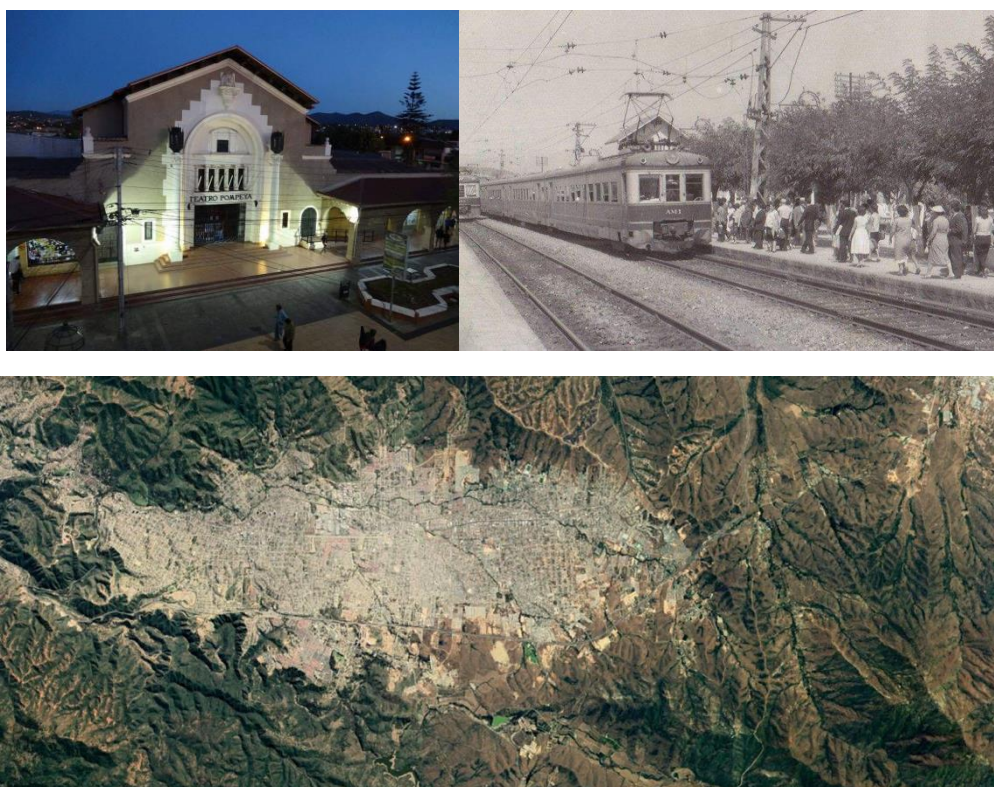


ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA



RESUMEN EJECUTIVO IMAGEN OBJETIVO

Octubre 2022

Índice

1.	INTRODUCCIÓN	3
1.1.	ETAPAS DEL ESTUDIO	3
1.2.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN	4
2.	JUSTIFICACIÓN DEL PLAN Y DIAGNÓSTICO	6
2.1.	JUSTIFICACIÓN DEL PLAN: ¿POR QUÉ SE NECESITA ACTUALIZAR EL PRC DE VILLA ALEMANA?	6
2.2.	DIAGNÓSTICO.....	8
3.	ESCENARIOS DE CRECIMIENTO Y PRINCIPALES CONFLICTOS	19
4.	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO.....	21
4.1.	PRINCIPALES ELEMENTOS DEL INSTRUMENTO	21
4.2.	DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS	24
4.3.	EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS	31
5.	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN CONSENSUADA Y CAMBIOS AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE ...	36
5.1.	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN CONSENSUADA Y LOS CAMBIOS QUE PROVOCARÍA RESPECTO A LA SITUACIÓN EXISTENTE.....	36



¿QUÉ ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento de planificación que **regula y orienta el desarrollo urbano** de la comuna.

Para ello define una **zonificación** y una **ordenanza** que indican qué **actividades pueden desarrollarse** en la comuna (vivienda, áreas verdes, comercio, escuelas, talleres, consultorios, etc.), **dónde pueden ubicarse** y **qué condiciones deben cumplir las construcciones** (altura de edificación, tamaño mínimo del predio, superficie de las construcciones en el terreno, distanciamiento de predios vecinos, etc.).

También establece la **vialidad principal** con sus características (anchos, ensanches, etc.).

Cabe señalar que el límite urbano y algunas de las vías más importantes de la comuna de Villa Alemana están definidas por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), debiendo el PRC respetar lo señalado en ese instrumento.

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento es el Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana, en el cual se sistematiza el proceso de a través del cual se ha llegado a conformar una imagen del territorio que será normado por el Plan.

Esta Imagen Objetivo se ha elaborado a partir de lo dispuesto en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), considerando la situación actual del territorio obtenida a través de un proceso de diagnóstico comunitario, la visión de las autoridades comunales y un proceso técnico de diagnóstico.

Los principales puntos desarrollados en este Resumen Ejecutivo son:

- Etapas del estudio y objetivos estratégicos del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana.
- Justificación del plan y síntesis del diagnóstico.
- Principales elementos del instrumento de planificación.
- Alternativas de Estructuración del territorio y los cambios que provocaría la alternativa consensuada de imagen objetivo respecto a la situación existente.

1.1. ETAPAS DEL ESTUDIO

Las etapas del estudio para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana se incluyen en la figura siguiente, encontrándonos actualmente en la Etapa 3: Imagen Objetivo, Formulación y Evaluación de Alternativas.

Etapa	Duración
1. Ajuste Metodológico y Diagnóstico	90 días
2. Diagnóstico Estratégico Integrado	150 días
3. Imagen Objetivo, Formulación y Evaluación de Alternativas	215 días
4. Anteproyecto, Informe Ambiental y Consulta Pública	195 días
5. Proyecto	120 días
6. Aprobación del Plan	270 días

El presente documento corresponde a la definición de la Imagen Objetivo que se propone para el desarrollo del anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana. Esta Imagen Objetivo será sometida a consulta pública según lo establece el Art. 28 Octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

1.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN

Para la definición de los objetivos estratégicos del Plan Regulador Comunal de Villa Alemana se han tomado en consideración los siguientes aspectos:

- Resultados del diagnóstico, incluyendo tanto sus elementos técnicos como la información e inquietudes recogidas de vecinas y vecinos en las actividades de participación ciudadana llevadas a cabo en dicha etapa.
- Los objetivos ambientales y criterios de sustentabilidad establecidos como principio general en el proceso de la evaluación ambiental estratégica del Plan, así como los factores críticos de decisión reconocidos en el territorio comunal.
- Los lineamientos estratégicos planteados por las autoridades municipales.

De este modo, los **objetivos estratégicos del Plan** son los siguientes:



Reestablecer el equilibrio de densidades y la forma urbana (alturas, tipologías de edificación, etc.), con un acceso equitativo a los beneficios urbanos de la ciudad, así como las características y vocaciones de los distintos sectores del área urbana.



Dotar de un sistema de espacio público y movilidad jerarquizado y adecuado que permita acceder y conectar los distintos usos y barrios del área urbana, considerando criterios de equidad territorial y sustentabilidad.

Los objetivos estratégicos del plan se complementan y relacionan con los objetivos ambientales y los criterios de sustentabilidad definidos en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, estos orientan las propuestas para el nuevo Plan Regulador Comunal de Villa Alemana y se presentan a continuación.

Los **objetivos ambientales** del Plan son:



Resguardar el patrimonio natural representado por el sistema hídrico y sus corredores ecológicos (esteros, humedales y quebradas) y el bosque esclerófilo presente en los cordones de cerros en el sector norte y sur del área urbana.



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.



Proponer **nuevas áreas verdes y espacios públicos** en concordancia con los procesos de crecimiento de la comuna.



Controlar y regular los asentamientos y urbanizaciones en los cordones de lomajes, quebradas y cursos de agua al interior del área urbana de la comuna, por la presencia de amenazas naturales.

Por su parte, los **criterios de sustentabilidad** que se deben integrar a la planificación comunal son:

Criterio de sustentabilidad 1

- Conservación del patrimonio y fortalecimiento de la identidad comunal.

Criterio de sustentabilidad 2

- Calidad de vida y bienestar de los barrios, asociado a la cohesión e integración social urbana.

Criterio de sustentabilidad 3

- Movilidad y desarrollar una conectividad territorial sustentable.

Criterio de sustentabilidad 4

- Diversificación de la oferta urbana para activar el desarrollo económico local.

2. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN Y DIAGNÓSTICO

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN: ¿POR QUÉ SE NECESITA ACTUALIZAR EL PRC DE VILLA ALEMANA?

La necesidad de actualizar el Plan Regulador Comunal (PRC) de Villa Alemana, radica que en la actualidad el territorio comunal cuenta con un PRC que data del año 2002, el cual requiere adecuarse a los cambios legislativos que han tenido lugar 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.

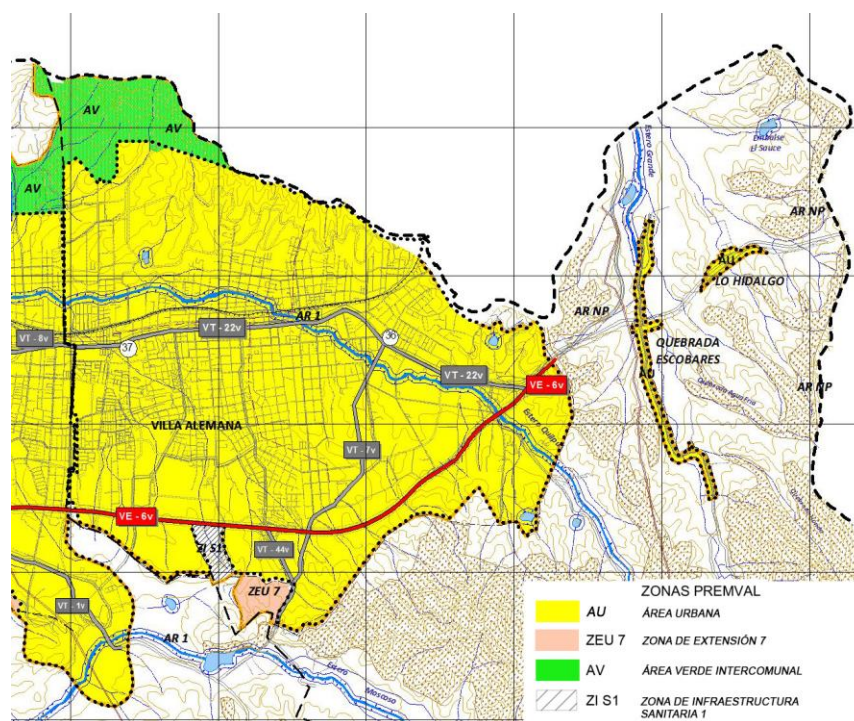
Cabe señalar que, en las últimas dos décadas, la comuna de Villa Alemana ha experimentado continuas transformaciones por su integración al Área Metropolitana de Valparaíso y un paulatino cambio de rol en dicho contexto territorial y que se manifiestan, por ejemplo, en un crecimiento de la población comunal superior al promedio intercomunal y un aumento significativo de los viajes entre las localidades del AMV.

De igual modo, se identifican aspiraciones de la comunidad que no son reconocidas por el PRC vigente, relacionadas con el fortalecimiento de la identidad local y la protección del patrimonio natural que se reconoce en diferentes sectores del territorio normado por el Plan.

Por lo anterior, se hace necesario contar con un instrumento que permita normar el desarrollo urbano de forma que se promueva una habitabilidad armónica con el medio ambiente, el desarrollo económico y social de sus habitantes, y que permita al mismo tiempo preservar el entorno cordillerano y el sistema hídrico de Villa Alemana.

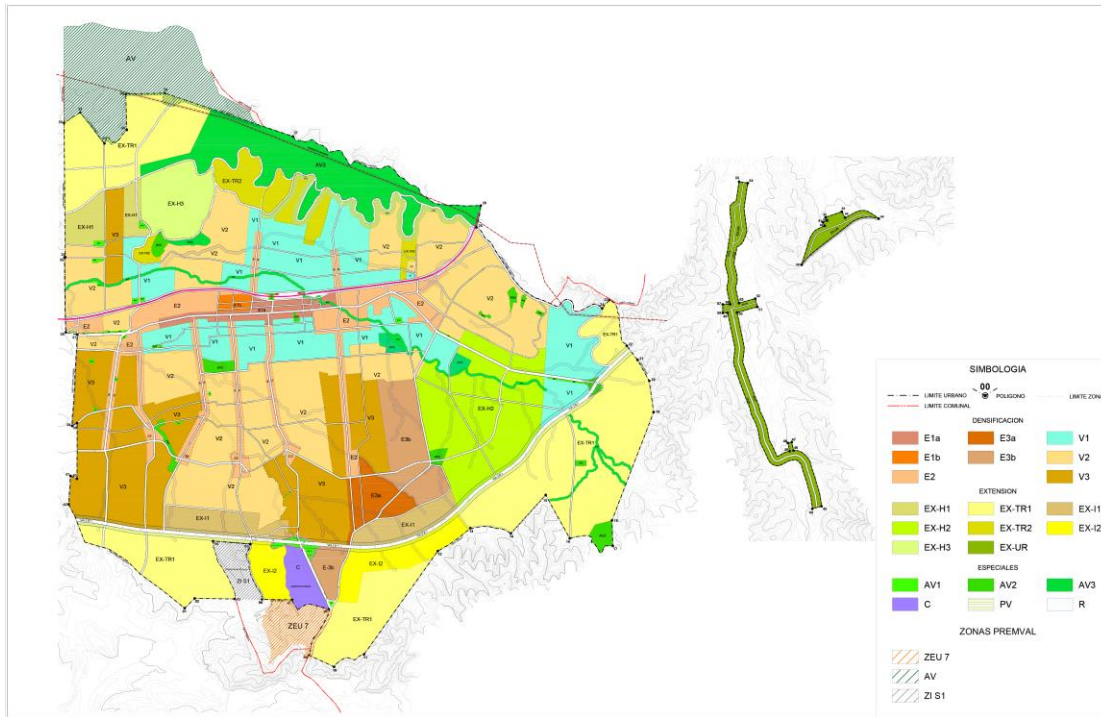
[illegible]

Figura 2. Zonificación del PREMVAL (2014) en Villa Alemana.



7

Figura 3. Plan Regulador Comunal vigente, incluyendo la zonificación de alcance metropolitano definida en el PREMVAL.



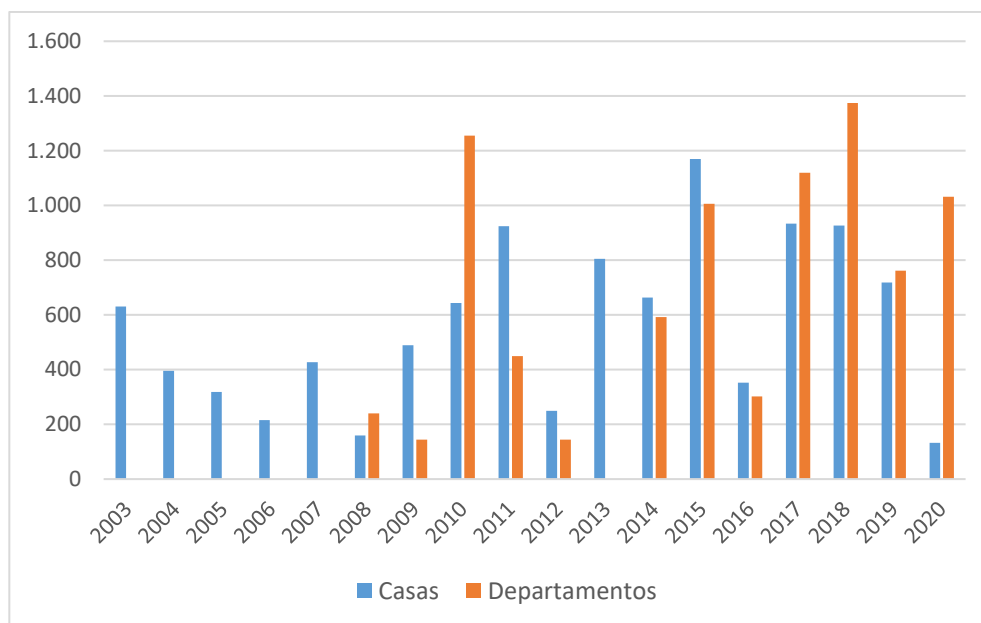
Fuente: Municipalidad de Villa Alemana.

2.2. DIAGNÓSTICO

El creciente proceso de conurbación de los asentamientos que hoy conforman el Área Metropolitana de Valparaíso (AMV) ha intensificado el rol de comuna dormitorio de Villa Alemana. Este rol, asignado a la comuna desde el ámbito metropolitano de la planificación definido por el PREMVAL, ha impactado fuertemente en las condiciones locales, generando una demanda por viajes intercomunales y una interdependencia con los centros de servicios de mayor diversidad y complejidad existentes, incluso en la contigua comuna de Quilpué. La calidad de vida que ofrece Villa Alemana, unido a sus atributos de clima mediterráneo, su paisaje y la proximidad al área rural y los asentamientos costeros del AMV, ofrecen condiciones atractivas para habitar, aunque estas se pueden verse limitadas en sectores donde la normativa vigente ha permitido una mayor densificación de la ciudad tanto en extensión como en altura, que se ha materializado través de diversas iniciativas inmobiliarias, especialmente en los últimos 15 años.

De este modo, las tipologías de vivienda han ido cambiando, pasando paulatinamente de un modelo de casas quinta y villas a uno de condominios en extensión y/o en altura, con vivienda colectiva de mucho mayores densidades que las que se desarrollaban tradicionalmente en la comuna, existiendo actualmente una mayor oferta de departamentos que casas, como se observa en el siguiente gráfico.

Gráfico 1. Número de casas y departamentos para los cuales se ha solicitado permiso de edificación en la comuna de Villa Alemana. Años 2003 a 2020.



Fuente: UTP Nómade, Ámbito y Xterrae. Elaborado a partir de análisis de los permisos de edificación otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Villa Alemana.

El crecimiento habitacional de los últimos años se ha desarrollado en el límite de lo permitido por la normativa, lo que ha determinado una sobrecarga sobre la vialidad y los sistemas de abastecimiento de agua potable y alcantarillado, generando impactos sinérgicos en el territorio.

Asimismo, este proceso de urbanización acelerada ha significado la pérdida de algunas áreas naturales, principalmente en el cordón de cerros del sector norte. Un ejemplo emblemático de esta situación es la eliminación del ex embalse Rumie y su entorno.

