



ANEXO N° 5

RESPUESTAS A OBSERVACIONES DE LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

I. Observaciones de la SEREMI de Desarrollo Social, Región de Los Ríos

La SEREMI de Desarrollo Social de la Región de Los Ríos, a través de su Ord. N° 209 de fecha 11 de febrero de 2019, estableció las siguientes observaciones:

Pregunta 1. Es necesario realizar el levantamiento preliminar de las comunidades mapuches en las zonas, las cuales pueden verse afectadas directamente por las modificaciones al instrumento de planificación territorial.

Respuesta:

Con fecha 26 de enero de 2018, mediante oficio N° 239, Sr. Omar Sabat Guzmán, Alcalde comuna de Valdivia solicita a Director Regional CONADI Los Ríos antecedentes que indica. (Se adjunta documento). Con esta información oficial más la existente en "Registro de Comunidades y Asociaciones Indígenas de la CONADI" en página web institucional, se elaboró base de datos que fue revisada en terreno con actores claves del mundo indígena que rechazaron actualización de Plan Regulador Comunal de la comuna de Valdivia, elaborándose un Plan de Participación Temprana Indígena en estudio Modificaciones puntuales PRC Valdivia.

Pregunta 2. Según lo anterior se solicita realizar la consulta de pertinencia indígena a la Subsecretaría de Servicios Sociales del Ministerio de Desarrollo Social, según lo establece el convenio 169 de la O.I.T cuyo fin y espíritu es la protección de los derechos de los indígenas asentados en el área de estudio, a objeto de analizar las demandas, requerimientos e implicancias que podría tener la modificación de la zona y normas del plan respecto las tierras indígenas.

Respuesta:

Con fecha 28 de febrero de 2019, mediante oficio N° 343, Sr. Omar Sabat Guzmán, Alcalde comuna de Valdivia solicita a Sebastián Villarreal Bardet, Subsecretario de Servicios Sociales, Ministerio de Desarrollo Social, "Análisis de procedencia de consulta indígena asociada a modificaciones puntuales del PRC Valdivia vigente. (Se adjunta Documento)

Pregunta 3. Finalmente, de tener un pronunciamiento favorable se deberá proceder según lo estipula el artículo 16 del reglamento que regula el procedimiento de consulta indígena en lo que se refiere a las etapas de dicho proceso.

Respuesta:

Se está en espera de respuesta a oficio señalado en el punto anterior.

II. Observaciones del Gobierno Regional de Los Ríos

El Gobierno Regional de La Región de Los Ríos, a través de su Ord. N° 307 de fecha 14 de febrero de 2019, estableció las siguientes observaciones:

Pregunta 1. Antecedentes del Plan: Agregar al punto 1 (página 2) el siguiente texto, considerando que consiste en un ajuste a una decisión existente, regulado por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General respectiva: "El presente estudio corresponde a las

modificaciones puntuales del Plan Regulador Comunal de Valdivia vigente (1988), para mejorar la aplicabilidad del instrumento de planificación en el área urbana de los sectores de Niebla, Kunstmann, Chumpullo, Collico, Isla Teja, Arica y Krahmer".

En el párrafo 3 del punto 1.4 (página 5) se hace referencia al sector de "Los Molinos", adicionalmente a los siete sectores indicados anteriormente. Se solicita precisar o eliminar según corresponde.

Respuesta:

La referencia al sector Los Molinos tiene relación con el impacto territorial de la medida de planificación que se propone en el sector de Niebla. El cambio de uso de suelo infraestructura sanitaria tiene por objeto otorgar factibilidad normativa al proyecto Planta de Tratamiento de Aguas Servidas Niebla-Los Molinos, destinado a dar cobertura a ambas localidades costeras. Luego, es pertinente aclarar que en el sector Los Molinos no se modifica la normativa vigente.

Pregunta 2. Fines y metas de la actualización del Plan: Complementar el punto 1.1 (páginas 2 y 3) con el siguiente texto: "Contar con un instrumento de planificación territorial apropiado y actualizado para el desarrollo armónico y sostenible del área urbana de la ciudad de Valdivia y sus centros poblados, que promueve el crecimiento económico y bienestar social inclusivo, respetando la conservación del medio ambiente".

Definiendo como "problema de decisión" que "el crecimiento disperso y desarticulado de la ciudad en los últimos años, ha traspasado límites históricos y/o barreras naturales, resultando en un déficit y escasa disponibilidad de suelo urbano".

Por lo anterior, se hace necesario "modificar aspectos específicos de la zonificación del área urbana en sectores puntuales de la ciudad de Valdivia, con la finalidad de establecer una mayor densificación de uso del suelo, aumentar las alturas máximas de edificación, consolidar áreas verdes y de conservación, realizar ajustes de vialidad, y propiciar el reordenamiento de equipamiento sanitario y actividades productivas de carácter industrial".

Respuesta:

Se acoge la observación. Se modifica el documento "Informe Ambiental".

Pregunta 3. Antecedentes o justificación que determina la necesidad de desarrollo de EAE: Simplificar el texto en el punto 1.2 (páginas 3 y 4) para facilitar su lectura, agregando en el primer párrafo el concepto "objetivo de la EAE" y lo siguiente: "Se incorpora la metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica al proceso de modificación sustancial del Plan Regulador Comunal de Valdivia, considerando la visión de los distintos actores para asegurar la sostenibilidad de las opciones de desarrollo relacionadas". Según lo establecido en el Artículo 29°, literal d) del Decreto Supremo N°32/2015, que aprueba el Reglamento de EAE, donde señala que son de carácter sustancial las: "(1) declaratorias de utilidad públicas para vías colectoras; (11) incorporación de suelo destinados a infraestructura en zonas existentes del instrumento vigente; (11) incrementos de altura y densidad por sobre 20%; y (iv) incrementos por sobre 30% del coeficiente de ocupación de suelo respecto a la normativa vigente.

Eliminar texto del párrafo 4 referente al Artículo 29°, literal d) o incluir como referencia a pie de página.

Respuesta:

Se acoge la observación. Se modifica en el Documento "Informe Ambiental".

Pregunta 4. Objeto del Plan: En el punto 1.3 (página 5) modificar concepto "objetivo principal" por "objetivo general" de las modificaciones puntuales del Plan Regulador Comunal de Valdivia, reemplazado por el siguiente texto: "Promover el uso armónico del suelo urbano, potenciando el desarrollo sostenible de las demandas actuales y futuras en los sectores de Niebla, Kunstmann, Chumpullo, Collico, Isla Teja, Arica y Kramer, regulando el uso y ocupación del suelo y la construcción con la conservación de los sistemas naturales y los riesgos naturales, para mejorar el bienestar y calidad de vida de los habitantes".

Respuesta:

Se acoge la observación. Se modifica en el Documento "Informe Ambiental".

Pregunta 5. Incorporar los "objetivos específicos" o "objetivos estratégicos de la decisión" asociados a las modificaciones puntuales sobre el instrumento, donde se requiere expresar precisamente lo que se persigue para facilitar la definición de sus objetivos, alcances y metas. Por ejemplo: "Identificar y disminuir las condiciones de riesgo, tomando en consideración las amenazas naturales y antrópicas latentes en el territorio".

Respuesta:

Se acoge la observación. Se modifica en el Documento "Informe Ambiental".

Pregunta 6. Ámbito de aplicación territorial y temporal: Complementar el punto 1.4 (página 5) con el siguiente texto: "El ámbito de aplicación territorial del instrumento corresponde a los sectores de Niebla, Kunstmann, Chumpullo, Collico, Isla Teja, Arica y Krahmer en el área urbana de la comuna de Valdivia, que cuenta con un horizonte temporal de vigencia de largo plazo (20 años). Donde su aplicación permanecerá vigente hasta que otro acto administrativo la reemplace, mediante una nueva actualización o reformulación del instrumento".

Se sugiere complementar el texto, haciendo referencia a la superficie de intervención del instrumento en los siete sectores indicados dentro del límite del área urbana vigente y la escala de análisis utilizado.

Respuesta:

Se acoge la observación. Se modifica en el Documento "Informe Ambiental".

Pregunta 7. Políticas medio ambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en el Instrumento: En el punto 2 (página 6) se sugiere incorporar como título el concepto "Marco de Referencia Estratégico", considerando los siguientes instrumentos de gestión y planificación para el análisis en el Informe Ambiental:

| Nombre Instrumento | Descripción Orientaciones | Incorporación en la modificación puntual del Plan |
|--|---------------------------|---|
| Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (PNUD y Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible). | | |
| Política Energética de Chile 2050. | | |
| Guía de Orientación para los Estudios de Franjas de Transmisión Eléctrica. | | |
| Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad - Región de Los Ríos. | | |
| Estrategia Nacional de Crecimiento Verde, | | |
| Agenda Infraestructura Desarrollo e Inclusión, Chile 30/30. | | |
| Plan Chile Obras Públicas y Agua para el Desarrollo 30/30. | | |
| Plan para la Reducción del Riesgo de Desastres en la Región de Los Ríos. | | |
| Plan Específico de Emergencia por Variable de Riesgo Tsunami, localidades del sector costero de las comunas de Valdivia, Corral, Mariquina y Lo Unión. | | |
| Ordenanza de Protección de Humedales de Valdivia (dependiendo de su estado de tramitación) | | |
| Zona de Interés Turístico (ZOIT) de Valdivia, | | |
| Plan de Descontaminación Atmosférica para la comuna de Valdivia. | | |
| Estrategia para la Gestión del Control de Ruido Ambiental | | |
| Decreto Supremo N°38/2011 que establece Norma de Emisión de Ruidos generados por fuentes que indica. | | |
| Estrategia para la Gestión de Olores en Chile. | | |

Respuesta:

| Instrumento | Descripción | Incidencia |
|-----------------------------------|--|---|
| O.D.S., O.D.M., Agenda 2030 Sobre | Los Objetivos de Desarrollo Sostenible constituyen un esfuerzo de la comunidad internacional, promovido por Naciones | Instrumento de incidencia indirecta. De los objetivos que se plantean para alcanzar el propósito de |

