

DECRETO N°: 04329/2024
LIMACHE, 30 de septiembre de 2024

VISTOS:

1. El DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones;
2. El DS (V. y U.) N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
3. Ley N° 18695, Orgánica Constitucional de Municipalidades;
4. Ley 193000, de 1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y sus modificaciones posteriores, particularmente las relativas al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica introducidas mediante la Ley 20417 de 2010,

CONSIDERANDO:

1. Que el Plan Regulador Comunal (PRC) de Limache tiene una antigüedad superior a 30 años (DO 08.01.1985), al igual que la modificación del área industrial (noviembre de 1986).
2. Que la legislación en materia de ordenamiento territorial ha considerado la obligatoriedad de actualizar los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) cada 10 años (Dcto.57 DO. 06.04.2023, que modifica Art. 2.1.4 OGUC).
3. Que particularmente el territorio del sector industrial de la ex CCU presenta una tendencia de cambio divergente a la planificación originaria del PRC.
4. Que mediante Decreto 1414 de fecha 02/05/2024, se adjudica la licitación pública "Plan Seccional de Remodelación y Plano Seccional, Sector CCU, Comuna de Limache", ID 4290-13-LP24 a Sociedad Bórquez y Burr Ltda.
5. Que con fecha 20.05.2024 se firmó el contrato del estudio "Plan Seccional de Remodelación y Plano Seccional, Sector CCU, Comuna de Limache", entre la Municipalidad de Limache y la Sociedad Bórquez y Burr Ltda.
6. Que el Reglamento EAE, aprobado por Decreto N° 32 de 2015 (D.O. 04.11.2015), señala en su artículo 14 que el diseño de una política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se somete a evaluación ambiental estratégica se iniciará por medio de un acto administrativo dictado por el órgano responsable.
7. Que el ante dicha disposición específica igualmente los contenidos del acto administrativo de procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

DECRETO:

ARTICULO 1°.- INÍCIESE el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Seccional de Remodelación Sector CCU, Limache, mediante el presente acto administrativo y acorde a los contenidos que se indican a continuación:

1. Antecedentes del Plan Seccional de Remodelación Sector CCU:

El proceso de evaluación ambiental estratégica que se inicia a través del presente acto aplicará sobre un Plan Seccional de Remodelación, Instrumento de Planificación Territorial definido en el artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

1.1 Fines y Metas que busca alcanzar:

La formulación del Plan Seccional del Sector de la CCU de Limache, permitirá habilitar una zona de remodelación cumpliendo con los siguientes Objetivos de Planificación:

1. Cambiar el uso de suelo industrial por otros concordantes con las demandas actuales del sector de San Francisco y compatibles con la colindancia del Estero Limache. Lo que es posible mediante la modificación de usos permitidos y el fomento de políticas de renovación que propicien la materialización de nuevos proyectos.
2. Proteger y poner en valor los recursos culturales construidos, edificaciones, compontes espaciales urbanos y de infraestructura, que revisten identidad barrial; mediante declaratorias de conservación histórica, normas urbanísticas favorables e identificación de regulaciones de detalle que puedan ser resueltas mediante Plano Seccional.
3. Preservar el valor natural del Estero Limache, colindante al sector de remodelación; mediante la



I. MUNICIPALIDAD DE LIMACHE

SECRETARÍA MUNICIPAL

Página 2 de 9

regulación de usos urbanos compatibles, estructuración de la zonificación de borde y normas urbanísticas que controlen la intensidad de uso en zonas colindantes.

En consecuencia, la meta propuesta tiende a obtener un instrumento que permita y estimule u proceso de transformación y puesta en valor de los componentes urbanos del histórico barrio industrial de la CCU en Limache y la preservación de valor natural del Estero Limache; mediante la aplicación de políticas de renovación.

1.2 Antecedente o justificación de la necesidad de elaborar un Plan Seccional de Remodelación:

El Barrio Industrial de la CCU es regulado por el actual IPT local, desde 1985, como una zona industrial exclusiva que convive con residencia en su entorno (poblaciones obreras) y zonas de uso mixto, donde se permite vivienda, equipamiento y actividades productivas. Con el tiempo, los procesos económicos, urbanos y tecnológicos asociados a la industria cambiaron, provocando que la actividad productiva fuera cesando.

Los usos de suelo que el Plan regulador Comunal (PRC) de Limache[1] le asigna al barrio se advierten como limitantes para propiciar cambios o diversificación del uso de suelo y de la configuración espacial del barrio industrial, ya que no lograron un recambio similar o acorde a su nuevo destino, tras el cese de la actividad productiva de la CCU del sector, generando un proceso de deterioro físico de los componentes urbanos (edificaciones e infraestructura), pérdida de función y valores identitarios, afectando la calidad de vida, el soporte cultural del barrio y su entorno residencial.

