.) de 1975 publicado
en el Diario Oficial el 14 de abril de 1976, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y
Construcciones, modificada por Ley N°21.074, publicada en el Diario Oficial el 15 de febrero de 2018;

Lo dispuesto en el D.S. N°47 (V. y U.) de 1992 que fija
nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificada por
D.S. N°14 publicado en el Diario Oficial con fecha 22 de febrero de 2018;

Municipalidades;

Lo dispuesto en la Ley 18695 Orgánica Constitucional de

Generales del Medio Ambiente, en la Ley N°20.417 de 2010, que modifica la Ley sobre Bases Generales
del Medio Ambiente;

Lo dispuesto en el D.S. N°32 de fecha 17 de agosto de 2015,
que aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica;

Lo dispuesto en el Decreto Exento N° 2019 de fecha 6 de
diciembre de 2016 que me designa como Alcalde Titular de Villa Alemana

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Alcaldicio N°1653 de fecha 1 de
octubre de 2020, se aprueba el contrato del estudio "Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa
Alemana", adjudicado a la Unión Temporal de Proveedores (UTP) conformada por Ámbito Consultores
Ltda., Nómade Consultores SpA y Xterrae Geología SpA;

Que, el Reglamento de EAE, aprobado por Decreto N°32 de
2015 (D.O 04.11.2015) señala en su artículo 14 que el diseño de una política, plan o instrumento de
planificación territorial que se someta a Evaluación Ambiental Estratégica, se iniciará por medio de un
acto administrativo dictado por el órgano responsable;

Que la antedicha disposición específica igualmente los
contenidos del acto administrativo del procedimiento de evaluación ambiental estratégica

DECRETO:

I. **INÍCIESE** el procedimiento de Evaluación Ambiental
Estratégica del instrumento de planificación territorial denominado Actualización del Plan Regulador
Comunal de Villa Alemana, mediante el presente acto administrativo y acorde a los contenidos que se
indican a continuación:



ACTO ADMINISTRATIVO DE INICIO AL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN EL MARCO DEL ESTUDIO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

El estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana considera, el área urbana de la comuna de Villa Alemana y las localidades de Quebrada Escobar, Lo Hidalgo y El Patagual, las que son normadas por el Plan Regulador Comunal Vigente (2002) y el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (2014) en lo correspondiente a las zonas de extensión urbana.

PRIMERO: LOS FINES O METAS QUE SE BUSCA ALCANZAR CON EL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

La Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana, se enmarca a las disposiciones legales establecidas en el D.F.L. 458 de 1976 Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.) y a lo señalado en el D.S. N°47 de 1992 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.) y sus respectivas modificaciones, en lo referido a la planificación urbana comunal.

El estudio, por tanto, se enmarca en lo señalado en la O.G.U.C, particularmente en su artículo 2.1.10 que establece que será función privativa de las Municipalidades la confección del Plan Regulador Comunal y de los documentos que lo conforman; y el artículo 2.1.11, que establece el proceso aprobatorio del instrumento.

Para el estudio y formulación del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana se han definido los siguientes objetivos:

- **Objetivo General:**

- a. Actualizar el Plan Regulador Comunal de Villa Alemana, fundamentado en la necesidad de contar con un nuevo instrumento de planificación territorial para el desarrollo integral y sustentable de la comuna.
- b. Generar un instrumento apropiado para el ordenamiento territorial del crecimiento urbano y de población en el área urbana, que se encuentre en concordancia con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, con el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, y con los objetivos y metas de desarrollo regional y local, permitiendo armonizar el crecimiento a partir de un desarrollo sustentable para la comuna, mediante una herramienta que pueda ser utilizada por el municipio, los servicios públicos, las empresas privadas y la población en general, que requieran materializar proyectos en el territorio del área urbana y de extensión urbana de la comuna de Villa Alemana.

- **Objetivos específicos:**

- Dar cumplimiento a lo que establece la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N° 18.695, en supárrafo 22 Funciones y atribuciones de las municipalidades, artículo 32, que señala que corresponderá a las municipalidades, en el ámbito de su territorio, y como una de las funciones privativas la planificación y regulación de la comuna y la confección del plan regulador comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes.
- Realizar un diagnóstico integral de la comuna que considere aspectos históricos, sociodemográficos, ambientales, geográficos, geológicos, económicos, de vialidad y sostenibilidad, entre otros.
- Promover el desarrollo del territorio comunal en concordancia con la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso y la Estrategia de Desarrollo Regional (EDR), principalmente en lo referente a la integración y calidad de vida de los adultos mayores; fortalecer la identidad y diversidad cultural de la comuna; construcción de una ciudad habitable, saludable y segura, así como las orientaciones plasmadas en el PLADECO y las políticas de desarrollo local vigentes.
- Integrar la dimensión medioambiental como tema central en el diseño del Plan Regulador Comunal, esto desarrollado en el marco de la Evaluación ambiental Estratégica, según Ley

- 20.417 y su Reglamento D.S. 32 publicado en agosto de 2015.
- Desarrollar la planificación de la comuna de Villa Alemana con el enfoque de "Ciudad residencial a escala humana, una comuna buena para vivir", conforme a la imagen objetivo del Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO)
 - Incorporar la Participación Ciudadana desde el comienzo del estudio y como base fundamental del proceso de toma de decisiones del Plan.
 - Promover el desarrollo urbano y acceso a la ciudad acorde con modos de transporte no motorizados (peatonal y bicicleta) propios de una ciudad resiliente frente al cambio climático.