| | | |
|--|--|---|
| Desarrollo Sostenible (2017) | Unidas, para crear un conjunto de objetivos de desarrollo común a todos los países del mundo, que tendrían que ser alcanzados para el 2030. A través de este conjunto de objetivos, metas e indicadores, se pretende establecer una agenda de prioridades políticas basadas en la integración de las diferentes dimensiones del desarrollo sostenible: social, económico y medioambiental. | transformar nuestro mundo, las modificaciones propuestas a través del presente estudio se enmarcan en lograr un saneamiento e higiene adecuados para la población; ciudades y asentamientos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, aprovechando de una manera eficiente los recursos y reduciendo la contaminación y la pobreza. |
| Política Energética de Chile – Energía 2050 | Esta Política propone una visión para el sector energético, en función de un enfoque sistémico, según el cual el objetivo principal es lograr y mantener la confiabilidad de todos los sistemas energéticos, al mismo tiempo que se cumple con criterios de sostenibilidad e inclusión y, se contribuye a la competitividad de la economía del país. Para alcanzar esta visión al 2050, la Política Energética se sustenta en 4 pilares: Seguridad y Calidad de Suministro, Energía como Motor de Desarrollo, Compatibilidad con el Medio Ambiente y Eficiencia y Educación Energética. Plantea como una de sus metas que los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial regionales y comunales sean coherentes con los lineamientos de la política energética | Los lineamientos que tienen incidencia indirecta sobre la formulación de las propuestas de urbanización que contempla el presente estudio, corresponde a integrar en la planificación del territorio urbano los requerimientos necesarios para implementar sistemas que permitan entre otros aspectos compatibilizar el desarrollo energético con otros usos y valores del territorio. En esta línea desde el Ministerio se está trabajando en la elaboración de Planes que orientarán el desarrollo energético regional, los cuales se alinearán a lo que señala la Agenda de Energía así como a los principios de la Política Nacional. Estos Planes serán concebidos a partir de diagnósticos de las potencialidades energéticas, análisis de variables sectoriales y aptitudes territoriales que posea cada región, y los alcances y orientaciones serán un insumo fundamental para la actualización de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial a escala regional y comunal. |
| Guía de Orientación para los Estudios de Franjas de Transmisión Eléctrica (2018) | El objetivo de la guía es orientar a los distintos actores que puedan participar en un estudio de franjas; se sustenta en la necesidad de contar con un sistema de transmisión robusto, que permita llevar la energía eléctrica desde donde se produce hasta donde se utiliza, en atención al diagnóstico de problemas identificados en la definición de estos trazados. | Se estima que esta guía no tiene incidencia directa o indirecta sobre la formulación de las propuestas de desarrollo urbano, en atención a las escalas de trabajo que cada sector involucra. La generación de estas franjas alternativas de transmisión eléctrica involucra insumir los procesos de decisión con factores críticos a nivel territorial, razón por |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>Busca lograr equilibrio económico-social-ambiental en la definición de trazados; dotar al sistema de mayores grados de certeza para la realización de los proyectos; asignar al Estado un rol protagónico en la evaluación de trazados; reducir los riesgos de las empresas licitantes y operadoras, con el objeto de reducir las tarifas eléctricas; y generar aceptabilidad al desarrollo de proyectos de transmisión ante la opinión pública y las comunidades.</p> <p>Los resultados obtenidos corresponden a franjas alternativas dentro de las cuales puedan emplazarse futuros proyectos de transmisión.</p> | <p>la cual, al momento de la ejecución de dicha iniciativa, ésta deberá tener en consideración las normativas contenidas a nivel territorial para la generación de sus propuestas.</p> |
| <p>Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad - Región de Los Ríos (2010)</p> | <p>Tiene por objetivo establecer un marco estratégico que entregue las directrices que orientarán a la Región para la planificación de la gestión de proyectos orientado por líneas estratégicas, con el fin último de compatibilizar la conservación de la biodiversidad con el desarrollo de la Región. Esta Estrategia plantea medidas que permitirán disminuir las amenazas sobre la biodiversidad y a la vez un aprovechamiento sustentable de los recursos por parte de comunidades humanas actuales y futuras.</p> | <p>Incide directamente sobre el objetivo de propiciar la compatibilidad entre usos de suelo, mediante el reconocimiento de las aptitudes territoriales a través de disposiciones normativas que apunten a consolidar las singularidades de los centros urbanos al establecer en este contexto, espacios que contribuyan a la protección de la biodiversidad; en pro de contribuir con el objetivo de asegurar la conservación de la diversidad biológica característica de la Región, que en este caso se traduce en que la ciudad de Valdivia reconozca espacios públicos y área de restricción que permitirán mantener la funcionalidad de humedales presentes en las zonas que comprende la presente modificación.</p> |
| <p>Estrategia Nacional de Crecimiento Verde (2014)</p> | <p>La Estrategia articula y propone un conjunto de acciones a cumplir en un horizonte de tiempo de corto (2014), mediano (2018) y largo (2022) plazo; con el objeto de fomentar el crecimiento económico y el desarrollo, garantizando que los ecosistemas continúen proporcionando en el tiempo los servicios de los que el bienestar social depende. Con este objetivo, se debe catalizar la inversión y la innovación, que será la base de un crecimiento</p> | <p>Instrumento de incidencia indirecta. Esta Estrategia busca mejorar la calidad de vida y proteger el patrimonio ambiental, basado en el concepto de desarrollo sustentable, a través de buenas prácticas regulatorias e identificando el comportamiento ambiental de las ciudades. En este sentido, las modificaciones propuestas a través del presente estudio consideran como eje fundamental el concepto</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | sostenido al generar nuevas oportunidades económicas. | de desarrollo sustentable para la selección de las opciones de desarrollo en cada sector, apuntando a una ciudad ambientalmente sólida que mantiene sus características de valor ambiental presentes en el área urbana. |
| Plan Chile Obras Públicas y Agua para el Desarrollo 30/30 | Este plan se enmarca en el Plan Chile 30/30, que corresponde a una construcción común de una visión del Chile al 2030, que conjugue iniciativas estratégicas y estándares internacionales de infraestructura y agua, con requisitos de solidaridad, equidad y productividad territorial en la inversión pública nacional y se encuentra ligado y enmarcado en la Agenda Infraestructura Desarrollo e Inclusión, Chile 30.30 del Ministerio de Obras Pública (2014). El Plan considera como iniciativas estratégicas un programa de rutas verdes (infraestructura vial que permita la permeabilidad ambiental del territorio), de mejoramiento de accesibilidad portuaria y aeroportuaria, un plan de manejo de cuencas y la consolidación de servicios e infraestructura de conectividad (eje Hua Hum – Corral) | Las escalas de análisis y área de planificación, obedecen a instancias diferentes, por lo que se estima que este Plan no tiene incidencia directa o indirecta sobre la formulación de las propuestas de desarrollo urbano que considera el presente estudio, ya que el Plan aborda a la región de Los Ríos como parte de una Macrozona. |
| Plan Regional para la Reducción de Riesgo de Desastre en la Región de los Ríos (2018) | Este instrumento tiene por objetivo identificar el conjunto de acciones, iniciativas de inversión, proyectos y programas orientados a la Reducción del Riesgo de Desastres (RRD) en la región, en coherencia con el marco nacional e internacional en Gestión del Riesgo de Desastres, con enfoque en las etapas de mitigación y preparación. | Instrumento de incidencia indirecta. El Plan para la RRD establece lineamientos para prevenir y reaccionar ante cualquier emergencia natural; en este contexto y considerando que los Instrumentos de Planificación Territorial establecen área de restricción al desarrollo urbano, a través de la definición de áreas de riesgo, las definiciones urbanas permitirán reducir daños a infraestructura, equipamientos y viviendas. |
| Plan específico de emergencia por variable de riesgo Tsunami, localidades del sector costero de las comunas de | El plan plantea como objetivo establecer las acciones de respuesta que desarrolla el nivel nacional en las distintas fases operativas, ante situaciones de emergencia, desastre y/o catástrofe por eventos tsunamigénicos, a través de la coordinación de organismos técnicos y de primera respuesta, para | Se estima que esta estrategia no tiene incidencia directa o indirecta sobre la formulación de las propuestas de desarrollo urbano, principalmente por su naturaleza instrumental, la que para operar |

| | | |
|--|---|---|
| Valdivia, Corral, Mariquina y La Unión | brindar protección a las personas, sus bienes y medio ambiente. Entre otras, el Plan considera para la Región de Los Ríos localidades de las comunas costeras, a saber: Valdivia, Corral, Mariquina y La Unión. | debe considerar la dinámica funcional del territorio y no al revés. |
| Ordenanza de Humedales de Valdivia | No se encuentra vigente, debido a que ha sido Objetada por la Contraloría. | Al no encontrarse vigente la Ordenanza, no es posible considerarla para la formulación de la propuesta de desarrollo urbano del presente estudio. |
| Zona de Interés Turístico (ZOIT) de Valdivia (2017) | Esta declaración de Zona de Interés Turístico busca fomentar el desarrollo actual del turismo en el territorio propuesto bajo una mirada de largo plazo, considerando áreas con valor futuro para la asignación de recursos, asociado a acciones de mejoramiento que aporten a la satisfacción del visitante y el flujo de turistas a puntos específicos de la comuna. | Instrumento de incidencia directa. De las unidades territoriales incluidas en la ZOIT, la Ciudad de Valdivia y la Costa Valdiviana, son coincidentes con los sectores que pretende modificar el presente estudio. Plantea como objetivos estratégicos, entre otros, focalizar proyectos de mejoramiento de infraestructura, proponer ordenanzas locales que apoyen y normen el desarrollo turístico local. Ambos objetivos son concordantes con las propuestas de planificación consideradas en el presente estudio, con lo que las modificaciones permitirán apuntar a la Visión ZOIT planteada para el 2026, en el que Valdivia sea reconocido como un destino turístico que presente una integración sustentable de sus distintos elementos. |
| Plan de Descontaminación Atmosférica para la Comuna de Valdivia (2016) | Este instrumento de gestión ambiental tiene por objetivo, en un plazo de 10 años, lograr que, en la zona saturada, se dé cumplimiento a la norma primaria de calidad ambiental para MP10, y a la norma primaria de calidad ambiental para MP2,5. Los 4 ejes estratégicos que considera el PDA obedecen a: - Mejoramiento térmico de las viviendas - Mejoramiento de la eficiencia de los artefactos de combustión a leña y otros derivados de la madera. - Mejoramiento de la calidad de la leña y disponibilidad de otros combustibles - Educación y sensibilización a la comunidad. | La planificación territorial propuesta mediante el presente estudio busca habilitar áreas con distintos usos de suelo, para dar cabida a viviendas y equipamientos en función de las condiciones intrínsecas del territorio. El nivel normativo que considera la ordenanza no permite establecer condiciones de mejoramiento térmico o del uso de artefactos a nivel unifamiliar, por lo que se estima que este instrumento de gestión ambiental no tiene incidencia directa o indirecta sobre |

| | | |
|---|---|---|
| | | la formulación de las propuestas de desarrollo urbano. |
| Estrategia para la Gestión del Control de Ruido Ambiental 2010 – 2014 | El objetivo general de la estrategia corresponde a propender a adecuados niveles de ruido para la población de centros urbanos de más de 50.000 habitantes. Este objetivo se pretende alcanzar avanzando en el marco regulatorio del ruido ambiental, en el levantamiento de información, y en la sensibilización del ruido ambiental, especialmente a los tomadores de decisión. | Se estima que esta estrategia no tiene incidencia directa o indirecta sobre la formulación de las propuestas de desarrollo urbano, ya que los objetivos planteados no son abordables desde la planificación territorial, más aún cuando el presente estudio considera sólo sectores del centro urbano de Valdivia. |
| D.S. N° 38 (2011) | Establece Normas de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica. Las normas de emisión establecen la cantidad máxima permitida para un contaminante medida en el efluente de la fuente emisora. Esta norma aplica a todo el territorio nacional, estableciendo límites máximos permisibles de presión sonora por rango horario. | Se estima que este decreto no tiene incidencia directa o indirecta sobre la formulación de las propuestas de desarrollo urbano, en atención a que al ser un cuerpo normativo es de carácter obligatorio su cumplimiento. A través de la R.E. N° 491/2016, se establecen criterios para homologar las zonas contenidas en el D.S. N° 38/2011, en atención a los usos de suelo contenidos en la OGUC. Una vez materializados los usos de suelo y zonificación propuesta por el presente estudio, estas deberán siempre dar cumplimiento a lo que estos cuerpos normativos establecen. |
| Estrategia para la Gestión de Olores en Chile (2017) | El objetivo definido para la Estrategia es fortalecer el marco regulatorio a través de medidas de corto, mediano y largo plazo que permitan cuantificar, controlar y prevenir la generación de olores, abordando la gestión del tema con un enfoque integral. En nuestro país, existe normativa técnica para la medición de olores (NCh), las que son de carácter voluntario. | Se estima que esta estrategia no tiene incidencia directa o indirecta sobre la formulación de las propuestas de desarrollo urbano, ya que no existe un cuerpo regulatorio para enfrentar la ocurrencia de eventos de olores. Se debe considerar que la propuesta urbana que considera el presente estudio busca establecer usos compatibles en los distintos sectores de estudio, por lo que dichas situaciones, en el entendido del cumplimiento de las regulaciones establecidas por parte de la autoridad sanitaria, no debieran generarse. |

Pregunta 8. Objetivos Ambientales: En el punto 3, literal i) (página 6) reemplazar el concepto "sustentable" por "sostenible", mejorando la redacción de ambos objetivos ambientales que se presentan a continuación:

- i. Promover el desarrollo urbano sostenible a través del resguardo de los sistemas naturales y culturales de los sectores de Niebla, Kunstmann, Chumpullo, Collico, Isla Teja, Arica y Krahmer.
- ii. Mitigar los riesgos naturales y antrópicos mediante una ordenanza que zonifica y norma las áreas restringidas o excluidas al desarrollo urbano (restricción por riesgos de inundación y remoción en masa).

Respuesta:

Se acoge la observación. Se modifica en el Documento "Informe Ambiental".

Pregunta 9. Criterios de Desarrollo Sustentable: En el punto 4 (página 7) mejorar la redacción de los tres criterios de desarrollo sustentable que se presentan a continuación:

- i. Resguardo del sistema natural y cultural presente en el área urbana.
- ii. Compatibilidad de usos de suelo para el saneamiento ambiental, que mejora la calidad de vida de la población local.
- iii. Restricción de áreas afectadas por riesgos naturales y antrópicos para la protección de la población en el área urbana.

Respuesta:

Se establece que los Criterios de Desarrollo Sustentable son los siguientes:

| Criterio de Desarrollo Sustentable | Descripción | Objetivo |
|--|---|---|
| Resguardo del sistema natural presente en el área urbana | Reconocer y valorar los humedales y áreas verdes presentes en los sectores en estudio. | Identificar elementos naturales de importancia urbana. |
| Restricción de áreas afectas por riesgos naturales para la protección de la población en el área urbana. | Reconocer zonas de Riesgos naturales en los sectores en estudio. | Identificar y condicionar áreas afectas por riesgos naturales para uso residencial. |
| Compatibilidad de uso de suelo para el desarrollo sustentable de los sectores en estudio. | Propiciar la definición de usos de suelo en atención a las condiciones territoriales para la habilitación de espacios de infraestructura sanitaria, y desarrollo de actividades productivas | Identificar y evaluar zonas aptas para distintos usos de suelo para la consolidación de los sectores de estudio |

Pregunta 10. Factores Críticos de Decisión: **Sin observaciones**, Aclarando que el Ministerio del Medio Ambiente solicita que se realiza una caracterización de los factores críticos de decisión que se relacionan con las tendencias, según los criterios de evaluación, detallando el objetivo o descripción de su alcance. Proponiendo entre tres como mínimo a siete como máximos.

Pregunta 11. Implicancias sobre el Medio Ambiente y la Sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo: En el punto 5 (página 7) mejorar la redacción del literal i) y 11) presentados a continuación, precisando en el literal iii) lo referido a una "planificación eficiente de usos de suelo" para evitar ambigüedad:

- i. Reconocimiento y resguardo de áreas de relevancia ambiental para la mantención de los sistemas naturales en el área urbana.
- ii. Mejoramiento de las condiciones de saneamiento para la protección del sistema urbano.
- iii. Planificación eficiente de usos de suelo en los sectores en estudio.

Respuesta:

Se acoge la observación. Se modifica en el Documento "Informe Ambiental".

Pregunta 12. Órganos de la Administración del Estado a convocar: En el punto 6 (página 7) se sugiere incorporar como órgano de la administración del Estado a la SEREMI de Minería, la Dirección Regional del Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN) y el Consejo Regional de Los Ríos (aunque se entiende que es el órgano resolutorio del Gobierno Regional en conjunto con el ejecutivo, representado por el Intendente). Considerando que en el punto 2.8 Marco de gobernabilidad de la "Guía de orientación de la EAE en Chile" (página 38), se recomienda establecer una red de trabajo con las organizaciones considerados clave para el proceso de decisión (social, cultural, ambiental y productivo), incluyendo todos los organismos integrantes del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, además de los órganos de la administración del Estado con competencias vinculadas a las materias de la evaluación.

Respuesta:

Se acoge la observación.

Pregunta 13. Órganos no pertenecientes a la administración del Estado o representantes de la comunidad: En el punto 7 (página 8) se sugiere incorporar a los siguientes actores:

- Representantes de las comunidades indígenas en el área urbana de la comuna de Valdivia, incluyendo el sector de Niebla, donde se sugiere revisar el "Registro de Comunidades y Asociaciones Indígenas de la CONADI". - Cámara Chilena de la Construcción - Delegación Valdivia.
- a) Cámara de Comercio e Industrias de Valdivia.
- b) Corporación para el Desarrollo de la Región de Los Ríos (CODEPROVAL).
- c) Colegio de Arquitectos - Delegación Zonal Región de Los Ríos.
- d) Consejo de la Sociedad Civil (COSOC).
- e) Federación Interregional de Pescadores Artesanales del Sur (FIPASUR). - Académicos.