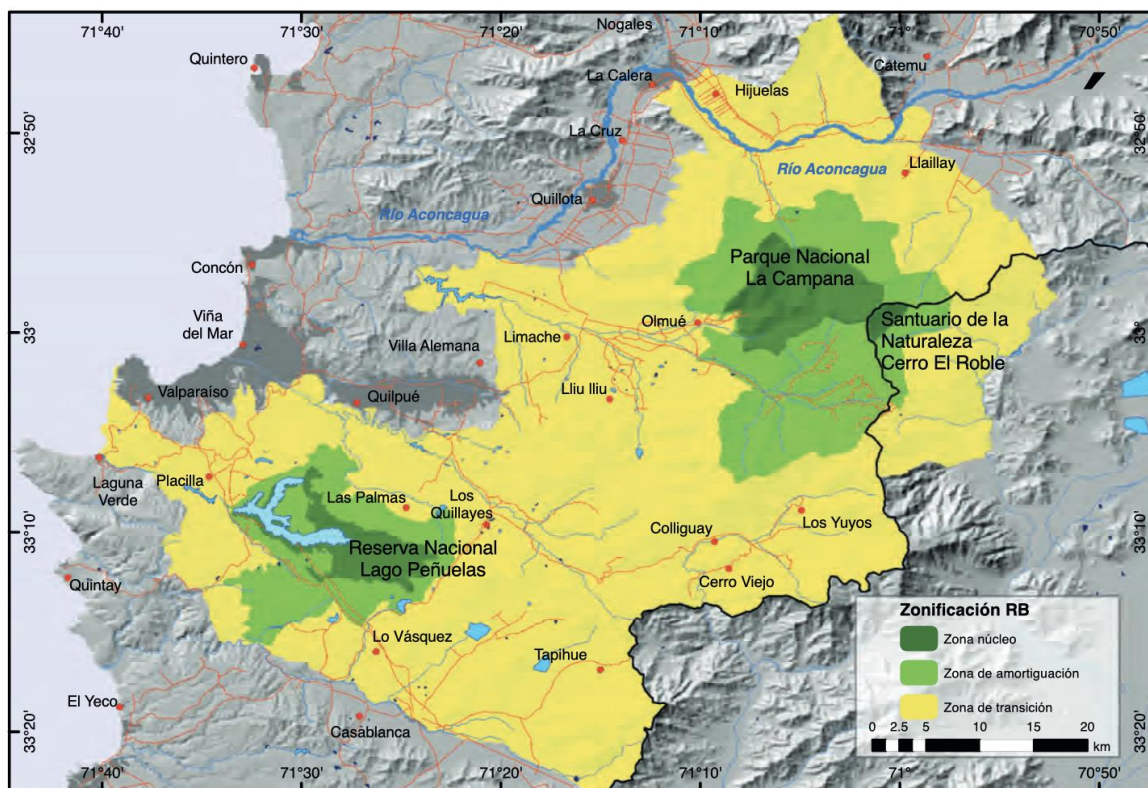
Por otra parte, resulta necesario repensar el funcionamiento de la red vial y los medios de transporte al interior de un área urbana que, por su tamaño, permitiría el desplazamiento mediante modos no motorizados, si existiera una mejor y más distribuida dotación de servicios y comercio en los diferentes sectores de la ciudad, así como adecuadas condiciones en el espacio público que faciliten una movilidad sustentable. Actualmente, Villa Alemana no cuenta con una red de ciclovías y paseos peatonales, a pesar de su topografía y clima beneficioso.

Entre los conflictos identificados, es posible señalar que la existencia del ferrocarril de la red Merval (antiguo ferrocarril Valparaíso – Santiago, que dio origen a la ciudad de Villa Alemana), si bien constituye un conector relevante desde la perspectiva intercomunal facilitando el acceso de la población con rapidez y seguridad a los otros centros urbanos del Área Metropolitana de Valparaíso, al mismo tiempo conforma una barrera física que entre el área norte y centro de la ciudad, reconociéndose la falta de cruces viales y peatonales, generándose atochamientos vehiculares e inseguridad a los peatones.

Por su parte, el Troncal Sur, configurado como autopista interurbana, dificulta a su vez la conectividad entre el área central y sur de la ciudad por falta de cruces, especialmente en el sector del Carmen-El Rincón. No obstante, al mismo tiempo esta barrera ha limitado el crecimiento urbano hacia el sur del área urbana, protegiendo los valores naturales aún presentes en los cerros de la

comuna situados en esta zona, algunos de los cuales forman parte de la zona de transición de la Reserva de la Biosfera La Campana-Peñuelas.

Figura 4. Zonificación de la Reserva de la Biosfera La Campana – Peñuelas. En amarillo se grafica la zona de transición de la cual forma parte un sector de la comuna de Villa Alemana.



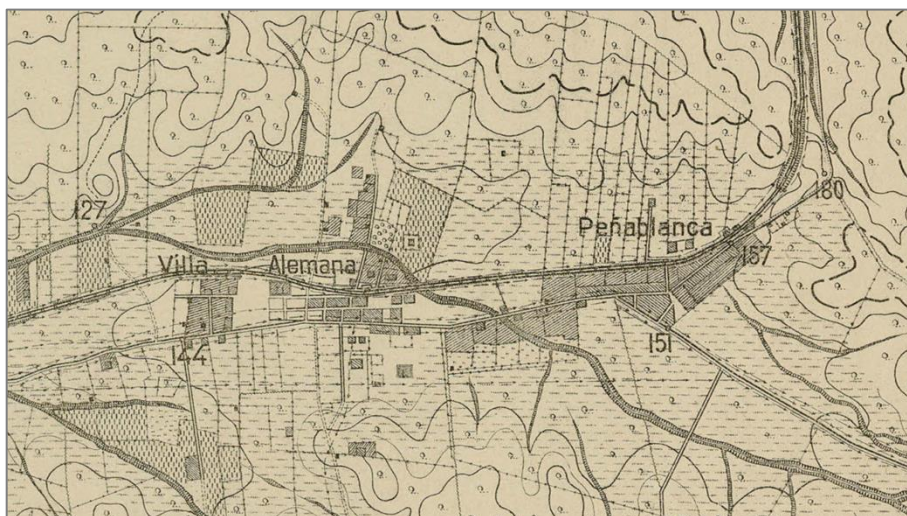
Fuente: Cartografía de Juan Troncoso en Moreira-Muñoz y Salazar Burrows (2014).

Se identifican también espacios de vulnerabilidad urbana en áreas consolidadas y en áreas de expansión, por un uso inadecuado de los espacios de borde, la precarización de los servicios y la falta de urbanización en los sectores como Las Vegas, Ojos de Agua, área sur de Huanhualí-San Enrique, Gumerindo-La Prat, y Los Almendros.

La expansión en la periferia norte y sur, especialmente hacia los cordones de cerros que bordean el área urbana, ha sucedido con escasos criterios de sustentabilidad, sin considerar las pendientes, los valores naturales, las amenazas de remoción en masa e incendios, u otras condicionantes del territorio donde se emplazan.

Se observa que hasta 1960 la ciudad creció armónicamente con una trama más o menos homogénea, donde los núcleos urbanos de Villa Alemana y Peñablanca se conurbaron definiendo sectores con acceso a la infraestructura urbana y a equipamientos en torno a ambos sectores, que hoy conforman una única entidad urbana.

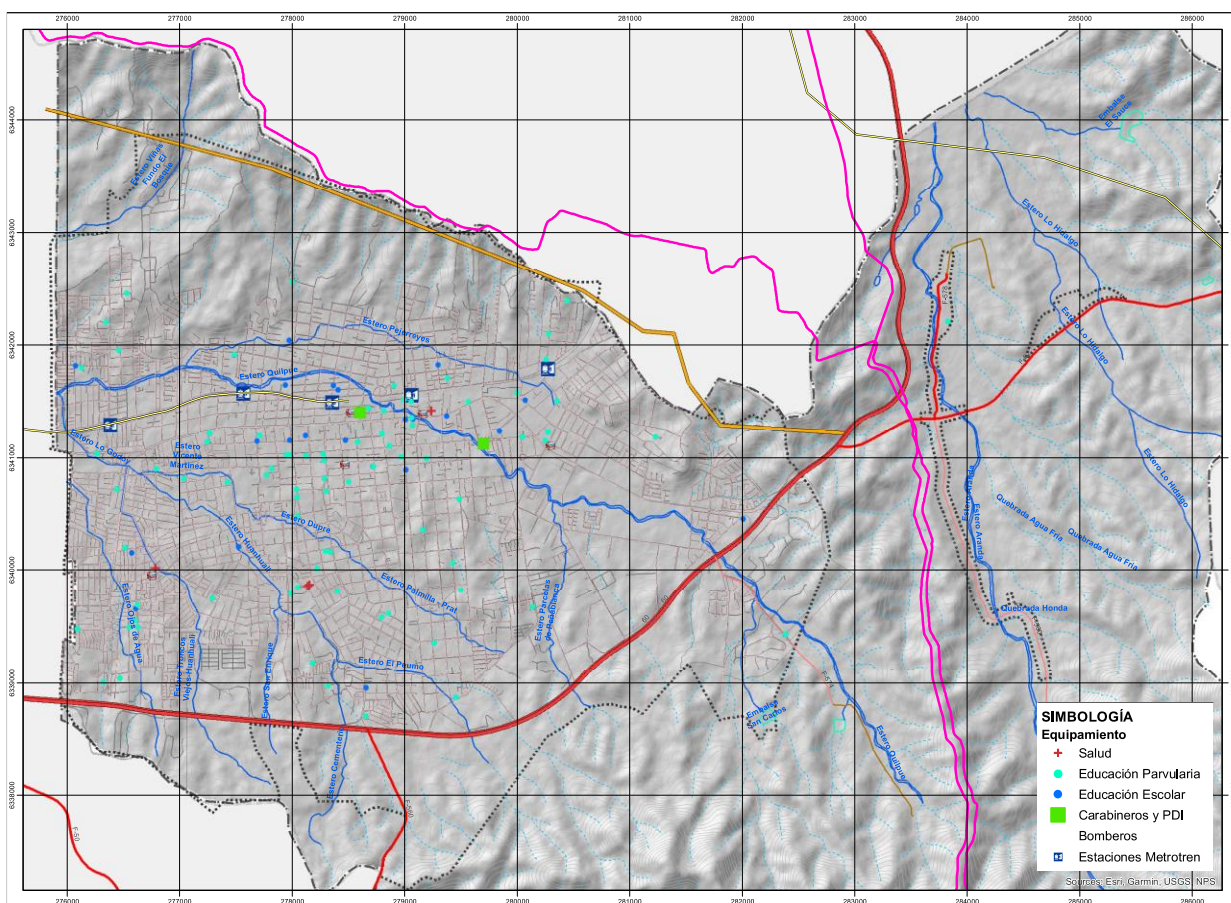
Figura 5. Plano de Villa Alemana y Peñablanca en 1926.



Fuente: Estado Mayor (1926)

Sin embargo, la urbanización actualmente se ha producido mayormente a partir de loteos con construcción simultánea y condominios tanto para viviendas sociales, en el sector poniente de la ciudad, como para segmentos de mayores recursos, en el sector oriente. Estos conjuntos habitacionales se encuentran en general menos abastecidos, predominando casi exclusivamente el uso residencial, obligando a sus habitantes a desplazarse constantemente para acceder a diversos servicios y equipamientos.

Figura 6. Ubicación de equipamientos de salud, educación y seguridad en Villa Alemana.

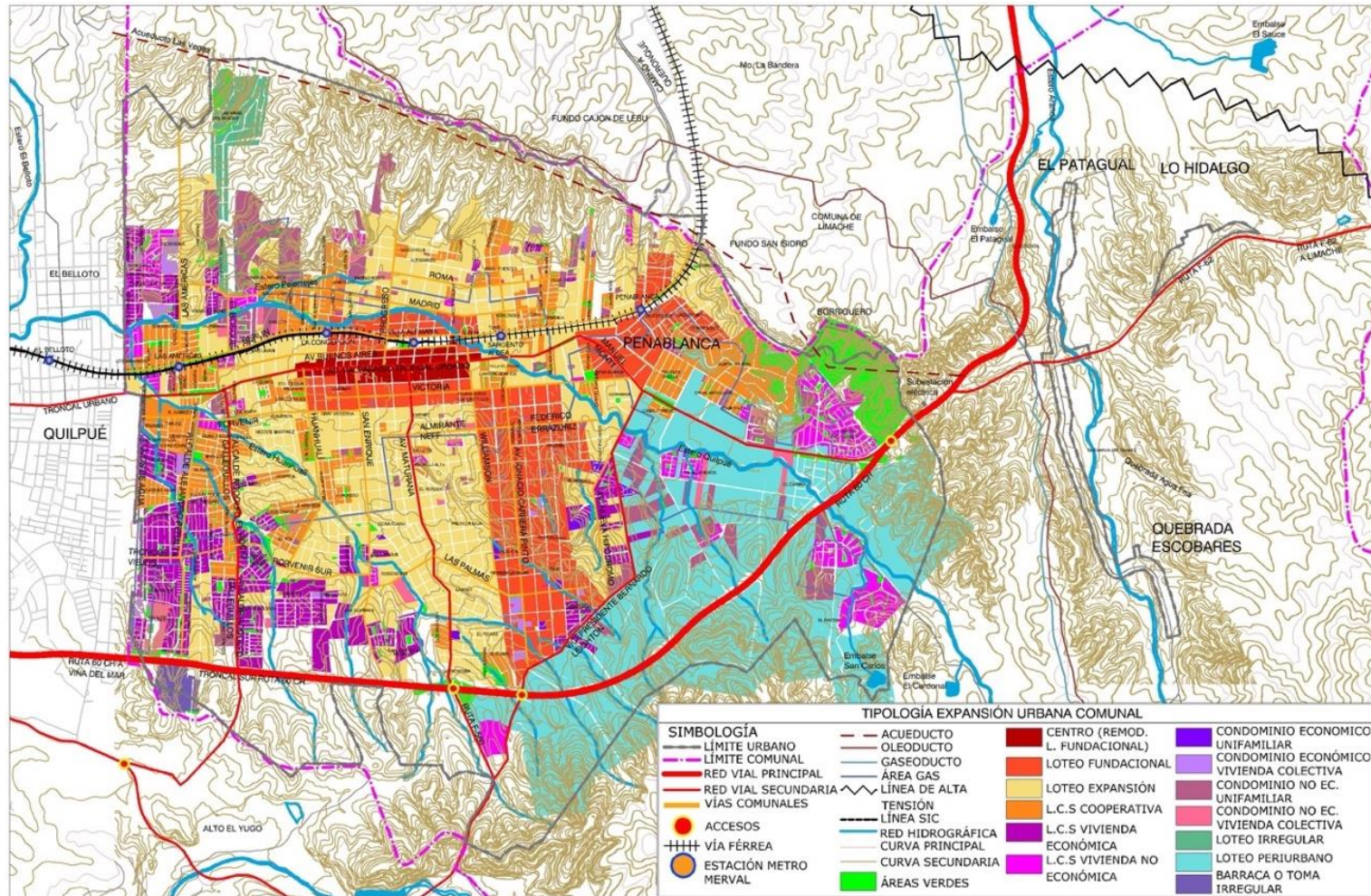


Fuente: Elaboración propia, a partir de diagnóstico de la actualización del PRC Villa Alemana, 2021.

Por otro lado, en términos de atributos ambientales, en la comuna aún persisten diversos sectores y terrenos con interés ambiental por existencia de una mayor biodiversidad y la presencia de especies con algún grado de conservación, entre los que destacan sectores en torno a los cordones de cerros al norte y sur del área urbana, los cauces de esteros y quebradas con presencia de bosque nativo y diversas especies de flora y fauna que es necesario resguardar. Estos atributos se relacionan con otros a nivel urbano, como la existencia de calles con arbolado urbano, la presencia de áreas verdes y parques, y una topografía y clima que en gran parte del área urbana establece condiciones benignas para el uso de modos de transporte no motorizados, a pesar de lo cual se carece de una adecuada infraestructura ciclista y peatonal. Igualmente, destacan las iniciativas comunitarias de restauración y protección ecológica (Cerro Tercera, Reserva Natural Los Cururos, Humedal Trizano, Reverdecer Wilson, Quebrada Escobares y otras).

En términos del desarrollo a nivel intercomunal, el explosivo y descontrolado crecimiento de parcelaciones existentes en la comuna de Limache (adyacente al límite con Villa Alemana) que no conectan con dicho centro urbano (Fundo Cajón de Lebu, Borriqueros y San Isidro), ha generado una presión y dependencia de la ciudad de Villa Alemana para el acceso, desde el sector de Peñablanca principalmente, generándose saturación vial (calle Covadonga), microbasurales, demanda por comercio y servicios, pérdida de valores naturales, etc.

Figura 7. Áreas homogéneas por tipología de urbanización

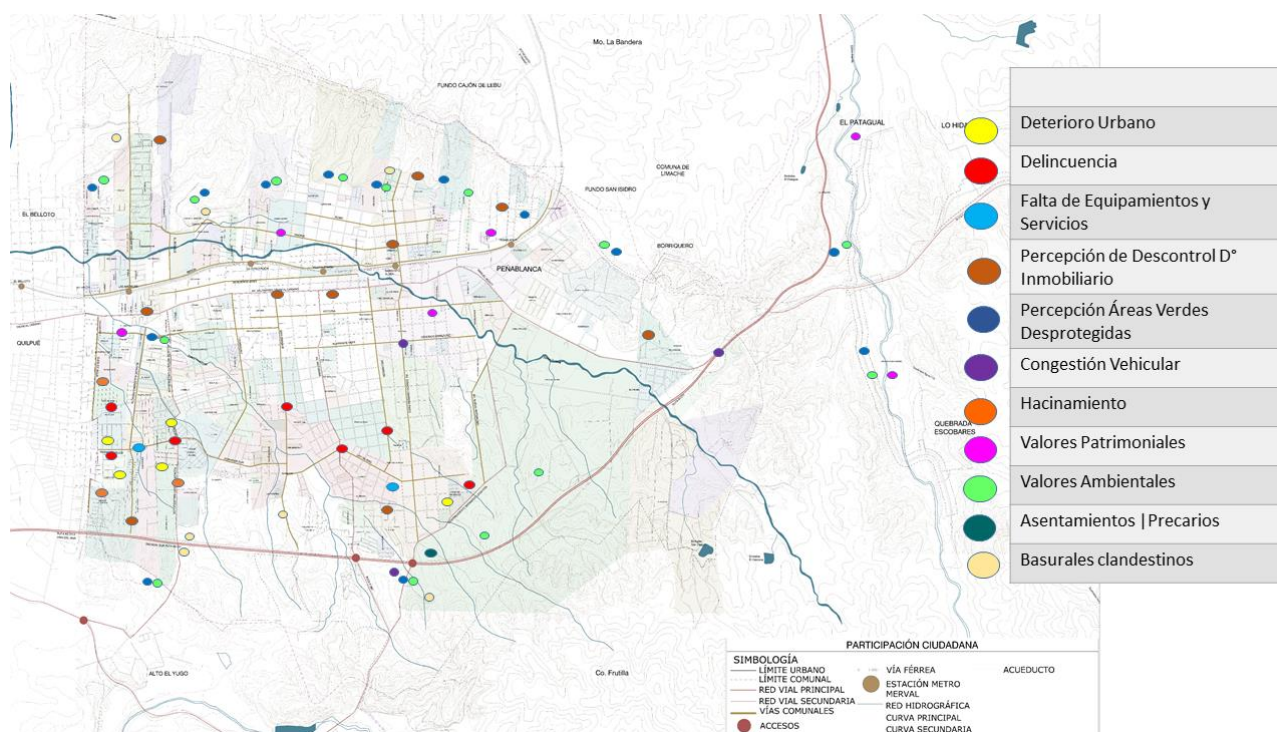


Fuente: Elaboración propia, Diagnóstico Estratégico Integrado del PRC Villa Alemana, 2021

Cabe señalar que el diagnóstico técnico realizado es coincidente en gran medida con las inquietudes y preocupaciones de la comunidad, manifestadas en diversos talleres e instancias de participación. Aunque algunas de estas preocupaciones no pueden ser cubiertas o atendidas por el Plan Regulador Comunal, quedando fuera del alcance de este instrumento (como por ejemplo, la percepción sobre la seguridad o la calidad o mantenimiento de los pavimentos de calles y veredas), hay otras que sí se asocian a aspectos que este instrumento puede regular. Entre ellos destacan: la identificación de sectores con falta de equipamientos y servicios, percepción de descontrol del desarrollo inmobiliario, creciente congestión vehicular, presión en aumento y deterioro de los valores patrimoniales y valores ambientales del entorno urbano, el aumento de los asentamientos precarios, ausencia de ciclovías, etc.

