



MODIFICACIONES PUNTUALES AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA ESTUDIO DE EQUIPAMIENTO ANTEPROYECTO

30-05-2019

I.- PROPÓSITO

El presente estudio se realiza en el contexto de las Modificaciones Puntuales al Plan Regulador Comunal de Valdivia vigente. Este estudio se ha realizado conforme a los lineamientos definidos para la formulación o modificación de un Plan Regulador Comunal, según la OGUC y la Circular DDU 227/2009.

Para ello, el presente estudio se realiza en términos de cobertura de los diferentes servicios prestados por los equipamientos que se analicen. Se debe tener en cuenta, sin embargo, que el estudio concluirá sobre la *suficiencia* de los tipos de equipamiento en términos de balance entre demanda y oferta, definiendo *si fuera necesario (o no)* considerar en el instrumento de planificación eventuales superficies de terrenos para los equipamientos que presenten déficits.

Teniendo en cuenta que el área de estudio corresponde a los sectores puntuales que se modificarán y no al territorio urbano en su totalidad, el estudio se concentra en las *áreas de influencia* de dichos sectores, según se han definido previamente.

II.- INTRODUCCIÓN

La Circular DDU 227, de 2009, que Instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de planes reguladores comunales y, específicamente, sobre los contenidos de un PRC, pone énfasis, entre otros elementos, en lo relativo al **Estudio de Equipamiento**:

“Debe contener los antecedentes suficientes para establecer que la actual oferta y localización de los distintos tipos de equipamientos, así como las zonas que los admiten, son suficientes para complementar y satisfacer las demandas que se generarán en términos de prestación de servicios a las futuras actividades - residenciales y productivas - que el Plan permitirá. En todo caso, se deberá propender a no generar áreas urbanas desprovistas de servicios y de equipamiento, especialmente por exclusión de este tipo de uso de suelo”.

“Adicionalmente, contendrá los antecedentes para prever nuevas necesidades de equipamientos, a fin de que en las zonas que se regulan se permita este uso de suelo para que se generen nuevas áreas para el desarrollo de equipamiento y/o expansión de las existentes”.

En dicho contexto, este capítulo, que integra el Estudio de *Modificaciones Puntuales Plan Regulador Comunal de Valdivia Vigente*, tiene como propósito sistematizar la información sobre los tipos, cantidad, dimensión y ubicación en el territorio comunal, de los servicios básicos (educación, seguridad, salud y deporte), y de las áreas verdes con que cuenta la comuna, determinando el eventual déficit que actualmente se presente o que a futuro se generará, por el aumento de la población. La información base para este diagnóstico será: a) la población registrada en los Censos de 2002 y 2017; y b) el número de edificaciones y/o superficies de terreno asociadas a los diversos tipos de equipamiento, según información entregada por el Municipio o información sectorial disponible.

De esa forma, se estará cumpliendo con la entrega de información necesaria para determinar los requerimientos que demanda y demandará el centro urbano involucrado.

Atendiendo al área que se norma y planifica, el estudio se centra en la oferta actual y los requerimientos futuros dentro del radio urbano de la comuna, para los servicios de salud, educación, deportes/recreación, seguridad, equipamiento comunitario y exigencia de áreas verdes. En este contexto, el estudio comprende un diagnóstico descriptivo de la situación en cada área de influencia definida, identificando tipo y dimensión de los servicios básicos, según se detalla más adelante.

El correspondiente análisis debe dar cuenta de la cobertura actual, y determinar eventuales déficits. De acuerdo con la OGUC, artículo 2.1.10.1d, el estudio de equipamiento debiera permitir *“...definir áreas para su desarrollo y expansión, cumpliendo los porcentajes mínimos de superficie urbana comunal definidos por la planificación urbana intercomunal”*.

No obstante, la OGUC, al detallar los alcances de la planificación urbana intercomunal en su artículo 2.1.7, no establece, entre los contenidos de ese instrumento, aquellos porcentajes mínimos de superficie urbana para los distintos tipos de equipamiento. Vale decir que, aun si se contara con el instrumento de planificación intercomunal – lo cual no es cierto en el caso de la Región de Los Ríos – es posible que aquél no haya definido dichas superficies mínimas.

Ante esta carencia de estándares de equipamiento para la planificación urbana comunal, los formuladores del estudio de equipamiento en la elaboración de planes reguladores comunales han optado, en forma general, por utilizar estándares de equipamiento correspondientes a normas de alcance y aplicación a escala nacional, diseñados para una escala metropolitana, caracterizada por una gran concentración de población, y para un entorno esencialmente urbano, donde las condiciones de accesibilidad son totalmente diferentes a las realidades regionales, con una interacción permanente entre lo urbano y lo rural.

Al respecto, se utilizará como referencia los conceptos contenidos en el informe del Concejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), denominado "Sistema de Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano", propuesta elaborada con el objetivo principal de medir y evaluar la calidad de vida de las ciudades chilenas, con miras a reducir, desde las políticas públicas, las desigualdades urbanas, monitoreando el grado de cumplimiento de las metas de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU).

En su informe, el CNDU propone un Sistema de Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano (SIEDU), en el cual un indicador de calidad de vida y desarrollo urbano corresponde a una medida que provee una información sintética respecto de un fenómeno urbano, cuya función primordial es indicar áreas críticas con el propósito de priorizar la acción de la política pública. El SIEDU destaca, además, indicadores de primer orden, que son aquellos que abordan desafíos clave para las ciudades del país. Luego, en el marco de las presentes modificaciones puntuales del PRC de Valdivia, los indicadores que se utilizaran para identificar el posible déficit de equipamiento son los siguientes:

- **Accesibilidad a educación inicial:** Distancia a establecimientos de educación inicial. Se propone un estándar de distancia máxima de 400 metros.
- **Accesibilidad a educación básica:** Distancia a establecimientos de educación básica. Se propone un estándar de distancia máxima de 1.000 metros.