Respuesta:

Con fecha 26/01/2018, mediante oficio N° 239, Sr. Omar Sabat Guzmán, Alcalde comuna de Valdivia solicita a Director (S) Dirección Regional CONADI Valdivia antecedentes que indica. (ver documento en anexo)

Con esta información más la existente en "Registro de Comunidades y Asociaciones Indígenas de la CONADI" en página web institucional, se elaboró base de datos que fue revisada en terreno con actores claves del mundo indígena que rechazaron actualización de Plan Regulador Comunal de la comuna de Valdivia.

Por otra parte, en relación con la no inclusión de representantes de la comunidad, el Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, señala que se debe invitar a los Órganos de la Administración del Estado, dado sus competencias sobre temas ambientales. Los demás actores señalados en la observación tienen otros conductos de participación claramente establecidos en la EAE (exposición pública del anteproyecto y otros). Esto sin considerar las audiencias públicas asociadas a la aprobación del proyecto, establecidas en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, consistente en Audiencias Públicas y Exposición de las propuestas, recepción de observaciones y análisis de estas.

Pregunta 14. En el marco de vuestras facultades y de los otros procesos modificatorios de plan regulador comunal que lleva adelante vuestra entidad, se sugiere analizar la factibilidad de aunar estos estudios a fin de generar un proceso actualizado de análisis y tramitación administrativa que logre incorporar todas las necesidades y requerimientos urbanos - normativas de la ciudad. Optimizando de esta forma los procesos de elaboración, revisión, tramitación y aprobación de cada uno de ellos, tanto en el marco de la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente como en la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se sugiere coordinar con DDUI de la Seremi de Vivienda y Urbanismo (Minvu).

Respuesta:

Los planes reguladores son conjuntos normativos muy dinámicos en el tiempo, que requieren procesos de actualización permanentes. La Municipalidad de Valdivia ha estado realizando estudios para modificar integralmente la planificación de la ciudad, pero la propuesta ha tenido problemas que han retrasado su aprobación. Hacer ahora un compendio, significaría retrotraer dicho proceso aún más, por lo que se optó por adelantar estas modificaciones puntuales, respondiendo a situaciones de mayor urgencia que afectan a la población que habita en cada uno de los sectores a intervenir.

15. Si bien estas "modificaciones puntuales" se emplazan en ubicaciones diversas y emplazamientos que no se encuentran necesariamente conectados, las diferentes propuestas normativas de modificación tienen impacto en el plan regulador y la ciudad en general, por lo cual se sugiere generar un análisis planimétrico y normativo que permita visualizar de manera conjunta como estas modificaciones inciden en los equilibrios territoriales y definiciones normadas por el instrumento vigente.

Respuesta:

Dado precisamente a que estas modificaciones no se encuentran conectadas, hay que revisar separadamente el impacto que pueden tener en el sector donde se emplazan:

- a) Arica: el área está catalogada como de riesgo, sin embargo, una parte está ocupada por familias desde hace más de 20 años, por lo que se da la posibilidad, vía mitigación del riesgo, de regularizar su situación. El resto de terreno no ocupado permanece en la misma situación.

- b) Niebla: El terreno en el que se plantea la zona Z-Inf, está destinado actualmente a vivienda y equipamiento y tiene una parte con restricción por riesgo de inundación Z-CR3c. la norma que se plantea mantiene la zona de riesgo, y permite el uso de infraestructura sanitaria, mitigando por medio de distanciamiento el impacto negativo en las propiedades vecinas.
- c) Kunstmann: esta modificación mantiene las normas actuales tanto en el predio intervenido como en sus alrededores, pero se le adiciona un uso residencial, que permita desarrollar de mejor manera proyectos turísticos, complementarios a la actividad actual.
- d) Collico: la propuesta en esta zona tiene por objeto aumentar el área disponible para viviendas, acotando el riesgo, por medio de un estudio más preciso, a los bordes del canal que cruza el sector, el cual conformaría a la vez un área verde. Mantiene el mismo uso de los predios adyacentes, por lo que no incide en las normas vigentes.
- e) Chumpullo: en esta zona se propone extender las características de la Zona ZU-5, en una parte de zona ZU-6, que no ha tenido un desarrollo industrial en mucho tiempo, generando una nueva zona urbana que permita por una parte proveer de más terrenos para vivienda, como asimismo ganar presencia del río, dando continuidad a proyectos de borde que se han desarrollado en el sector Collico.
- f) Isla Teja: Esta modificación está referida a un terreno rodeado de viviendas bien consolidadas en el cual se plantea el mismo uso circundante, generando al mismo tiempo una vía de descongestión del sector y un parque en la zona de humedales adyacente.
- g) Krahmer: el sector en que se plantea esta modificación está acotado por 4 vías céntricas importantes, que lo separan de un sector consolidado de viviendas. El objetivo es preservar el humedal que lo conforma, dando la oportunidad a que el municipio continúe desarrollando el área de parque existente en la continuidad del humedal.

Como se puede observar, los cambios no impactan en las zonas adyacentes en forma negativa, sino más bien están acordes con lo que sucede en los predios vecinos

Pregunta 16. Asimismo, este análisis puede servir de base para visualizar de mejor manera como las distintas opciones de desarrollo aportan en mayor o menor grado a cada uno de los objetivos ambientales.

Respuesta:

Se acoge la observación. Se modifica en el Documento "Informe Ambiental".

Pregunta 17. En el marco del estudio de déficit, se sugiere junto con el análisis de viviendas, incorporar el análisis de áreas verdes y equipamientos públicos, a fin de representar cómo esta propuesta también pudiera hacerse cargo de aquello en sus distintas opciones de desarrollo.

Respuesta:

De acuerdo con el Estudio de Equipamiento¹ (Sección VII. Áreas Verdes), el área urbana de Valdivia dispone de una superficie de 13,9 m² de áreas verdes/habitante urbano y, en una proyección a 20

¹ Ver Memoria, 4.2 Estudio de Equipamiento Comunal

años, se estima dicha superficie en 16,1 m² de áreas verdes/habitante urbano². Con el estándar generalmente aceptado de 9 m²/habitante (propuesto por la OMS), la comuna no presenta déficit en este tipo de equipamiento, ni actual ni futuro.

El análisis de eventuales déficits utilizado para el estudio de equipamiento se basó en la propuesta del CNDU que, para áreas verdes, define “*accesibilidad a plazas públicas mantenidas y parques públicos mantenidos*”, con un estándar de distancia máxima de 3.000 metros. El análisis espacial de accesibilidad a áreas verdes existentes en las zonas que se modifican concluye que en la mayoría de ellas existe dicho acceso, excepto en Niebla y Kunstmann, que carecen de este tipo de equipamiento.

Con respecto a equipamientos públicos, en el estudio de equipamiento no se hizo un análisis general, salvo los correspondientes específicamente a educación, salud y seguridad ciudadana. La tabla siguiente da cuenta, para cada sector, la condición de uso de suelo para áreas verdes y equipamiento en general.

USOS DE SUELO

| SECTOR | ÁREAS VERDES | EQUIPAMIENTO |
|-----------|--------------|---|
| NIEBLA | Permitido | Prohibido |
| KUNSTMANN | Prohibido | Permitido, salvo algunos |
| ISLA TEJA | Permitido | Permitido |
| KRAHMER | Permitido | Permitido |
| COLLICO | Permitido | Permitido |
| CHUMPULLO | Permitido | Permitido, salvo algunos |
| ARICA | Permitido | Permitidos algunos del tipo vinculado a viviendas |

Pregunta 18. Sobre la imagen objetivo, se requiere el pronunciamiento formal de la seremi de vivienda y urbanismo sobre cómo abordar este punto, en el marco de la reciente incorporación de la Ley 21.078.

Respuesta:

La ley, 21.078, publicada el 15 de febrero de 2018 y que entró en vigor el 15 de agosto del mismo año, incorporó en la Ley General como requisito previo al proceso de elaboración del Anteproyecto de un IPT, o sus modificaciones, contemplar la formulación de una Imagen Objetivo.

Esta ley nació a partir de una situación concreta, de especulación en relación con el mercado de suelo, que se genera al realizar o modificar planos reguladores que incorporan suelo rural al límite urbano, y otras condiciones que le aportan valor al suelo.

² El Observatorio Urbano indica que la comuna poseía, en 2017, 10,5 m² de áreas verdes con mantenimiento por habitante de la comuna (Fuente: SINIM 2017), frente a un promedio (excluidas las comunas de Puerto Varas y Rinconada, que poseen, excepcionalmente, más de 1.000 m² de AV por habitante) de 3,7 m²

Según se señala en el mensaje de presentación al Congreso, esta Ley tiene por objeto de regular tres ejes fundamentales en el mercado inmobiliario:

- A. Mejorar los niveles de transparencia del mercado del suelo e incluir instancias de participación ciudadana.
- B. Perfeccionar la aplicación del impuesto territorial (contribuciones) por medio de facilitar la actualización de la valorización de ciertos inmuebles.
- C. Crear un nuevo impuesto que busca incorporar al patrimonio municipal el mayor valor que experimenten los bienes raíces por las ampliaciones de los límites urbanos.

El proceso de generación de la Imagen Objetivo está indicado en el artículo 28 octies de la ley 21.078 y toma a lo menos un plazo de 3,5 meses, **con anterioridad** a confeccionar el anteproyecto del plan o su modificación.

Las circulares DDU 410 y 411 señalan expresamente que, en aquellos estudios de planes reguladores, iniciados antes de la entrada en vigor de la ley, no podría incorporarse este requisito, **sin necesariamente reiniciar el procedimiento**, situación que queda sometida a la decisión voluntaria de la autoridad que elabora el plan. Esto porque el procedimiento que señala el reglamento de la ley citada contempla luego de la participación ciudadana para elaborar la Imagen Objetivo, una exposición de 30 días y aprobación del Concejo Municipal, lo que no resulta coherente hacer cuando el estudio tiene un grado de avance a nivel de propuesta.

Por lo tanto, el Municipio decidió en esta oportunidad no retrotraer el estudio con una propuesta de imagen objetivo-previa, lo que se suplió con una participación temprana que permitió recoger las necesidades de la población de cada sector.

Pregunta 19. Se sugiere detallar cuál y de qué modo las modificaciones corresponden a cada una de las justificaciones, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 29° del D.S. N°32/2015 Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica:

| Id | Descriptor | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| iii | Se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vías colectoras | | | | | | | |
| iv | Se incorporen, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados o los usos de suelo Infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones | | | | | | | |
| vi | Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifica. | | | | | | | |
| vii | Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|--|--|
| | en 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|--|--|

1: Arica
2: Niebla
3: Kunstmann
4: Collico
5: Chumpullo
6: Isla Teja
7: Krahmer

Respuesta:

Se acoge la observación. Se modifica en el Documento "Informe Ambiental".

| Id | Descriptor | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|
| iii | Se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vías colectoras | | | | | | | |
| iv | Se incorporen, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados o los usos de suelo Infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones | | | | | | | |
| vi | Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifica. | | | | | | | |
| vii | Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre en 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican | | | | | | | |

1: Arica
2: Niebla
3: Kunstmann
4: Collico
5: Chumpullo
6: Isla Teja
7: Krahmer

Pregunta 20. Tal como se indica en las conclusiones "los proyectos enmarcados en el Plan de Transporte Valdivia 2030, que indica el Estudio SECTRA, permite que la red opere en términos de equilibrio, no presentando altos grados de saturación", sin embargo, estas modelaciones no fueron hechas tomando como base las actuales "modificaciones puntuales"; por lo que se requiere V93° de este organismo, al igual que de la Seremi de Transporte y Telecomunicaciones, DDUI de la Seremi de Vivienda y Urbanismo (Minvu) y Dirección de Vialidad del MOP, para afirmar que los cambios de uso de suelo propuestos no presentarán conflictos para la red vial.

Respuesta:

El artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, exige entre los documentos necesarios para elaborar un plan regulador o sus modificaciones, que se haga un Estudio de Capacidad Vial.

El objetivo del Estudio de Factibilidad Vial que, en rigor, complementará la propuesta de ordenamiento, es evaluar la viabilidad de las modificaciones del PRC de Valdivia, en términos de transporte, de los eventuales impactos que serían generados por el cambio de densificación del suelo y, secundariamente, las reasignaciones de flujos producidos por el cambio de estándar de ejes que se proponga. Como tal, el estudio contempla las vías existentes, proyectadas y ensanches, para satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte de, a lo menos, 10 años.

Pregunta 21. Señalar quien suscribe este informe.

Respuesta:

Se acoge la observación. El Informe lo suscribe el Sr. Nelson Fierro, representante de la empresa Transvía Ingeniería

Pregunta 22. Según lo señalado en las recomendaciones incluidas en el punto 7.3., se proponen criterios de zonificación distintos a los desarrollados en la propuesta.

Se sugiere aclarar.

Señalar quien suscribe este informe.

Respuesta:

Se Acoge la Observación, el profesional que suscribe el informe es **MAURICIO VIVANCO RUMINOT, GEOGRAFO, Magister en Planificación y Gestión Territorial.**

Pregunta 23. Se sugiere incluir un Estudio de Factibilidad Sanitaria.

Respuesta:

De acuerdo con el artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Informe de Factibilidad Sanitaria es obligatorio y este estudio cuenta con él.

Pregunta 24. Observaciones a la Cartografía

a) Arica

- Homologar los cuadros con la descripción de las normas urbanas de las opciones de desarrollo 1 y 2, a fin de que sean más fácilmente comparables (Ejemplo, en la opción 1 indica usos de suelo y en la opción 2 usos de suelo prohibidos). Se reitera la observación para todos los sectores indicados.
- En simbología se indica "opción propuesta", "tendencial" e "Intermedia. Se requiere aclarar, y se reitera la observación para todos los sectores indicados.
- En la opción 2 la zonificación se achura como zona de riesgo según simbología. Se solicita aclarar.