Al mismo tiempo, la comunidad identifica y destaca algunos sectores del área urbana proponiendo una normativa más restrictiva, que permita conservar áreas de valor natural y patrimonial cultural.

Figura 8. Referencias obtenidas en talleres de participación sobre valores y conflictos ambientales y territoriales



Fuente: Elaboración propia a partir de resultados de talleres de diagnóstico

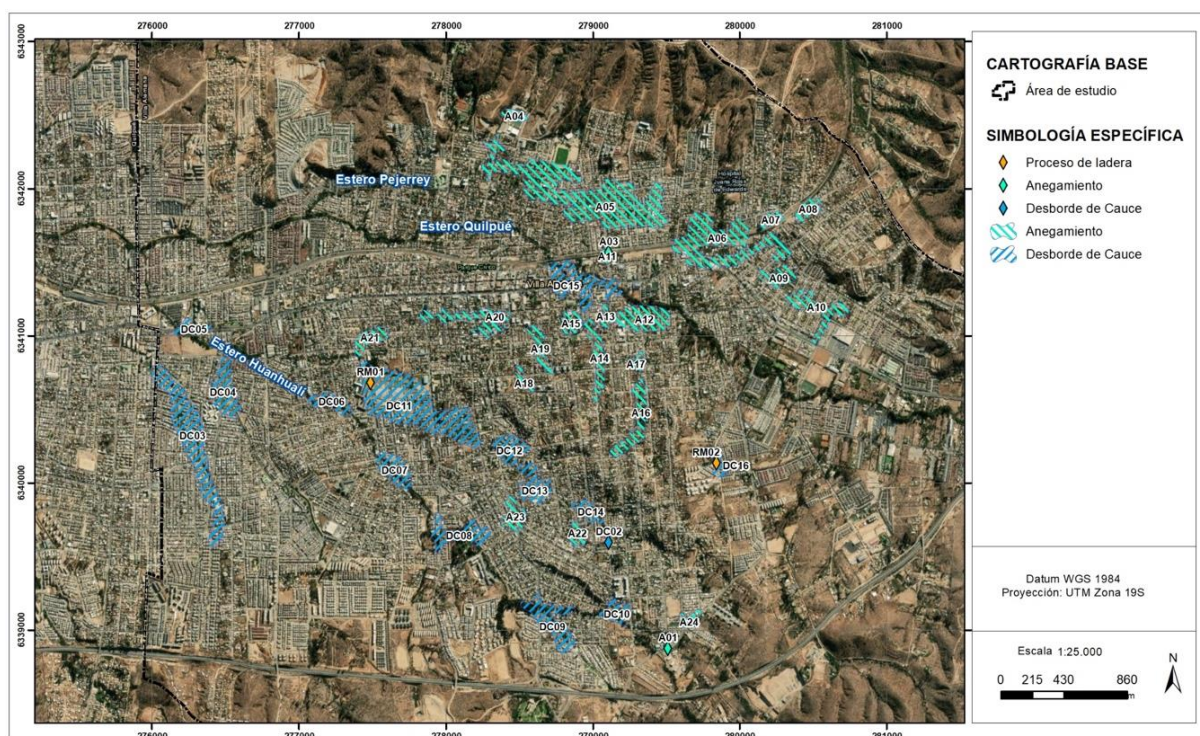
La ocupación del entorno natural con loteos es percibida por la comunidad como un riesgo de impacto ambiental alto, al igual que la urbanización en torno a los cauces de esteros y quebradas, consignándose que es necesario proteger estos espacios. No obstante, cabe señalar que el desarrollo inmobiliario se ha dado en general en sectores y bajo las condiciones que permite el actual instrumento de planificación.

Cabe destacar que, a raíz de la entrada en vigor de la Ley de Humedales Urbanos, actualmente han sido declarados en esta categoría los esteros Quilpué¹, Pejerreyes y Lo Godoy².

Por otro lado, se identifica que las presiones por localización de nuevas poblaciones surgen en parte de la valorización por los mismos atributos que los residentes actuales han buscado en la ciudad.

Entre las principales amenazas naturales para el área urbana se identifican los riesgos de remoción en masa (en cerros con altas pendientes en sectores puntuales) e inundaciones en torno a cursos de agua. En la etapa de anteproyecto, a partir del diagnóstico de riesgos, serán definidas áreas de riesgo según lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en el Art. 2.1.17).

Figura 9. Catastro de eventos de procesos de ladera, inundación y anegamiento identificados en el diagnóstico en el área urbana comunal.



Fuente: Diagnóstico del estudio de riesgos para la actualización del PRC de Villa Alemana, 2021.

Cabe señalar que el PREMVAL reconoce un Área de Riesgo Inundable o potencialmente inundable (AR 1) con franjas de restricción de 50 metros a cada lado del cauce habitual del Estero Quilpué y otros reconocidos por dicho instrumento, y Áreas de Riesgo Natural por Pendientes AR NP, que corresponden a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%.

Además, la comuna de Villa Alemana se encuentra también amenazada por los incendios forestales, en especial en el interfaz urbano-rural.

¹ Resolución 852 Exenta, Ministerio de Medio Ambiente, que reconoce humedal urbano Estero Quilpué, del 20 de septiembre de 2021.

² Resolución 30 Exenta, Ministerio del Medio Ambiente, que reconoce, por solicitud municipal, Humedal Urbano Estero Lo Godoy y Estero Pejerreyes, del 14 de marzo de 2022.

Las tipologías constructivas, en especial la densificación en altura, es lo que genera mayor rechazo por parte de vecinas y vecinos en relación con el desarrollo urbano actual de la comuna, independientemente del área de la ciudad donde habiten. Así también, se genera preocupación el aumento en la ocupación irregular de terrenos mediante campamentos o tomas, especialmente en los últimos años.

En cuanto al patrimonio construido, gran parte de las personas que han participado de los talleres durante el estudio de actualización del PRC coinciden al señalar que las nuevas edificaciones reemplazan a las tipologías que caracterizaban Villa Alemana, correspondientes a viviendas unifamiliares con patios amplios, por unidades de arquitectura estándar. Reconocen elementos patrimoniales en algunos sectores como Latorre y el Barrio Norte en general, el barrio centro sur (tanto hacia Nueva Maturana como hacia calle Arrieta) y en el sector antiguo de Peñablanca, valorando su morfología general más que alguna edificación en específico. También recalcan la importancia de los molinos como elemento identitario de Villa Alemana.

Figura 10. Algunas propiedades de interés patrimonial del Barrio Norte



Fuente: Diagnóstico Estratégico Integrado del PRC Villa Alemana, 2021

Figura 11. Londres con calle Condell, calle arborizada



Fuente: Diagnóstico Estratégico Integrado del PRC Villa Alemana, 2021

En cuanto a la vinculación del área urbana de Villa Alemana con los espacios correspondientes a las localidades de Lo Hidalgo, el Patagual y Quebrada Escobares, ubicados en el extremo oriente del territorio comunal, la relación con la ciudad de Villa Alemana es limitada, condicionada por barreras geográficas, logísticas y viales, lo que al mismo tiempo ha permitido que se conserve la identidad rural de estos sectores. La falta de alcantarillado ha dificultado el desarrollo de estos lugares, a pesar de que la norma lo permite, lo que ha favorecido que mantengan su tranquilidad y carácter rural.

En este sentido, las comunidades de estas localidades coinciden al señalar la importancia de mantener y fomentar un modo de vida principalmente ligado al mundo rural, siendo percibido como un peligro para esta intención la localización de actividades productivas, y, sobre todo, de formatos constructivos que afecten la imagen actual que caracteriza a estas zonas.

SÍNTESIS DE CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

El crecimiento urbano tanto en extensión como en densificación se encuentra condicionado por lo que regula el PREMVAL, al definir su límite urbano y establecer una densidad promedio para la comuna y máxima para las distintas zonas. En cuanto a la estructura urbana, se reconocen barreras que dificultan la conectividad norte-sur al interior de la ciudad, debido a la falta de cruces que atraviesen la línea férrea y la autopista Troncal Sur.

Tabla 1. Cuadro Densidades Brutas Promedio y Máximas

Comuna	Densidad Promedio	Densidad Máxima
VILLA ALEMANA	49 hab./ha	500 hab./ha

Fuente: Elaboración propia en base a PREMVAL, Gobierno Regional de Valparaíso (2014).

Se observan algunos sectores consolidados que presentan déficit de áreas verdes, así como la falta de espacio para medios de transporte no motorizado.

Así también, se reconoce la concentración de equipamientos en el área céntrica de Villa Alemana respecto de áreas periféricas donde el uso residencial es absolutamente predominante. La falta de equipamientos y servicios diversos en la comuna genera costos y tiempos de transporte que son relevantes para las familias de la comuna.

Se identifica también una dependencia de los centros urbanos litorales como Valparaíso y Viña del Mar para satisfacer necesidades asociadas a educación, trabajo, comercio específico, servicios y otros, lo que aumenta la posibilidad de congestión y colapso de las vías que conectan la periferia del área urbana con el centro de la ciudad y a Villa Alemana con otras localidades del Área Metropolitana de Valparaíso.

Por otro lado, las presiones urbanas sobre la comuna y la necesidad de vivienda asequible a la población han generado una ocupación irregular con asentamientos informales en algunos sectores no aptos para el crecimiento urbano (por ejemplo, el área de restricción de la autopista Troncal Sur), además de una segregación social a nivel comunal. Finalmente, se reconoce el riesgo de que el área urbana planificada no dé cabida al crecimiento de la población y su respectiva demanda de suelo, acrecentando el déficit de viviendas que existe en la actualidad.

Otros riesgos identificados en el diagnóstico respecto del desarrollo territorial del área urbana son el deterioro del patrimonio y de la imagen urbana debido a la reconversión de usos y la construcción con tipologías y densidades distintas a la del desarrollo de la ciudad durante la primera mitad del siglo XX, así como la pérdida de valores ambientales por falta de protección de los cauces o por su intervención sin consideraciones ambientales.

La comuna enfrenta grandes **desafíos** para su desarrollo, entre otros, el lograr un crecimiento urbano armónico con el entorno natural, que integre elementos de valor ambiental, áreas verdes existentes y propuestas, para generar un Sistema de Espacios Públicos sustentable y continuo, que dé cabida a medios de transporte no motorizados, dotando de una mayor superficie de áreas verdes por habitante al área urbana comunal.

Figura 12. Vista del área urbana y cordón de cerros desde cerro Lo Aranda



Fuente: Elaboración propia, Diagnóstico Estratégico Integrado del PRC de Villa Alemana, 2021

Así también, resulta necesario fomentar la instalación de comercio, servicios y otros equipamientos dentro de la comuna, promoviendo el desarrollo de actividades que generen empleos dentro de la ciudad y la instalación de establecimientos de educación que disminuyan la cantidad de viajes hacia otros sectores del Área Metropolitana de Valparaíso.

Respecto a la vialidad, se plantea la necesidad de otorgar continuidad y conectividad a todos los sectores de la ciudad pese a barreras como la autopista y la línea férrea o debido a la discontinuidad en la trama vial en sentido este-oeste en diversos sectores del área urbana. En materia de planificación, se reconoce la necesidad de considerar una gradualidad de usos hacia el área rural de modo de evitar conflictos con actividades productivas, además de generar una oferta de suelo que permita acoger el crecimiento urbano proyectado en el horizonte del Plan Regulador Comunal y hacerse cargo del déficit habitacional existente.

Entre Las **potencialidades** basadas en los múltiples atributos del área, destacan la posibilidad de: consolidarla como ciudad bien conectada y provista de servicios que permitan a sus habitantes mejorar su calidad de vida; desarrollar un sistema de áreas verdes y espacios públicos comunales que promuevan la conservación de sectores con alto valor ambiental y los modos de transporte no motorizados; el fomentar obras armoniosas con los valores ambientales de los cauces, que favorezcan la prevención de inundaciones y la conservación de sus servicios ambientales, promoviendo además su protección oficial, considerando que ya cuenta con tres humedales urbanos declarados.

Se plantea además la posibilidad de conservar elementos identitarios del área urbana, que configuran su imagen y son reconocidos por la comunidad, como la morfología de las edificaciones en el barrio norte.

3. ESCENARIOS DE CRECIMIENTO Y PRINCIPALES CONFLICTOS

A partir del diagnóstico se configuran tres escenarios de crecimiento poblacional y demanda de suelo. Considerando las Estimaciones y Proyecciones de Población 2002-2035, con base en el censo 2017 del Instituto Nacional de Estadísticas para la comuna de Villa Alemana, al año 2021 la comuna de Villa Alemana contaba con 141.528 habitantes y se proyecta para el año 2035 un total de 167.754 personas, acumulando en el período un crecimiento total del 18,53%, equivalente al 1,22% anual. También se considera la posibilidad de que el crecimiento de la comuna de Villa Alemana se comporte como el promedio del Área Metropolitana de Valparaíso, en cuyo caso, al año 2035 se alcanzaría un volumen de población de 162.687 habitantes, mientras que si la comuna mantiene el ritmo de crecimiento presentado en el período 2002-2017, debería alcanzar las 183.833 personas en 2035, como se observa en la tabla siguiente.

Tabla 2. Escenarios de población y desarrollo de demanda de suelo al año 2035. Comuna de Villa Alemana.

Concepto	Escenario Tendencial (proyección INE)	Escenario Continuidad de Demanda (en base a crecimiento de Villa Alemana 2002- 2017)	Escenario Contracción de Demanda (similar al promedio del AMV)
Población año 2021	141.528	141.528	141.528
Población año 2035	167.754	183.833	162.687
Crecimiento 2021-2035	26.226	42.305	21.159
Nuevos Hogares año 2035	7.612	12.279	6.141
Déficit Habitacional Cuantitativo año 2017	1.658	1.658	1.658
Total de hogares con necesidad de vivienda a 2035	9.270	13.937	7.799
Superficie total demanda del escenario (m2)	878.047	1.320.077	738.753

Fuente: Elaboración propia.

Los escenarios consideran el dar cobertura a la totalidad del déficit habitacional cuantitativo presente al momento del Censo 2017, suponiendo que se mantiene el tamaño promedio del hogar observado en ese momento (3,44 personas por hogar) y la superficie promedio por unidad habitacional observada para los permisos de edificación en el lapso 2017-2019, de 94,19 m². Así, considerando los valores límite de los indicados escenarios, entre los años 2021 y 2035 debería generarse una demanda de entre 738.753 m² y 1.320.077 m² para nuevas viviendas.

Algunos conflictos que se presentan en la comuna, y que podrían incrementarse en el futuro son:

1. Crecimiento explosivo en extensión y densificación en los últimos años, favorecido por condiciones normativas del actual PRC en zonas de extensión urbana definidas por dicho instrumento.
2. Zonas de la comuna con demanda por vivienda y con una completa ausencia de áreas verdes, comercio y servicios.
3. Falta de red de aceras y ciclovías continuas y funcionales que conecten sectores residenciales con áreas de equipamiento.
4. Obstrucción de la trama vial por barreras como la vía férrea y la autopista Troncal Sur, que dificultan conectividad entre el sector norte, centro y sur de la ciudad.
5. Sobrecarga de redes de agua potable y alcantarillado por construcción de nuevos proyectos habitacionales sin que se realice mejoras en la red de distribución.
6. Aumento de flujos vehiculares y congestión por concentración de equipamientos y servicios en el centro e infraestructura deficiente en barrios con alto grado de densificación.
7. Presión por vivienda de población de escasos recursos, allegados y migrantes genera ocupación informal (campamentos y "tomas") y riesgo de incendio por precarias condiciones de las edificaciones.
8. Presión de entorno límite con comuna de Limache por existencia de loteos en dicha comuna con escasa conectividad hacia Limache, sobrecargando vialidad de Villa Alemana.
9. Deterioro del entorno ambiental en cordones de cerros norte y sur por urbanización paulatina del sector de interfaz, lo que aumenta también el riesgo de incendios forestales.

4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO

4.1. PRINCIPALES ELEMENTOS DEL INSTRUMENTO

CRITERIOS GENERALES DE PLANIFICACIÓN

Como paso previo a la elaboración de alternativas de estructuración se formulan criterios de planificación con respecto a los conflictos encontrados, según se expone a continuación:

Tabla 3. Criterios Generales de Planificación

CRITERIOS DE PLANIFICACIÓN	
Temas	Criterios Generales
Estructuración del desarrollo territorial	Centros de equipamientos y servicios complementarios a la vivienda de la comuna y su entorno.
Proyecciones de población	Crecimiento asociado a escenario Tendencial que proyecta una población de 167.754 habitantes al 2035, con una demanda de 9.270 hogares.
Límite urbano	Se enmarca en lo definido por el PREMVAL.
Centralidades	Lograr una mayor integración espacial y funcional de los diferentes sectores de la ciudad, por medio de la adecuada distribución y acceso a los equipamientos y servicios.
Zonas de Crecimiento	Equilibrar el desarrollo de modo de fomentar la integración y cohesión social, evitando el crecimiento desregulado y al margen de la planificación.
Patrimonio	Fortalecer la identidad comunal y de barrios, resguardando el patrimonio natural y construido.
Áreas Productivas	Otorgar a las actividades productivas la conectividad e infraestructura urbana necesaria para su desarrollo.
Sistemas de Espacios Públicos y Parques	Utilización de red hídrica y de sectores inundables para el establecimiento de áreas verdes como áreas de infiltración de aguas lluvia o recarga de acuíferos. Reconocer y preservar espacios verdes de valor ambiental en torno a los esteros considerando zonas de protección ribereña. Evaluar posibles espacios públicos en sectores sin uso (eriazos) o en deterioro, considerando la necesidad de los distintos barrios.
Movilidad (red vial y ciclovías)	Generar alternativas de interconexión entre los distintos sectores de desarrollo urbano – territorial, salvando las barreras funcionales (tren, autopista) e integrando las distintas áreas de la ciudad. Promover consolidación de modos no motorizados, por medio de integración red de ciclovías.
Densidades	Controlar las densidades en el marco entregado por PREMVAL y restringir las normas en zonas actualmente más permisivas.
Riesgos naturales	Se buscará evitar que aumente la población expuesta a peligros naturales.

