

ORD. N° 307-2019/



ANT: ORD. N°192 de fecha 30.01.2019, de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, que solicita pronunciamiento técnico del proceso de **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)** de las modificaciones puntuales del "Plan Regulador Comunal de Valdivia".

MAT: Informa pronunciamiento técnico del **Gobierno Regional de Los Ríos** sobre el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de las modificaciones puntuales del "Plan Regulador Comunal de Valdivia".

VALDIVIA, 14 de febrero de 2019.

DE: INTENDENTE REGIÓN DE LOS RÍOS
Sr. CÉSAR ASENJO JERÉZ

A: ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA
Sr. OMAR SABAT GUZMÁN

Conforme a lo solicitado en el oficio mencionado como antecedente, relativo al pronunciamiento técnico del Gobierno Regional de Los Ríos sobre el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de las "**Modificaciones puntuales del Plan Regulador Comunal de Valdivia**", adjunto remito a ud. Informe con análisis técnico, sugerencias y observaciones para su consideración en el proceso e informe ambiental.

Lo anterior en virtud de los antecedentes y documentos aportados, y sobre lo cual se solicita mantener una permanente coordinación con los organismos públicos pertinentes, así como con la División de Planificación de este Gobierno regional.

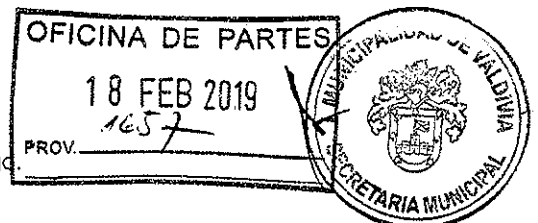
Sin otro particular, se despide atentamente de usted.



CAJ/COH/MPV/mpv

DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatario.
2. Directora SECPLAN, Ilustre Municipalidad de Valdivia, Sra. Valeria Hidalgo.
3. Asesor Urbanista, Ilustre Municipalidad de Valdivia, Sr. Álvaro Palacios.
4. DDUI Seremi Minvu c.i.
5. Archivo Oficina de Partes, GORE Los Ríos.
6. Archivo División de Planificación y Desarrollo Regional, GORE Los Ríos.



"Modificaciones puntuales del Plan Regulador Comunal de Valdivia"

I. SUGERENCIAS Y OBSERVACIONES PARA SER CONSIDERADOS EN EL "INFORME AMBIENTAL":

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.

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".

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 29º, literal d) del Decreto Supremo N°32/2015, que aprueba el Reglamento de EAE, donde señala que son de carácter sustancial las: "(I) declaratorias de utilidad públicas para vías colectoras; (II) incorporación de suelo destinados a infraestructura en zonas existentes del instrumento vigente; (III) 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 29º, literal d) o incluir como referencia a pie de página.

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".
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"*.
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.

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
17 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 La 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.		

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).
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.
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.
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 **ii)** 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.*
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.

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.
- Cámara de Comercio e Industrias de Valdivia.
- Corporación para el Desarrollo de la Región de Los Ríos (CODEPROVAL).
- Colegio de Arquitectos – Delegación Zonal Región de Los Ríos.
- Consejo de la Sociedad Civil (COSOC).
- Federación Interregional de Pescadores Artesanales del Sur (FIPASUR).
- Académicos.

II. SUGERENCIAS Y OBSERVACIONES SOBRE LA PROPUESTA

1. General:

- 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).
- 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.

Ejemplo:

Modificaciones Puntuales		Opciones de Desarrollo	Arica	Niebla	Kunstmann	Collico	Chum pullo	Isla Teja	Kramer	TOTAL Modif.	TOTAL PRC vigente	% Variación
A	Aumento / Disminución en el porcentaje de Ocupación de Suelo	Opción 1										
		Opción 2										
B	Aumento / Disminución en la Densidad	Opción 1										
		Opción 2										
C	Aumento / Disminución en el Coeficiente de Constructibilidad	Opción 1										
		Opción 2										
D	Aumento / Disminución en el porcentaje de Áreas Verdes	Opción 1										
		Opción 2										
E	Aumento / Disminución en el porcentaje de Equipamientos	Opción 1										
		Opción 2										
F	Aumento / Disminución en la Vialidad Estructurante	Opción 1										
		Opción 2										
G	Aumento / Disminución en el porcentaje de Zonas Residenciales.	Opción 1										
		Opción 2										
H	...otros	Opción 1										
		Opción 2										

- 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.