Respuesta:

Se acoge la observación. Se corrige en todos los planos homologando los cuadros normativos, y nombre de las opciones.

El riesgo se grafica como un Área, sobrepuesta a las normas de la zona, el cual se puede levantar por medio de mitigaciones según el Artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones

b) Krahmer

- Las coordenadas geográficas no son iguales en los tres cuadros presentados. Se requiere chequear en todas las modificaciones.

Respuesta:

Se acoge la observación y se corrigen todos los planos

c) Niebla

- Ingresar factibilidad de la empresa sanitaria.
- Chequear y visualizar curvas de nivel.
- Polígono de SCR-3c no corresponde a la situación actual. Se requiere aclarar.

Respuesta:

- Niebla no está dentro del área operacional de ninguna sanitaria. Con esta modificación se facilita que una empresa licite el área y construya y opere una planta de tratamiento de aguas servidas.
- Se grafican las curvas de nivel
- El plan regulador de Niebla fue modificado y la zona ZCR-3c corresponde a la indicada en el plano.

ZONA ZCR-3c

Zona de restricción no edificable por riesgos de inundación. Corresponde a terrenos en depresión que acumulan aguas lluvias y/o conforman cuerpos de agua permanentes. Esta zona queda regulada por el D.S. N° 4.363 de 1931, publicado en el Diario Oficial del 31.07.1931, Ley de Bosques, del Ministerio de Tierras y Colonización.

Gráfico de la ubicación del sector a modificar y las dos normas vigentes que lo afectan: ZC-1 y ZCR-3c



d) Kunstmann

- Chequear y visualizar curvas de nivel.
- Se sugiere V°B° de la Dirección de Vialidad del MOP para cruce y eventual incorporación de vialidad estructurante.

Respuesta:

- Se acoge observación y se agregan curvas de nivel
- La modificación no está incorporando vialidad adicional, y si se requiriera un nuevo acceso es obligatorio tener autorización del MOP, quien determina las condiciones del cruce. No obstante, por Ord. N° 0232 de fecha 25 de febrero de 2019, el SEREMI de Obras Públicas informa que la inversión pública proyectada por la Dirección de Vialidad, en el sector Torobayo en ruta T-350, coincide con las modificaciones puntuales presentadas por el Plan Regulador.

e) Collico

- La ZC se define como riesgo y al mismo tiempo de densidad alta. Se sugiere aclarar con V°B° de DDU de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo (Minvu).
- Opción 1 de "densidad alta" y Opción 2 de "Densidad baja", tienen la misma superficie predial mínima y coeficiente de constructibilidad (de 10.000m² en situación actual a 200m² en ambas y c.c. de 2).
- Chequear propuesta con el Informe de Riesgos.

Respuesta:

- Ninguna de las alternativas considera una Zona ZC. La Opción 1 considera la extensión de la zona adyacente ZU-4 con la misma normativa existente. La Opción 2, ZH-DB, propone una densidad baja y superpone sobre ella un área de riesgo, que está respondiendo a una norma de doble piso de acuerdo con el artículo 2.1.7 de la OGUC.
- Dado que es una zona consolidada, se reconoce el riesgo, pero su regularización depende de la mitigación de dicho riesgo, por medio de obras o acciones que aseguren la integridad de las personas.

f) Chumpullo

- Incorporar planimetría actualizada con loteos ya existentes.
- Chequear propuesta con el Informe de Riesgos.

Respuesta:

Se Acoge la Observación

g) Isla Teja

- Chequear propuesta con el Informe de Riesgos.

Respuesta:

Se Acoge la Observación

III. Observaciones de la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, Región de Los Ríos

La SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones de la Región de Los Ríos, a través de su Ord. N° 85 de fecha 14 de febrero de 2019, estableció las siguientes observaciones:

Pregunta 1. El Estudio de Capacidad Vial presentado corresponde a un informe parcial, de acuerdo a lo expresado en ese documento. Al respecto, se solicita entregar el documento definitivo para realizar la respectiva revisión y emitir pronunciamiento respecto del documento final.

Respuesta:

Se hace entrega oficial del Estudio de Capacidad Vial.

Pregunta 2. Respecto a lo señalado en el punto 3.1 "Niebla" del informe se indica que: "Existen además sistemas colectivos de transporte privado a través de buses que recorren la costa desde Valdivia hasta Curiñanco, pasando por Niebla, Los Molinos y San Ignacio". Al respecto se solicita corregir dicha aseveración, pues el transporte descrito corresponde a transporte público del tipo rural, y no a transporte privado.

Respuesta:

Se acoge y complementa el Numeral 3.1.- Niebla, según lo observado.

Pregunta 3. Respecto a lo indicado en el punto 3.2 "Kunstmann", el informe señala lo siguiente: "En este caso se mantendrá el destino industrial, y se le agregará destino residencial de tipo turístico (Por ejemplo, un hotel)". Es necesario precisar que este sector se está consolidando como una zona netamente residencial, en la actualidad existe un macro lote con 411 viviendas proyectadas (permiso de edificación emitido por la DOM, con su respectivo EISTU aprobado). Adicionalmente, existen en el sector diversos proyectos habitacionales con un número no menor de viviendas (se estima cercano a 2.000 unidades), por lo que se solicita dar otro enfoque a este sector.

Respuesta:

Conforme a la Reunión Sostenida el día 12 marzo, con la Sra. Elba Acevedo Cortés, Profesional de la Unidad Técnica de la Seremi de Transportes de la Región de Los Ríos, se nos indicó que, para solicitar dicha información, esta debía solicitarse mediante Ley de Transparencia, la cual fue solicitada y recibida conforme, por lo que se rectifica el numeral 3.2.- Kunstman.

Respecto al análisis del sector "Kunstmann" indicado en el punto 3.2 del informe de Capacidad Vial, se señala que el flujo vehicular de la ruta T-350 es principalmente asociado al turismo. Es necesario indicar que en época estival esta ruta es la más transitada a nivel regional, y que debido a los proyectos inmobiliarios que se han ido incorporando al sector, el volumen vehicular ha ido en aumento. Por lo anteriormente señalado se solicita corregir la descripción de la zona.

Respuesta: Se corrige la descripción del sector. Ver Numeral 3.2.- Kunstmann.

Pregunta 4. Siguiendo con lo indicado en el punto 3.2 "Kunstmann" del informe, en ese acápite se señala: "...en función a los usos propuestos, eventualmente surgirán aperturas de nuevas vías al interior del predio las cuales tendrán que evaluar su impacto y acceso desde la ruta T-350". Al respecto, se solicita considerar el proyecto de prefactibilidad del MOP denominado "Mejoramiento

interconexión vial Las Mulatas-Torobayo-Cutipay", dicho estudio permite además conectar con el sector "Arica". Lo anterior considerando que la única conexión con el centro de Valdivia es a través del eje Ruta T-350 Los Lingues y en ese tramo está el Puente Cruces, cuya construcción finalizó en el año 1987. Se solicita evaluar e incluir los aspectos anteriormente mencionados.

Respuesta:

Se Solicitó Información al Ministerio de Obras Públicas, cuya respuesta fue la siguiente:

Se informa que la iniciativa consultada se encuentra en etapa de prefactibilidad, código bip 30290178-0, actualmente postulando a fase de diseño. La información oficial se debe consultar a la inspección fiscal de la fase de prefactibilidad: Aaron Reyes Ventura aaron.reyes@mop.gov.cl
Se incorpora numeral 6.3.3 Mejoramiento Interconexión Vial Las Mulatas-Toro Bayo- Cutipay.

Pregunta 5. Respecto a lo descrito del transporte público, se solicita incluir todas las líneas de transporte público de pasajeros que operan en la comuna, pues se ha detectado que en las descripciones realizadas se han omitido características propias, como por ejemplo no se incluyó como modo de transporte al taxi colectivo, que es un modo relevante en el transporte de la ciudad. Es necesario indicar que dicho catastro que puede ser solicitado en la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones.

Respuesta:

Esta Información Fue solicitada mediante Ley de Transparencia, al Ministerio de Transportes, el cual puede ser visualizado en el numeral 3.- Situación Actual de los Sectores a Intervenir.

Pregunta 6. Se solicita corregir. La expansión de la zona Collico y la zona es hacia el nor-oriente de la ciudad y no hacia el sur.

Respuesta:

Se acoge y rectifica ver Numeral 3.4.- Collico

Pregunta 7. En el informe se señala: "...generando al mismo tiempo un borde río accesible, que es la característica principal de Valdivia desde el punto de vista turístico". Al respecto, es necesario indicar que la visión de río accesible debe ir más allá de lo turístico, debe ser un modo de transporte que se integre a los modos convencionales de transporte, lo que se justifica principalmente por la baja oferta vial que posee la ciudad, además de potenciar la condición de ríos navegables que posee la ciudad, y de integrarlo de forma positiva y no como una barrera natural. Se solicita cambiar el enfoque e incluir a los ríos como un modo de transporte. Adicionalmente, se solicita incluir la definición de visión ciudad, la que está inserta Estudio de Actualización del Sistema de Transporte Urbano de Valdivia, cuyo mandante es Sectra.

Respuesta:

Se acoge y rectifica ver Numeral 3.5.- Chumpullo

Pregunta 8. Se solicita indicar día en que se realizaron las mediciones descritas en el informe.

Respuesta:

La fecha de las mediciones fue el 25/10/2018, se incorpora en numeral 4.1.- Mediciones de Flujo Vehicular.

Pregunta 9. Respecto a lo descrito a la conectividad con el sector de Isla Teja, es necesario indicar que es un problema presente desde hace bastante tiempo, por lo que se hace necesario incluir el modo de transporte fluvial para conectar con la Isla Teja. El mismo análisis debe realizarse para el sector "Kunstmann" (Torobayo-Cutipay), que en la actualidad ya está presentando, problemas de conectividad.

Respuesta:

Se acoge he incorpora numeral 6.3.1.2 Proyectos de Transporte Fluvial.

Pregunta 10. Respecto a lo señalado en el punto 6.3.3.2 del informe, falta complementar cómo conecta a Arica con el sector Torobayo el proyecto P90, que de acuerdo a este estudio, el lugar se ubica en la zona denominada "Kunstmann", lo que implica cruzar obligadamente el Río Valdivia.

Dicho proyecto tiene relación con el estudio de prefactibilidad del MOP "Mejoramiento interconexión vial Las Mulatas-Torobayo-Cutipay". Se solicita incluir dicho estudio, analizar y complementar la respectiva información.

Respuesta:

Se Solicitó Información al Ministerio de Obras Públicas, cuya respuesta fue la siguiente:

Se informa que la iniciativa consultada se encuentra en etapa de prefactibilidad, código bip 30290178-0, actualmente postulando a fase de diseño. La información oficial se debe consultar a la inspección fiscal de la fase de prefactibilidad: Aarón Reyes Ventura aaron.reyes@mop.gov.cl

Se incorpora numeral 6.3.3 Mejoramiento Interconexión Vial Las Mulatas-Toro Bayo-Cutipay

Pregunta 11. En el informe se indica lo siguiente: "Una de las principales problemáticas de Valdivia es la concentración de flujo que existe en el eje Picarte que provoca problemas de congestión, lo que se explica por ser un eje radial hacia el centro". Al respecto, es necesario indicar que el eje Picarte es el único eje radial hacia el centro y que comunica con la salida sur de la ciudad, y que demuestra la escasa oferta vial existente en la ciudad. Se solicita ahondar fundadamente en este punto.

Respuesta:

Se acoge la observación y se incorpora en el numeral 6.3.4.1.- P81: Mejoramiento Conectividad Centro – Sur Oriente.

IV. Observaciones de la SEREMI de Energía, Región de Los Ríos

La SEREMI de Energía de la Región de Los Ríos, a través de su Ord. N° 20 de fecha 15 de febrero de 2019, estableció las siguientes observaciones:

Pregunta 1. Es del caso señalar que es importante que para todas las etapas del estudio para las modificaciones puntuales Plan Regulador Comuna de Valdivia, contemple que el sector energía está

compuesto por los siguientes segmentos, de manera que evalúe, analice y nos indique -si es del caso- la forma de incorporación de los mismos de acuerdo a su normativa sectorial:

- Generación de Energía en Base a Fuentes Renovables y Fuentes No Renovables
- Transmisión y Distribución de Energía Eléctrica
- Almacenamiento, Transporte y Distribución de Combustibles

Respuesta:

Se debe establecer que el instrumento de planificación “Modificaciones Puntuales al Plan Regulador Comunal de Valdivia”, tiene un margen de acción acotado a los alcances del Instrumento de Planificación Territorial, siendo sólo materia de estos establecer mediante la ordenanza las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, edificación, urbanización, subdivisión predial y vialidad, que regirán dentro del área urbana de la ciudad, cuyas disposiciones están graficadas en los Planos y descritas en la ordenanza según corresponda, por lo anterior solo es materia de estudios el almacenamiento de combustibles los que se traducirá en Zonas de Actividades Productivas y/o Zonas de Infraestructura según corresponda.

Pregunta 2. Por su parte, y en relación al marco de referencia Estratégico, se requiere se considere: Ruta Energética 2018 -2022: http://www.energia.gob.cl/rutaenergetica2018_2022.pdf.

Respuesta:

Es preciso aclarar que los instrumentos de planificación territorial tienen un margen de acción acotado, siendo sólo materia de estos establecer mediante la ordenanza las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, edificación, urbanización, subdivisión predial y vialidad, que regirán dentro del área urbana de la ciudad. Por otro lado la Ruta Energética 2018 -2022 se enfoca en gestionar una cartera de proyectos e iniciativas energéticas locales, propiciando generar una matriz energética a través de las potencialidades locales con énfasis en sustentabilidad, generar programas curriculares para fortalecer temas como eficiencia, energía futura, pertinencia territorial. De igual forma, se trabaja en Educación para las comunidades, reconociendo la identidad cultural, en temas como eficiencia energética, cambio climático y Energías Renovables No Convencionales (ERNC). Por lo anterior, los objetivos de ambos instrumentos son diferentes, uno es normativo y el otro indicativo, sin embargo dentro de la problemáticas ambientales identificadas se señaló la contaminación atmosférica lo que reafirma potencian iniciativas asociadas eficiencia energética, renovar la matriz energética local.