RESULTADOS DE LOS TALLERES DE DIAGNÓSTICO

Los talleres de diagnóstico y los realizados al inicio de la etapa de elaboración de alternativas e imagen objetivo destacaron las siguientes intenciones para el desarrollo urbano de la comuna:

- Resguardar los cordones de cerros al norte y sur del área urbana.

- Mejorar la conectividad entre los sectores norte, centro y sur de área urbana (cruces de la vía férrea y autopista Troncal Sur), así como en sentido **oriente-poniente (donde la trama vial es discontinua)**.
- Proteger esteros y humedales urbanos.
- Controlar el crecimiento urbano, especialmente en lo relacionado con la altura de construcción y las densidades habitacionales.
- Considerar viviendas de integración social.
- Generar red de ciclovías.
- Considerar un parque al costado de vía férrea.
- Desarrollar subcentros en distintos barrios del área urbana.
- Mantener el “carácter rural” de Lo Hidalgo, Quebrada Escobar y El Patagual.

ELEMENTOS COMUNES DE LAS ALTERNATIVAS

- **Riesgos naturales.** Las amenazas naturales presentes en el territorio se concentran en las laderas con mayores pendientes, donde hay peligro de remoción en masa, y en torno a los cauces y quebradas, con peligro de inundaciones.
- **Vialidad metropolitana.** Como Villa Alemana forma parte del Área Metropolitana de Valparaíso, algunas vías de la comuna se rigen por el PREMVAL tales como Bernardo Leighton y la autopista Troncal Sur.
- **Resguardo de valores ambientales.** Se contempla en la planificación el resguardo de ecosistemas de valor ambiental, como los cordones de cerros al norte y sur del área urbana, esteros y quebradas, áreas verdes existentes, etc. Se debe considerar además el reconocimiento de los sectores declarados Humedales Urbanos, correspondientes a los esteros Quilpué, Pejerreyes y Lo Godoy.

Figura 13. Actividades de participación para evaluación de alternativas y definición de Imagen Objetivo.



Fuente: Elaboración propia.

4.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

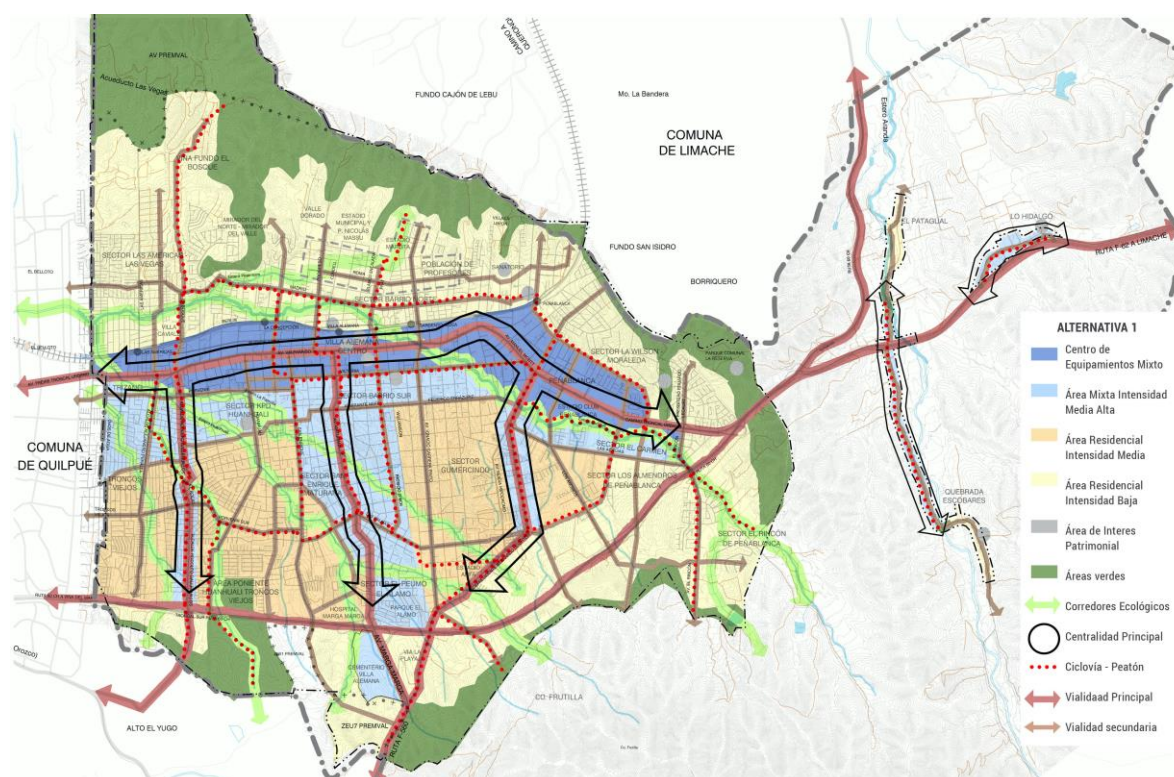
A partir de diversos aspectos o temáticas, se describen las tres alternativas que fueron elaboradas, y que se evalúan para definir una opción de desarrollo sobre la cual se elaborará el anteproyecto del Plan. La opción de desarrollo que se define a partir de las alternativas corresponde a la Imagen Objetivo del PRC de Villa Alemana que será sometida a consulta pública.

Alternativa 1. Revitalización del centro cívico

Prioriza el centro cívico existente como principal polo comercial y de servicios, con ejes estructurantes como áreas de usos mixtos, que aprovechan la infraestructura instalada y presta servicios complementarios a la vivienda para la comuna y su entorno.

Se basa en la situación actual, donde la Av. Valparaíso y el entorno de la línea férrea entre el centro de Villa Alemana y el sector Peñablanca corresponden al principal polo de comercio y servicios a nivel comunal. Se busca promover la recuperación de los usos mixtos, incluida la vivienda, al interior del centro cívico, con el fin de evitar que este quede sin uso en horario nocturno y en otros momentos en que el comercio se encuentra cerrado. La intensidad de ocupación de suelo se concentra en este centro tradicional, disminuyendo hacia la periferia. Las áreas productivas y la infraestructura se integran a la trama urbana, localizadas en torno a las vías principales.

Figura 14. Alternativa 1

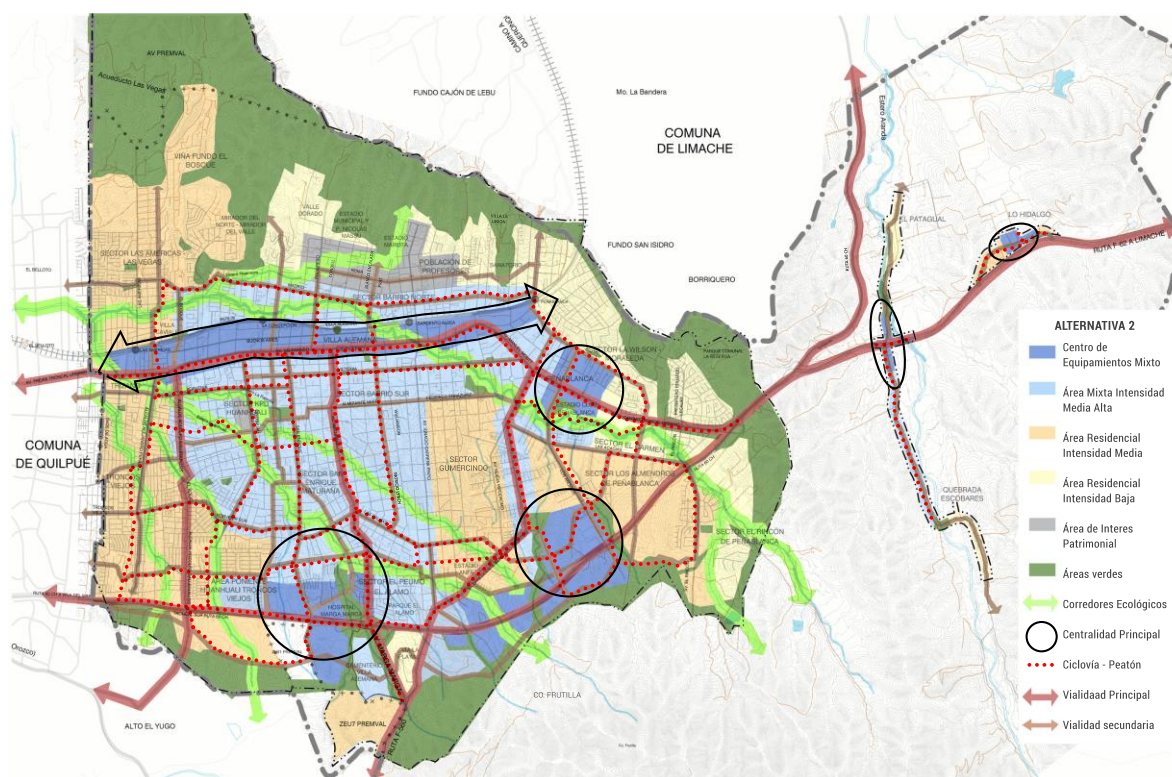


Fuente: Elaboración propia

Alternativa 2. Nuevos Polos de Centralidad.

Promueve la diversificación de las actividades que se desarrollan en la comuna, mejorando la oferta de empleos y proponiendo un crecimiento que aprovecha las nuevas oportunidades asociadas a la centralidad del Hospital Marga Marga y a un polo de servicios logísticos en torno a la autopista Troncal Sur, con buena conectividad hacia el resto del Área Metropolitana de Valparaíso (AMV). Considera una mayor intensidad de ocupación del suelo en el centro tradicional en torno a la vía férrea y hacia el sector Peñablanca, también hacia el área del hospital y en torno al polo de servicios logísticos ya señalado, en el sector El Rincón. Presenta una red de ciclovías más densa. Limita los accesos a los cordones de cerros al norte y sur, evitando deterioro por uso y buscando con esto reducir el riesgo de incendio.

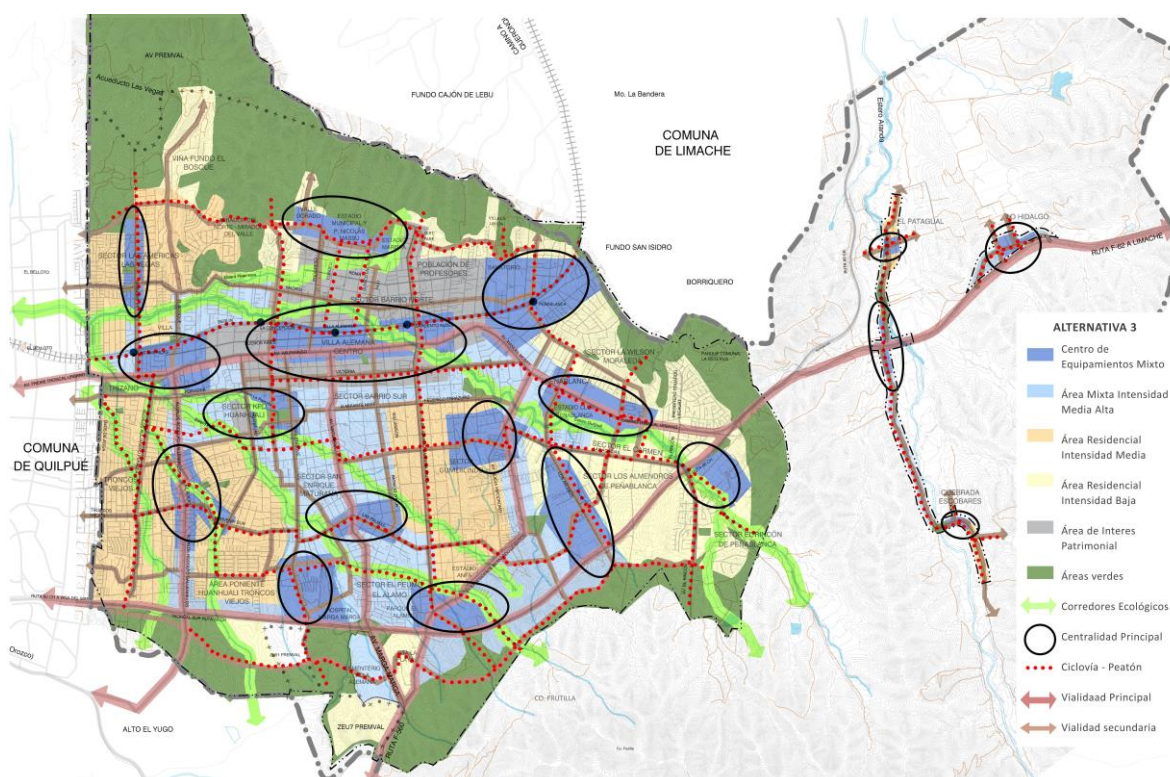
Figura 15. Alternativa 2



Fuente: Elaboración propia

Alternativa 3. Regeneración de barrios.

Promueve la puesta en valor de los elementos naturales e identitarios, con un crecimiento contenido y equilibrado mediante la incorporación de subcentros barriales, que potencie el turismo asociado al clima, la conservación del entorno natural y las condiciones ambientales. La intensidad de ocupación se reduce en general en el área urbana extendiéndose de manera más homogénea y minimizándola hacia los bordes norte y este del área urbana. Se propone una vía vehicular acompañada de ciclovía por el borde de los cerros, entre estos y el área destinada a usos residenciales. Esta vía permitiría mejorar la conectividad este-oeste y reducir el riesgo de incendio generando un espacio de cortafuego en el área de interfaz.



Las alternativas se abordaron a partir de distintas temáticas o aspectos, que permiten compararlas y evaluar las propuestas. Los principales elementos contenidos en cada alternativa se sintetizan en la tabla siguiente.

Tabla 4. Intenciones o ideas fuerza consideradas en cada alternativa.

INTENCIONES	ALTERNATIVA 1 – RENOVACIÓN DEL CENTRO	ALTERNATIVA 2 – NUEVOS POLOS DE CENTRALIDAD	ALTERNATIVA 3 – REGENERACIÓN DE BARRIOS
Centralidad: Equipamientos y servicios (tales como usos de comercio, colegios, salud, bancos, deporte, etc.)	FORTALECIMIENTO DEL CENTRO CÍVICO Fortalecimiento y renovación del centro cívico y los principales ejes viales estructurantes para usos comerciales y de servicios, siguiendo la tendencia de localización histórica y aprovechando la conectividad existente, para fomentar así el desarrollo económico local y aprovechar la accesibilidad y transporte público. Se potencia con ello el centro de Villa Alemana extendiéndolo hacia el sector de Peñablanca.	NUEVOS POLOS DE CENTRALIDAD Fomento de nuevos polos de desarrollo para la instalación de equipamientos y servicios de mayor escala, que posibiliten nuevas actividades en virtud de la conectividad metropolitana, otorguen empleos y reduzcan la dependencia de la comuna con Quilpué y Valparaíso-Viña del Mar. Uno es el sector donde se emplaza el nuevo hospital y el otro –asociado a servicios logísticos- es el sector Los Aromos-El Rincón, en torno a la autopista Troncal sur.	SUBCENTRALIDADES DE ESCALA BARRIAL Promoción de subcentros de comercio y servicios en cada sector (barrio) del área urbana para la instalación de equipamientos diversos, brindando mayor autonomía a los barrios de la ciudad y fomentando el emprendimiento y la regeneración urbana. Los subcentros se asocian la vialidad estructurante existente y proyectada.

INTENCIONES	ALTERNATIVA 1 – RENOVACIÓN DEL CENTRO	ALTERNATIVA 2 – NUEVOS POLOS DE CENTRALIDAD	ALTERNATIVA 3 – REGENERACIÓN DE BARRIOS
Intensidad de Ocupación de Suelo: Áreas Consolidadas y para el crecimiento urbano, en un escenario de población de 167.754 habitantes al 2035, con una demanda de 9.270 hogares.	DENSIFICACIÓN Y RENOVACIÓN CENTRO CÍVICO Renovación de sectores urbanos existentes mediante una densificación equilibrada del área céntrica para evitar la ocupación del suelo urbano en extensión. Atracción de vivienda hacia el centro cívico y los principales ejes viales de la ciudad, fomentando el uso mixto (residencial y de equipamientos) que mejore la seguridad y disminuya el deterioro ocasionado por el despoblamiento de las áreas céntricas en horarios no laborales. Las áreas residenciales de intensidad media se desarrollan en el área sur hasta la autopista, siguiendo la tendencia actual. En los sectores consolidados residenciales cercanos al centro hacia al norte se resguarda la morfología tradicional. Se proponen áreas mixtas en las localidades rurales.	CRECIMIENTO ASOCIADO A NUEVAS CENTRALIDADES Incremento del territorio destinado usos mixtos y residenciales de intensidad media en sentido norte-sur por los nuevos subcentros, dando cabida a proyectos residenciales de intensidad media hacia el sur de la ciudad, asociados a cercanía del Troncal Urbano, generando integración y promoviendo la continuidad de las vialidades principales. Diversidad de usos y funciones está orientada al sector equipamiento y servicios, posibilitando el desarrollo de áreas mixtas de media intensidad en los barrios consolidados, conservando el área de Troncos Viejos, Las Américas y otras de intensidad media existentes, consolidando áreas para el crecimiento al norte y sur en el área urbana. Se plantean áreas mixtas en las localidades rurales y de intensidad media en Lo Hidalgo.	CRECIMIENTO POR REGENERACIÓN Se mantiene y resguarda la imagen urbana existente en los sectores consolidados, integrando nuevos usos a aquellos con potencial de regenerarse o renovarse, como el sector de Gumercingo, proponiendo un crecimiento equilibrado de intensidad media que fomenta el desarrollo de los barrios y que promueve la nueva oferta de viviendas en las zonas bien equipadas y conectadas. Se evita intervenir la imagen urbana de los sectores patrimoniales ya consolidados. Se proponen áreas mixtas en las localidades rurales y de intensidad media en Quebrada Escobares.
Sistemas de espacios públicos y áreas verdes: Red de espacios verdes, públicos o privados, que conservan las funciones y valores de los ecosistemas y provee beneficios denominados “servicios ecosistémicos”. Presenta elementos a distintas escalas (barrio, ciudad, región).	INTEGRACIÓN DE INFRAESTRUCTURA VERDE CON TRAMA URBANA Integración de los elementos de valor natural a la ciudad como infraestructura verde lineal, fomentando la movilidad sostenible con arborización apropiada para la conexión entre ecosistemas, considerando accesos a los cerros. Se proponen como áreas verdes relevantes en los parches de interés ambiental que rodean la ciudad (bosques y matorrales en cerros), y corredores que cruzan la ciudad conectándola a los parches perimetrales. Se	RESGUARDO POR LIMITACIÓN DE ACCESO Y CONSOLIDACIÓN DE CORREDORES AMBIENTALES INTERIORES Resguardo de los elementos de valor natural (cerros y humedales), limitando el acceso a ellos, concentrando los ingresos en torno al cerro Frutilla y al Parque La Reserva. Además, se proponen áreas verdes que acompañen los nuevos subcentros y se conecten con las centralidades y los diferentes sectores de la ciudad por medio de corredores ecológicos. Se prolongan las áreas verdes del cordón de cerros sur por los	RESGUARDO POR NORMATIVA RESTRICTIVA Y FOMENTO DE SISTEMA DE ÁREAS VERDES LOCALES Resguardo de los elementos de valor natural mediante una normativa restrictiva, de modo de conservar paisajes valiosos y servicios ecosistémicos. Se propone dar acceso a cada barrio a áreas verdes locales y conexiones hacia áreas verdes mayores, con una diversidad accesos a los cordones de cerros norte y sur, que se mantienen con uso de área verde, incluyendo los sectores con

