



OFICIO ORDINARIO Nº 06067/2025

ANT.: 1.- ORD. Nº 561 de I. Municipalidad de Villa Alemana, de fecha 25 de agosto de 2025, que ingresa documentos del Informe Ambiental Complementario de la actualización del PRC de Villa Alemana.

2.- ORD. Nº 46 de la SEREMI del Medio Ambiente, de fecha 06 de enero de 2025, que remite observaciones al Informe Ambiental de la actualización del PRC de Villa Alemana.

3.- ORD. Nº 819 de I. Municipalidad de Villa Alemana, de fecha 05 de diciembre de 2024, que ingresa Informe Ambiental del Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la actualización del PRC de Villa Alemana.

4.- ORD. Nº 639 de la SEREMI del Medio Ambiente, de fecha 30 de noviembre de 2020, que responde a inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana.

5.- ORD. Nº 692 de I. Municipalidad de Villa Alemana, de fecha 16 de noviembre de 2020, que remite acto administrativo de Inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan

MAT.: Informa que la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana”, ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.

Viña del Mar, 25/09/2025

DE: ALEX ANTONIO GALLEGUILLLOS RODRÍGUEZ
SEREMI
REGIÓN DE VALPARAÍSO

A: NELSON ESTAY MOLINA
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE VILLA ALEMANA

En atención a lo solicitado 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 y en el Decreto Supremo Nº32/2015 que Aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante Reglamento), se hace presente que esta Secretaría Regional Ministerial toma conocimiento del ingreso del Informe Ambiental Complementario de la “actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana” (en adelante “PRC” o “plan”).

De la revisión del citado documento, la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente (SEREMI) considera que todos los antecedentes entregados en el proceso dan cuenta de la aplicación adecuada de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

Para contextualizar lo anteriormente descrito, es relevante señalar que la necesidad de actualizar el PRC de Villa Alemana radica en que el instrumento que data del año 2002, requiere adecuarse a los cambios legislativos que han tenido lugar en estas últimas dos décadas, consistentes, entre otros, en modificaciones a la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (LGUC y OGUC); la entrada en vigencia de la Ley de Humedales Urbanos; las regulaciones establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) en 2014; los impactos que ha tenido la implementación del PRC vigente en algunas zonas del área urbana; y la necesidad de posibilitar un desarrollo que asegure la vitalidad de la economía local y la preservación del tejido social y del patrimonio natural presente en torno a los sectores urbanizados.

De acuerdo con los antecedentes expuestos y en función de lo que el plan espera lograr, el Órgano Responsable estableció los siguientes cuatro Objetivos de Planificación, descritos en las páginas 10 y 11 del IAC:

a) Establecer una normativa urbana coherente con la configuración morfológica y funcional del territorio comunal, mediante la regulación equilibrada de coeficientes urbanísticos, como Densidad, las Alturas máximas de edificación, las Tipologías de Edificación y Usos de Suelo, garantizando el acceso equitativo a servicios e infraestructura, y resguardando la identidad y vocación de cada unidad territorial. (en particular, sectores periurbanos tales como Villa Fundo el Bosque, Las Américas y Rumie, en el sector norte, Troncos Viejos y Huanhualí, al sur, en los cuales el actual IPT, presenta mayor laxitud en los usos y coeficientes).

b) Dotar de un sistema jerarquizado y adecuado de espacios públicos y movilidad, que permitan la conexión y accesibilidad entre los distintos usos y barrios del área urbana, considerando criterios de equidad territorial y sustentabilidad promoviendo la conectividad y el desarrollo de centralidades y considerando en la planificación criterios de movilidad sustentable que incluya medios no motorizados, contemplando la incorporación de ciclovías a asociadas a algunas de las principales vías de Villa Alemana tales como Avenidas Los Aromos, Ignacio Carrera Pinto y Las Palmas, entre otras.

c) Reducir la exposición y vulnerabilidad de las distintas áreas urbanas ante riesgos naturales y antrópicos presentes en la comuna, mediante la incorporación de una normativa que integre medidas de prevención, mitigación y adaptación, que permita abordar de manera efectiva dichas amenazas en el marco de la normativa urbana vigente y el ámbito de competencia del IPT de nivel comunal.

d) Fortalecer la identidad comunal y el sentido de pertenencia territorial de la comunidad, mediante el reconocimiento y la conservación de los elementos del patrimonio cultural construido del área urbana de la comuna, a través de una normativa urbana compatible a dichos barrios y sectores en concordancia con lo señalado en el Art. 2.1.18 de la OGUC y la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales.

Los objetivos de planificación enmarcaron el diseño del instrumento evaluado, y permitieron al Órgano Responsable plantear tres (3) Objetivos Ambientales, descritos en las páginas 23 y 24 del IAC, que buscan:

Objetivo Ambiental N°1: Resguardar los espacios naturales, corredores ecológicos y áreas de interés ambiental de Villa Alemana, mediante la consolidación de un sistema de infraestructura verde integrado por esteros, quebradas, humedales, cordones de cerros y áreas verdes conectados por vías arboladas y ciclovías.

Objetivo Ambiental N°2: Propiciar una red de movilidad sustentable articulada con la vialidad estructurante del plan, que incorpore criterios de infraestructura verde urbana, a través de la incorporación de ciclovías, calles arboladas y recorridos peatonales, contribuyendo a la mitigación del cambio climático.