Pregunta 3. Luego, en el marco de la infraestructura energética existente:

- Respecto a la infraestructura de Datos Espaciales del Ministerio de Energía, "IDE Energía", en la página web: <http://sig.minenergia.cl> se dispone de información de carácter referencial, consistente en centrales de generación eléctrica, fuentes de energía e infraestructura asociada, proyectos en evaluación ambiental, potenciales de energías renovables y sistemas de transmisión eléctrica, entre otro tipo de información.

- La infraestructura energética de generación de los distintos segmentos existentes en el territorio se ubica en el portal: <http://ide.minenergia.cl>

Además, El Ministerio de Energía dispone de distintos exploradores, tales como:

- Explorador Solar: Herramienta destinada al análisis de dicho recurso renovable, permitiendo así de manera gráfica, realizar evaluaciones preliminares del potencial energético sobre territorios definidos, disponible en;
<http://www.minenergia.cl/exploradorsolar/>
- El Explorador Eólico: Herramienta que permite disponer de manera pública un completo mapa de vientos, mediante simulaciones numéricas, disponible en:
<http://walker.dgf.uchile.cl/Exploradornolico2/>
- Explorador de Derechos de Aprovechamiento de Aguas no Consuntivos: Herramienta que permite en análisis de la distribución espacial de los Derechos de Aprovechamiento de Aguas no Consuntivo (DAANC), tanto constituidos como solicitados, disponible en:
<http://walker.dgf.uchile.cl/Explorador/DAANC/>.
- En el marco de la infraestructura energética proyectada, se solicita revisar y considerar:
- La infraestructura y las líneas de transmisión en procedimiento de evaluación ambiental en el marco del SEA (<http://seiasea.gab.clibusqueda/buscarProyecto.php>)

Respuesta:

En atención a que los instrumentos de planificación territorial tienen un margen de acción acotado, siendo solo materia estos establecer mediante la ordenanza las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, edificación, urbanización, subdivisión predial y vialidad, que regirán dentro del área urbana de la ciudad, no es posible considerar lo expuesto en el punto anterior.

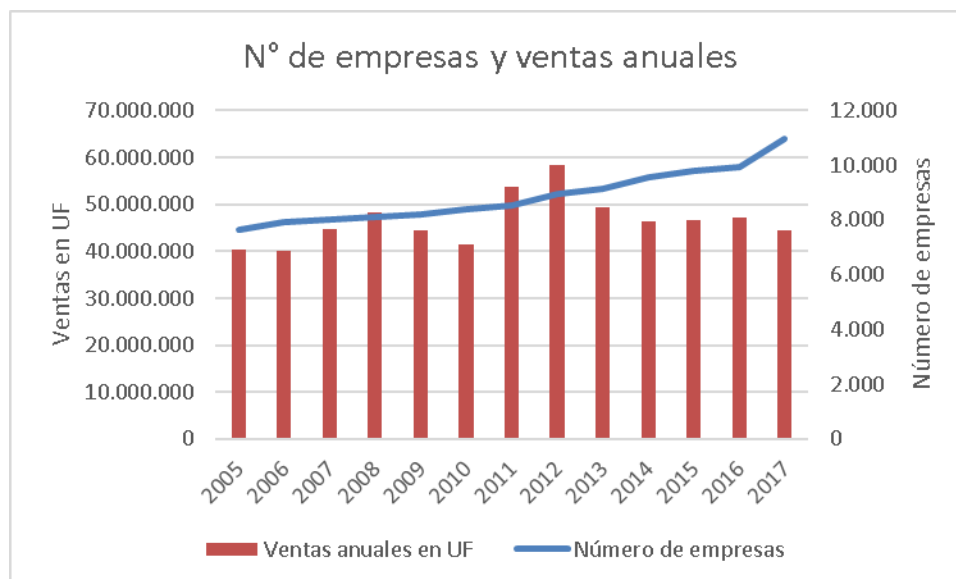
Pregunta 4. En el documento "Justificación de la EAE" se indica que el crecimiento de la ciudad de Valdivia proyecta una serie de requerimientos, principalmente a nivel de infraestructura, equipamiento e industria, para la adaptación del territorio a las nuevas proyecciones de crecimiento de población y vivienda (pp, 2 del documento). La mayoría de las modificaciones propuestas buscan habilitar para vivienda zonas de riesgo, previa aplicación del artículo 2,1.17, o bien, ampliar los usos permitidos hacia equipamientos o actividades complementarias a las ya establecidas. Sin embargo, no se visualiza una relación entre las modificaciones propuestas y los requerimientos a nivel de industria.

Respuesta:

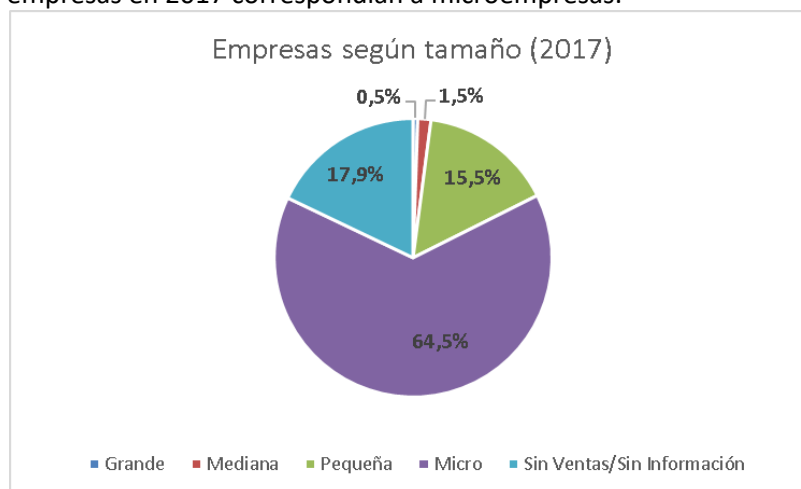
Se acoge la observación, se incorpora análisis industrial.

Evolución desarrollo Industrial en Zonas ZU 6 vigente en Plan Regulador Comunal de Valdivia
Evolución del Sector Industria.

Entre 2005 y 2017, el número de empresas productivas en la comuna creció en un 43%, mientras que sus ventas solo crecieron en un 10%.



El 64,5% de las empresas en 2017 correspondían a microempresas:



El sector industria en el PRC de Valdivia

La normativa de la zona ZU-6, con uso de suelo preferentemente industrial con vivienda en baja densidad, está orientada al desarrollo de las actividades industriales y de equipamiento, permitiendo el destino residencial, pero desincentivado por la baja densidad predial máxima establecida.

Normativa actual de la Zona ZU 6

| | |
|---|--|
| Usos de suelo permitidos | Vivienda. Industria, almacenamiento y talleres, inofensivos y molestos. Equipamiento de los tipos seguridad, áreas verdes; deportes y comercio minorista, de escala vecinal. Actividades complementarias a la vialidad y al transporte |
| Usos de suelo prohibidos | Todos los no mencionados precedentemente. |
| Densidad predial máxima | 20 hab/Há. |
| Superficie predial mínima | 25.000 m2. |
| Frente Predial mínimo | 25 m. |
| Porcentaje máximo de ocupación de suelo | 70%. |
| Sistema de agrupamiento | Aislado. |
| Altura máxima de edificación | Respetando rasantes. |
| Antejardín mínimo | 10 m. |
| Distancia mínima a medianeros | 5 m. |

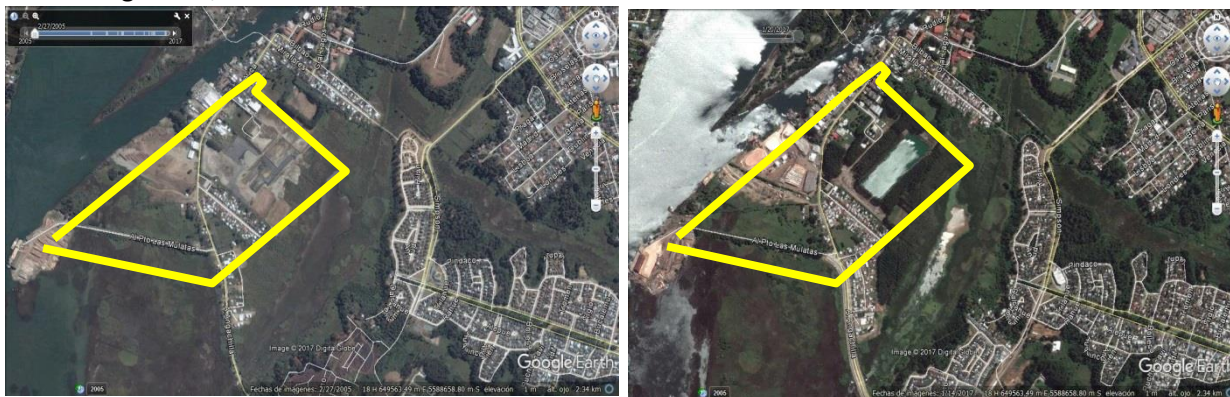
Fuente: Ordenanza Plan Regulador Vigente

El Plan Regulador incorporó la Zona ZU-6 en tres sectores dentro del límite urbano vigente:

- Sector Angachilla,
- Sector Avenida España y,
- Sector Collico asociado a Avenida Balmaceda.

Tales sectores muestran resultados diferenciados:

Sector Angachilla, Zona ZU-6



En el periodo 2004 – 2017, esta zona muestra un discreto crecimiento industrial, donde las empresas instaladas se encuentran en pleno funcionamiento. La zona se comparte entre las actividades en desarrollo con la construcción de viviendas en baja densidad. La vivienda en extensión no se ha manifestado aquí.

El acceso al sector se realiza por Calle Pedro Lagos y Calle Arica, ambas vías de carácter local, las que cumplen básicamente su rol de conectores con el resto de la ciudad.

Sector Las Ánimas (Avenida España), Zona ZU-6



Imagen Zona ZU-6 año 2004 sector Av. España

Imagen Zona ZU-6 año 2017 sector Av. España

En este sector, el desarrollo de las actividades productivas es significativo, consolidándose a través del tiempo un gran número de actividades de servicio, pequeña y mediana industria y talleres diversos, las que se han extendido incluso más allá del límite urbano vigente, a través del cambio de uso del suelo.

Al igual que en el sector Angachilla, no existe un desarrollo relevante de vivienda.

El acceso de la zona a la estructura vial de la ciudad se realiza a través de calle Avenida España, vía que le permite una accesibilidad adecuada para la llegada de insumos y salida de su producción.

Sector Chumpullo (Av. Balmaceda), Zona ZU-6

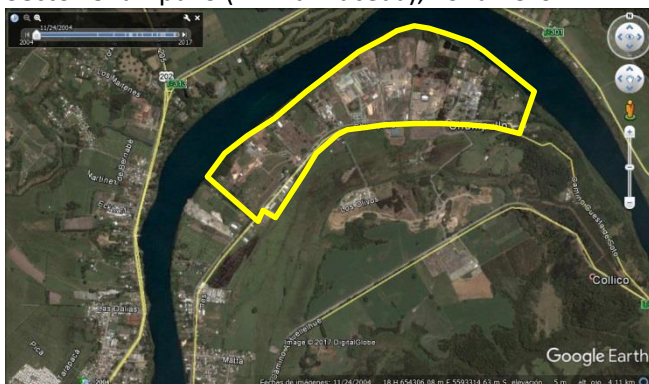


Imagen Zona ZU-6 año 2004 sector Av. Balmaceda

Imagen Zona ZU-6 año 2017 sector Av. Balmaceda

La tercera zona ZU-6 definida en el Plan Regulador vigente de la ciudad de Valdivia, es la zona que se emplaza en el sector Chumpullo. De las tres zonas analizadas, ésta es la que presenta el menor desarrollo de actividades productivas, especialmente en los terrenos que se localizan entre Avenida Balmaceda y el Río Calle Calle. Además, muchas de las actividades productivas que se emplazaron en el sector han dejado de funcionar y sus propietarios han optado por vender los terrenos a empresas inmobiliarias que buscan desarrollar proyectos habitacionales, similares a los loteos

existentes en el entorno, tales como Mirador del Calle Calle y otros. En este sector el desarrollo de actividades productivas se ha generado hacia el sur de la Avenida Balmaceda en predios aledaños, actualmente fuera del límite urbano vigente.

Conclusiones

Si bien la información estadística muestra que en 13 años el número de empresas productivas ha crecido, aunque sus ventas no lo han hecho al mismo ritmo, la información empírica señala que tal crecimiento se ha localizado más bien en las zonas ZU6 de los sectores Angachilla y Las Ánimas y solo marginalmente en el sector Chumpullo.

En efecto, en la Zona ZU-6 del sector Chumpullo no solo no se ha generado un desarrollo de la actividad productiva, sino más bien se observa una involución con relación al uso de suelo Industria, toda vez que varios terrenos en que se desarrolló la actividad industrial, hoy se encuentran abandonados.

Por otra parte, en la Zona ZU-6 del sector Chumpullo, se han desarrollado proyectos habitacionales, mostrando una clara tendencia al uso residencial por sobre el uso industrial.

Pregunta 5. Aun cuando se indica que las modificaciones propuestas para el PRC de Valdivia son de carácter sustancial, destacando entre ellas, la incorporación de suelo destinado a infraestructura en zonas existentes del PRC (pp.13 del documento), en realidad la infraestructura a la que se hace alusión es sólo sanitaria, por tanto, sería conveniente precisar que sólo se incorpora suelo destinado a dicha infraestructura y no otra, a menos que se esté considerando incluir todo tipo de infraestructura.