SEGUNDO: DE LA JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLAR EL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

El actual Plan Regulador Comunal (PRC) de Villa Alemana, fue publicado en Diario Oficial (D.O.) el 24 de Julio de 2002 y presenta un importante grado de obsolescencia y falta de adecuación a la normativa vigente, relacionada a partir de una revisión inicial, con los siguientes aspectos.

En primer lugar, su antigüedad, dado en sus años de vigencia no ha tenido modificaciones relevantes y la Política Nacional de Desarrollo Urbano señala que los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) debieran ajustarse cada 10 años, lo cual fue recogido también en el artículo 28 sexies de la LGUC, modificada por la Ley sobre la transparencia del mercado del suelo en el año 2018.

En segundo término, la aprobación del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) en abril del año 2014¹, determinó la Actualización del PRC en términos de la incorporación de Zonas de Extensión Urbana, las cuales no cuentan con normas de edificación adecuadas a la escala comunal, las que deben ser determinadas por medio de la actualización del PRC.

También en términos de ajustes normativos, cabe señalar que el proceso de elaboración del PRC vigente no fue abordado mediante una Evaluación Ambiental Estratégica, lo cual podría haber determinado la ausencia de protección o tratamiento particular de los ecosistemas urbanos existentes tales como la franja del estero Quilpué, franja estero Lo Godoy y los otros sectores del territorio que prestan servicios ambientales a la comuna.

Por otro lado, la desafectación de vías estructurantes del PRC Vigente tras la modificación del Art. 59 de la LGUC, posteriormente dejada sin efecto, implicó que los nuevos desarrollos inmobiliarios dificultan la conectividad necesaria o suficiente con otros sectores de la ciudad.

La ciudad ha ido expandiéndose paulatinamente hacia la periferia, en algunos casos con densidades excesivas, pero sin usos mixtos y servicios suficientes para abastecer a la población que habita dichos sectores, en contraposición con el alto nivel de cobertura que cuenta el centro de la ciudad, que no ha ido necesariamente aparejado de un dinamismo en el proceso de urbanización o renovación.

Asimismo, se detecta falta de regulación y protección respecto de áreas de valor patrimonial en la comuna, que den cuenta de su proceso de urbanización y períodos relevantes en la conformación de la ciudad y sus barrios.

Igualmente, es necesario resguardar el patrimonio natural de la comuna, constituido por su sistema hídrico y sus humedales y los sectores remanentes de los ecosistemas originarios, que aún se mantienen en lugares puntuales del área urbana vigente. Se debe generar un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre este patrimonio, asociado a una red de ciclovías y circuitos peatonales. Como reconocer las áreas de riesgos naturales restringidas a la urbanización, entre otras materias.

Por lo tanto, El Plan Regulador Comunal de Villa Alemana aprobado y publicado en Diario Oficial (D.O.) el 24 de Julio de 2002 se encuentra hoy obsoleto de acuerdo a lo siguiente:

¹ Aprobado por Resolución n° 13/14/128 "Promulga Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso", 25 de febrero de 2013, Gobierno Regional de Valparaíso y publicado en Diario Oficial el 2 de abril del 2014

- a. **Por antigüedad:** El PRC cuenta con 18 años de aplicación sin modificaciones relevantes. Hoy la normativa establece que deben actualizarse cada 10 años, de acuerdo al artículo 28 sexies de ley 21.078 D.O. 15 de febrero de 2018 "Sobre la transparencia del mercado del suelo" que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- b. **Por la modificación del PRC desde un IPT superior:** Con la aprobación del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, PREMVAL D.O. 02 de abril del año 2014, se incorporaron Áreas de Extensión Urbana al PRC de Villa Alemana, las cuales no cuentan con normas de edificación de nivel comunal debido a la escala del instrumento metropolitano, ya que la ley establece que deben ser determinadas por el PRC, las cuales deben ser integradas estableciendo normas urbanísticas en coherencia a las nuevas dinámicas urbanas y de crecimiento actuales del territorio comunal.
- c. **Por encontrarse desactualizado respecto a la nueva legislación ambiental:** El PRC vigente, dada la fecha de promulgación en el año 2002, no aborda los criterios de sustentabilidad en la planificación urbana, incorporados por la legislación ambiental, particularmente la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) conforme a la ley 20.417 D.O. 26 de enero 2010, por tanto, hoy el territorio de la comuna de Villa Alemana se encuentra ambientalmente vulnerable sobre todo en la falta de protección de los ecosistemas urbanos existentes, tales como la franja del estero Quilpué, franja estero Lo Godoy y los otros sectores que prestan servicios ambientales a la comuna (cordones de cerros que rodean la ciudad).
- d. **Disfuncionalidad urbana que el Actual PRC vigente no puede revertir:** Villa Alemana hoy en día presenta una dinámica urbana acelerada y en aumento. Con la desafectación de la mayor parte de las vías estructurantes del PRC Vigente, según Decreto 753/2015, del 28 de abril de 2015, se está gestando la fragmentación de las nuevas áreas de crecimiento de la ciudad establecidas por el PRC vigente.