Objetivo Ambiental N°3: Promover la adaptación y la resiliencia urbana al cambio climático frente a las amenazas naturales e incendios forestales mediante la definición de áreas de riesgo para el desarrollo urbano, usos compatibles, condiciones normativas y propuesta de trazados viales (vías de evacuación).

Se hace presente que entre los objetivos ambientales y los objetivos del plan existe una coherencia, dadas las metas y elementos valorados. Así, los objetivos ambientales N°1 y N°2 se relacionan con el objetivo de planificación b), en tanto que el objetivo ambiental 3 se relaciona directamente con el objetivo de planificación c).

Para lograr los objetivos del Plan, el OR estableció tres (3) 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 siguientes:

- **CDS N°1.** Conservación del patrimonio cultural y fortalecimiento de la identidad comunal.
- **CDS N°2.** Calidad de vida y cohesión barrial, mediante la definición de coeficientes y normativa urbana equilibrada, que aseguren el acceso equitativo a los bienes urbanos, tales como servicios, equipamientos, áreas verdes y espacios públicos.
- **CDS N°3.** Fomento a la conectividad territorial y acceso equitativo a bienes y servicios

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"), detallados en las páginas 66 a la 72 del IAC. Dichos temas integrados, refieren a:

- **FCD N°1:** Áreas naturales y corredores ecológicos.
- **FCD N°2:** Disponibilidad de áreas verdes para la población.
- **FCD N°3:** Interfaz urbana-forestal expuesto a amenaza de incendios forestales.
- **FCD N°4:** Crecimiento urbano y necesidad de vivienda de integración social.
- **FCD N°5:** Movilidad urbana sustentable, conectividad y accesibilidad comunal.

A modo de caracterizar y justificar los FCD, el Órgano Responsable presentó el Diagnóstico Ambiental Estratégico ("DAE"), el que contiene un análisis detallado de los factores críticos de decisión y sus principales tendencias.

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 Villa Alemana.

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

- Pérdida y fragmentación de hábitats y corredores ecológicos (cordones de cerros, cursos de agua y humedales) por urbanización.
- Pérdida de valor paisajístico y calidad residencial, por aumento de ruido y tráfico en barrios habitacionales.
- Falta de áreas verdes.
- Microbasurales y botaderos de escombros.
- Falta de Alcantarillado en Localidades de El Patagual, Quebrada Escobares y Lo Hidalgo.
- Expansión urbana descontrolada con consumos de suelos agrícolas sin acceso adecuado a servicios básicos.
- Exposición y vulnerabilidad a incendios forestales.
- Contaminación de cursos de agua.
- Falta de disponibilidad de agua potable.

Respecto de la relación entre FCD y los problemas ambientales antes expuestos, la opción seleccionada, denominada "Alternativa consensuada", se formula sobre de los elementos mejor evaluados de las tres alternativas de estructuración territorial analizadas; Alternativa 1: Renovación del Centro, Alternativa 2: Nuevos polos de Centralidad y Alternativa 3: Integración de Barrios, 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 Villa Alemana, 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 este sentido, el IAC evidencia una adecuada coherencia entre los indicadores de seguimiento del PRC y los criterios de rediseño definidos, en relación con los FCD, los cuales a su vez son congruentes con los CDS y OA definidos. Esta estructura permite asegurar la trazabilidad a partir del marco del problema hacia la implementación y el control del instrumento. Asimismo, permite verificar el cumplimiento de los objetivos ambientales y de sustentabilidad de la comuna en la etapa de implementación y seguimiento.

Adicionalmente, se constata el cumplimiento de lo solicitado respecto a que estos criterios e indicadores de seguimiento hayan sido definidos conforme al artículo 26 (letra f) del Reglamento de la EAE (D.S. N°32/2015 del MMA), en cuanto a su identificación para controlar la eficacia del PRC. De igual modo, se constata que los criterios de rediseño fueron igualmente definidos de acuerdo a dicho reglamento, permitiendo la reformulación del instrumento o de sus medidas ambientales cuando corresponda, en coherencia con lo señalado en el Informe Ambiental.

Se hace presente también que, según consta en el IAC, se da cumplimiento a lo solicitado en relación con la implementación de la metodología propuesta en la Circular Ord. N°180/2020 de la División de Desarrollo Urbano (DDU 430), incorporando criterios de rediseño articulados con los criterios de seguimiento, lo que permitiría efectuar ajustes al IPT comunal en caso de verificarse las condiciones (DDU 430, pp. 86-87).

Respecto a la zonificación, se reconoce que la localización de áreas urbanas en zonas de riesgo o con déficit de áreas verdes responde a una situación consolidada en la comuna a consecuencia de procesos históricos de crecimiento urbano no planificado. No obstante, se sugiere reforzar las medidas de seguimiento y gestión vinculadas al resguardo de infraestructura verde, así como también a la reducción del riesgo de incendios forestales. En cuanto a esto último, se sugiere la mantención de quebradas, cursos de agua y control de pastizales, a fin de dar cumplimiento efectivo a los OA y FCD correspondientes.

Todo lo anterior, permite a esta SEREMI considerar que el Informe Ambiental de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana” 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.

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 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 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,



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



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
<https://ceropapel.mma.gob.cl/validar/?key=22499713&hash=f13bd>