Respuesta:

Efectivamente la única modificación que incorpora uso de suelo de Infraestructura es el de Niebla, y es solo del tipo sanitaria. No obstante, cabe señalar que el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señala que las **redes** de infraestructura están siempre permitidas.

Pregunta 6. Dentro del documento se indica que uno de los fines o metas a alcanzar con la modificación, es reordenar aspectos específicos de zonificación en sectores puntuales del área urbana, logrando entre otras cosas, propiciar el reordenamiento de equipamiento sanitario y actividades productivas (pp.14 del documento). Sin embargo, esto no es evidente con las modificaciones propuestas, ya que no se profundiza en cuanto a actividades productivas. Se solicita profundizar más al respecto.

Respuesta:

Ver respuesta Nº 4 anterior.

V. Observaciones de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Los Ríos

La SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, a través de su Ord. N° 306 de fecha 08 de marzo de 2019, estableció las siguientes observaciones:

Pregunta 1. En el numeral 1 Antecedentes del Plan, se sugiere profundizar en las características del Plan Regulador Comunal vigente, incluyendo sus modificaciones.

Respuesta:

El plan regulador vigente no responde a las necesidades de la ciudad de hoy, por lo que el municipio tiene formulado un nuevo plan en trámite a aprobación. El plan regulador vigente cuenta con 22 modificaciones y mientras se aprueba el nuevo plan, se hace necesario ajustar algunos aspectos como los señalados en esta propuesta.

Pregunta 2. Se advierte que no existe claridad en la definición de objeto que motiva las modificaciones. Se solicita reformular.

Respuesta:

Dado la antigüedad del instrumento de planificación vigente, se requiere hacer ajustes para satisfacer las necesidades de la ciudadanía en cada uno de los sectores intervenidos. Las justificaciones se encuentran en el Capítulo 2 de la Memoria del Anteproyecto: “ANÁLISIS URBANO DE LOS SECTORES A MODIFICAR”

Pregunta 3. Se sugiere indicar de forma clara las variables que definieron los territorios o áreas que son materia de modificación indicadas en el numeral 1.4 del informe.

Respuesta:

Cada uno de los territorios donde se proponen las modificaciones tiene variables diferentes, de acuerdo con la materia a resolver, que responden en resumen a resolver un tema sanitario, dotar de mayores terrenos para vivienda, proteger humedales y regularizar situaciones de hecho. Están indicadas en el diagnóstico del plan, capítulo 2 de la Memoria del Anteproyecto: “ANÁLISIS URBANO DE LOS SECTORES A MODIFICAR”.

Pregunta 4. Respecto al ámbito temporal señalado en el numeral 1.4 se sugiere realizar un análisis de procedencia de modificación y actualización del I.P.T., como mínimo, según lo señalado en la Ley 21.078, sin perjuicio de que el órgano responsable estime necesario actualizar o modificar en un plazo menor a lo estipulado en dicha norma.

Respuesta:

Ver respuesta 18 al GORE

Pregunta 5. Corregir tabla del numeral 2, en relación a la incidencia de la P.N.D.U. y agregar las siguientes políticas o planes:

- a. Plan regional para la reducción de riesgo de desastre en la región de los ríos
- b. Nueva Agenda urbana, suscrita por Chile el año 2016. Hábitat III.
- c. O.D.S., O.D.M., Agenda 2030 Sobre Desarrollo Sostenible.
- d. Plan de Ciudades de Adaptación y Mitigación al cambio Climático.
- e. Plan de Descontaminación Ambiental de Valdivia.

Respuesta:

Se Acoge la observación se realiza el análisis y se incorporan las políticas vinculadas al Instrumento de Planificación.

| Instrumento | Descripción | Incidencia |
|---|--|---|
| Plan Regional para la Reducción de Riesgo de Desastre en la Región de los Ríos (2018) | Este instrumento tiene por objetivo identificar el conjunto de acciones, iniciativas de inversión, proyectos y programas orientados a la Reducción del Riesgo de Desastres (RRD) en la región, en coherencia con el marco nacional e internacional en Gestión del Riesgo de Desastres, con enfoque en las etapas de mitigación y preparación. | Instrumento de incidencia indirecta. El Plan para la RRD establece lineamientos para prevenir y reaccionar ante cualquier emergencia natural; en este contexto y considerando que los Instrumentos de Planificación Territorial establecen área de restricción al desarrollo urbano, a través de la definición de áreas de riesgo, las definiciones urbanas permitirán reducir daños a infraestructura, equipamientos y viviendas. |
| Nueva Agenda urbana, suscrita por Chile el año 2016. Hábitat III. (2017) | Instrumento de la ONU. Los principios centrales de la agenda se orientan a construir ciudades inclusivas, prósperas y resilientes. Los tres principios básicos: no dejar a ninguna ciudad atrás (en su desarrollo), promover las economías urbanas sostenibles e inclusivas, y fomentar la sostenibilidad ambiental. Plantea como compromiso la transformación mediante un cambio de paradigma urbano basado en las dimensiones integradas e indivisibles del desarrollo sostenible: a saber, las dimensiones social, económica y ambiental. | Instrumento de incidencia indirecta. Las modificaciones planteadas en el presente estudio consideran como elemento fundamental el concepto de desarrollo sustentable, toda vez que busca a través de la propuesta de planificación: el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales de la diversidad biológica y de los recursos naturales; la mantención de condiciones ambientales para generaciones futuras que habiten el espacio urbano; el mejoramiento de la calidad de vida a través de la mantención y fortalecimiento de espacios normados, descartando la presencia de pasivos ambientales. |
| O.D.S., O.D.M., Agenda 2030 Sobre Desarrollo Sostenible (2017) | Los Objetivos de Desarrollo Sostenible constituyen un esfuerzo de la comunidad internacional, promovido por Naciones Unidas, para crear un conjunto de objetivos de desarrollo común a todos los países del mundo, que tendrían que ser alcanzados para el 2030. A través de este conjunto de objetivos, metas e indicadores, se pretende establecer una agenda de prioridades políticas basadas en la integración de las diferentes dimensiones del desarrollo sostenible: social, económico y medioambiental. | Instrumento de incidencia indirecta. De los objetivos que se plantean para alcanzar el propósito de transformar nuestro mundo, las modificaciones propuestas a través del presente estudio se enmarcan en lograr un saneamiento e higiene adecuados para la población; ciudades y asentamientos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, aprovechando de una manera eficiente los recursos y reduciendo la contaminación y la pobreza. |
| Plan de Adaptación al Cambio Climático | Este Plan se enmarca en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (2012), propone medidas de gestión y acción de | Instrumento de incidencia indirecta. El presente estudio y sus propuestas urbana de modificación, apuntan a |

| | | |
|--|--|--|
| para Ciudades 2018 - 2022 (2018) | <p>carácter integral, a través de lineamientos de adaptación al cambio climático para las distintas ciudades del país.</p> <p>Los factores climáticos a los que se debe dar respuesta consideran el alcance de los eventos extremos, la exposición a nuevas amenazas y cambios irreversibles, la capacidad limitada de infraestructura y servicios urbanos y el agravamiento de las deficiencias actuales.</p> <p>Los factores no climáticos existentes en nuestro país responden a la construcción y localización informal de viviendas, el crecimiento y ocupación de áreas urbanas al margen de la normativa establecida por los IPT, la destrucción o degradación de ecosistemas y el aumento constante en la demanda de energía y agua.</p> | <p>contribuir al mejoramiento de los factores no climáticos, es así como a través de una propuesta basada en el desarrollo sustentable, las modificaciones buscan regularizar ocupaciones informales, establecer restricciones a áreas que presentan condiciones de riesgo, y definir espacios que pudieran mejorar sus condiciones estructurales para permitir la habitabilidad y uso en condiciones controladas en base a la normativa propuesta.</p> |
| Plan de Descontaminación Atmosférica para la Comuna de Valdivia (2016) | <p>Este instrumento de gestión ambiental tiene por objetivo, en un plazo de 10 años, lograr que, en la zona saturada, se dé cumplimiento a la norma primaria de calidad ambiental para MP10, y a la norma primaria de calidad ambiental para MP2,5.</p> <p>Los 4 ejes estratégicos que considera el PDA obedecen a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejoramiento térmico de las viviendas - Mejoramiento de la eficiencia de los artefactos de combustión a leña y otros derivados de la madera. - Mejoramiento de la calidad de la leña y disponibilidad de otros combustibles - Educación y sensibilización a la comunidad. | <p>La planificación territorial propuesta mediante el presente estudio busca habilitar áreas con distintos usos de suelo, para dar cabida a viviendas y equipamientos en función de las condiciones intrínsecas del territorio. El nivel normativo que considera la ordenanza no permite establecer condiciones de mejoramiento térmico o del uso de artefactos a nivel unifamiliar, por lo que se estima que este instrumento de gestión ambiental no tiene incidencia directa o indirecta sobre la formulación de las propuestas de desarrollo urbano.</p> |

Pregunta 6. Se sugiere reformular los Objetivos Ambientales, identificando los valores Medioambientales e indicando la meta o fin con alcance territorial en los sectores específicos sujetos a modificación.

Respuesta:

En atención a la observación formulada por la SEREMI MINVU Región de Los Ríos, se establece que los objetivos ambientales propuestos, consideran en forma intrínseca los valores ambientales existentes en los distintos sectores que forman parte de las modificaciones puntuales del presente estudio; entendiendo que este concepto es utilizado para identificar espacios urbanos que, bajo el contexto actual, presentan en algún grado condiciones ecosistémicas de valor para el área urbana de la ciudad de Valdivia. El planteamiento anterior cobra relevancia al momento de analizar lo establecido por el D.S. N° 40/2012 – Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, el cual, específicamente en su Art. N° 8, establece que un territorio cuenta con valor ambiental

cuando corresponda a un territorio con nula o baja intervención antrópica y prevea de servicios ecosistémicos locales relevantes para la población, o cuyos ecosistemas o formaciones naturales presentan características unicidad, escasez o representatividad; situación difícil de encontrar al interior de áreas urbanas.

Los objetivos planteados para los distintos sectores de estudio corresponden a:

| Id | Objetivo Ambiental | Descripción |
|----|---|---|
| 1 | Promover el desarrollo urbano sustentable a través del resguardo de los sistemas ambientales y urbanos de los sectores en estudio | Este objetivo ambiental se vincula a la disminución de focos de contaminación o daño ambiental de los sectores en estudio, promoviendo el resguardo de los ecosistemas existentes propiciando la incorporación de áreas verdes |
| 2 | Mitigar el riesgo natural / antrópico, mediante la zonificación y normativa de las áreas restringidas al desarrollo urbano | Este objetivo ambiental se asocia a riesgos de desastres para los asentamientos humanos debido a la localización de actividades y usos de suelo en área expuesta a riesgos naturales o generados por peligros naturales o antrópicos. |

En atención a los objetivos ambientales planteados, es posible vincularlos a los sectores de estudio de la siguiente forma:

| Sector | Objetivo Ambiental | Fin o Propósito |
|-----------|--------------------|--|
| Kunstmann | 1 | Establecer diferentes usos de suelo, reconociendo las potencialidades existentes para el desarrollo del sector; en atención a la conservación de espacios con valor ambiental, a la definición de usos compatibles, a la habilitación de espacios para equipamiento y actividades productivas. |
| Collico | 1 y 2 | Establecer diferentes usos de suelo, reconociendo las potencialidades existentes para el desarrollo del sector; en atención a la conservación de espacios con valor ambiental y a la definición de usos compatibles. Establecer diferentes zonas y usos de suelo, en los cuales actualmente sólo es posible identificar condiciones de restricción. La finalidad de acotar dichas restricciones, teniendo en cuenta la condición actual y la evolución del sector, permite establecer áreas restringidas al desarrollo urbano, áreas con posibilidad de establecer medidas de mitigación que permitan habilitar dichas zonas con usos de suelo coherentes al desarrollo urbano actual, y habilitar áreas que actualmente se encuentran restringidas al desarrollo urbano. |
| Chumpullo | 1 y 2 | Establecer diferentes usos de suelo, reconociendo las potencialidades existentes para el desarrollo del sector; en atención a la conservación de espacios con valor ambiental y a la definición de usos compatibles. Establecer diferentes zonas y usos de suelo, en los cuales actualmente sólo es posible identificar condiciones de restricción. La finalidad de acotar dichas restricciones, teniendo en cuenta la condición actual y la evolución del sector, permite establecer áreas restringidas al desarrollo urbano, áreas con posibilidad de establecer medidas de mitigación que permitan habilitar dichas zonas con usos de suelo coherentes al desarrollo urbano actual, y habilitar áreas que actualmente se encuentran restringidas al desarrollo urbano. |
| Isla Teja | 2 | Establecer diferentes zonas y usos de suelo, en los cuales actualmente sólo es posible identificar condiciones de restricción. La finalidad de acotar dichas |

| | | |
|---------|-------|--|
| | | restricciones, teniendo en cuenta la condición actual y la evolución del sector, permite establecer áreas restringidas al desarrollo urbano, y áreas que permitan la consolidación e integración del sector a la trama urbana actual. |
| Krahmer | 2 | Establecer diferentes usos de suelo, reconociendo las potencialidades existentes para el desarrollo del sector; en atención a la conservación de espacios con valor ambiental, a la definición de usos compatibles, a la habilitación de espacios para equipamiento. |
| Niebla | 1 y 2 | Establecer diferentes zonas y usos de suelo, permitiendo la cabida de infraestructura sanitaria, mitigando riesgos antrópicos o focos de insalubridad, asociados a la falta de sistemas de saneamiento ambiental. Establecer zonas de usos de suelo asociadas a áreas restringidas al desarrollo urbano y zonas con posibilidad de establecer equipamiento de tipo sanitario. |
| Arica | 2 | Establecer diferentes zonas y usos de suelo, en los cuales actualmente sólo es posible identificar condiciones de restricción. La finalidad de acotar dichas restricciones, teniendo en cuenta la condición actual y la evolución del sector, permite establecer áreas restringidas al desarrollo urbano, áreas con posibilidad de establecer medidas de mitigación que permitan habilitar dichas zonas con usos de suelo coherentes al desarrollo urbano actual, y habilitar áreas que actualmente se encuentran restringidas al desarrollo urbano. |

Pregunta 7. Respecto de lo planteado en los criterios de desarrollo sustentable, se sugiere revisar la redacción y coherencia con los objetivos ambientales, de manera que permita identificar las opciones de desarrollo más pertinente a implementar.