Respecto de los valores identitarios (culturales), es importante señalar que el PRC actual no considera normas de protección de inmuebles y/o zonas de conservación histórica que resguarden las edificaciones que dan cuenta de dichos valores, como los son las instalaciones de la CCU, algunas edificaciones del entorno inmediato y las vecinas poblaciones obreras; quedando expuestos a demoliciones, alteraciones arquitectónicas o el surgimiento de proyectos discordantes.

1.3 Objeto del Plan Seccional:

La aplicación normativa, en este caso, de un Plan Seccional, se fundamenta en que, frente a situaciones puntuales de deterioro urbano, donde ya existe un PRC, la LGUC habilita a las municipalidades, mediante los Art. 72°, 73°, 74° y 75° para fijar "Zonas de Remodelación", lo cual demanda, previamente, estudiar y aprobar un Plan Seccional que determine las nuevas características de usos de suelo, normas urbanísticas y estructuración del sector implicado; por lo que se considera:

- a. Identificar los componentes territoriales que inciden en la obsolescencia del sector industrial de la ex CCU y residencial inmediato, su alcance territorial y factores de cambio.
- b. Incorporar la percepción de la comunidad local sobre el valor identitario del sector y expectativas de cambio.
- c. Concluir en una propuesta normativa de remodelación del sector obsolecente que conserve y realce los valores culturales construidos y los valores naturales colindantes; permitiendo fijar con ello una zona de Remodelación, para aplicación de políticas y gestiones de inversión.

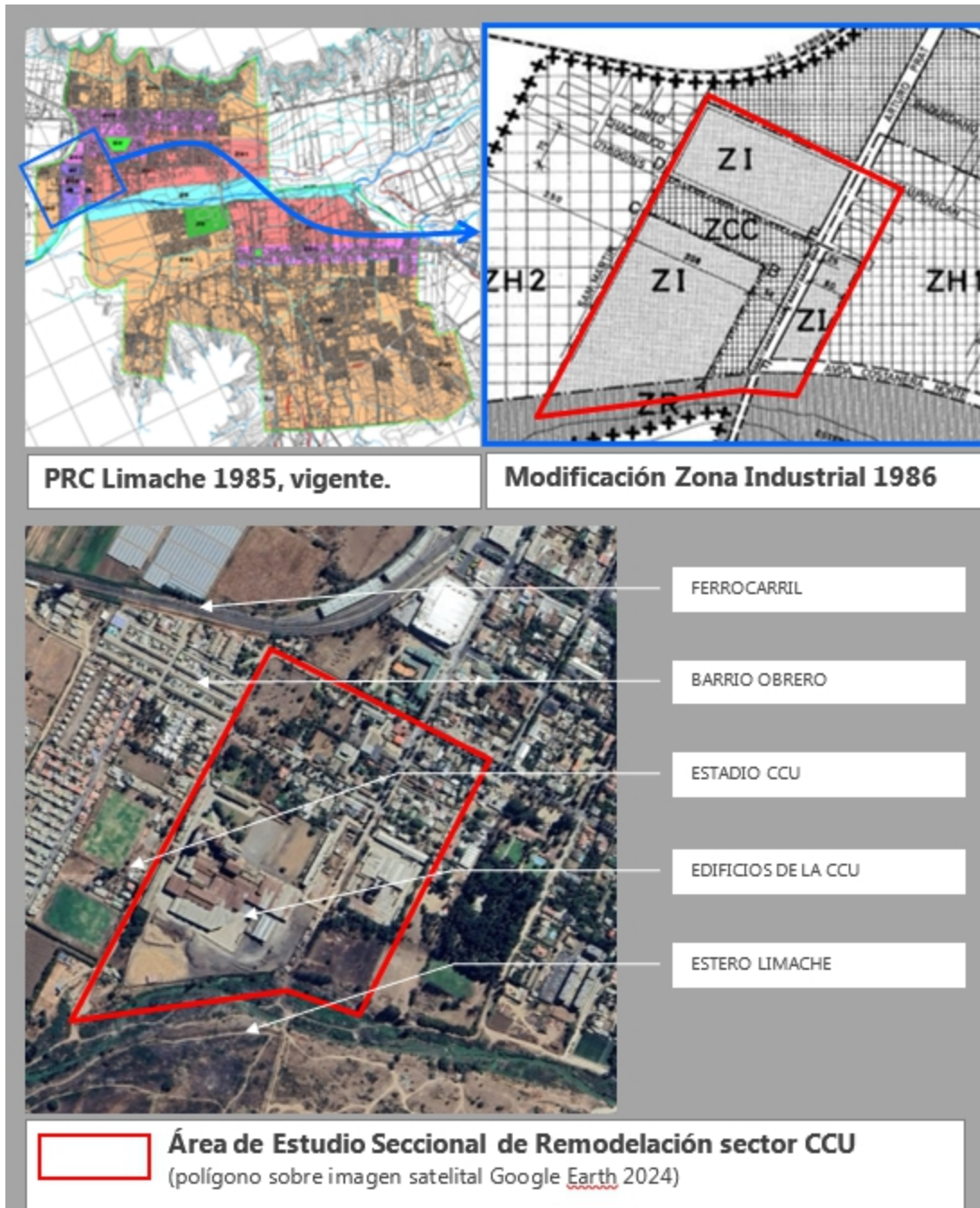
1.4 Ámbito de aplicación territorial y temporal