INTENCIONES	ALTERNATIVA 1 – RENOVACIÓN DEL CENTRO	ALTERNATIVA 2 – NUEVOS POLOS DE CENTRALIDAD	ALTERNATIVA 3 – REGENERACIÓN DE BARRIOS
	propone un parque en el área poniente Huanhualí -Troncos Viejos. Se propone conectar los cerros del entorno con el centro de la ciudad.	cauces naturales y espacios públicos existentes.	riesgo de remoción en masa, anegamientos e inundaciones. Se reconoce como parque comunal el terreno del ex vertedero a partir de su plan de cierre, aunque para ello se requiere modificar el PREMVAL.
Áreas Productivas e Infraestructura: Se refiere a usos como talleres, industrias, grandes bodegas, áreas para terminales de transporte, etc. Para todos los casos, se considera otorgar las condiciones de espacio público, distanciamientos y antejardines para la amortiguación, además de la conectividad e infraestructura urbana necesarias para su desarrollo, promoviendo espacios urbanos seguros y de calidad.	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURAS INTEGRADAS EN TRAMA URBANA Contempla el uso de actividades productivas e infraestructura mediante consolidación de los usos existentes en los ejes principales (talleres), al interior del límite urbano.	ÁREAS LOGÍSTICO-PRODUCTIVAS ASOCIADAS A TRONCAL SUR Contempla el uso de actividades productivas e infraestructuras referidas a servicios logísticos intercomunales e industrias en torno a autopista Troncal Sur, considerando la extensión de la zona industrial del PRC vigente, de modo de diversificar las actividades existentes y generar una mayor oferta laboral, considerando conectividad dada por la autopista.	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURAS EN POLO EXISTENTE No contempla el uso de actividades productivas nuevas al interior del centro cívico y áreas patrimoniales, pero sí la consolidación del área existente contemplada en el PRC vigente, en torno a la autopista Troncal Sur.

INTENCIONES	ALTERNATIVA 1 – RENOVACIÓN DEL CENTRO	ALTERNATIVA 2 – NUEVOS POLOS DE CENTRALIDAD	ALTERNATIVA 3 – REGENERACIÓN DE BARRIOS
Trama de Movilidad: Red vial, ciclovías y vías de preferencia peatonal.	REFORMA DE LA ESTRUCTURA DE MOVILIDAD EXISTENTE Se prioriza la continuidad espacial de la red vial existente, destacando los ejes principales y reforzando la conectividad local de estos con los principales sectores de la ciudad. Complementando al Troncal Urbano y al Troncal Sur, se distinguen como ejes troncales principales las calles Alcalde Galleguillos, Maturana y Bernardo Leighton. Se promueve el uso del eje Madrid proyectado hasta Covadonga, para resolver el conflicto generado por los flujos provenientes desde sector Cajón de Lebu. Hacia el sector de El Rincón, la prolongación de calle Los Aromos permitiría sostener el crecimiento actual del sector suroriente. Se propone conectar los cordones de cerros norte y sur con el centro, los principales equipamientos y los principales ejes viales, por medio de accesos norte-sur y una radial oriente-poniente en el sector norte, además de un circuito céntrico, que prioricen la circulación del peatón y la bicicleta, integrando recorridos funcionales (de las viviendas hacia sectores de servicios) con recorridos recreacionales para el ocio. En las localidades rurales se refuerzan los recorridos existentes.	ESTRUCTURA DE MOVILIDAD ASOCIADA A NUEVOS POLOS DE CENTRALIDAD Se propone reforzar la estructura vial hacia los nuevos subcentros y proponer interconectividades futuras para los distintos horizontes de crecimiento de estos sectores. Se plantean alternativas para traspasar barreras de tipo funcional (tren y autopista). Se propone una mayor densidad vial, principalmente en sentido norte-sur. Esta alternativa amplía las áreas mixtas de intensidad media alta hacia el norte de la ciudad y en torno a las nuevas centralidades del sur de Villa Alemana, generando una propuesta vial acorde a los nuevos centros, incluyendo el sector del Hospital Marga Marga. Los recorridos para circulación del peatón y ciclovías conectan los nuevos polos de equipamiento y servicios con las áreas residenciales y el centro histórico, con limitado acceso a las áreas naturales del entorno. Se propone una circunvalación al norte de la autopista, algunos accesos al sector sur y recorridos que conecten los nuevos subcentros con las áreas residenciales, configurando recorridos principalmente funcionales. En las localidades rurales se refuerzan los recorridos entre centralidades y hacia el entorno natural.	MOVILIDAD INTEGRADA DESDE ESCALA BARRIAL A INTERCOMUNAL Se otorga conectividad a las urbanizaciones que ya presentan relativa continuidad, a partir de una propuesta de vialidad estructurante jerarquizada, de modo de dar acceso desde los ejes metropolitanos a los barrios, y de los barrios a sus subcentros. Se destaca la propuesta vial hacia el sector norte y sur, circundando el borde urbanizado en torno a los cordones de cerros, como una solución complementaria al eje Madrid-Roma al norte y a la barrera que genera la autopista, al sur. Incorpora el eje Ignacio Carrera Pinto como una vía de conexión, y propone una red vial robusta, cuyo objetivo es dar sustento a los flujos desde y hacia los distintos subcentros propuestos. Se proponen recorridos para circulación del peatón y bicicletas que conecten las áreas verdes mayores con los subcentros y barrios, como circuitos funcionales. Se reconoce ciclovías existentes y nuevas, recorridos asociados a la línea del tren, y entre barrios y subcentros. Además, se proponen recorridos recreacionales al norte y sur de la ciudad, desde donde se accede a los cordones de cerros. En las localidades rurales se proponen recorridos dentro de ellas y hacia su entorno.

INTENCIONES	ALTERNATIVA 1 – RENOVACIÓN DEL CENTRO	ALTERNATIVA 2 – NUEVOS POLOS DE CENTRALIDAD	ALTERNATIVA 3 – REGENERACIÓN DE BARRIOS
Patrimonio: Sectores o inmuebles que representen valores culturales y que puedan ser rehabilitados o conservados; sectores en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto.	RESGUARDO DE EDIFICACIONES DE INTERÉS PATRIMONIAL Se protegen elementos patrimoniales reconociéndolos oficialmente como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), por su valor identitario. Las otras áreas de interés patrimonial, especialmente el Barrio Norte, considerarán normativas que favorezcan su conservación, restringiendo alturas y usos.	RESGUARDO POR FOMENTO A LA RENOVACIÓN Se identifica una particular morfología arquitectónica que se requiere resguardar en ciertos sectores de la ciudad, promoviendo diversificar sus usos para posibilitar su mantención y así ser sustentables en el tiempo, pudiendo ser nominadas como Zonas de Conservación Histórica (ZCH) o Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), condicionando normas y generando una protección oficial.	RESGUARDO POR BAJA INTENSIDAD DE USO Se mantiene y resguarda la imagen urbana existente, especialmente de sectores más antiguos y tradicionales de valor patrimonial, reconociendo su morfología (forma urbana, alturas, distanciamientos, etc.) y resguardándolos mediante una baja intensidad de uso, sin nominarlas como ZCH o ICH, evitando generar gravámenes a los propietarios, pero restringiendo las condiciones de edificación y los usos de suelo.

4.3. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

En el contexto del proceso participativo se procedió a la evaluación de las alternativas propuestas para el área urbana de la comuna mediante talleres de participación presenciales y una encuesta online en la que se presentó una matriz que permitía comparar por temáticas cada una de las alternativas.

Resultados de la evaluación de alternativas en el proceso participativo

De acuerdo con los resultados del proceso técnico para la primera fase de la etapa, los motivos conceptuales centrales que resultan de las actividades desarrolladas profundizan en los principales elementos identificados en el diagnóstico participativo como desafíos para la planificación, sintetizados en los siguientes puntos: 1) provisión de equipamientos y servicios urbanos, 2) condicionantes a la localización de nuevas poblaciones, 3) protección y fomento de valores ambientales, 4) mejoramiento de la habitabilidad urbana local y metropolitana y 5) fomento y reconversión productiva local y sustentable.

Consideraciones Generales

Según la metodología planteada, basada en revisar cada una de las tres alternativas a partir de sus principales componentes, es posible obtener un conjunto de conclusiones generales de las respuestas obtenidas en las distintas actividades:

- En primer término, se observa una orientación mayoritaria de las respuestas hacia la **generación de equilibrios urbanos** que permitan armonizar las distintas tendencias presentes en el territorio, resguardando los valores que se perciben como afectados a partir del desarrollo urbano de las últimas décadas.
- En este sentido, existe coincidencia al definir que la estrategia general de planificación debe apuntar hacia el **fomento del desarrollo local/barrial** tanto a nivel de consolidación de los servicios urbanos como en la localización de viviendas. De allí resulta que, tanto en los talleres como en el cuestionario complementario, la alternativa con mayor número de selecciones corresponde a la Alternativa 3, en tanto articula esas demandas en sus distintos componentes.

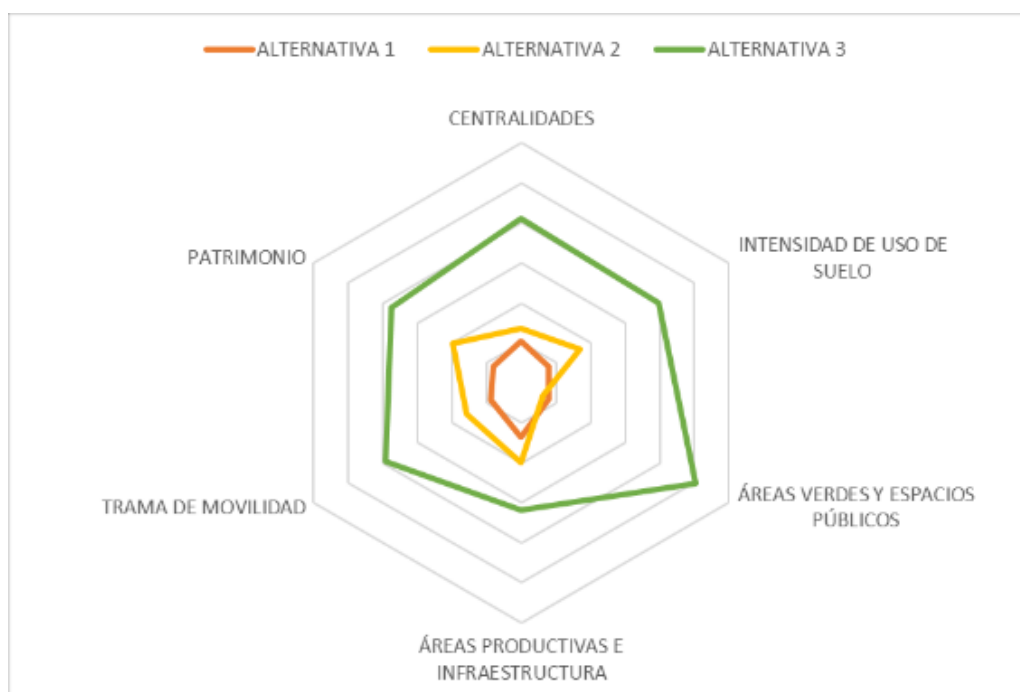
Sumado a esto, en el análisis de detalle de las observaciones verbales y escritas, existe coincidencia entre las y los participantes al señalar su acuerdo con una estrategia de planificación que no sea simplemente un ejercicio teórico, sino que reconozca la realidad actual de la comuna, tanto a nivel de consolidación de áreas como en las problemáticas que la afectan. De este modo:

- Se reconoce la necesidad de **generar espacios para la localización de nuevas viviendas**, siempre de modo respetuoso con el formato tradicional de habitación de la comuna y su calidad de vida. No puede “cerrarse la ciudad”, pues eso perjudicaría a quienes legítimamente buscan tener su vivienda en la comuna de Villa Alemana.
- Se reconoce la **importancia del centro histórico de la comuna**, el que, a pesar de sus problemáticas, debiese ser sujeto de acciones que permitan su regeneración y revitalización, aprovechando sus buenas condiciones de conectividad y la presencia de diversos equipamientos y servicios.

- Se reconoce la importancia que tendrán los subcentros intermedios, especialmente el polo correspondiente al nuevo Hospital Marga-Marga, que se volverá un punto de atracción de población comunal y provincial, que requerirá atención en términos de ordenamiento vial, de infraestructura y de servicios complementarios.

Como resultado de la evaluación de las alternativas, la Alternativa 3 resulta mejor evaluada en todas las temáticas y su mejor evaluación se refiere al sistema de áreas verdes y espacios públicos. En segundo lugar, se evalúa la Alternativa 2, con entre un 20 y un 30% de las preferencias en intensidad de uso del suelo, áreas productivas e infraestructura y patrimonio. La Alternativa 1, que recoge la tendencia actual de desarrollo, obtuvo la menor evaluación en todos los ámbitos analizados.

Figura 16 Resultados de la evaluación las alternativas



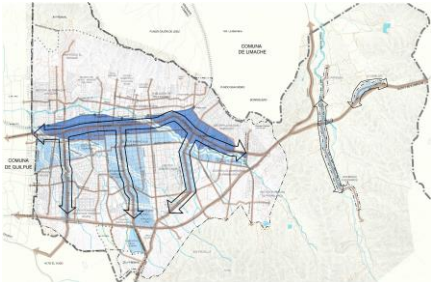
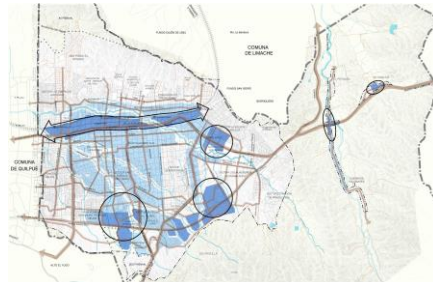
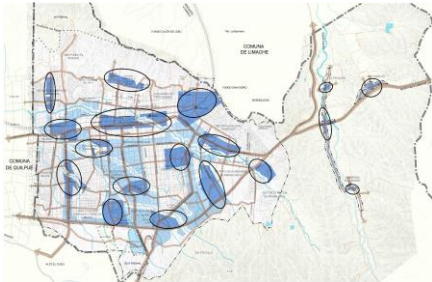
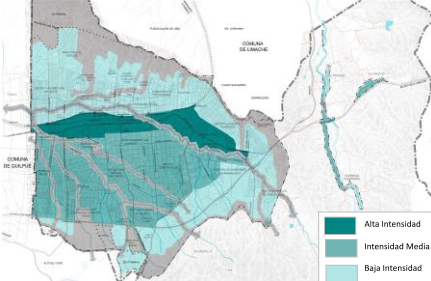
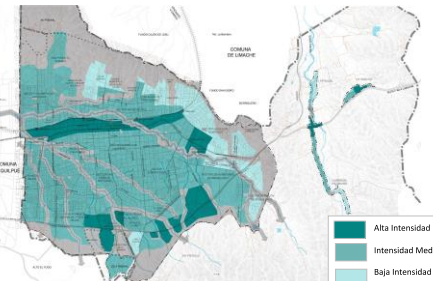
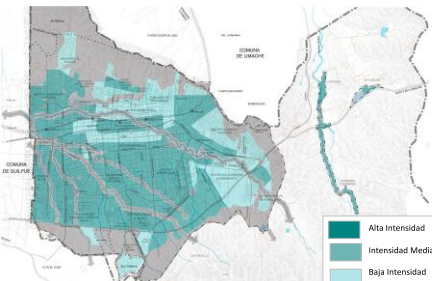
Fuente: Elaboración propia a partir del resultados de talleres y cuestionario en línea.

Tabla 5. Evaluación por componente de cada alternativa (según porcentaje de preferencia)

	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Centralidades	10,39%	18,83%	70,78%
Intensidad de uso de suelo	10,67%	20,67%	68,67%
Áreas verdes y espacios públicos	7,33%	7,33%	85,33%
Áreas productivas e infraestructura	15,69%	28,76%	55,56%
Trama de movilidad	10,20%	23,81%	65,99%
Patrimonio	7,84%	30,72%	61,44%

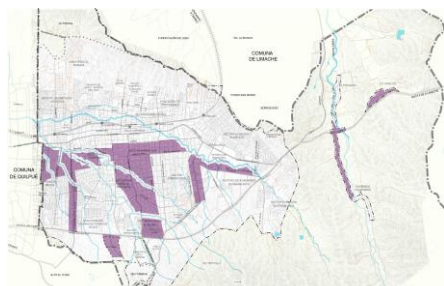
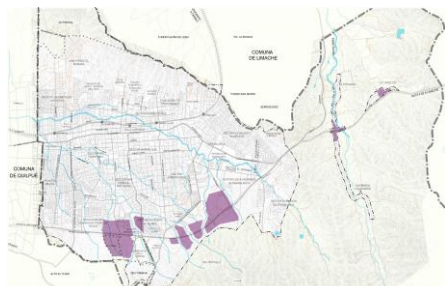
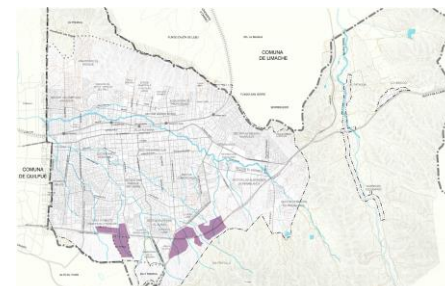
A continuación, se incluye la matriz de evaluación utilizada para la revisión de las alternativas.