Respuesta:

Los objetivos ambientales planteados, se enmarcan en la definición establecida a través de la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente, para el Desarrollo Sustentable, a saber: “El proceso de mejoramiento sostenido y equitativo de la calidad de vida de las personas, fundado en medidas apropiadas de conservación y protección del medio ambiente, de manera de no comprometer las expectativas de las generaciones futuras”. Es así, como las modificaciones propuestas buscar mantener las condiciones de naturalidad de los espacios con valor ambiental, el reconocimiento de las funciones ecosistémicas en espacios urbanos, el mejoramiento de la calidad de vida de las personas que habitan sectores que no presentan condiciones de saneamiento urbanos y usos compatibles con la realidad territorial actual.

| Criterio de Desarrollo Sustentable | Descripción | Objetivo |
|--|--|---|
| Resguardo del sistema natural presente en el área urbana | Reconocer y valorar los humedales y áreas verdes presentes en los sectores en estudio. | Identificar elementos naturales de importancia urbana. |
| Restricción de áreas afectas por riesgos naturales para la protección de la población en el área urbana. | Reconocer zonas de Riesgos naturales en los sectores en estudio. | Identificar y condicionar áreas afectas por riesgos naturales para uso residencial. |
| Compatibilidad de uso de suelo para el desarrollo sustentable de los sectores en estudio. | Propiciar la definición de usos de suelo en atención a las condiciones territoriales para la habilitación de espacios de | Identificar y evaluar zonas aptas para distintos usos de suelo para la consolidación de los sectores de estudio |

| | | |
|--|--|--|
| | infraestructura sanitaria, y desarrollo de actividades productivas | |
|--|--|--|

Considerando la distribución espacial de los sitios en estudio, se presenta a continuación la aplicación de los objetivos ambientales y los criterios de desarrollo sustentable en los sectores.

| Sector | Objetivo Ambiental | Criterio de Desarrollo Sustentable |
|-----------|--|--|
| Kunstmann | Promover el desarrollo urbano sustentable a través del resguardo de los sistemas ambientales y urbanos de los sectores en estudio | <ul style="list-style-type: none"> - Compatibilidad de uso de suelo para el desarrollo sustentable de los sectores en estudio. - Resguardo del sistema natural presente en el área urbana |
| Collico | <p>Promover el desarrollo urbano sustentable a través del resguardo de los sistemas ambientales y urbanos de los sectores en estudio</p> <p>Mitigar el riesgo natural / antrópico, mediante la zonificación y normativa de las áreas restringidas al desarrollo urbano</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Resguardo del sistema natural presente en el área urbana - Compatibilidad de uso de suelo para el desarrollo sustentable de los sectores en estudio. - Restricción de áreas afectas por riesgos naturales para la protección de la población en el área urbana |
| Chumpullo | <p>Promover el desarrollo urbano sustentable a través del resguardo de los sistemas ambientales y urbanos de los sectores en estudio</p> <p>Mitigar el riesgo natural / antrópico, mediante la zonificación y normativa de las áreas restringidas al desarrollo urbano</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Resguardo del sistema natural presente en el área urbana - Compatibilidad de uso de suelo para el desarrollo sustentable de los sectores en estudio. - Restricción de áreas afectas por riesgos naturales para la protección de la población en el área urbana |
| Isla Teja | Mitigar el riesgo natural / antrópico, mediante la zonificación y normativa de las áreas restringidas al desarrollo urbano | <ul style="list-style-type: none"> - Compatibilidad de uso de suelo para el desarrollo sustentable de los sectores en estudio. - Restricción de áreas afectas por riesgos naturales para la protección de la población en el área urbana - Resguardo del sistema natural presente en el área urbana, incorporando el entubamiento que conecta con el humedal Los Pelues |
| Krahmer | Mitigar el riesgo natural / antrópico, mediante la zonificación y normativa de las áreas restringidas al desarrollo urbano | <ul style="list-style-type: none"> - Compatibilidad de uso de suelo para el desarrollo sustentable de los sectores en estudio. - Restricción de áreas afectas por riesgos naturales para la protección de la población en el área urbana - Resguardo del sistema natural presente en el área urbana |

| | | |
|--------|---|--|
| Niebla | Promover el desarrollo urbano sustentable a través del resguardo de los sistemas ambientales y urbanos de los sectores en estudio Mitigar el riesgo natural / antrópico, mediante la zonificación y normativa de las áreas restringidas al desarrollo urbano | <ul style="list-style-type: none"> - Compatibilidad de uso de suelo para el desarrollo sustentable de los sectores en estudio. - Restricción de áreas afectas por riesgos naturales para la protección de la población en el área urbana - Resguardo del sistema natural presente en el área urbana |
| Arica | Mitigar el riesgo natural / antrópico, mediante la zonificación y normativa de las áreas restringidas al desarrollo urbano | <ul style="list-style-type: none"> - Compatibilidad de uso de suelo para el desarrollo sustentable de los sectores en estudio. - Restricción de áreas afectas por riesgos naturales para la protección de la población en el área urbana |

Pregunta 8. En relación a los Factores Críticos de Decisión se sugiere definir de forma clara y más específica, teniendo en consideración que el "Patrimonio natural" y "riesgos naturales" no son factores en sí mismos, sino cómo afectan en la evaluación de las opciones de desarrollo. En pos de mejorar la comprensión de los mismos se sugiere considerar la incorporación de un objetivo para cada FCD, el criterio de evaluación y su indicador respectivo que den cuenta de los temas claves de sustentabilidad a considerar en la evaluación. ¿Cómo se focaliza en lo estratégico? Ejemplo: Distribución de los usos de suelo, Conservación del Patrimonio natural y cultural, Reducción de riesgos de desastres, entre otros.

Respuesta:

Los Factores Críticos de Decisión (FCD) son elementos integrados que resultan clave para la evaluación, dado que son considerados elementos de éxito y foco central de cuestiones estratégicas de temáticas ambientales y de sustentabilidad. En el presente proceso se han identificado los siguientes FCD:

Factor Crítico de Decisión Resguardo del Patrimonio Ambiental

| Factor Crítico de Decisión | Resguardo del Patrimonio Ambiental |
|----------------------------|---|
| Objetivo | Resguardar los sistemas naturales presentes en el área urbana. Además de propiciar la compatibilidad territorial para la habilitación de espacios que den cabida a equipamiento de saneamiento y actividades productivas inofensiva en base al contexto local. |
| Descripción | Este factor se focaliza en el resguardo del sistema natural del área urbana y la compatibilidad de uso de suelo para el saneamiento ambiental, enfatizando elementos primordiales para el desarrollo sustentable de áreas urbanas y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes; minimizando la degradación de los territorios, dando valor a las áreas verdes y parque, conservación de humedales. De esta forma el patrimonio ambiental, se aborda desde el reconocimiento de las transformaciones de los sectores urbanos, la |

| | protección efectiva de sitios vulnerables y elementos de localización relacionada a pasivos ambientales. | |
|---|--|--|
| Criterio | Descriptor | Indicador |
| Protección o conservación de espacios de valor ambiental (áreas verdes, humedales, parques) | Reconocimiento de los servicios ecosistémicos como valor ambiental que se relaciona con el uso del territorio. | Superficie destinada a áreas verdes, parques y zonas de restricción. |
| Pasivos ambientales | Sitios puntuales que presentan procesos de deterioro o degradación ambiental. | Superficie destinada a infraestructura de saneamiento ambiental. |
| | | Área de concesión |
| | | N° de denuncias asociadas a pasivos ambientales en la unidad de medio ambiente de la Municipalidad de Valdivia |

En virtud de clarificar y justificar la relación del FCD Resguardo del Patrimonio Ambiental, con el concepto de sustentabilidad se presenta el siguiente cuadro explicativo:

| Criterio | Indicador | Relación con el concepto sustentabilidad | Forma de evaluación |
|---|--|--|---|
| Protección o conservación de espacios de valor ambiental (áreas verdes, humedales, parques) | Superficie destinada a áreas verdes, parques y zonas de restricción. | Garantiza que el desarrollo urbano sea compatible con el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales, de la diversidad biológica y de los recursos biológicos. | Las superficies destinadas a áreas verdes, parques y zonas de restricción se insertan en el espacio urbano, presentando a lo largo del tiempo el mantenimiento de sus características naturales. |
| Pasivos ambientales | Superficie destinada a infraestructura de saneamiento ambiental | Garantiza que el desarrollo urbano sea gestionado de modo que se conserven para las generaciones futuras condiciones sin presencia de deterioro o degradación ambiental. | La definición de espacios que den cabida a infraestructura sanitaria y la posterior definición de un área de concesión, permite el desarrollo urbano en condiciones óptimas, permitiendo definir un polo de desarrollo turístico basado en el desarrollo de este tipo de actividades en forma |
| | Área de concesión | | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | | más compatibles con el medio ambiente. |
| | N° de denuncias asociadas a pasivos ambientales en la unidad de medio ambiente de la Municipalidad de Valdivia | Garantiza que el desarrollo urbano aumente el control de las personas sobre sus propias vidas, mejorando su calidad de vida, manteniendo y fortaleciendo los espacios normados, sin presencia de pasivos ambientales. | Materialización de los usos de suelo propuestos para las modificaciones puntuales. |

Factor Crítico de Decisión Identificación de Riesgos Naturales

| Factor Crítico de Decisión | Identificación de Riesgos Naturales | |
|---|--|---|
| Objetivo | Reconocer áreas afectas a restricción para la materialización de usos de suelo urbano, producto de la existencia de riesgos físicos y/o antrópicos. | |
| Descripción | Este factor se focaliza en el reconocimiento de las áreas que por sus características físicas y/o antrópicas presentan restricciones para las edificaciones presentes en el área urbana. Este factor se aborda identificando riesgos de inundación para las zonas dentro de las áreas de estudio. | |
| Criterio | Descriptor | Indicador |
| Determinación de áreas de riesgo. | Reconocimiento de superficies grabadas con riesgo. | Superficie establecida como área de riesgo. |
| Áreas de riesgo subsanadas o mitigadas. | Condiciones de urbanización que permitan subsanar o mitigar riesgos presentes en los sitios de estudio. | Obras de mitigación propuestas en función de estudios fundados para minimizar o mitigar el riesgo existente |
| | | Obras de mitigación ejecutadas |
| | | Superficie de terreno habilitado |

En virtud de clarificar y justificar la relación del FCD Identificación de Riesgos Naturales, con el concepto de sustentabilidad se presenta el siguiente cuadro explicativo:

| Criterio | Indicador | Relación con el concepto sustentabilidad | Forma de evaluación |
|-----------------------------------|--|--|--|
| Determinación de áreas de riesgo. | Reconocimiento de superficies grabadas con riesgo. | Garantiza que el desarrollo urbano sea eficiente y en cierta | Las superficies que indiquen la existencia de restricción al |

| | | | |
|---|---|---|--|
| Áreas de riesgo subsanadas o mitigadas. | Condiciones de urbanización que permitan subsanar o mitigar riesgos presentes en los sitios de estudio. | medida resiliente, mejorando la calidad de vida, de las personas, manteniendo y fortaleciendo los espacios normados | desarrollo urbano por presentar riesgo, se habilitan mediante la presentación de estudios fundados que permitan materializar los usos de suelo indicados bajo la zona de restricción, a través de la mitigación de su condición actual |
|---|---|---|--|

Pregunta 9. En relación a las "Implicancias sobre el Medio Ambiente y la Sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo" se sugiere en el número 1. referirse más bien a la conservación de los ecosistemas naturales presentes en el territorio con una mirada sistémica, En el punto número 2 se sugiere mejorar la redacción en términos de que el saneamiento de las áreas urbanas es un efecto de una acción mayor, que tiende a mitigar los efectos negativos al medio ambiente derivados del sistema sanitario existente. Asimismo, en el punto 3, se recomienda explicitar concretamente las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generará la densificación de los sectores céntricos de la ciudad.

Respuesta: Descripción Opciones de Desarrollo

Sector Arica

En el sector sur de Valdivia, en una zona habitacional cursada por humedales, y según el plan regulador vigente señala el sector como ZR 2, se emplazó un loteo irregular de aproximadamente 50 familias, cuyo origen se remonta aproximadamente al año 1990. El terreno fue vendido a los pobladores, quienes por medio de rellenos mejoraron la situación de inundación del terreno, levantando luego sus viviendas. Cuentan con agua potable, luz y calles conformadas en ripio. La ley de loteos irregulares permite sanear este tipo de situaciones, pero el punto 5 del artículo 2° de la Ley 20.234 señala como condición, que no estén emplazados en áreas de riesgo. Por otra parte, el artículo 2.1.17 de la OGUC, establece que es posible autorizar proyectos en zonas declaradas de riesgos, siempre y cuando se hagan en base a estudios fundados, las obras o acciones de mitigación necesarias para levantar la condición de riesgo. Señala a su vez que el Plan Regulador, establecerá las normas urbanísticas que regirán una vez mitigado el riesgo.

El plan regulador vigente no establece normas para aquellos usos no mencionados en la letra a) de las normas especiales y señala que se podrá hacer un "Cambio de uso de suelo" en caso de presentación de un anteproyecto de la obra a ejecutar y los estudios correspondientes que garanticen su estabilidad y permanencia en el tiempo, como son de mecánica de suelo y de fundaciones, así como el estudio de riesgo. Dado que no se indica la forma de hacer el "Cambio de uso de suelo", el municipio ha optado por hacerlo vía modificación de Plan Regulador, por lo tanto, en este caso aplica la misma forma.