El ámbito de aplicación territorial del Plan Seccional de Remodelación comprende el sector donde se emplazaba la antigua planta de la CCU, la que se localiza en el sector poniente de San Francisco de Limache, comuna de Limache, limitando al norte con Caupolicán al oriente por una línea recta que se proyecta 100 m al oriente de la vía Arturo Prats, desde Caupolicán hasta el estero Limache; al sur con el Estero Limache; y, al poniente con la calle San Martín.

Dentro de las estructuras más importantes a renovar es la antigua fábrica CCU, constituyéndose como elemento articulador espacial de su entorno, secundariamente se encuentran edificaciones de otros destinos, que igualmente presentan valor patrimonial.



Figura 1: Ámbito de Aplicación Territorial



Fuente: Elaboración propia, sobre información contenida en Estudio PRC Limache, Municipalidad de Limache e imagen satelital Google Earth.

Sin perjuicio de la delimitación presentada como “área de Estudio”, las conclusiones que resulten del diagnóstico territorial, así como de las opciones de estructuración del seccional, podrían variar el ámbito territorial de aplicación de este, circunscribiéndose finalmente sólo a las áreas a modificar normativamente.

El horizonte temporal del Plan Seccional de Remodelación Sector CCU es de 20 años, debiendo ser revisado cada 10 años, según lo señala la normativa urbana vigente y en concordancia con las normas del PRC que se definan.

2. **Políticas de Medio Ambiente y Sustentabilidad que pudieran incidir en el Plan:**

El diseño del Plan Seccional de Remodelación, se consultarán los aspectos ambientales y/o de sustentabilidad considerados por las siguientes Políticas, Convenios Internacionales, Estratégicas y/o



I. MUNICIPALIDAD DE LIMACHE

SECRETARÍA MUNICIPAL

Página 4 de 9

Planes:

- **Escala Global**

- Nueva Agenda Urbana – Hábitat III
- Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. ONU

- **Escala Nacional**

- Política Nacional de Desarrollo Urbano
- Política Nacional para la Reducción del Riesgo de Desastres Naturales
- Política Nacional para los Recursos Hídricos
- Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático
- Plan de Adaptación al Cambio Climático de Ciudades
- Estrategia Climática de Largo Plazo de Chile
- Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030 MMA
- Estrategia Nacional de Recursos Hídricos. 2012-2025 MOP

- **Escala Regional**

- Estrategia Regional de Desarrollo de la Región de Valparaíso
- Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad

- **Escala Comunal**

- Plan de Desarrollo Comunal de Limache.
- Ordenanza Sobre la Protección y Conservación de la Reserva Natural Municipal.

3. **Objetivo ambiental:**

Para la elaboración del Plan Seccional de Remodelación y su respectiva Evaluación Ambiental, se considera el siguiente objetivo:

- Disminuir la presión sobre el estero Limache y la Reserva Natural Municipal, reconocida como Humedal Urbano, mediante una redefinición de usos de suelo permitidos y la regulación de su intensidad de ocupación, en la interfaz urbana-fluvial.
- Poner en valor el patrimonio cultural arquitectónico referido a la ex fábrica de la CCU de Limache, así como otros inmuebles de valor patrimonial en el área de aplicación del Seccional, definiendo zonas o inmuebles de conservación histórica y/o mediante la asignación de normas urbanísticas compatibles con su valor.
- Prevenir la generación de emisiones atmosféricas (material particulado y ruido), asociadas al desarrollo de nueva actividad productiva, prohibiendo el uso de actividad molesta, contaminante y peligrosa, por otros compatibles con los valores naturales (humedal) y las actividades urbanas residenciales; de equipamiento barrial y comunal (centro geriátrico).

