



## ORDINARIO N° 168 / 2024

ANT: 1.- ORD. N° 126 de I. Municipalidad de Llay Llay, de fecha 14 de febrero de 2024, que ingresa Informe Ambiental Complementario del estudio “Actualización y Desarrollo Plan Regulador de Llay Llay” y expediente corregido.

2.- ORD. N° 731 de la SEREMI del Medio Ambiente, de fecha 13 de diciembre de 2023, que remite observaciones al Informe Ambiental de la “Actualización y Desarrollo Plan Regulador Comunal de Llay Llay”.

3.- ORD. N° 962 de I. Municipalidad de Llay Llay, de fecha 03 de noviembre de 2023, que ingresa Informe Ambiental del estudio “Actualización y Desarrollo Plan Regulador de Llay Llay”.

4.- ORD. N° 613 de la SEREMI del Medio Ambiente, de fecha 19 de octubre de 2022, que responde a inicio del Procedimiento EAE del estudio “Actualización y Desarrollo Plan Regulador Comunal de Llay Llay”.

5.- ORD. N° 908 de I. Municipalidad de Llay Llay, de fecha 06 de octubre de 2022, que informa inicio del Procedimiento EAE del estudio “Actualización y Desarrollo Plan Regulador Comunal de Llay Llay”.

**MAT: Informa que la “Actualización y Desarrollo del “Plan Regulador Comunal de Llay Llay” ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.**

VALPARAÍSO, 15 de marzo de 2024

DE : HERNÁN RAMÍREZ RUEDA  
SEREMI del Medio Ambiente Región de Valparaíso

A : EDGARDO GONZÁLEZ ARANCIBIA  
Alcalde Ilustre Municipalidad de Llay Llay

Junto con saludar, le informamos que, atendido lo expuesto en los antecedentes, y de conformidad con 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”), esta Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente (en adelante “SEREMI”) toma conocimiento del ingreso del Informe Ambiental Complementario (en adelante “IAC”) de la Actualización del “Plan Regulador Comunal de Llay Llay” (en adelante “PRC” o “plan”).

De la revisión del citado documento, la SEREMI considera que los antecedentes entregados en el proceso dan cuenta de la aplicación adecuada de la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante “EAE”).

Para contextualizar lo anteriormente descrito, es relevante señalar que el proceso de modificación del PRC de Llay Llay se llevó a cabo porque la comuna cuenta con un Plan Regulador Comunal vigente aprobado el año 1999, por lo que resulta desactualizado respecto a su realidad actual, considerando que el crecimiento experimentado en los últimos 24 años por la comuna no se condice con lo planificado en este instrumento. Esta desactualización se refleja principalmente en la escasa materialización de las zonas de uso industrial definidas al interior del área urbana, la falta de suelo disponible para desarrollo habitacional, la desprotección de su patrimonio natural y arquitectónico, la falta de conectividad vial entre las distintas zonas de la comuna y por último, la necesaria incorporación de la protección del medioambiente a través de la Evaluación Ambiental Estratégica, normativa aprobada con posterioridad a la aprobación del Plan Regulador Comunal de Llay Llay vigente.

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

- a) Orientar y regular la localización de nuevas viviendas mediante un proceso de renovación urbana que promueva el desarrollo de barrios fuera de las áreas de riesgos, socialmente integrados, con buena conectividad mediante una jerarquía vial adecuada para distintos modos de transporte y acceso equitativo a equipamientos, servicios y espacios públicos, compatibilizando los diferentes usos de suelo de modo de favorecer la calidad de vida en la ciudad.
- b) Preservar la identidad semi rural de la comuna y su paisaje a través de la gradualidad de intensidad de usos, generando nuevas áreas verdes asociadas a sus valores naturales, resguardando la agricultura familiar de producción limpia.
- c) Establecer incentivos normativos para: la consolidación de espacios públicos que consideren preservar la biodiversidad y la conservación del patrimonio histórico de la comuna en estrecha relación con su desarrollo turístico.
- d) Generar una trama urbana que mejore la conectividad al interior de la ciudad y permita superar las barreras generadas por la infraestructura de transporte, fomentando los modos de transporte no motorizados otorgando conectividad y protegiendo a la población de externalidades producidas por las actividades productivas y ejes viales intercomunales, poniendo en valor su patrimonio natural.
- e) Priorizar la localización de usos productivos molestos alejada de sectores residenciales para resguardar a la población de los riesgos y efectos negativos y generar condiciones normativas que aseguren su debido distanciamiento.
- f) Fomentar la conformación de centralidades a distintas escalas, reconvirtiendo suelos industriales obsoletos en zonas de usos mixtos, generando nuevos terrenos



para el desarrollo de barrios integrados y promoviendo el desarrollo económico local sustentable.