Modificar en este sector el plan regulador, permitiendo que las 60 Familias residentes puedan aplicar la ley 20.234, modificada por las leyes 20.256 y 20.812 de loteos irregulares y optar a un saneamiento de su precaria situación. Para estos efectos y dado que la zona es efectivamente de riesgo, el cual ha sido mitigado por los rellenos, se plantea reconocer el uso habitacional, pero señalar al mismo tiempo que dichas condiciones se podrán aplicar una vez que se hagan estudios fundados y se realicen obras o acciones que mitiguen el riesgo de acuerdo con lo que establece el artículo 2.1.17 de la OGUC. Dado que se desea impedir la densificación del sector, se plantea, una densidad máxima de 150 hab/ha y un equipamiento complementario restringido.

Opción de Desarrollo 1: Esta opción considera habilitar los usos de suelo residencial, Equipamiento de comercio, servicio y social, espacio público y áreas verdes; esta últimas permitirán mantener la continuidad de espacios con valor ambiental para favorecer la conservación de los ecosistemas naturales presentes en el territorio con una mirada sistémica. Para el desarrollo de los usos de suelo propuestos para esta alternativa se deberá realizar un estudio fundado de riesgos, según lo establecido en la OGUC.

Opción de Desarrollo 2: Esta opción considera habilitar los usos de suelos que permitan vivienda, Industria, almacenamiento y talleres, inofensivos y molestos y Equipamiento.

Sector Niebla

El Plan Regulador de Valdivia, aprobado el año 1988, integró toda la zona costera en torno a la cuenca del río Valdivia, formando una sola ciudad hasta punta de Loncoyén.

Ahora bien, si consideramos el escenario actual y la creciente demanda por usos de suelo en el sector costero de la comuna, principalmente para residencia (proyectos inmobiliarios), espacios públicos e iniciativas asociadas al turismo, se hace evidente el déficit de infraestructura destinada al tratamiento de las aguas servidas. El resultado de este déficit se evidencia hoy en focos de contaminación sobre los cuerpos de agua, el suelo y la vegetación; afectando directamente a la calidad de la vida de sus habitantes, a través de la mitigación de los efectos negativos al medio ambiente derivados de los actuales sistemas sanitarios que están implementados en el sector de Niebla.

Opción de Desarrollo 1: Esta opción considera como uso de suelo permitido la Vivienda, Equipamiento de escala comunal y vecinal de todo tipo Esparcimiento y turismo de todas las escalas excepto discotecas y quintas de recreo; Actividades complementarias a la vialidad y el transporte.

Además, considera una Zona de restricción no edificable por riesgos de inundación. Corresponde a terrenos en depresión que acumulan aguas lluvias y/o conforman cuerpos de agua permanentes. Esta zona queda regulada por el D.S. N° 4.363 de 1931, publicado en el Diario Oficial del 31.07.1931, Ley de Bosques, del Ministerio de Tierras y Colonización.

Opción de Desarrollo 2: Esta opción considera establecer una subzona que dé cabida al uso de infraestructura sanitaria, con el fin de evitar que se sigan contaminando los cursos de agua y napas del sector.

Además, considera una Zona de restricción no edificable por riesgos de inundación. Corresponde a terrenos en depresión que acumulan aguas lluvias y/o conforman cuerpos de agua permanentes. Esta zona queda regulada por el D.S. Nº 4.363 de 1931, publicado en el Diario Oficial del 31.07.1931, Ley de Bosques, del Ministerio de Tierras y Colonización.

Sector Kunstmann

El predio en que se ubica la cervecería Kunstmann está ubicado en el camino a Niebla. La actividad de la cervecería, de acuerdo con el punto 4 del artículo 4.14.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones es inofensiva. Por otra parte, la atracción turística que significa la producción cervecera y el restaurante que la complementa, le dan un carácter integral, productivo y de equipamiento comercial y turístico.

Opción de Desarrollo 1: Esta opción considera establecer una subzona que se propone tiene usos de suelo mixtos, residencial, equipamiento complementario a las dos actividades principales, que son residencial y productiva, permitiendo el uso de suelo de áreas verdes, espacio público e infraestructura sanitaria, por no estar el sector dentro del área operacional de la empresa sanitaria.

Opción de Desarrollo 2: Esta opción considera como uso de suelo permitido el de industria para todo el sector, permitiendo la expansión de la actividad cervecera de carácter inofensivo en todo el sector.

Sector Collico

Este sector se encuentra ubicado en una zona de expansión de Valdivia hacia el sur, caracterizado por estar en vías de consolidación en cuanto a vialidad, conformación de áreas verdes y tratamiento del borde río.

De acuerdo con el Plan Regulador vigente, el sector Collico tiene como uso de suelo ZR-2, donde no se permite la construcción de viviendas. La modificación propuesta busca que se permita la edificación de viviendas.

El sector Collico, está cruzado por un estero denominado Balmaceda, cuya condición se debiera mantener, e integrar como un área verde sinuosa, que le dé al sector una connotación de parque. El resto del terreno, según el informe de riesgos, está en una condición similar a los terrenos adyacentes.

Opción de Desarrollo 1: Esta opción considera como usos de suelo permitidos: residencial, equipamiento que complementan el uso residencial, áreas verdes y espacios públicos. La zona habitacional es de alta densidad con existencia de riesgo de inundación, por lo que se plantea la aplicación del Art. 2.1.17 de la OGUC, para la mitigación, que puede ser el relleno de terrenos.

Opción de Desarrollo 2: Esta opción considera como usos de suelo permitidos: residencial, equipamiento que complementan el uso residencial, áreas verdes y espacios públicos. La zona

habitacional es de densidad baja; existiendo además una zonificación de área verde en torno al estero Balmaceda, que busca su mantención e integración al sector, dando una connotación de parque.

Sector Chumpullo

Este sector se encuentra en vías de consolidación en cuanto a vialidad. Conformación de áreas verdes y tratamiento del borde río.

De acuerdo con el Plan Regulador vigente, el sector Chumpullo tiene como uso de suelo ZU-6, con uso industrial y viviendas en muy baja densidad (20 hab/ha). La modificación propuesta busca que se permite la edificación de viviendas en densidad mayor a la existente.

Asimismo, los sectores adyacentes a ambos costados del nuevo puente Santa Elvira, hacia el sector Chumpullo, nunca se han consolidado con uso industrial y, dada la falta de terrenos para edificación de viviendas, se presentan como una oportunidad de crecimiento para la ciudad, evitando así la expansión hacia sectores periféricos y generando al mismo tiempo un borde río accesible, que es la característica principal de Valdivia desde el punto de vista turístico.

Opción de Desarrollo 1: Esta opción considera como usos de suelo permitidos: residencial de alta densidad y equipamientos de tipo seguridad, áreas verdes, deporte, comercio minorista de escala vecinal, y actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

Opción de Desarrollo 2: Esta opción considera como usos de suelo permitidos: residencial de densidad media, equipamientos que complementen el uso residencial, áreas verdes y espacios públicos; prohibiendo actividades productivas e infraestructura. De esta forma se busca obtener un barrio residencial sustentable. Además, se genera una vía de borde río, que permita rescatar el río como un atractivo turístico. Dicha vía, aun cuando tendría carácter de colectora, la propuesta plantea que sea de menor ancho, pues la idea es que el movimiento vehicular sea lento y se integren modos de transporte más urbanos como la bicicleta y la caminata.

Sector Isla Teja

El sector en estudio se encuentra ubicado en Isla Teja, lugar de gran atractivo en Valdivia, aledaña a la ciudad, accediendo por el puente Pedro de Valdivia.

Parte de terreno en estudio, ya tuvo modificaciones del Plan regulador en el año 2004, por resolución Nº 12 del Gobierno Regional (Sector Isla Teja, calle Los Pelúes, Plano PA-val01/2002), lo que permitió construir viviendas entre las calles Los Pelúes y Los Raulíes. En el año 1998 se aprobó un loteo de viviendas que generó un espacio de equipamiento, pasando dicho terreno a propiedad municipal, dicho sector cuenta con un canal natural que conducía las aguas lluvias al río, el cual fue entubado en el sector comprendido entre calle Los Helechos y Los Robles con un colector secundario según lo establecido en el Plan Maestro de Aguas Lluvias.

De acuerdo con el Plan Regulador vigente, el sector tiene como uso de suelo ZR-1, donde no se permite la construcción de viviendas. La modificación propuesta busca que se permita la edificación de viviendas.

Opción de Desarrollo 1: Esta opción considera como usos de suelo permitidos: Residencial, equipamientos de todos los tipos y actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

Opción de Desarrollo 2: Esta opción considera como usos de suelo permitidos: Equipamiento y Residencial de densidad media, áreas verdes y espacios públicos. Complementariamente, esta modificación plantea la generación de una afectación al uso público de una vía para acceder a la Avda. Los Robles por calle Los Pelúes, existiendo además una zonificación de área verde en torno al estero, que busca su mantención e integración al sector.

Sector Krahmer

El Plan Regulador de Valdivia del año 1988, establece que todo el terreno ubicado entre las calles José María Muñoz Hermosilla, Manuel Montt, San Martín y Ricardo Krahmer Richter, estaba en una zona de mayor área, con uso de suelo ZR-2, después de varias modificaciones en el año 2008 se aprueba una enmienda de acuerdo con artículo 2.1.13 de la OGUC, en las zonas ZK-V1 y ZK-V2, agregando el uso de suelo de comercio en ambas zonas y modificando los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad, los cuales se aumentan para la zona ZK- V1 y se disminuyen para la zona ZK-V2.

En este contexto considerando la importancia que tienen ambientalmente los humedales y la necesidad que hay de proteger la flora y fauna que se ha encontrado en ellos, se ha optado por devolver a este sector las normas originales de restricción de edificación destinando el área a un parque público. No obstante, se reconoce una parte ya rellenada, donde se han instalado actividades recreativas, deportivas y sociales, por lo cual se proponen dos sectores, una de Equipamiento y el resto, que conserva las características de un humedal, sería parque.

Opción de Desarrollo 1: Esta opción considera como usos de suelo permitidos: Equipamiento: Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organizaciones Comunitarias, Áreas Verdes, Esparcimiento y Turismo, Comercio minorista a excepción de ferias libres, Playas y edificios de estacionamiento y actividades complementarias a la vialidad y al transporte.

Opción de Desarrollo 2: Esta opción considera como usos de suelo permitidos: Equipamiento áreas verdes y espacios públicos. Complementariamente, esta modificación plantea la generación de un Parque con Declaratoria de Utilidad Pública, lo que busca la mantención e integración al del humedal al sector.

10. En relación a la Imagen Objetivo estipulada de la Ley 21.078, que tiene como espíritu la participación temprana en los procesos de planificación urbana, es sugerencia de este servicio, que vuestro Municipio realice el proceso estipulado en el artículo 28° octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones con el fin de cumplir con los estándares actuales de transparencia en

los procesos modificatorios de Instrumentos de Planificación Territorial, tal como lo indica el numeral 3 de la Circular DDU 410.

Adicionalmente es preciso señalar que debido a que no existe jurisprudencia a la fecha sobre estas materias, no es posible garantizar que, en el marco de la Toma de Razón de la Modificación del PRC, por parte de Contraloría General de la República, esta, no objete la inexistencia de una imagen objetivo y su proceso aprobatorio tal como lo indica dicha norma.

Respuesta:

Ver respuesta 18 al GORE. En relación a que no existe jurisprudencia por parte de Contraloría, esta entidad sí ha sentado interpretación en que las leyes no tienen efecto retroactivo.

VI. Observaciones del Servicio Nacional de Turismo Región de Los Ríos

La Dirección Regional de SERNATUR de la Región de Los Ríos, a través de su Ord. N° 79 de fecha 04 de marzo de 2019, estableció las siguientes observaciones:

Pregunta 1. Ampliación sector de modificación Collico

Análisis:

Las modificaciones propuestas en este sector permiten la edificación de viviendas en densidades mayores a las existentes. De acuerdo con el Plan Regulador vigente, el sector Collico tiene como uso de suelo ZR-2, donde no se permite la construcción de viviendas. La normativa propuesta para el sector Collico, es una subzona denominada ZHDM (Zona habitacional de densidad media) Para esa zona se plantea una densidad máxima de 400 Hab./Há. y altura máxima para vivienda de 4 pisos. Los usos propuestos para estos sectores son principalmente habitacionales de densidad media y de área verde, los cuales se estructurarán con la vialidad ya existente en el sector. Existen proyectos de mejoramiento urbano y operacional del Eje Balmaceda, que pueden beneficiar el acceso al sector, como también contribuir a mejorar el valor paisajístico del borde río.

La modificación puntual propuesta para el sector Collico se encuentra fuera del polígono vigente de la ZOIT Valdivia por lo que no corresponde, en virtud del Art. 14 de la ley 20.423, emitir informe sobre este caso.

Conclusión:

Lo señalado no obsta mencionar la importancia que este sector (Collico) tiene en su relación directa con la ruta T-35 (Ruta del Calle Calle) y vía férrea (Ruta Tren El Valdiviano) que une Valdivia con las localidades de Huelmo, Pishuenco y Antilhue, y con la capital comunal de Los Lagos y el imperativo de establecer, mediante ordenanza municipal que acompañe a la modificación puntual propuesta, normativas de construcción que recojan claramente la riqueza patrimonial arquitectónica de Valdivia y su ZOIT, la cual se encuentra en severo riesgo de olvido considerando la fisonomía contemporánea o ecléctica de los actuales proyectos inmobiliarios y que no favorecen el privilegiado activo que representan los valores identitarios aportados por las construcciones históricas de la ciudad.

Respuesta:

En relación a la sugerencia de que se acompañe una ordenanza municipal que incorpore normas de diseño, los planes reguladores no tienen la facultad de incorporarlas. En el caso de la ciudad de Valdivia, están definidos los inmuebles de conservación, y éstos no están siendo modificados en esta oportunidad.

Para incorporar normas de construcción específicas de conservación patrimonial, se debe realizar otro trámite denominado Seccional, de acuerdo al artículo 2.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.