Se identifican los siguientes conflictos asociados al PRC vigente:

- Precarización en sector sur de la ciudad (Troncos Viejos y Huanhualí) y del sector norte (Viñas Fundo el Bosque y Rumié) donde se está construyendo en nuevos terrenos sin la estructura vial suficiente.
 - Desajustes en densidad habitacional, excesivamente altas en la periferia de la ciudad (donde se encuentran los paños de mayores dimensiones para el futuro crecimiento) y muy bajas en el centro de la ciudad, que cuenta con urbanización completa y consolidada, trayendo como consecuencia el desarrollo de numerosas viviendas sociales en la periferia sin acceso a todos los servicios de la ciudad.
 - Estancamiento y deterioro del centro de la ciudad que cuenta con la mejor conectividad,
 - Regulación inexistente sobre inmuebles de valor patrimonial dado el pasado colonial italiano y alemán de la ciudad.
 - Inexistencia de sistema de parques comunales en el PRC vigente.
 - Falta de revisión de la altura máxima en la ciudad de acuerdo sus barrios, el PRC vigente permite en todas las zonas habitacionales y mixtas altura libre. Esto ya generó conflictos sociales en el sector norte de la ciudad por un proyecto de 3 torres de 12 pisos, los primeros de la comuna.
- e. **Ausencia de estudios de Riesgos Naturales fundado:** el PRC comunal vigente tampoco cuenta con estudios de Riesgos Naturales conforme a los artículos 2.1.10 y 2.1.17 de la OGUC, lo cual resulta imperiosamente importante y necesario más aún el aumento de ciertos eventos riesgosos debido al cambio climático.

TERCERO: DE LAS TEMÁTICAS QUE ABORDARÁ EL PROCESO DE PLANIFICACIÓN Y LOS MECANISMOS MEDIANTE LOS CUALES SE LLEVARÁ A CABO

Las temáticas que abordará el proceso de planificación corresponden a las competencias que asigna la L.G.U.C y la O.G.U. C., a los Planes Reguladores Comunales, en relación con el estudio de, entre otras materias:

- El desarrollo físico y de la edificación del área urbana, para la definición de normas urbanísticas, entre las que se cuentan:
 - o Áreas afectas a declaratoria de utilidad pública.

- Zonificación y normas urbanísticas, incluyendo entre otras:
 - Usos de suelo.
 - Sistemas de agrupamiento.
 - Coeficiente de constructibilidad.
 - Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores.
 - Alturas máximas.
 - Adosamientos.
 - Distanciamientos mínimos.
 - Antejardines.
 - Superficie de subdivisión predial mínima.
 - Densidades máximas.
 - Alturas de cierros.
 - Exigencias de estacionamientos.
 - Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública.
- Estudios especiales
 - Estudio de suficiencia de equipamiento
 - Estudio de capacidad vial
 - Estudio de factibilidad sanitaria
 - Estudio de riesgos y protección ambiental
 - Estudio de Patrimonio

Los métodos que se utilizará para realizar el proceso de planificación incluyen:

- El análisis y diagnóstico de la situación actual en cuanto a las características morfológicas de la edificación y entorno urbano, condiciones normativas, usos de suelo y conflictos urbanos y ambientales existentes.
- Identificación de tendencias de crecimiento poblacional.
- La elaboración de una cartografía base actualizada del área urbana de la comuna.
- La revisión de amenazas naturales y antrópicas.
- El desarrollo de Estudios especiales: Patrimonio, Capacidad vial, Infraestructura Sanitaria, y Riesgos naturales.
- La participación de funcionarios y autoridades municipales, así como de la comunidad local a lo largo del proceso de planificación.

CUARTO: DE SU ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL

La comuna de Villa Alemana pertenece a la provincia de Marga Marga, junto con las comunas de Quilpué, Limache y Olmué, en la Región de Valparaíso, Chile. Presenta una superficie de 97 km². Los límites político-administrativos son los que señala el D.F.L 3-18715 de 1989, que establece el límites con las siguientes comunas:

- Al norte, con la comuna de Limache
- Al sur y oriente, con la comuna de Quilpué
- Al poniente, con la comuna de Limache.

La población comunal es de 126.548 habitantes (INE, 2017), siendo urbana el 99% (125.327 habitantes) y rurales 1 % (1.221 habitantes).

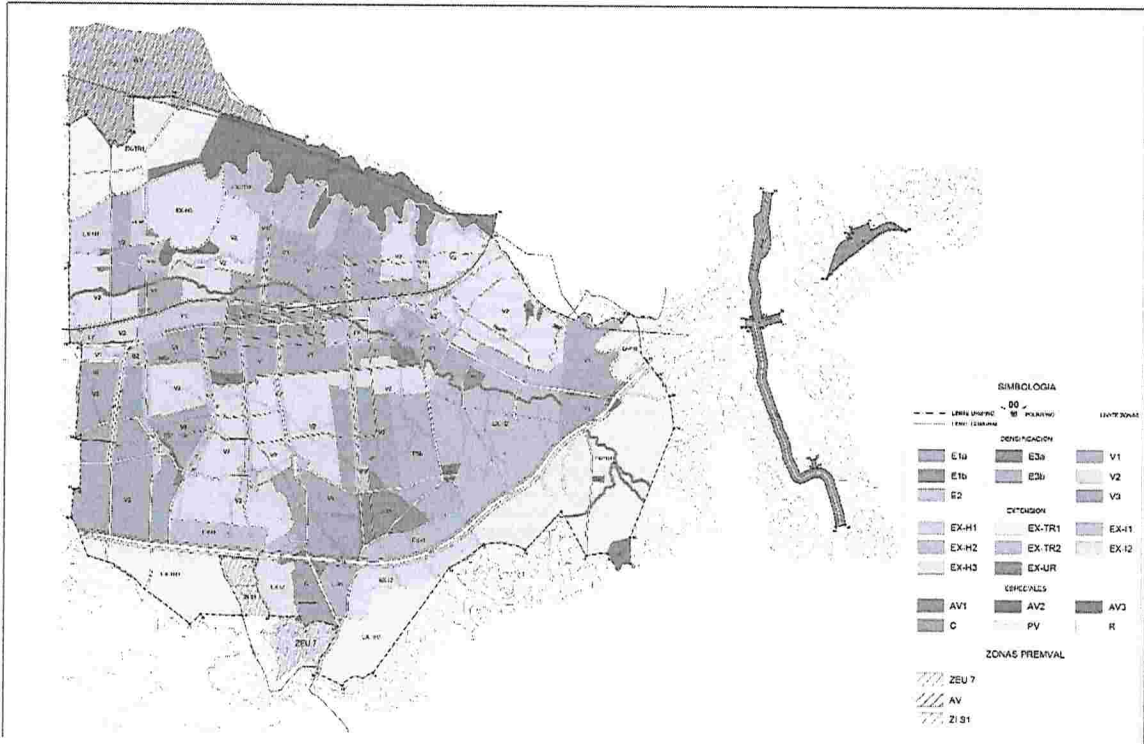
Figura 2-5. Comuna de Villa Alemana, en la provincia de Marga-Marga, Región de Valparaíso