Los objetivos de planificación enmarcaron el diseño del instrumento evaluado, y permitieron al Órgano Responsable plantear cinco (5) Objetivos Ambientales que buscan:

1. Fomentar el desarrollo de barrios resilientes y socialmente integrados dentro del Área Urbana, evitando la exposición de la población frente a riesgos naturales y la segregación social, por medio de una zonificación que considere incentivar la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público en sectores céntricos libres de riesgos.
2. Avanzar hacia una ciudad más biodiversa que promueva la captura de GEI, integrando el estero Los Loros, la red hídrica y el cerro Alto Llay Llay, mediante una zonificación que establezca un uso restrictivo para la ocupación de cauces y bordes de cerro, con condiciones para obras y plantaciones de especies nativas que mantenga y recuperen su biodiversidad y sus servicios ecosistémicos.
3. Conservar la identidad local asociada al paisaje y el patrimonio cultural y arquitectónico, al favorecer su resguardo en el área urbana de Llay Llay, reconociendo el patrimonio ferroviario, del centro histórico e integrando la casa de Jenaro Prieto a la ciudad, evitando la pérdida de su imagen urbana y memoria colectiva por las presiones urbanas, al contemplar una zonificación que establezca un uso restrictivo para la ocupación de sectores de interés patrimonial, normas urbanísticas de agrupación y altura acordes a la morfología existente, y con gradualidad de uso hacia suelos rurales agrícolas.
4. Mejorar la integración vial y la conectividad al implementar Infraestructura Ecológica, que fomente el uso peatonal y de bicicletas, disminuyendo los GEI y mitigando los conflictos de movilidad producidos por la línea férrea y rutas de carácter intercomunal, al aumentar y mejorar la red vial y espacio público mediante declaratorias de utilidad pública, y áreas verdes de amortiguación y restricción de usos residenciales hacia las rutas 5 y 60.
5. Promover un sistema productivo compatible con los usos de suelo de la ciudad, en un medio ambiente libre de contaminación atmosférica y ruidos, mediante la restricción de usos de suelo de actividad productiva e infraestructura molesta y contaminante aledaños a sectores sensibles, residenciales, de salud y educación, proponiendo usos inofensivos, y elementos de transición, como espacios públicos y áreas verdes de amortiguación, incentivos normativos a acciones que promuevan el aislamiento acústico, ventilación y captura de GEI mediante soluciones basadas en la naturaleza, y normas urbanísticas que aseguren distanciamiento a sectores residenciales.

Se hace presente que entre los objetivos ambientales y los objetivos del plan existe una coherencia, dadas las metas y elementos valorados. Así, el objetivo ambiental 1 se relaciona directamente con los objetivos de planificación a) y f), en tanto que el objetivo ambiental 2 se relaciona con los objetivos de planificación b) y c), el objetivo ambiental 3 se relaciona con los objetivos de planificación a) y b), el objetivo ambiental 4 con el objetivo de planificación d), y finalmente, el objetivo ambiental 5 se relaciona directamente con los objetivos de planificación b), e) y f).



---

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

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/XERHA4-498>

Para lograr estos objetivos se establecieron los Criterios de Desarrollo Sustentable (“CDS”) que generan el marco dentro de los cuales se debe manejar el plan. Estos ayudan a establecer el contexto de las reglas de sustentabilidad, y son los siguiente:

- CDS 1. Reducción de riesgo de desastres y de segregación de la población vulnerable dentro del área urbana.
- CDS 2. Articulación de Infraestructura ecológica para el fomento de modos de transporte activo y accesibilidad universal.
- CDS 3. Fortalecimiento de los elementos identitarios y patrimoniales.
- CDS 4. Conservación de áreas de valor natural de la ciudad.
- CDS 5. Mejoramiento de la compatibilidad de usos de suelo y reducción de la contaminación.

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

- FCD 1. Recuperación y reconversión de territorios seguros y libres de riesgos dentro del área urbana.
- FCD 2. Conectividad y Movilidad Urbana Sostenible entre norte y sur de la ciudad.
- FCD 3. Gradualidad de uso hacia suelos agrícolas con valor identitario campesino.
- FCD 4. Articulación de Infraestructura Ecológica Urbana con Estero Los Loros como eje.
- FCD 5. Sub-centralidades para el desarrollo local sustentable y el turismo.