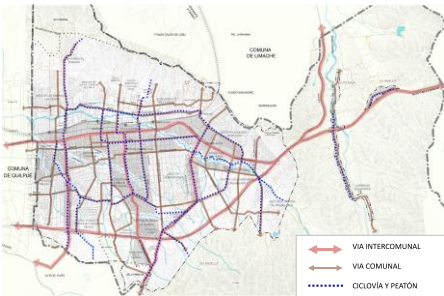
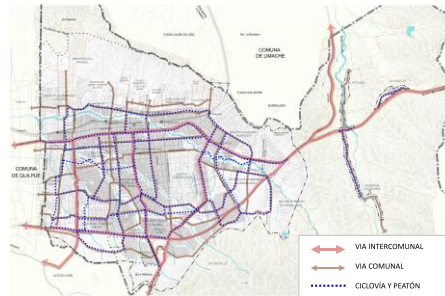
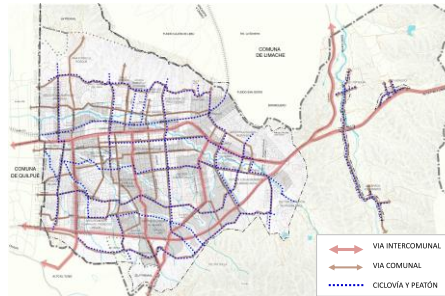
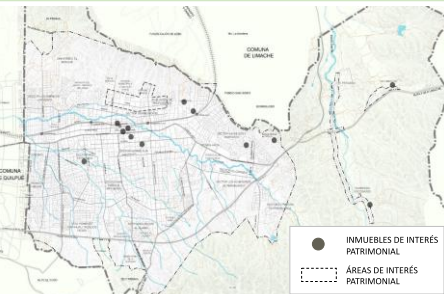
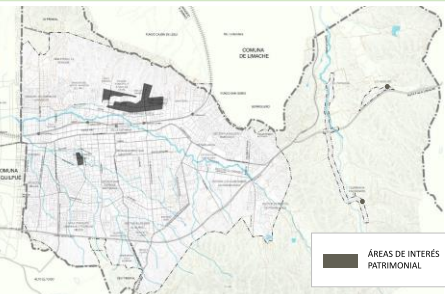
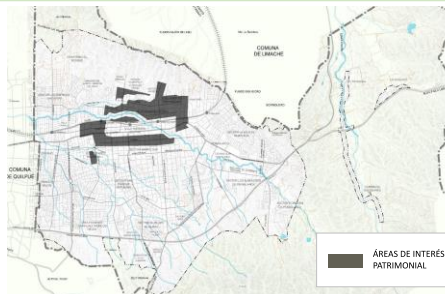
Figura 17. Matriz de evaluación de las alternativas

 Actualización Plan Regulador Comunal de Villa Alemana   				
INTENCIONES ALTERNATIVA 1 – RENOVACIÓN DEL CENTRO: Revitalización del centro cívico como principal polo comercial y de servicios, con ejes estructurantes como áreas de usos mixtos, que aprovechan la infraestructura instalada y presta servicios complementarios a la vivienda para la comuna y su entorno. ALTERNATIVA 2 – NUEVOS POLOS DE CENTRALIDAD: Diversificación de las actividades que se desarrollan en la comuna, que mejore la oferta de empleos y presente un crecimiento que aproveche las nuevas oportunidades asociadas a la centralidad del Hospital Marga Marga y a un polo de servicios logísticos, con buena conectividad hacia el Área Metropolitana de Valparaíso (AMV) y la RM ALTERNATIVA 3 – REGENERACIÓN DE BARRIOS: Puesta en valor de los elementos naturales e identitarios, con un crecimiento contenido y equilibrado mediante incorporación de subcentros barriales, que potencie el turismo asociado al clima, entorno natural y condiciones ambientales, considerando presión del entorno Quilpué - Limache				
Centralidad: Equipamientos y servicios (Comercio, Colegios, Salud, Bancos, Recreación, Deporte, etc)	 FORTALECIMIENTO DEL CENTRO CÍVICO Fortalecimiento y renovación del centro cívico y los principales ejes viales estructurantes, para usos comerciales y de servicios, siguiendo la tendencia de localización histórica, aprovechando la conectividad existente y consolidando comercios incipientes, para fomentar así el desarrollo económico local y aprovechar la accesibilidad y transporte público, optimizando el uso de suelo urbano. Se unifican con esto los núcleos urbanos de Villa Alemana y Peñablanca. 123	 NUEVOS POLOS DE CENTRALIDAD Fomento de nuevos polos de desarrollo para la instalación de comercio, equipamiento y servicios de mayor escala, que posibiliten nuevas actividades en virtud de la conectividad de carácter metropolitano, otorguen nuevos empleos y disminuyan la dependencia de la comuna con Quilpué y el AMV. Quebranta la tendencia de localización y desarrolla 2 nuevas centralidades: Marga Marga asociada al Hospital, y una de servicios logísticos en el sector Los Aromos- El Rincón y el Troncal sur. 123	 SUBCENTRALIDADES DE ESCALA BARRIAL Promoción y refuerzo de subcentros de comercio y servicios en cada sector del área urbana (subcentros barriales) para la instalación de equipamientos y servicios de escala media, brindando autonomía a los barrios de la ciudad y fomentando el emprendimiento y la regeneración urbana. Desarrollo de áreas mixtas moderadas, diversificando usos en los sectores consolidados. Los subcentros se asocian la vialidad estructurante existente y proyectada. 123	
Intensidad de Ocupación de Suelo: Áreas Consolidadas y para el crecimiento urbano, en un escenario de población de 167,754 habitantes al 2035, con una demanda de hogares de 9.270. (actualmente hay 141.528 habs., de acuerdo a proyecciones del INE, con déficit de vivienda por un total de 1.658 unidades, al momento del Censo 2017)	 DENSIFICACIÓN Y RENOVACIÓN CENTRO CÍVICO Renovación de sectores urbanos existentes mediante una Densificación equilibrada de área céntrica para evitar el ocupación en extensión del suelo urbano. Atracción de vivienda hacia el centro cívico y los principales ejes viales de la ciudad, fomentando el uso mixto (residencial y de equipamientos) que mejore la seguridad, vigilancia y disminuya el deterioro ocasionado por el desdoblamiento de las áreas céntricas en horarios no laborales. Las áreas residenciales de intensidad media se desarrollan en el área sur hasta autopista, siguiendo la tendencia. En los sectores consolidados residenciales pericentrales al norte se resguarda la morfología. Se proponen áreas mixtas en las localidades rurales. 123	 CRECIMIENTO ASOCIADO A NUEVAS CENTRALIDADES Incremento del territorio destinado usos mixtos y residenciales de intensidad media en sentido norte sur por los nuevos subcentros dando cabida a proyectos residenciales de intensidad media hacia el sur de la ciudad, que cambian la tendencia de desarrollo histórica una función del Troncal Urbano, generan integración y se asocian a vialidades continuas. Se da lugar a una diversidad de usos y funciones orientada al sector servicios y equipamiento, posibilitando el desarrollo de áreas mixtas de media intensidad en los barrios consolidados, conservando el área Troncos Viejos, Las Américas y otras residenciales de intensidad media existentes, consolidando áreas para el crecimiento al norte y sur. Se plantean áreas mixtas en las localidades rurales y de intensidad media en Lo Hidalgo. 123	 CRECIMIENTO POR REGENERACIÓN Se mantiene y resguarda la imagen urbana existente en los sectores consolidados, integrando nuevos usos a aquellos con potencial de Regenerarse o Renovarse, como el sector de Guericundo, proponiendo un Crecimiento equilibrado de intensidad media que fomenta el desarrollo de barrios, y que promueve la nueva oferta de viviendas en las zonas bien equipadas y conectadas. Se evita intervenir la imagen urbana de los sectores patrimoniales y ya consolidados. Se proponen áreas mixtas en las localidades rurales y de intensidad media en Quebrada Escobares. 123	

www.prcvillaalemana.cl
contacto@prcvillaalemana.cl

1

INTENCIONES	ALTERNATIVA 1 – RENOVACIÓN DEL CENTRO:	ALTERNATIVA 2 – NUEVOS POLOS DE CENTRALIDAD:	ALTERNATIVA 3 – REGENERACIÓN DE BARRIOS:
	Revitalización del centro cívico como principal polo comercial y de servicios, con ejes estructurantes como áreas de usos mixtos, que aprovechan la infraestructura instalada y presta servicios complementarios a la vivienda para la comuna y su entorno.	Diversificación de las actividades que se desarrollan en la comuna, que mejore la oferta de empleos y presente un crecimiento que aproveche las nuevas oportunidades asociadas a la centralidad del Hospital Marga Marga y a un polo de servicios logísticos, con buena conectividad hacia el Área Metropolitana de Valparaíso (AMV) y la RM	Puesta en valor de los elementos naturales e identitarios, con un crecimiento contenido y equilibrado mediante incorporación de subcentros barriales, que potencie el turismo asociado al clima, entorno natural y condiciones ambientales, considerando presión del entorno Quilpué - Limache
Sistemas de espacios públicos y áreas verdes: es una red interconectada de espacios verdes, públicos o privados, que conservan las funciones y valores de los ecosistemas naturales y provee beneficios a la comunidad, denominados “servicios ecosistémicos”. (Escala de barrio: Calles arboladas, plazas, arroyos, paseo peatonal y ciclovías, etc. Escala ciudad: Río, laguna, bosque urbano, Parque, etc. Escala regional: Áreas protegidas, campo abierto, etc.)	 INTEGRACIÓN DE INFRAESTRUCTURA VERDE CON TRAMA URBANA Integración de los elementos de valor natural a la ciudad como infraestructura verde, fomentando la movilidad sostenible con arborización apropiada para la conexión entre ecosistemas, considerando 9 accesos a los cerros. Se proponen como áreas verdes relevantes los parches ecológicos (Bosques y matorrales en cerros) que rodean la ciudad, y corredores que cruzan la ciudad conectándola a los parches perimetrales. Se propone un parque en el área poniente Huanhual Troncos Viejos. Se propone conectar los cerros del entorno con el centro, por medio de 9 accesos. 1 2 3	 RESGUARDO POR LIMITACIÓN DE ACCESO Y CONSOLIDACIÓN DE CORREDORES AMBIENTALES INTERIORES Resguardo de los elementos de valor natural (cerros y humedales), mediante accesos limitados a ellos, concentrando acceso en torno al cerro Frutilla y al Parque La Reserva. Además se proponen áreas verdes que acompañen los nuevos subcentros, y se conecten con las centralidades y los diferentes sectores de la ciudad por medio de corredores ecológicos. Se prolongan las áreas verdes del cordón de cerros sur por los cauces naturales y espacios públicos existentes 1 2 3	 RESGUARDO POR NORMATIVA RESTRICTIVA Y FOMENTO DE SISTEMA DE ÁREAS VERDES LOCALES Resguardo de los elementos de valor natural mediante nORMATIVA restrictiva, de modo de conservar paisajes valiosos y servicios ecosistémicos. Se propone dar acceso a cada barrio a áreas verdes locales y conexiones hacia áreas verdes mayores, otorgando 14 accesos. Se propone aumentar el área verde conectada a los cerros, hacia suelos asociados a riesgos de remoción en masa, anegamientos e inundaciones. Reconoce como parque comunal el terreno vecino al ex Vertedero. Se proponen recorridos para circulación del peatón y bicicletas que conecten las áreas verdes mayores con los subcentros y barrios, mediante ruta de pie de monte, y 14 accesos a los cerros del entorno. 1 2 3
Áreas Productivas e Infraestructura: Como Talleres, Industrias, Bodegas, Áreas para terminales de transporte, Plantas de Tratamiento de Agua, entre otras. Para todos los casos, se considera otorgar las condiciones de espacio público, distanciamiento, antejardines para la amortiguación, y la conectividad e infraestructura urbana necesaria para su desarrollo, de modo que promuevan espacios urbanos seguros y de calidad	 ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURAS INTEGRADAS EN TRAMA URBANA Contempla el uso de actividades productivas e infraestructura, de modo de dar cabida a la industria asociada a usos existentes en los ejes principales (talleres), al interior del límite urbano. 1 2 3	 ÁREAS LOGÍSTICO-PRODUCTIVAS ASOCIADAS A TRONCAL SUR Contempla el uso de actividades productivas e infraestructuras referidas a servicios logísticos intercomunales e industria en torno a autopista, contemplados en el PRC vigente y nuevos, de modo de diversificar las actividades existentes y generar una mayor oferta laboral, considerando conectividad dada por Troncal Sur 1 2 3	 ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURAS EN POLO EXISTENTE No contempla el uso de actividades productivas nuevas al interior del centro cívico y áreas patrimoniales, salvo consolidación del área existente, contemplada en el PRC vigente. 1 2 3

INTENCIONES	ALTERNATIVA 1 – RENOVACIÓN DEL CENTRO:	ALTERNATIVA 2 – NUEVOS POLOS DE CENTRALIDAD:	ALTERNATIVA 3 – REGENERACIÓN DE BARRIOS:
Trama de Movilidad: Red vial, Ciclovías y vías de preferencia peatonal	Revitalización del centro cívico como principal polo comercial y de servicios, con ejes estructurantes como áreas de usos mixtos, que aprovechan la infraestructura instalada y presta servicios complementarios a la vivienda para la comuna y su entorno.  REFORZAMIENTO ESTRUCTURA DE MOVILIDAD EXISTENTE Se prioriza la continuidad espacial de la red vial existente, destacando los ejes principales y reforzando la conectividad local de estos con los principales sectores de la ciudad. Complementando al Troncal Urbano y al Troncal Sur, se distinguen 3 ejes troncales principales: Alcalde Galleguillos, Maturana y Bernardo Leighton. Se promueve el uso del eje Madrid proyectado hasta Covadonga, para resolver el conflicto generado por los flujos provenientes desde Cajón de Lebu. Hacia el sector de El Rincón, la prolongación de calle Los Aromos permitirá entregar una nueva vialidad para sostener el crecimiento actual del sector sur oriente. Se propone conectar los cerros del entorno con el centro, los principales equipamientos y los principales ejes viales, por medio de accesos, 3 recorridos norte sur y una radial oriente poniente en el sector norte, además de un circuito céntrico, que prioricen la circulación del peatón y la bicicleta, integrando recorridos funcionales (de las viviendas hacia sectores de servicios) con recorridos recreacionales para el ocio. En las localidades rurales se refuerzan los recorridos existentes. 1 2 3	Diversificación de las actividades que se desarrollan en la comuna, que mejore la oferta de empleos y presente un crecimiento que aprovecha las nuevas oportunidades asociadas a la centralidad del Hospital Marga Marga y a un polo de servicios logísticos, con buena conectividad hacia el Área Metropolitana de Valparaíso (AMV) y la RM  ESTRUCTURA DE MOVILIDAD ASOCIADA A POLOS DE CENTRALIDAD Se propone reforzar la estructura vial hacia los nuevos subcentros y proponer interconectividades futuras para los distintos horizontes de crecimiento de estos sectores. Se plantean alternativas para salvar barreras de tipo funcional (tren y autopista). Se propone una mayor densidad vial, principalmente en sentido Norte Sur. Esta alternativa amplía las áreas mixtas de intensidad media alta hacia el norte de la ciudad y en torno a las nuevas centralidades del sur de la ciudad, generando una propuesta vial acorde a los nuevos centros, resolviendo en alguna medida el conflicto del Hospital Marga Marga. Los recorridos para circulación del peatón y ciclovías conectan los nuevos polos de equipamiento y servicios con las áreas residenciales y centros históricos, con limitado acceso a las áreas naturales del entorno. Se propone una circunvalación al norte de la autopista, algunos accesos al sector sur y recorridos que conecten los nuevos subcentros con las áreas residenciales, configurando recorridos principalmente funcionales, fomentando conectividad norte sur. En las localidades rurales se refuerzan los recorridos entre centralidades y hacia el entorno. 1 2 3	Puesta en valor de los elementos naturales e identitarios, con un crecimiento contenido y equilibrado mediante incorporación de subcentros barriales, que potencie el turismo asociado al clima, entorno natural y condiciones ambientales, considerando presión del entorno Quilpué - Limache  MOVILIDAD INTEGRADA BARRIAL A INTERCOMUNAL Se otorga conectividad a las urbanizaciones que ya presentan relativa continuidad, a partir de propuesta de vialidad estructurante jerarquizada, de modo de dar acceso desde los ejes metropolitanos a los barrios, y de los barrios a sus subcentros. Se destaca la propuesta vial hacia el sector norte y sur, circundado el borde de cerro, como una solución complementaria al eje Madrid Roma y a la barrera que genera la autopista. Incorpora el eje Ignacio Carrera Pinto como una vía de conexión, y propone una red vial robusta, cuyo objetivo es darle un sustento a los flujos originados por los distintos subcentros propuestos. Se proponen recorridos para circulación del peatón y bicicletas que conecten las áreas verdes mayores con los subcentros y barrios. Se proponen circuitos funcionales; el reconocimiento de ciclovías existentes, recorridos asociados a la línea del tren, y entre barrios y subcentros. Además, se proponen recorridos recreacionales; de pie de monte al norte y sur de la ciudad, y que den accesos a los cerros del entorno. En las localidades rurales se proponen recorridos dentro de ellas y hacia su entorno. Se presenta una propuesta ampliada de la red de ciclovías, que fomenta movilidad sustentable y propone una conectividad global de la comuna. 1 2 3
Patrimonio: sectores que representen valores culturales y que puedan ser rehabilitados o conservados, sectores en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto, inmuebles que representen valores culturales a proteger o preservar, cuya eventual demolición genere menoscabo a las condiciones de la comuna, u obra arquitectónica que constituya un hito en la comuna	 RESGUARDO DE EDIFICACIONES DE INTERÉS PATRIMONIAL Se reconocen elementos patrimoniales como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por su valor identitario. Las otras áreas de interés patrimonial, especialmente Barrio Norte, considerarán normativas que favorezcan su conservación. 1 2 3	 RESGUARDO POR FOMENTO A LA RENOVACIÓN Se identifica una particular morfología arquitectónica que se requiere resguardar en ciertos sectores de la ciudad, promoviendo diversificar sus usos para posibilitar su mantenimiento y así ser sustentables en el tiempo, pudiendo ser nominadas como Zonas de Conservación Histórica (ZCH) o Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) 1 2 3	 RESGUARDO POR BAJA INTENSIDAD DE USO Se mantiene y resguarda la imagen urbana existente, especialmente de sectores más antiguos y tradicionales de valor patrimonial, reconociendo su morfología y resguardándolos mediante una baja intensidad de uso, sin nominarlas como ZCH o ICH 1 2 3

5. ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN CONSENSUADA Y CAMBIOS AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE

A partir de la definición general de las alternativas y su evaluación preliminar, se elaboró una propuesta consensuada, que considera ajustes y precisiones a partir de la priorización y observaciones recibidas de la ciudadanía, así como los comentarios recibidos de los distintos equipos municipales y la autoridad comunal.

5.1. ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN CONSENSUADA Y LOS CAMBIOS QUE PROVOCARÍA RESPECTO A LA SITUACIÓN EXISTENTE

La Alternativa Consensuada para la comuna de Villa Alemana propone para su zonificación los lineamientos que se describen a continuación, identificándose también los cambios en relación con el PRC vigente y la situación que se expresa actualmente en el territorio.