4. **Criterio de Desarrollo Sustentable:**

Se deben considerar los siguientes criterios de desarrollo sustentable y lo que estos buscan (su objeto), para la elaboración del Plan Seccional de Remodelación y su respectiva Evaluación Ambiental Estratégica:



| Criterio de Desarrollo Sustentable | Alcance u Objeto |
|---|---|
| Resguarda elementos propios de la identidad local asociada al patrimonio arquitectónico y natural | <ul style="list-style-type: none"> • Genera procesos de renovación y/o recuperación urbana, conservando elementos del patrimonio arquitectónico y recuperando aquellos de valor natural. • Conservar los componentes culturales construidos del pasado reciente del sector industrial en que se emplaza la CCU, en conexión con la conservación de otros inmuebles y zonas que comparten la misma base histórica, reconociéndolo como parte de la identidad del sector. • Recupera el valor paisajístico y ecosistémico de la faja o zona fluvial urbana del estero Limache. |
| Disminuye la superficie destinada al desarrollo de actividades industriales | <ul style="list-style-type: none"> • Reduce el uso industrial en el área urbana, en sectores donde hoy se permite y que presentan deterioro urbano evidente, generando efectos negativos sobre la población circundante. • Reconvierte el uso industrial del barrio e impulsa el desarrollo de usos mixtos, en función de las carencias de accesibilidad del sector y otras expectativas de desarrollo. • Disminuye la posibilidad de que llegue industria al sector, y, por ende, previene la emisión de generación de gases de efecto invernadero asociados a procesos productivos. • Reconoce la necesidad de disminuir la exposición a potenciales vertidos o infiltración de residuos industriales a la que se encuentra expuesta el estero Limache; así como también busca mejorar la colindancia con actividades urbanas de alta intensidad. |

5. Implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generaría el Plan Seccional de Remodelación:

- Desde el punto de vista social, la reconversión de la zona industrial exclusiva a otros usos compatibles con la comunidad residente aporta directamente al fortalecimiento barrial y el mejoramiento de su calidad de vida, al dar certeza normativa sobre usos de suelo inofensivos y diversificar el acceso a nuevos servicios y opciones de actividades económicas terciarias (servicios de turismo, por ejemplo) asociadas al recurso histórico identitario.
- La protección normativa de edificaciones con valor patrimonial mantiene los componentes construidos con raíces en el imaginario histórico local, fortalece la identidad de barrio y la cohesión social en torno al origen urbano histórico, cambiando el escenario de obsolescencia que provocó la pérdida de la actividad económica originaria, por uno de desarrollo sobre la base cultural rescatada y puesta en valor.
- La exclusión de actividades industriales que originariamente se emplazaron en las márgenes del estero para uso industrial del cauce, sumado a un replanteamiento de la intensidad de uso de actividades urbanas, aporta positivamente a las opciones de protección del recurso natural, facilitando – potencialmente- la inclusión de nuevas superficies de la faja fluvial al humedal urbano, ya declarada en el sector sur del Estero.
- Eliminar la zona industrial exclusiva, previene la llegada de nuevas industrias que puedan aportar gases de efecto invernadero, asociados a los procesos productivos.

6. Órganos de la Administración del Estado que serán convocados:

Durante la actualización del Plan Seccional de Remodelación, se considera la participación de los siguientes Órganos de la Administración del Estado, pertenecientes al Comité de Ministros para la Sustentabilidad, y aquellos relacionados con temáticas propias del Plan.



I. MUNICIPALIDAD DE LIMACHE

SECRETARÍA MUNICIPAL

Página 6 de 9

- Ministerio de Hacienda
- SEREMI de Medio Ambiente
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo
- SEREMI de Agricultura
- SEREMI de Salud
- SEREMI de Economía, Fomento Productivo y Turismo
- SEREMI de Energía
- SEREMI de Obras Públicas
- SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones
- SEREMI de Minería
- SEREMI de Desarrollo Social y Familia
- Subsecretaría de Turismo, Dirección Regional de Valparaíso.

Para incorporar la opinión de los organismos antes citados, se realizarán dos consultas directas mediante oficio: una durante la recopilación de antecedentes y diagnóstico y, la segunda, durante formulación de las alternativas del Plan, lo que será informado tempranamente a los OAE mediante una reunión inicial on line; ello con el objeto de: concordar de manera temprana los aspectos del medio ambiente y la sustentabilidad a ser priorizados; y, analizar los potenciales efectos sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que puedan generar las alternativas de estructuración territorial que se definan.