Fuente: Elaboración propia en base a IDE, Ministerio de Bienes Nacionales

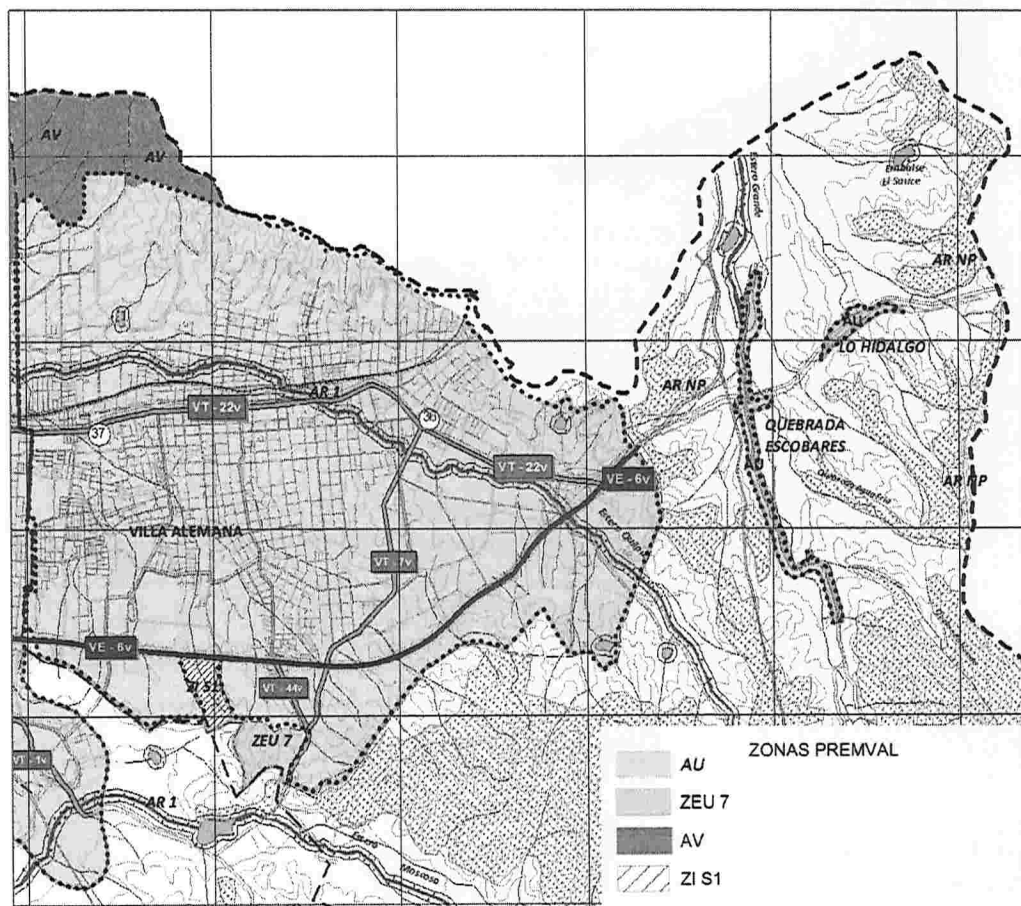
El ámbito del Estudio considera el área urbana de Villa Alemana y las localidades de Quebrada Escobar, Lo Hidalgo y El Patagual, que son normadas por el Plan Regulador Comunal Vigente (2002) y el Plan Regulador Metropolitanode Valparaíso (2014) en lo correspondiente a las zonas de extensión urbana.

Figura 2-6. Plan Regulador Comunal vigente de Villa Alemana (2002) y zonas de extensión urbana PREMVAL (2014)



Fuente: Elaboración propia

Figura 2-7. Detalle de Zonas PREVAL (2014)



Fuente: PREMVAL (2014), Seremi Minvu. AU (Área urbana); ZEU7 (Zona de Extensión Urbana 7); AV (Área verde); ZI S1 Zona de Infraestructura sanitaria 1

Respecto al ámbito temporal del Plan, el artículo 28 sexies de la L.G.U.C señala que: “Los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

QUINTO: DE LAS POLÍTICAS MEDIO AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD QUE PUDIERAN INCIDIR EN LA ACTUALIZACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

Se consideran las siguientes Políticas y Planes cuyos aspectos ambientales y de sustentabilidad orientarán el desarrollo del Plan:

- Política Nacional de Desarrollo Urbano, MINVU-PNUD 2014
- Política Nacional de Adaptación al Cambio Climático de Ciudades 2018-2020, Ministerio de Medio Ambiente.
- Estrategia Regional de Desarrollo Valparaíso 2020 (año 2012)
- Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (2014) regula el territorio del Área Metropolitana de Valparaíso, y que se aplica sobre el territorio de Villa Alemana
- Plan de Desarrollo Comunal 2017-2020 de la comuna de Villa Alemana.
- Ordenanza Medio Ambiental de la Ilustre Municipalidad de Villa Alemana, Decreto 1862, Oct. 2015
- Plan comunal de protección civil de Villa Alemana, I. Municipalidad de Villa Alemana, 2018
- Ley n°21202 Modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los Humedales Urbanos (2020) y su Reglamento.