Tabla 6. PRC vigente, situación actual y cambios respecto a la situación actual con la propuesta de imagen objetivo

	Situación PRC Vigente	Situación Actual en el Territorio	Situación propuesta
Centralidades	El PRC fomenta la mixtura de usos en la mayoría de sus zonas, destacando los beneficios normativos que se otorgan en el área centro, en torno a Av. Valparaíso/ M. Montt, y a las calles Ignacio Carrera Pinto, Maturana, Progreso, San Enrique, Av. Alcalde Rodolfo Galleguillos, Av. Alcalde Alejandro Peralta y Baquedano.	Existe un centro longitudinal en la comuna que abarca hasta el sector Peñablanca, en torno al Troncal Urbano, donde se concentra el comercio y los equipamientos en general. Se encuentra en construcción el Hospital Marga Marga, de carácter provincial, y que representará un nuevo polo atractor de flujos comunales e intercomunales. Los sectores periféricos de la ciudad, especialmente los urbanizados en las dos últimas décadas, cuentan con escaso equipamiento, presentando uso casi exclusivamente residencial.	Se plantean centralidades que reconocen el rol de la comuna y sus localidades frente a su entorno. Se proponen nuevos subcentros con usos mixtos en los distintos sectores del área urbana, que den cabida a equipamientos de escala local para surtir a los barrios, disminuyendo la necesidad de desplazamiento hacia el centro de la ciudad. Se refuerzan las centralidades de las localidades rurales y se definen allí zonas de uso mixto para potenciar su desarrollo turístico y la posibilidad de entregar servicios a sus habitantes.

	Situación PRC Vigente	Situación Actual en el Territorio	Situación propuesta
		Las localidades rurales cuentan con centralidades incipientes.	
Intensidad del uso de suelo	El PREMVAL establece 49 hab./ha promedio para el área urbana de la comuna. El 26,6% de la superficie del PRC vigente tiene densidad mayor a la máxima permitida en el PREMVAL (500 hab./ha). 43,1% de la superficie del PRC tiene altura libre. Un 13,3% de la superficie del PRC tiene predios con superficie mínima de subdivisión, de 200m².	Villa Alemana tiene una densidad habitacional en el área urbana de 45,15 hab./ha de acuerdo con los datos del Censo 2017. Los predios menores a 150 m² y densidades entre 300 y 570 hab./ha se concentran en el sector poniente de la comuna, en Troncos Viejos y al poniente de Las Américas, además de la periferia sur. Existe una densidad moderada en las áreas centrales de la ciudad y una densidad baja en las áreas de extensión urbana que no se han consolidado al sur oriente de la comuna, principalmente en El Rincón y Los Almendros. Los nuevos edificios en altura en barrios residenciales generan disrupción paisajística y aumento de densidad a nivel de barrio.	Se propone la recuperación y resguardo de la identidad barrial y el paisaje urbano definiendo una intensidad media distribuida de manera equilibrada en el territorio. Disminuyen las zonas residenciales que permiten construcción en altura, limitándola en lugar de permitir alturas libres de acuerdo a la rasante como ocurre actualmente. Se propone una zona de renovación en el centro, para incentivar la mixtura de sus usos, fomentando la incorporación de vivienda en dicho sector. Se da cabida a proyectos de vivienda social que son requeridos por la comunidad.
Áreas verdes y espacios públicos	Establece 225 ha de Áreas Verdes, que equivalen a un 8,1% del total de su superficie urbana, lo que equivale a 17,7 m² de áreas verdes por habitante, pero son privadas en su mayoría y no se han consolidado. Las localidades rurales no cuentan con zonas de áreas verdes.	De acuerdo con datos de diagnóstico, las áreas verdes consolidadas alcanzan a 1,8 m²/hab. Por otro lado, según datos del SINIM, la municipalidad de Villa Alemana declaró el año 2021 contar con 149.056 m² de plazas, y 531.200 m² de parque, distribuidas en 98 plazas y 3 parques, sumando 680.256 m² de áreas	Se propone un aumento sustancial de la superficie destinada a área verde y sus equipamientos complementarios. Con las áreas verdes, ya sean públicas o privadas, se espera además proteger los cauces naturales y sus valores ecosistémicos, así como los cordones de cerros que rodean la comuna.

	Situación PRC Vigente	Situación Actual en el Territorio	Situación propuesta
		verdes, lo que equivale a 5,43 m ² por habitante.	Se acompaña el sistema con infraestructura preferentemente peatonal y para ciclos, que cuenten con una arborización apropiada para la recuperación del ecosistema.
Áreas productivas e infraestructura	El PRC vigente destina 133 ha que corresponden a un 4,8% de la superficie total del Plan. La zona EX I1 permite actividades productivas inofensivas, mientras la EX I2 permite actividades productivas inofensivas y molestas.	Pese a existir zonas determinadas por el PRC vigente para la actividad productiva, dados los escasos servicios de esas zonas y las condiciones normativas, el área destinada a actividades productivas presenta escasa consolidación. El SII reconoce 15,4 ha con destino industrial en Villa Alemana y 23,5 de bodega, sumando un total de 38,9 ha destinadas a las actividades productivas.	Disminuyen las zonas que permiten actividades productivas y se acompañan de áreas verdes y de amortiguación para cuidar los elementos de valor natural de su entorno, como cauces. Se asocia esta actividad a servicios logísticos de carácter intercomunal que funcionen en relación a la autopista Troncal Sur.
Movilidad urbana	De la vialidad estructurante proyectada por el PRC vigente que se ha consolidado, la mayor parte se encuentra al sur de la línea férrea. Al norte de esta se han consolidado solo algunas, afectando la continuidad de las vías y la conectividad entre distintos sectores. En el cordón de cerros norte se plantea una vía proyectada como límite de la zona AV3. La red vial estructurante es poco densa y no se consideran otros elementos de movilidad urbana.	Se produce congestión vehicular por conflictos entre flujos de estadía y de paso; entre flujos vehiculares y peatonales; e insuficiencia de soluciones de la red vial de comunicación entre distintos barrios aislados, tanto en sentido norte-sur por barreras funcionales como en sentido este-oeste por falta de continuidad de las vías. Se observa una falta de ciclovías, considerando el tamaño del área urbana y la posibilidad de interconexión con metrotren (MERVAL) y buses, así como el interés ciudadano y de la	Se propone una jerarquía vial como estructura del tejido barrial, integrada en tres niveles: local, comunal e intercomunal. Se proponen vías peatonales y de bicicleta arborizadas que permitan un flujo continuo de medios de transporte no motorizados para desplazamientos barriales y locales, así como para la conexión de las localidades rurales con su entorno. Se proponen vialidades evitando fraccionar elementos de valor natural. Se proponen ciclovías en las vialidades de carácter comunal y local.

	Situación PRC Vigente	Situación Actual en el Territorio	Situación propuesta
		municipalidad de integrar medios de transporte no motorizados.	Se propone mejorar los traspasos al barrio norte y al sector sur, mejorando también la distribución de flujos mediante alternativas en borde interfaz en torno a cordones de cerros norte y sur.
Patrimonio cultural	No cuenta con protección del patrimonio	Todos los inmuebles y sectores de Villa Alemana con interés patrimonial son presionados por el desarrollo inmobiliario, lo cual ha provocado su desaparición paulatina.	Se propone otorgar condiciones normativas a una porción del territorio para mantener la imagen urbana y el patrimonio construido, y para fomentar la diversificación de sus usos para posibilitar su mantención en el tiempo. Se reconocen inmuebles de valor patrimonial.

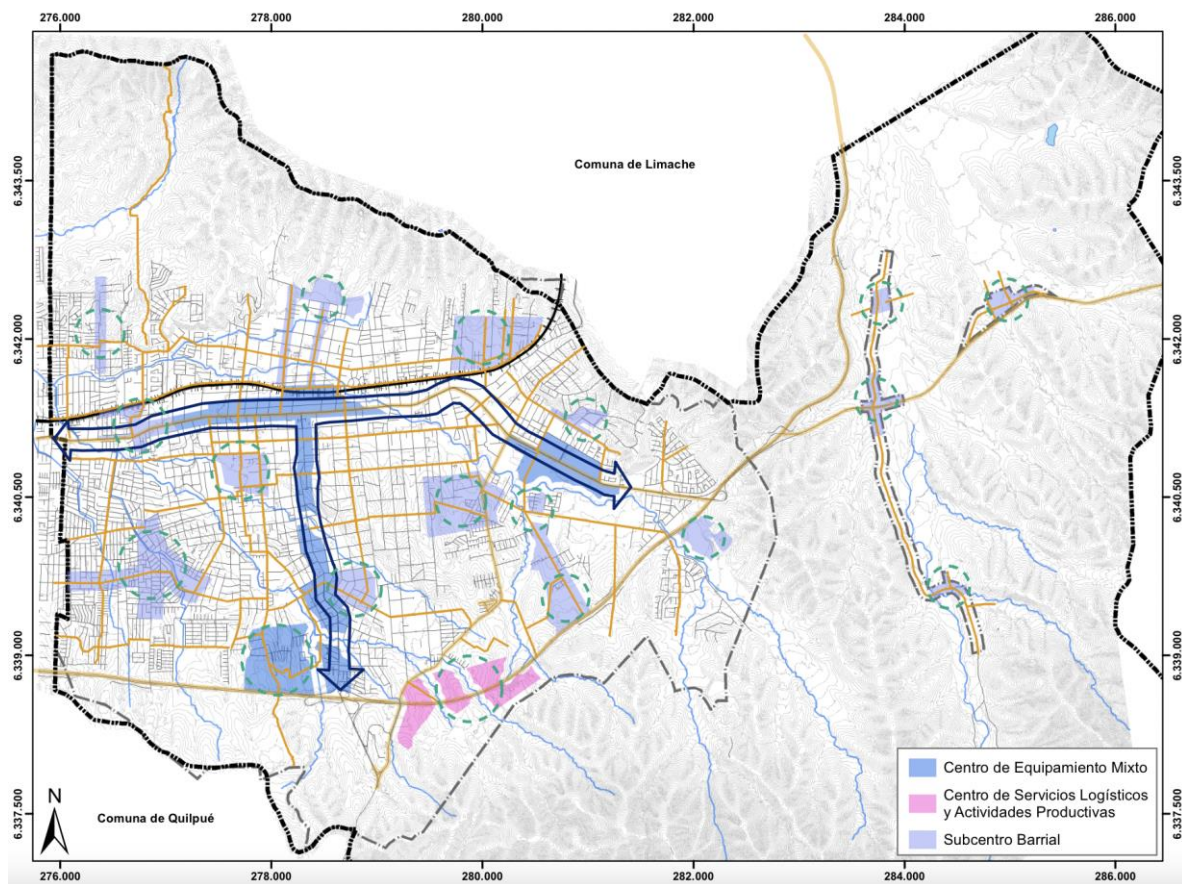
A continuación, se describe brevemente la alternativa que expresa la imagen objetivo consensuada, considerando cada una de las temáticas abordadas.

CENTRALIDADES: SUBCENTRALIDADES DIFERENCIADAS E IDENTITARIAS

Se considera el reconocimiento y revitalización del centro histórico, el sector del nuevo Hospital Marga Marga y el polo de actividades productivas y servicios logísticos como **subcentros intercomunales, para fomentar el desarrollo económico** aprovechando la accesibilidad a estas áreas y el transporte público. De igual modo, se **promueve conformación de subcentros barriales en distintos sectores del área urbana** para la instalación de comercios y servicios que fomenten el emprendimiento y la regeneración urbana y permitan mejorar la accesibilidad de la población de la comuna a equipamientos de carácter local, con **áreas mixtas que disminuyan los requerimientos de viajes** al interior del área urbana y hacia otros sectores del AMV. Los subcentros se asocian a conectividad vial y peatonal.

En las localidades rurales de Quebrada Escobares y Lo Hidalgo se promueve instalación de **subcentros asociados al turismo, gastronomía y servicios locales**.

Figura 18. Centralidades propuestas en imagen objetivo del PRC Villa Alemana



Fuente: Elaboración propia

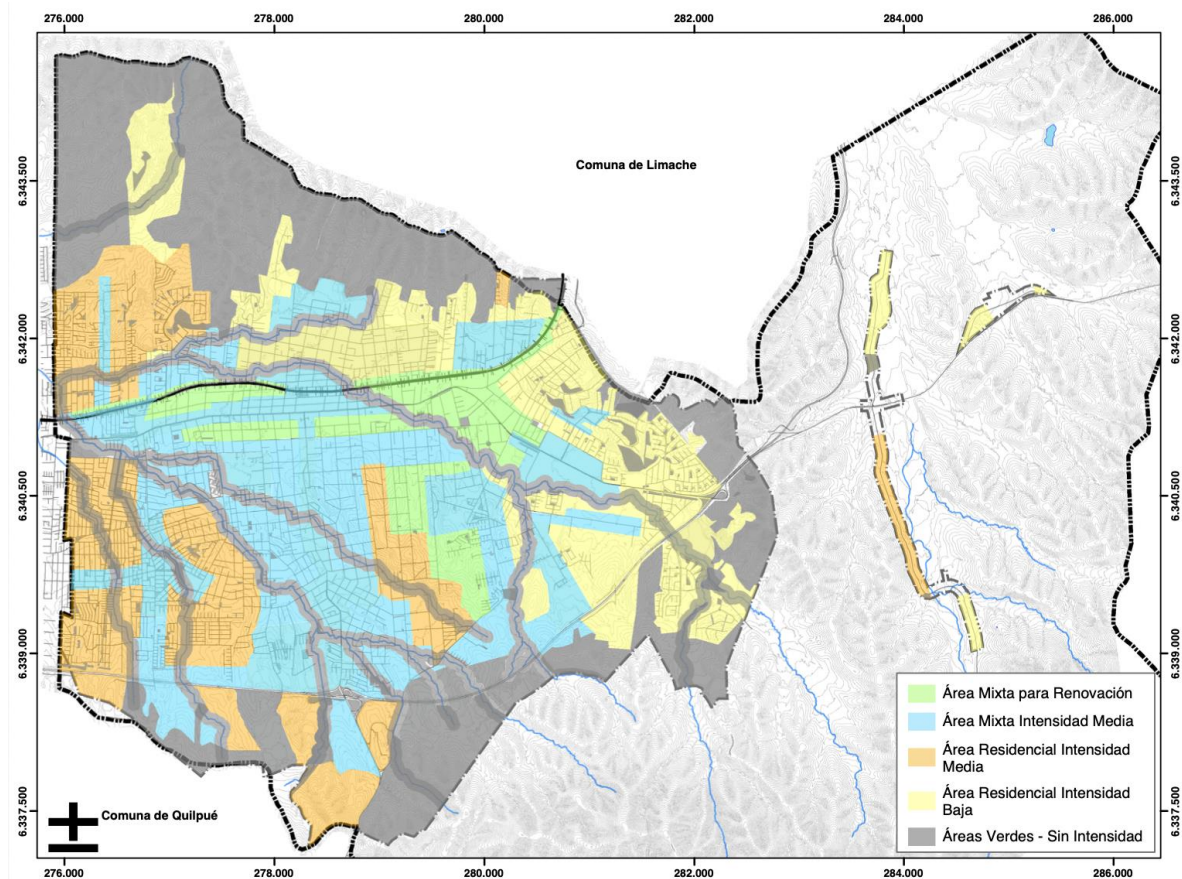
INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO: RENOVACIÓN, REGENERACIÓN Y RESGUARDO

Se **mantiene y resguarda la identidad de los barrios** y la imagen urbana existente en los sectores tradicionales, integrando nuevos usos en aquellas áreas con potencial de regeneración o renovación, como el sector de Gumercindo, el centro cívico y el eje Maturana, fomentando usos mixtos de modo que se promueva un crecimiento equilibrado en tres sentidos:

- Considerando mayor **intensidad de ocupación de suelo en zonas bien equipadas y conectadas**, mejorando la seguridad y **disminuyendo el deterioro ocasionado por el despoblamiento**.
- **Intensidad media distribuida de manera equilibrada** en el territorio y que fomente el desarrollo y consolidación de barrios.
- **Intensidad baja que evita alterar la imagen urbana de sectores patrimoniales**.

En las **localidades rurales se promueve áreas mixtas con intensidad media**, considerando una **escala local** y la posibilidad de subdivisión de terrenos para que las familias y descendientes permanezcan en el área y para diversificar sus posibilidades de desarrollo económico.

Figura 19. Intensidad de ocupación del suelo, imagen objetivo del PRC de Villa Alemana



Fuente: Elaboración propia

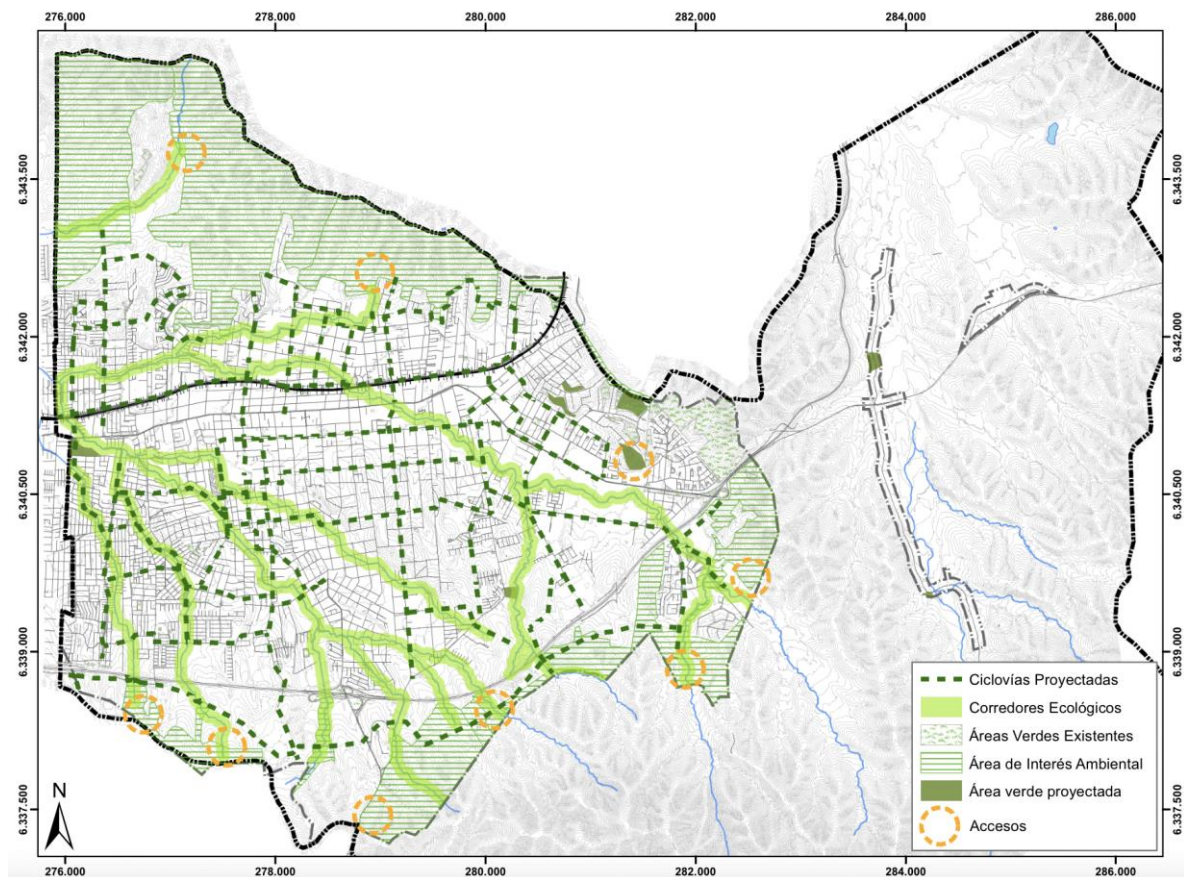
SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES: INCORPORACIÓN DE INFRAESTRUCTURA VERDE AL TEJIDO DE LOS BARRIOS

Se propone consolidar un **sistema de espacios públicos y áreas verdes incorporando infraestructura verde mediante su conexión con los barrios**, resguardando los elementos de valor natural mediante una **normativa restrictiva**, de manera de conservar paisajes y servicios ecosistémicos. Se propone dar acceso desde los barrios a áreas verdes locales y mediante una red de ciclovías y vías arboladas, conectarse hacia áreas verdes de mayor envergadura.