7. **Organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad:**

La opinión de la comunidad será considerada a través del proceso de participación ciudadana definido por el artículo 17 del Reglamento para la EAE, el cual será reforzado con dos actividades presenciales de participación, en la que se incorporan los aspectos ambientales al proceso de análisis y aportes de diseño de la comunidad al Plan, mediante una metodología que permite desagregar las opiniones.

Las actividades se desarrollan durante el diagnóstico y al diseñar las Alternativas de estructuración territorial.

Las Organizaciones consideradas en el proceso son las siguientes:

- Representante Unión Comunal de Juntas de Vecinos
- Representante Unión Comunal de Adultos Mayores
- Representantes Mesa de Relacionamento del Proyecto Reconversión "Planta CCU Limache"
- Cámara de Comercio de Limache.
- Consejo Comunal de Discapacidad.
- Organización Comunal de Patrimonio.
- Asociación comunal de Emprendedores.
- Empresas o Actividades económicas comunales relevantes (en Educación, Agricultura, Cultura, Transporte, entre otros).
- Organizaciones Comunales en tema Medioambiente (Red de Agua, Reciclaje, etc.)
- Centro Cultural Bajo El Puente
- Centro Cultural Refugio
- Centro Cultural Barrio CCU-Quinta El Palacio
- Consejo Consultivo Hospital Geriátrico Paz De La Tarde
- Grupo de Rehabilitación Base Comunitaria Hospital Geriátrico Paz De La Tarde
- Organización Artesanas Abejitas de Limache
- Organización No Gubernamental Red De Humedales Limache u ONG Red De Humedales Limache.



8. **Cronograma estimativo de la elaboración del Plan Seccional de Remodelación:**

El plazo estimado para la elaboración y aprobación del Plan Seccional de Remodelación Sector CCU, es de 16 meses aproximadamente, sin contar el tiempo de revisión de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

Cuadro 1: Cronograma Estimado

| ACTIVIDADES | ETAPA 1 | | | ETAPA 2 | | ETAPA 3 |
|--|------------|---|---|---------|---|---------|
| | MESES 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Inicio de Procedimiento | | | | | | |
| Marco de gobernabilidad, del problema y de referencia estratégico | | | | | | |
| Definición de Criterios de Sustentabilidad y Objetivos Ambientales | | | | | | |
| Definición de factores críticos | | | | | | |
| Participación comunidad (Art. 17 REAE) | | | | | | |
| Diagnóstico Ambiental Estratégico | | | | | | |
| Evaluación ambiental de las alternativas | | | | | | |
| Evaluación ambiental del Anteproyecto del Plan Seccional | | | | | | |
| Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad | | | | | | |
| Plan de Seguimiento | | | | | | |
| Actividades de participación OAE | | | | | | |
| Informe Ambiental (IA) | | | | | | |
| Ingreso IA - SEREMI MA (*) | | | | | | |



| | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|
| Subsanación observaciones e Ingreso IAC | | | | | | |
| Aprobación IAC - SEREMI MA (*) | | | | | | |
| Consulta Pública IA | | | | | | |
| Resolución de término proceso EAE | | | | | | |
| Envío expediente Técnico a SEREMI de Vivienda y Urbanismos RM. | | | | | | |

(*) Los plazos que emplee la SEREMI de Medio Ambiente en Revisar el Informe Ambiental e Informe Ambiental Complementario pueden variar. Según el Reglamento de EAE, dicho plazo es de 20 días hábiles en cada ocasión.

ARTICULO 2°.-ENVÍESE copia del presente Decreto a la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, según lo establece el artículo 15 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

ARTICULO 3°.-ENVÍESE copia del presente Decreto a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, en un plazo no superior a los 15 días de su firma, según lo establece el numeral 1, del artículo 2.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 4°.-PROCÉDASE a publicar un extracto del presente Decreto en el Diario Oficial, un diario de circulación comunal y en el sitio web de la I. Municipalidad de Limache, y a dar inicio al proceso de Participación Ciudadana durante la fase de diseño, según lo señalan los artículos 16 y 17 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica respectivamente.

[\[1\]](#) Modificación de Zona industrial PRC 1986.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.



LUIS ORLANDO TAPIA SAN MARTÍN
Secretario Municipal



DANIEL RODRIGO MORALES ESPINDOLA
Alcalde





I. MUNICIPALIDAD DE LIMACHE
SECRETARÍA MUNICIPAL

Página 9 de 9

Distribución:

- ALCALDIA
- ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL
- SECPLA
- DEPARTAMENTO DE CONTROL
- DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
- ASESORIA JURÍDICA
- SEREMI/MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO VALPARAISO, SEREMI/MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO VALPARAISO

LISM/fvp