Otros:

- “Estudios del Índice de Vulnerabilidad y Riesgo de Territorio del Área Metropolitana de Valparaíso al cambio climático e identificación de las respectivas medidas de adaptación, Programa de Resiliencia Climática para el Área Metropolitana de Valparaíso, Informe Final”. Universidad de

- Valparaíso, Universidad Federico Santa María, Universidad de Playa Ancha y EBP.
- “Diagnóstico Interconexión Vial Norte- Sur Quilpué- Villa Alemana”, SECTRA, 2015
 - “Mejoramiento gestión de tránsito y troncal, Villa Alemana”, SECTRA, 2005.
 - “Construcción de planes estratégicos de Desarrollo del Sistema de Transporte Urbano del Gran Valparaíso”, Actualización diagnóstico S.T.U. Gran Valparaíso (2016, 2018). SECTRA.

SEXTO: DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES QUE SE PRETENDEN ALCANZAR A TRAVÉS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA

Los Objetivos ambientales de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana, son los siguientes:

Objetivo Ambiental 1	Relación con los valores, preocupaciones y problemas ambientales y de sustentabilidad
<p>Resguardar el patrimonio natural representado por el sistema hídrico y sus corredores ecológicos (esteros y quebradas), humedales, bosque esclerófilo.</p>	<p>Villa Alemana presenta importantes cursos hídricos, entre ellos, el Estero Quilpué, el Estero Lo Godoy y Estero Pejerreyes, en el área urbana y el estero Aranda en el área de extensión urbana. Además, existen otras quebradas de régimen intermitente y cursos de agua menores que atraviesan la comuna.</p> <p>A pesar de la baja disponibilidad hídrica, se mantienen lugares que permiten la existencia de especie de anfibios, peces y aves, incluso en categoría de conservación, entre ellas la ranachilena, en peligro de extinción en el Estero Quilpué.</p> <p>Asimismo, se mantiene en los fondos de quebradas de la comuna, algunas especies de bosque esclerófilo y matorrales, cuya presencia tiene una mayor cobertura. En sectores de la comuna periurbano de lomajes en general, presentan una constante presión antrópica, principalmente por microbasurales, y avance de la urbanización. Por tanto, la protección de los recursos naturales debe alcanzar la máxima eficiencia en su uso con la mínima perturbación de los ecosistemas, fomentando la conservación y protección de los espacios que presentan alta biodiversidad en la comuna.</p>

Objetivo Ambiental 2	Relación con los valores, preocupaciones y problemas ambientales y de sustentabilidad
<p>Propiciar una red de infraestructura verde funcional que permita la integración y continuidad de los sistemas naturales, por medio de elementos estructurantes que promuevan la movilidad y conectividad sustentable fomentando un adecuado servicio ecosistémico a la comuna.</p>	<p>El territorio cuenta con áreas de parques urbanos y equipamientos deportivos, no integrados o inconexos tales como: el Parque El Álamo, Borde Activo Roque Esteban Scarpa, Marga Marga, entre otros. Así mismo, la comuna presenta áreas verdes con un arbolado urbano aleatorio en cuanto a su presencia entre sectores de la comuna.</p> <p>Estos elementos integrados y gestionados efectivamente a través de ejes estructurantes, que incorporen estándares, criterios de diseño y sustentabilidad, incorporando el desarrollo pertinente de un arbolado urbano, posibilitarían la oportunidad de establecer la dimensión de vitalidad social, cultural y de integración que fomenten distintos medios de transporte.</p> <p>Identificar elementos geográficos de potencial capacidad de integración para una infraestructura verde asociada a los barrios, que pudiesen conformar</p>