Ejemplo:

OBJETIVOS AMBIENTALES		Opciones de Desarrollo	Arica	Niebla	Kunstmann	Collico	Chum pullo	Isla Teja	Kramer	ANÁLISIS GENERAL
1	Promover el desarrollo urbano sustentable a través del resguardo de los sistemas ambientales y urbanos de los sectores en estudio.	Opción 1								
		Opción 2								
2	Mitigar el riesgo natural/antrópico, mediante la zonificación y normativa de las áreas restringidas al desarrollo urbano.	Opción 1								
		Opción 2								
CRITERIOS DE DESARROLLO										
1	Resguardo del sistema natural presente en el área urbana	Opción 1								
		Opción 2								
2	Compatibilidad de uso de suelo para el saneamiento ambiental	Opción 1								
		Opción 2								
3	Restricción de áreas afectas por riesgos naturales para la protección de la población en el área urbana.	Opción 1								
		Opción 2								
..otros										

2. Justificación EAE:

- 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.
- 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.
- 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:

Ejemplo:

		Arica	Niebla	Kunst mann	Collico	Chum pullo	Isla Teja	Kramer
i)	Se amplió el área urbana, salvo que se circunscriba dentro de las áreas de extensión urbana que haya establecido un plan regulador intercomunal o metropolitano, en cuyo caso no se entenderá como una modificación sustancial.							
ii)	Se disminuya alguna de las áreas verdes del plan, en un porcentaje igual o superior a un 5% de su superficie, sean estas plazas, parques, u otras áreas verdes que tengan la calificación de bien nacional de uso público, declaratorias de utilidad pública con tal destino o superficies de terreno destinadas exclusivamente por el plan al uso de suelo de área verde.							
iii)	Se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras, excluidas 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 a los usos de suelo infraestructura o actividades productivos, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones.							
v)	Se incorpore el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto, iv) precedente, sea que estas últimas se mantengan o se eliminen con dicha modificación del plan.							
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 modifican.							
vii)	Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.							

3. Estudio de Capacidad Vial:

- 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 VºBº 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.
- Señalar quien suscribe este informe.

4. Estudio Fundado de Riesgos:

- 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.

SITIO	PELIGRO SEGÚN O.G.U.C	DESCRIPCIÓN	CRITERIO DE ZONIFICACIÓN URBANA O.G.U.C. ÁREA NO CONSOLIDADA	CRITERIO DE ZONIFICACIÓN URBANA O.G.U.C. ÁREA CONSOLIDADA
NIEBLA	Inundación	Estero y cauce activo asociado.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	-
ISLA TEJA	Inundación	Estero y cauce activo asociado.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	-
COLLICO	Inundación	Estero y cauce activo asociado. Zona saturada sector norte.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Mitigar: Se recomienda la ejecución de obras de canalización y mantención del estero Balmaceda, considerando un aumento de caudal que conllevaría la instalación de nuevos proyectos en el sector.
KRAHMER	Inundación	Estero y cauce activo asociado (Humedal)	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	-
ARICA	Inundación	Llanura de inundación Afluente.	-	Mitigar

- Señalar quien suscribe este informe.

5. Se sugiere incluir un **Estudio de Factibilidad Sanitaria**.

6. Opciones de Desarrollo:

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.

b) Krahmer

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

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.

d) **Kunstmann**

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

e) **Collico**

- La ZC se define como riesgo y al mismo tiempo de densidad alta. Se sugiere aclarar con VºBº de DDUI 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.

f) **Chumpullo**

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

g) **Isla Teja**

- Chequear propuesta con el Informe de Riesgos.



DIVISIÓN DE PLANIFICACION Y DESARROLLO REGIONAL

MPV/VMP