Se **reconoce todos los cauces y corredores ecológicos** y aumentar la superficie destinada a áreas verdes en los cordones de cerros norte y sur, como áreas verdes privadas que mantengan su condición natural, considerando su valor ecológico y evitando la exposición de nueva población a amenazas de remoción en masa, anegamientos o inundaciones. Asimismo, se considera como **parque comunal el terreno vecino al ex vertedero**.

Se considera diversos accesos a los cordones de cerros y una **ciclovía adyacente a vía propuesta en interfaz con las áreas verdes en dichos cerros**.

Figura 20. Sistema de espacios públicos y áreas verdes, imagen objetivo del PRC de Villa Alemana



MOVILIDAD URBANA: MOVILIDAD INTEGRADA DE LO BARRIAL A LO INTERCOMUNAL

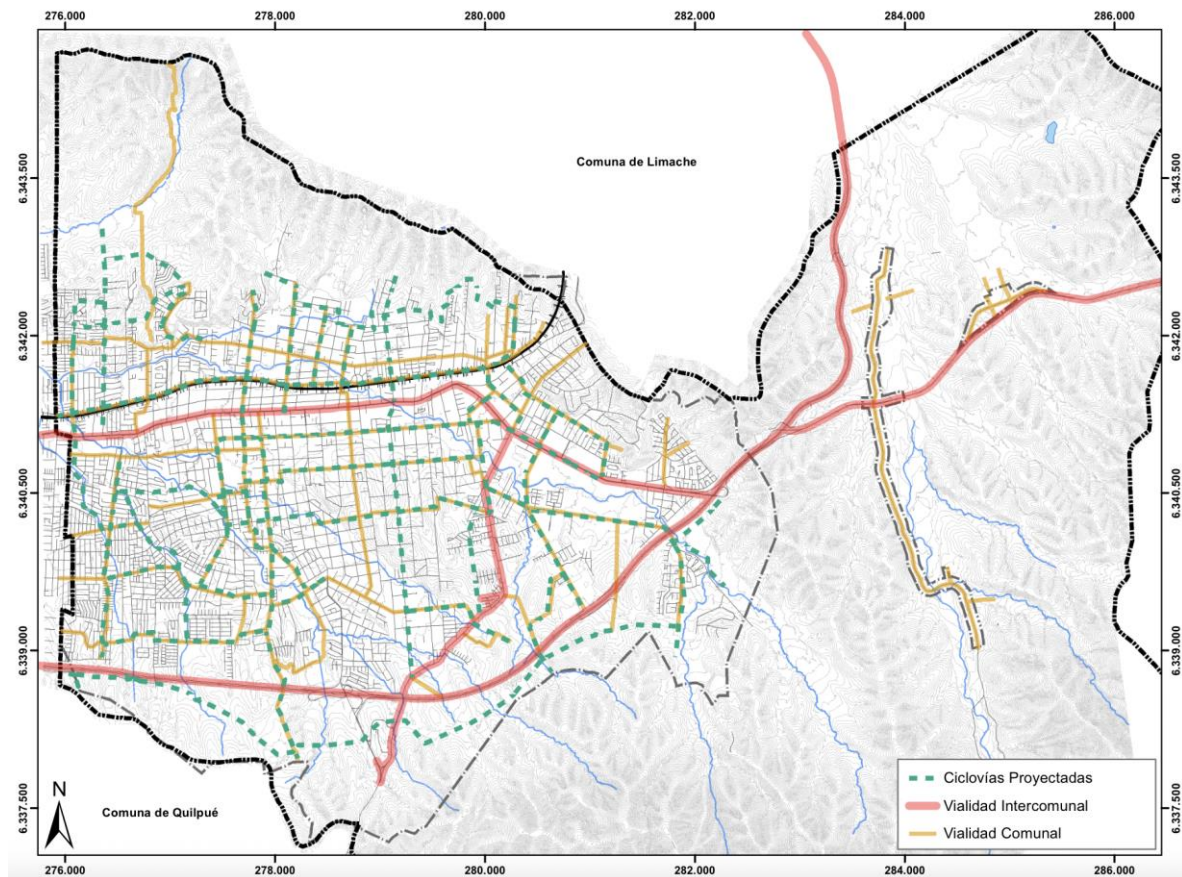
Se propone fomentar los recorridos peatonales y en bicicleta, la realización de viajes cortos y distribución equilibrada y jerarquizada de la red vial estructurante, con el fin de dar acceso desde los ejes metropolitanos y circunvalaciones a los barrios. Destacan las vías de borde cerro en el norte y sur del área urbana con el fin de mejorar la conectividad este-oeste y disminuir la congestión en el sector céntrico de la ciudad. Estas vías permiten conformar cortafuegos entre el área urbanizada y las áreas naturales de los cordones de cerros.

Incorpora Maturana, Las Américas e Ignacio Carrera Pinto como ejes estratégicos de la red compuesta (vehículos y ciclovías). Se reconoce potencial existente para ciclos, incorporando recorridos asociados al acceso a los trenes y al transporte público, así como hacia y desde barrios y subcentros.

En las localidades rurales se promoverá conectividad interna y hacia su entorno.

Se busca promover una movilidad sustentable y mejorar la conectividad global de la comuna, tanto en sentido norte-sur como este-oeste.

Figura 21. Movilidad urbana , imagen objetivo del PRC de Villa Alemana

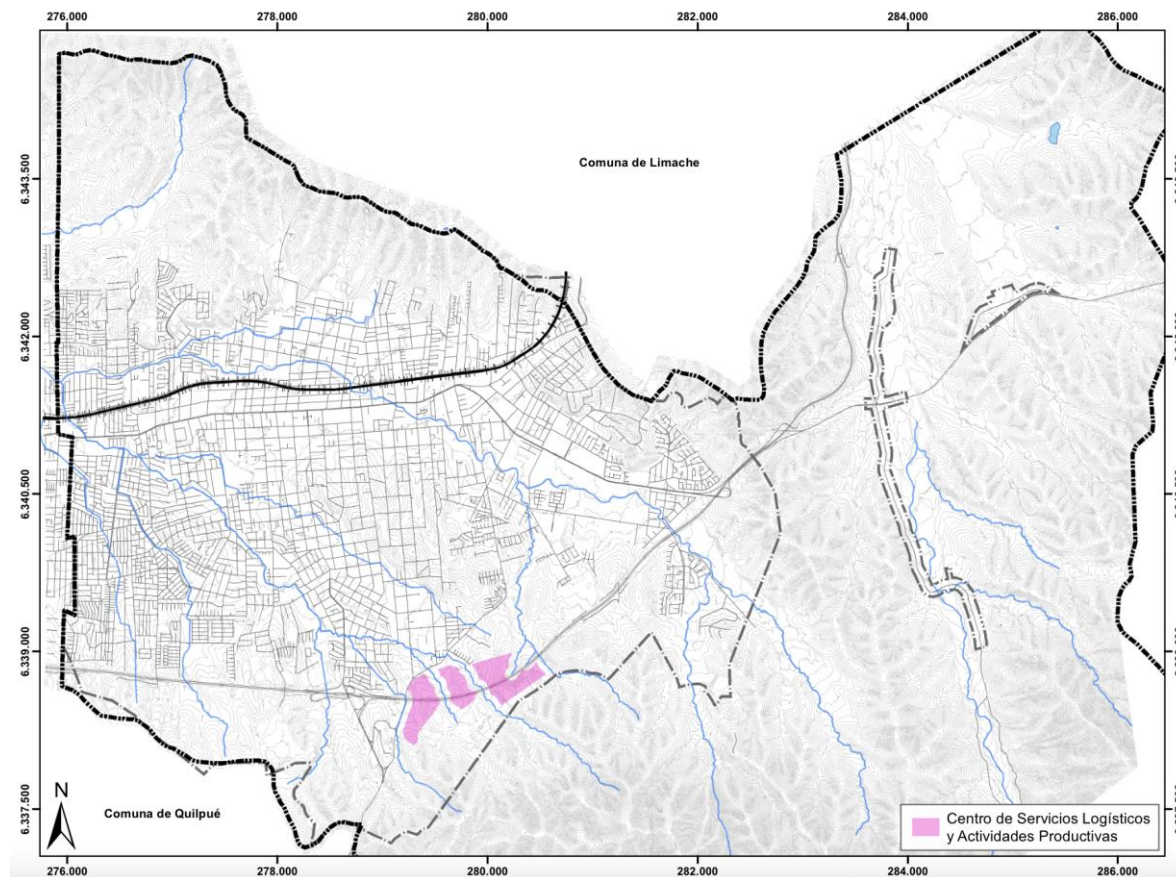


Fuente: Elaboración propia

ÁREAS PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA: DIVERSIFICACIÓN Y MEJORA DE POLO EXISTENTE DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURAS

Se contempla restringir la localización de actividades productivas al interior del centro cívico y potenciar su ubicación en la zona destinada para dicho uso en el PRC vigente, consolidando dicho sector y fomentando la incorporación de nuevos usos asociados a servicios logísticos intercomunales aprovechando la accesibilidad otorgada por la autopista Troncal Sur. Ello permitirá diversificar las actividades económicas existentes y generar una mayor oferta laboral.

Figura 22. Actividades productivas e infraestructura , imagen objetivo del PRC de Villa Alemana



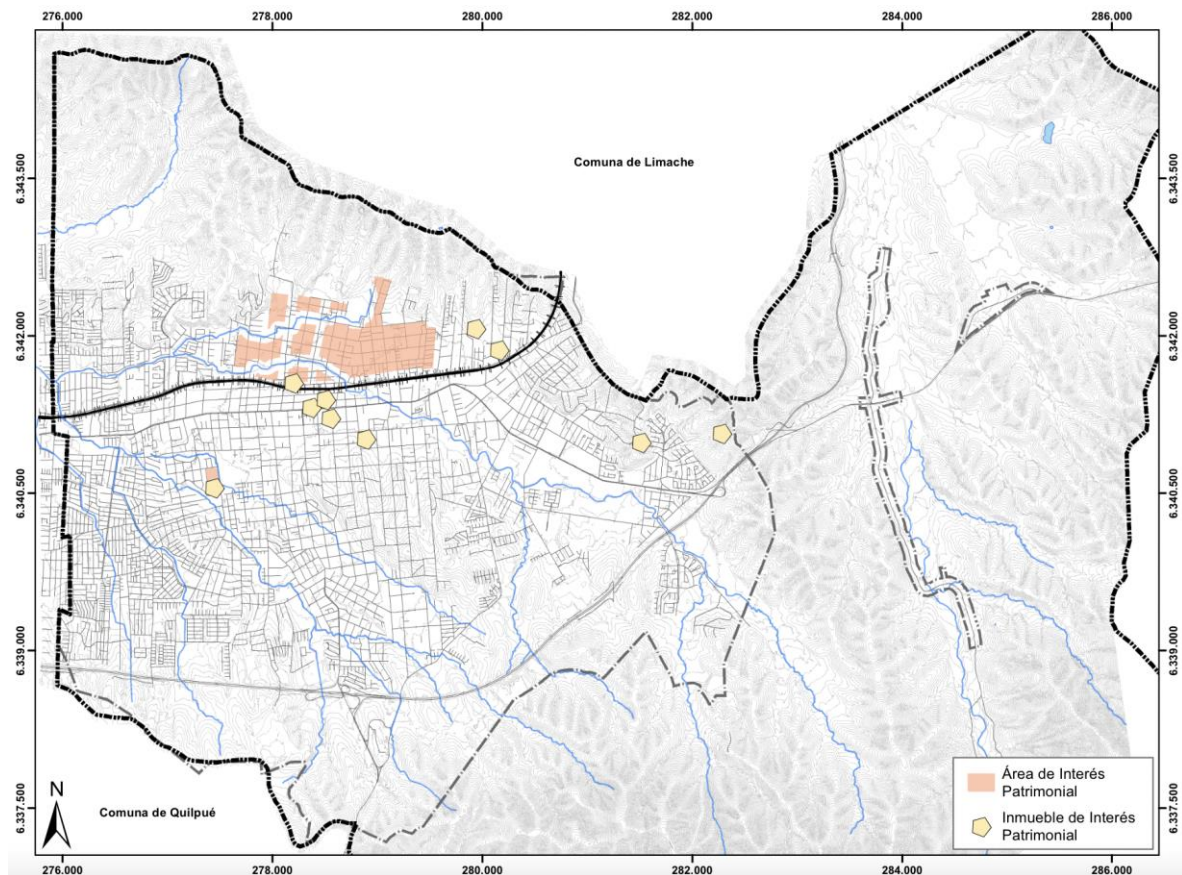
Fuente: Elaboración propia

PATRIMONIO: COMBINACIÓN DE ZONAS Y ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL

Se busca **resguardar la imagen urbana existente en los sectores más tradicionales**, de los cuales se reconoce su valor patrimonial, **reconociendo su morfología y condición identitaria**, promoviendo la **diversificación de usos** para posibilidad su mantención y resguardo en el tiempo.

La estrategia de definición de normas que fomenten la conservación de estas áreas sin denominación como Zona de Conservación Histórica, se **combinará con el reconocimiento normativo de edificaciones puntuales de especial interés**, que puedan ser declaradas Inmueble de Conservación Histórica.

Figura 23. Patrimonio, imagen objetivo del PRC de Villa Alemana

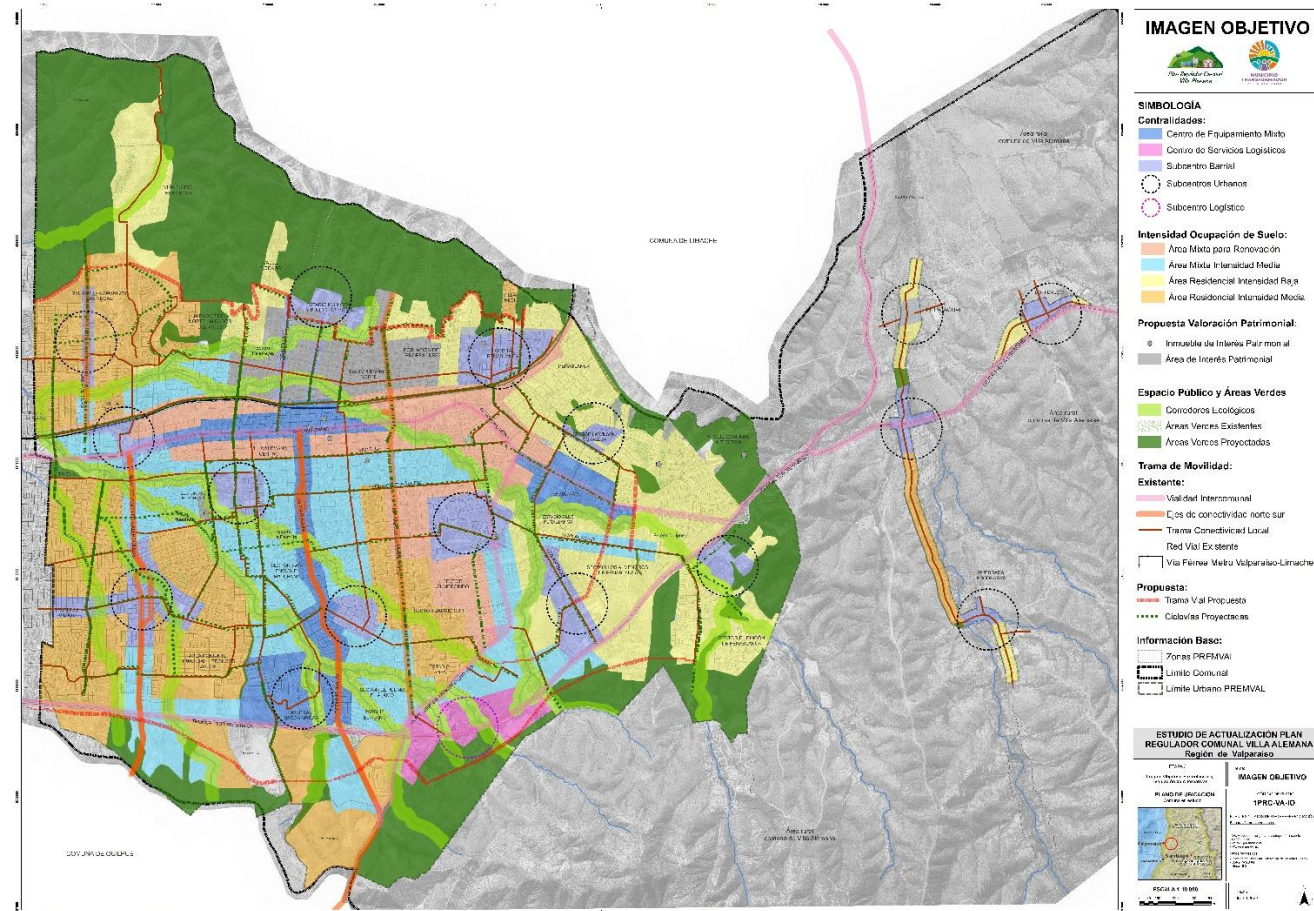


Fuente: Elaboración propia

ESQUEMA DE ESTRUCTURACIÓN

En síntesis, el siguiente es el esquema propuesto como imagen objetivo.

Figura 24. Esquema de Estructuración correspondiente a la Alternativa Consensuada (Imagen Objetivo del PRC de Villa Alemana)



Fuente: Elaboración propia (plano en mayor tamaño se encuentra en Anexo)