	una red ecológica, funcional, recreacional y turística, que estimule los modos de desplazamiento no contaminantes.
Objetivo Ambiental 3	Relación con los valores, preocupaciones y problemas ambientales y de sustentabilidad
Proponer nuevas áreas verdes y Espacios Públicos acorde a los procesos de crecimiento de la comuna.	<p>La comuna de Villa Alemana ha sostenido un importante crecimiento poblacional el cual, de acuerdo al último censo (INE, 2017), alcanza a 126.548 habitantes, aumentando en relación al año 2002 en 31.746 habitantes.</p> <p>Actualmente la comuna de Villa Alemana presenta una superficie total de 1.083.049 m² de áreas verdes, lo que corresponde a un 1,8 m²/habitante, encontrándose bajo el indicador de 10 m² por habitante que establece SIEDU², como estándar óptimo.</p> <p>Si bien en los últimos años ha habido iniciativas municipales de dotación y materialización de parques y áreas verdes, es posible, a través de la actualización del Plan Regulador, generar nuevos terrenos destinados a áreas verdes y circulación para constituirse como Bienes Nacionales de uso público.</p>
Objetivo Ambiental 4	Relación con los valores, preocupaciones y problemas ambientales y de sustentabilidad
Resguardar y regular los asentamientos y urbanización de los cordones de lomajes, quebradas y cursos de agua, en el área urbana de la comuna, por la presencia de amenazas de riesgos naturales.	<p>El Plan Regulador Comunal de Villa Alemana vigente, no cuenta con restricciones a la urbanización por presencia de riesgos naturales, a pesar de que existen las condiciones para inundaciones, anegamiento y remoción en masa.</p> <p>En efecto, <i>“se destacan entre los eventos de inundación los años 1965, 2002 y 2013 donde producto del desborde de esteros las inundaciones provocaron daños a la infraestructura y a vidas humanas de la comuna”³.</i></p> <p>Asimismo, los riesgos de remoción en masa <i>“se encuentran asociados a condiciones geológicas y geomorfológicas de la comuna de Villa Alemana, que permiten determinar que sí es posible que ocurran estos fenómenos, debido al registro de depósitos asociados a remociones en masa y a la presencia de laderas con zonas de pendientes suficientemente altas que pueden ser propensas a generar estos procesos”⁴.</i></p> <p>No obstante, en la actualidad se alteran los cauces hídricos y se modifican los taludes de las laderas y quebradas de los cerros para habilitación de suelo para urbanización y caminos, situación que se observa en el sector norte, sur y suroriente.</p>

SEPTIMO: DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE QUE SE CONSIDERARAN PARA EL PLAN REGULADOR COMUNAL

² Sistema de indicadores y estándares de Desarrollo Urbano, plataforma desarrollada por: INE, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, PNDU.

³ Informe N°1 Estudio de riesgos naturales Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana, Diciembre 2020.

⁴ Ídem, 2020.

Se consideran los siguientes criterios de desarrollo sustentable que enmarcan y orientan el desarrollo del Plan:

CDS 1	Descripción
<p>Conservación del Patrimonio y fortalecimiento de la Identidad</p>	<p>Villa Alemana presenta un significativo patrimonio cultural, representado por su medio natural y edificaciones emblemáticas, que reúnen características y valores históricos, arquitectónicos y urbanos.</p> <p>Este patrimonio forma parte de la historia urbana de la ciudad y la identidad de los habitantes de Villa Alemana, tales como los primeros asentamientos orientados a los molinos de viento en función del trazado ferroviario, aspectos climáticos beneficiosos para la salud, entre otros.</p> <p>Por lo tanto, se buscará distinguir los valores patrimoniales, culturales, arquitectónicos y ambientales de la ciudad y su entorno, para definir las acciones necesarias para su protección, en equilibrio con las dinámicas de crecimiento y renovación propias del nuevo escenario urbano que enfrenta la comuna.</p>
CDS 2	Descripción
<p>Calidad de Vida y Bienestar de los barrios, asociado a la cohesión e integración social urbana.</p>	<p>La comuna, desde el punto de vista territorial y demográfico, puede considerarse una ciudad intermedia con buenas condiciones de caminabilidad, en la mayoría de sus barrios, lo cual aporta ventajas respecto a la accesibilidad a determinados servicios y equipamientos, como también al uso y disfrute de los atributos paisajísticos. De igual modo, constituye un lugar atractivo también para vivir, principalmente por su proximidad a los centros de empleo y recreación, lo cual se ha evidenciado en nuevos conjuntos habitacionales y edificios de mediana altura, principalmente en el área norte y oriente de la comuna, favoreciendo la localización de sectores socioeconómicos medio y medio alto.</p> <p>Sin embargo, se produce una falta de cohesión en algunos barrios, provocada por una falta de conectividad que atenta en la distribución equitativa de equipamientos, servicios y áreas verdes, generando distintos niveles de segregación social.</p> <p>Las localidades de Quebrada Escobares - El Patagual y Lo Hidalgo se encuentran igualmente en proceso de desarrollo para usos turísticos y de segunda residencia. Por lo tanto, se buscará consolidar e integrar los barrios que presentan vulnerabilidad por segregación social y falta de desarrollo urbano y se buscará mejorar los espacios públicos de la ciudad, dotar de subcentros de equipamientos, nuevas áreas verdes urbanas y posibilitar una diversidad de opciones de movilidad.</p>
CDS 3	Descripción
<p>Movilidad y conectividad territorial sustentable</p>	<p>Actualmente, la comuna de Villa Alemana presenta una estructura vial medianamente articulada y continua, pero no exenta de problemas de conectividad vial, principalmente entre los sectores norte y sur, producido por la condición de barrera funcional que produce el trazado de la línea férrea, y la autopista Troncal sur.</p> <p>Con la desafectación de la mayor parte de las vías estructurantes del PRC Vigente, de acuerdo a la normativa vigente de la época (Decreto 753/2015 D.O 28/04/2015), se posibilitó que las nuevas áreas habitacionales se generaran de forma fragmentada de la trama vial, sin las adecuadas conexiones.</p> <p>Asimismo, presenta condiciones de topografía y clima favorables y, es posible implementar una red de ciclovías que conecte tanto con las áreas verdes y de recreación como con las estaciones de metro Merval.</p> <p>Se espera, por tanto, generar condiciones para mejorar la integración y la accesibilidad en general en la ciudad, atendiendo a los nudos críticos de congestión y la conectividad entre los sectores norte y sur de la comuna.</p>