A modo de caracterizar y justificar los FCD, el Órgano Responsable presentó el Diagnóstico Ambiental Estratégico (“DAE”), el que contiene un análisis de los siguientes temas relevantes para la EAE del plan: presencia de suelo urbano afectado por riesgos naturales, presencia de suelo residencial afectado por olas de calor, presencia de incendios forestales en la ciudad y su área aledaña, presencia de contaminación relacionada con la industria, seguridad vial, usuarios de la red vial, ocupación de borde hacia el área rural desde áreas urbanas, articulación de espacios públicos con borde de estero Los Loros en áreas urbanas, empleo local en equipamiento comunal y compacidad urbana de los centros de equipamiento.

Además, se identificaron problemas ambientales, en concordancia con los objetivos del plan, que tiene relación con la propuesta del modelo de ordenamiento territorial para el Plan Regulador Comunal de Llay Llay.

Los problemas ambientales incorporados por el Marco del Problema y DAE guardan relación directa con los FCD caracterizados, y se relacionan con:

- Pérdida de biodiversidad y de servicios ecosistémicos.
- Presión urbana sobre entorno rural.
- Zona Saturada por MP10.
- Escasa oferta de áreas verdes para recreación y prevención de islas de calor.
- Infraestructura de ferrocarriles representa una limitante al crecimiento de la ciudad.
- Riesgos naturales y antrópicos.



Respecto de la relación entre FCD y los problemas ambientales antes expuestos, la opción seleccionada, denominada “Crecimiento en extensión con densidad controlada y usos mixtos vinculados a distribución de centralidades locales y apertura urbana hacia la ruta 5”, se formula sobre de los elementos mejor evaluados de las alternativas, permitiendo una propuesta integral que propone alcanzar los objetivos de planificación y ambientales, respondiendo de mejor manera frente al análisis de riesgos y oportunidades que definirán las implicancias que puedan generar sobre el medio ambiente y la sustentabilidad.

Por otro lado, se presentaron los indicadores de seguimiento para el Plan Regulador Comunal de Llay Llay, los cuales permiten ir estableciendo estándares de desempeño del mismo, y criterios de rediseño que corresponden a aquel conjunto de elementos de análisis, derivados de los criterios de seguimiento, destinados al conocimiento de los riesgos identificados en cada una de las opciones de desarrollo seleccionadas y por consiguiente la evaluación de la necesidad de modificar o reformular el plan.

En síntesis, la opción de desarrollo de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Llay Llay” incorpora las consideraciones ambientales analizadas bajo el procedimiento de EAE, incluyendo la participación de los Órganos de la Administración del Estado (OEA) que, en el contexto del plan, resultó participativa e inclusiva.

Todo lo anterior, permite a esta SEREMI considerar que el Informe Ambiental de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Llay Llay” contiene los aspectos conceptuales y metodológicos, para incorporar en la toma de decisión, las consideraciones ambientales en la planificación, siendo posible señalar que la formulación del plan ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.

Sin perjuicio de lo anterior, se solicita al Órgano Responsable corregir los Objetivos Ambientales que aparecen en la página 115 de la Memoria Explicativa, según los Objetivos Ambientales estipulados en la página 48 del Informe Ambiental Complementario.

Una vez realizada la Consulta Pública del Informe Ambiental, 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, conforme al artículo 24 del Reglamento, la Consulta Pública del Informe Ambiental debe realizarse una vez concluida la etapa de observaciones por parte del Ministerio del Medio Ambiente, y el plazo para ella es de al menos treinta días contados desde la publicación en su sitio electrónico institucional y en un periódico de circulación nacional, regional o local, según corresponda.

Asimismo, de acuerdo al 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 y coordinación de reuniones, la profesional encargada de la EAE de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, es la Sra. Lorena Flores Toro cuyo teléfono es el (32) 2517272 y su correo electrónico es lflores@mma.gob.cl

Sin otro particular, se despide atentamente,

HRR/LFT  
c.c.: Archivo Secretaría SEREMI  
Archivo Unidad de EAE



Firmado por:  
Hernán Ignacio Benjamín Ramírez  
Rueda  
Seremi de Medio Ambiente Región  
de Valparaíso  
Fecha: 15-03-2024 13:23 CLT  
Subsecretaría del Medio Ambiente



---

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799  
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:  
<https://doc.digital.gob.cl/validador/XERHA4-498>