CDS 4	Descripción
<p>Diversificar la oferta urbana para activar el desarrollo económico local.</p>	<p>La comuna se caracteriza por poseer pequeñas economías de escala, debido al orden jerárquico del Área Metropolitana de Valparaíso sobre el cual se inserta, en que la conurbación costera Valparaíso – Viña del Mar, actúa como una unidad territorial articuladora de la oferta comercial, de servicios y de equipamientos, concentrando una alta densidad de empleos y de oferta de bienes y servicios, generando una significativa movilidad y desplazamiento hacia ella.</p> <p>En este contexto, Villa Alemana se presenta como soporte de actividades menores y proveedor de suelo habitacional, con una economía enfocada principalmente hacia los servicios y el comercio en general, sin una planificación económica, provocando procesos de inestabilidad laboral que impactan negativamente a la ciudad desde el punto de vista medioambiental y en la calidad de vida urbana, agravado por la pandemia del COVID-19 que ha provocado una crisis económica especialmente en los grupos de menores ingresos. Por lo anterior, se ha potenciado el comercio informal, generando un uso intensivo del espacio público, deteriorándolo y aumentando la sensación de inseguridad.</p> <p>Se busca, propiciar un desarrollo económico sustentable de escala local orientado a la diversificación de las actividades, generando condiciones para desconcentrar las actividades en el centro de la ciudad y revalorizar actividades de carácter identitario e incipiente, como el turismo, el mediano y micro emprendimiento de la comunidad. En virtud de lo anterior, se tendrá en consideración el desarrollo de subcentros de equipamientos y servicios en los distintos barrios de la ciudad, en consideración a los mecanismos que otorga la legislación urbana.</p>

a. LAS IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD QUE GENERARÍAN LAS OPCIONES DE DESARROLLO POR EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Se espera que las Opciones de Desarrollo generen los siguientes efectos ambientales:

- Resguardo de humedales, cursos de agua y vegetación natural
- Alturas de edificación acotadas
- Una red de ciclovías y circuitos peatonales que favorezcan desplazamientos no motorizados
- Nuevos parques urbanos y áreas verdes
- Nuevos sub-centros de equipamientos y servicios
- Equilibrio de las densidades permitidas en el área urbana y de extensión urbana
- Continuidad y mejoramiento de la estructura vial y de la trama urbana
- Áreas habitacionales dotadas de servicios y equipamientos e infraestructura (red de transporte, cobertura sanitaria, etc.)
- Fortalecimiento de la identidad y calidad de los barrios
- Protección y valorización del Patrimonio Cultural

b. LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO QUE SE CONVOCARÁN A FIN DE GARANTIZAR UNA ACTUACIÓN COORDINADA EN LA ETAPA DE DISEÑO DE LA POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Los Órganos de la Administración del Estado convocados a participar en el proceso de EAE de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana, son los siguientes:

- Gobierno Regional (CORES respectivos, Comisión de Ordenamiento Territorial y DIPLAD)
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo.
- SEREMI de Obras Públicas
- SEREMI de Bienes Nacionales
- SEREMI de Energía
- SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones
- SEREMI de Economía, Fomento y Turismo

- SEREMI de Desarrollo Social
- SEREMI de Salud
- SEREMI del Medio Ambiente
- SERNAGEOMIN
- Dirección de Vialidad-MOP
- Dirección de Obras Hidráulicas
- Superintendencia de Servicios Sanitarios
- Servicio de Vivienda y Urbanización- SERVIU
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Corporación Nacional Forestal (CONAF)
- CONADI
- ONEMI
- Servicio Agrícola Ganadero (SAG)
- Dirección General de Aguas, MOP
- Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, Región de Valparaíso
- Merval

La participación de dichos Organismos contempla la solicitud de antecedentes y la realización de talleres de trabajo con el objeto de recibir aportes de información, validar objetivos ambientales y criterios de desarrollo sustentable y factores críticos de decisión, conocer y analizar las Alternativas de Estructuración Territorial, entre otros aspectos.

c. IDENTIFICACIÓN DE ORGANISMOS NO PERTENECIENTES A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO O REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD QUE SE ESTIMEN CLAVES PARA EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y LA FORMA DE INCORPORARLOS AL MISMO.

Los representantes de la comunidad y actores locales convocados a participar en la Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana son los siguientes:

- COSOC (Consejo de la Sociedad Civil)
- Unidades de Juntas de vecinos
- Unión Comunal de Juntas de Vecinos
- Comités habitacionales, de mejoramiento, seguridad y pavimentación
- Clubes deportivos
- Centros culturales
- Agrupaciones Juveniles
- Agrupaciones vecinales
- Grupos de Adulto Mayor
- Organizaciones y agrupaciones de mujeres
- Comité Ambiental Comunal de Villa Alemana
- Otras organizaciones ambientales

La participación en el proceso de desarrollo del Plan Regulador se realizará a través de talleres de trabajo, los que se realizarán en las distintas etapas del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana (ver cronograma siguiente).

Se contará con la página web www.prcvillaalemana.cl, y redes sociales, donde la ciudadanía se podrá informar de las actividades de participación ciudadana, así como de los avances y resultados de las distintas etapas del Estudio.

d. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE LA ELABORACIÓN DE LA POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

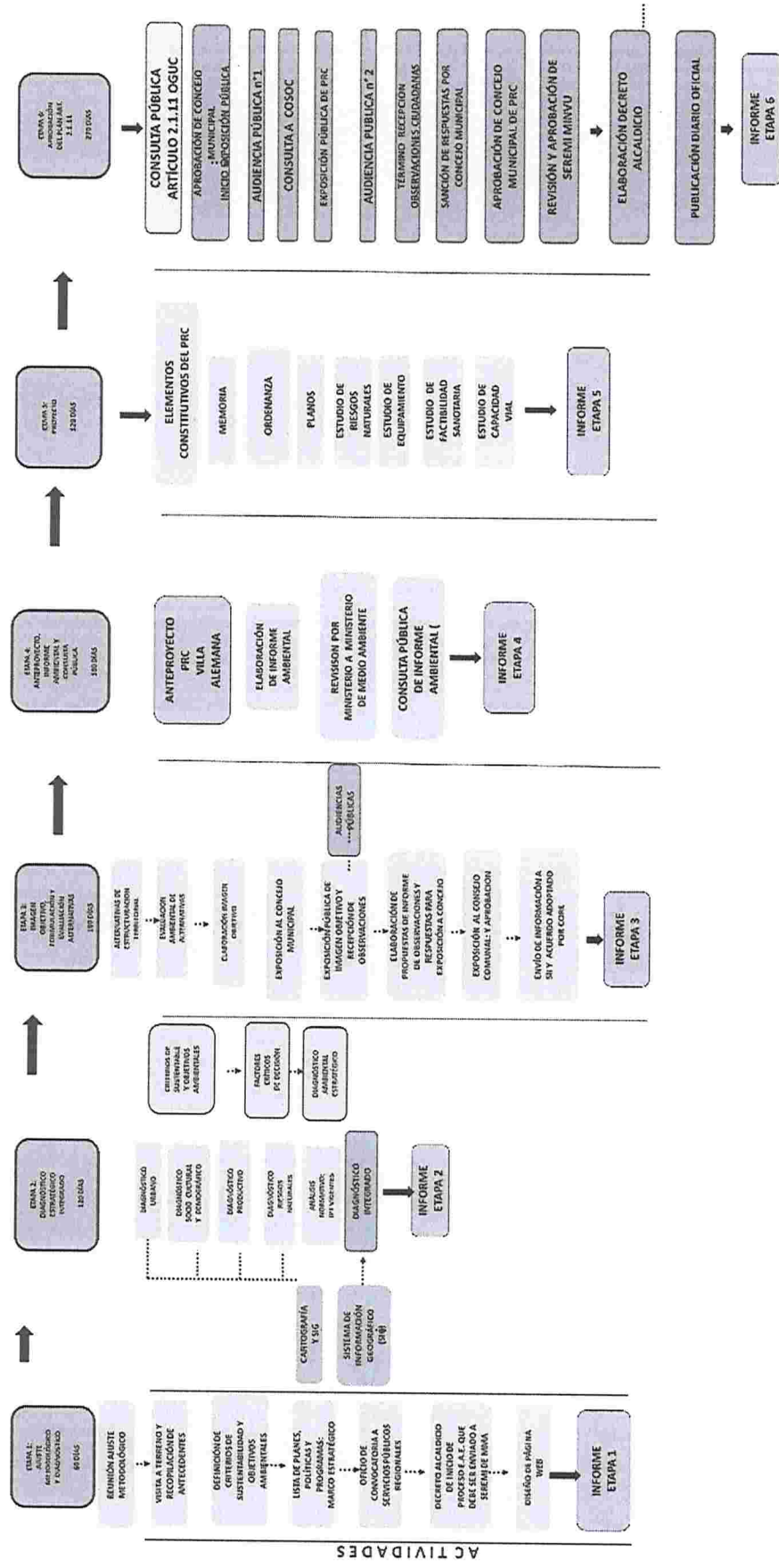
El Estudio de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana considera un plazo de 930 días, cuyo inicio es el 28 de octubre 2020 y con fecha estimada de término es el mes de mayo del año 2023. Este estudio considera la ejecución de 6 etapas, cuya duración y año calendario se presenta en la siguiente tabla.

Tabla 2-1. Etapas del estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana

Etapas	Duración en días*	Año calendario
Etapa 1 Ajuste Metodológico	90	2020
Etapa 2 Diagnóstico Estratégico Integrado	150	2021
Etapa 3 Imagen Objetivo, Formulación y Evaluación de Alternativas	170	2021
Etapa 4 Anteproyecto, Informe Ambiental y Consulta Pública	150	2022
Etapa 5 Proyecto del Plan	110	2022
Etapa 6 Aprobación del Plan (ART. 2.1.11 OGUC)	260	2022

* Los plazos consideran la ejecución, revisión y correcciones del Estudio.

Figura 2-8. Flujo Metodológico Estudio Actualización Plan Regulador Comunal de Villa Alemana



II **COMUNÍQUESE** lo resuelto al Secretario Regional Ministerial de Medio Ambiente de la Región de Valparaíso.

III **PUBLÍQUESE** el presente acto administrativo en la forma establecida en el artículo 16° del D.S. N°32 de 2015 del Ministerio de Medio Ambiente, antes singularizado.

EXTRACTO Y ARCHÍVESE.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE EN



PATRICIO TORRES PALOMINOS
Secretario Municipal



JOSE SABAT MARCOS
Alcalde



JSM/PTP/SCQ/agg

DISTRIBUCIÓN:

1. Alcaldía
2. Administración Municipal
3. Secretaría Municipal (2)
4. Depto. Control
5. Comunicaciones
6. Depto. Jurídico
7. Dirección de Obras Municipales
8. Secretaría Comunal de Planificación
9. Asesoría Urbana
10. Dirección Administración y Finanzas
11. Seremi Medio Ambiente Región de Valparaíso
12. Oficina de Partes (archivo)