- **Accesibilidad a salud primaria:** Distancia a centros de salud primaria. Se propone un estándar de distancia máxima de 1.500 metros.
- **Accesibilidad a plazas públicas mantenidas:** Distancia a parques públicos mantenidos. Se propone un estándar de distancia máxima de 3.000 metros.
- **Accesibilidad a parques públicos mantenidos:** Distancia a parques públicos mantenidos. Se propone un estándar de distancia máxima de 3.000 metros, similar al de las plazas públicas.

De forma complementaria a la propuesta SEIDU, la Unidad de Asesoría Urbana de Secplan Ilustre Municipalidad de Valdivia ha propuesto incorporar además los siguientes indicadores¹:

- **Accesibilidad a multicanchas mantenidas:** Distancia a multicanchas públicas mantenidas, con un estándar de distancia máxima de 400 metros.
- **Accesibilidad a equipamiento comunitario de propiedad municipal:** Distancia a equipamiento comunitario de propiedad municipal, con un estándar de distancia máxima de 400 metros.
- **Accesibilidad a Carabineros:** Distancia a unidades policiales de carabineros, con un estándar de distancia máxima de 1.500 metros.
- **Accesibilidad a cuerpos de emergencia:** Distancia a diferentes cuerpos de emergencia como Bomberos, con un estándar de distancia máxima de 1.500 metros.

Definiciones utilizadas.

Al objeto del presente estudio de equipamiento, se utilizarán los conceptos señalados en la O.G.U.C, según se detalla

Artículo 1.1.2. Definiciones.

- *“Área verde”: superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.*
- *“Área verde pública”: bien nacional de uso público que reúne las características de área verde.*

Artículo 2.1.31. El tipo de uso Área Verde establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

Artículo 2.1.33. Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas:

- *Deporte, en establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas,*

¹ Estudio de Equipamiento Comunal, Modificaciones Puntuales al PRC de Valdivia Vigente (Modificaciones Población Los Jazmines y Población Arturo Prat)

saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.

- *Educación, en establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.*
- *Salud, en establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.*
- *Seguridad, en establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos, o destinados a cárceles y centros de detención, entre otros.*

La aplicación de estos parámetros a los centros poblados permite evaluar si cuentan con equipamiento y áreas verdes suficientes, si es necesario prever suelo para eventuales ampliaciones en las respectivas áreas, y qué superficie debe ser considerada en el PRC.

Proyección de población.

Al objeto de este estudio de equipamiento, se estimará la población proyectada hacia el año 2038 (horizonte de 20 años), sobre la base de la información de los Censo 2002 y 2017, para las áreas de influencia definidas.

III.- CONTEXTO DEL ESTUDIO DE EQUIPAMIENTO

Este estudio es parte integrante del estudio “Modificaciones Puntuales Plan Regulador Comunal de Valdivia Vigente”, por lo que se analizarán los diversos equipamientos en su posible relación con aquellas zonas que se desea modificar, según los términos de referencia de dicho estudio y según el ajuste metodológico realizado al inicio del estudio.

En este informe, se analiza la existencia de equipamiento y su relación espacial con las zonas que se modificarán y su respectiva área de influencia. En una etapa posterior, se establecerá la distancia entre ellos, según los estándares definidos más arriba.



Valdivia y Niebla urbanos y zonas para modificar

IV.- EQUIPAMIENTO EN EDUCACIÓN.

En la zona urbana de la comuna de Valdivia opera un un total de 88 establecimientos educacionales, cifra que incluye tanto establecimientos de dependencia municipal como particular, subvencionada o pagada, que imparten educación a niños y jóvenes desde el nivel parvulario y enseñanza básica a enseñanza media, tanto científico humanista como técnico profesional, además de educación especial. También existen 6 establecimientos de educación para adultos, exclusivamente.

V.- EQUIPAMIENTO EN SALUD.

La atención en salud está cubierta, en el área urbana, por la siguiente red asistencial: un hospital, 17 establecimientos urbanos (CGU, CESFAM, COSAM, CECOF, SAPU), un PRAIS, y dos clínicas dentales móviles.

RED ASISTENCIAL URBANA

Nombre	Dirección
PRAIS (S.S. Valdivia)	Chacabuco 700
Clínica Dental Móvil A Rural Triple. Pat. BKYS94 (Valdivia)	Chacabuco 700
Clínica Dental Móvil B Urbana Triple. Pat. BKYS92 (Valdivia)	Chacabuco 700
Hospital Clínico Regional (Valdivia)	Bueras 1003
Centro de Salud Familiar Externo Valdivia	Francia 2980
Centro de Salud Familiar Las Ánimas	Pedro Aguirre Cerda 231
Centro de Salud Familiar Dr. Jorge Sabat Gozalo (Ex Gil de Castro)	Picarte 2500
Centro de Salud Familiar Niebla	Martín Sermeño S/N
Centro de Salud Familiar Angachilla	Santa Martina 3821

Nombre	Dirección
COSAM Comunitario Las Animas	Pedro Aguirre Cerda 295
COSAM Angachilla	Rene Schneider 555
Centro Comunitario de Salud Familiar Barrios Bajos	General Yáñez S/N
Centro Comunitario de Salud Familiar Consultorio Las Ánimas	Cedeño S/N
Centro Comunitario de Salud Familiar Gil de Castro	Balmaceda S/N
Centro Comunitario de Salud Familiar Cons. Angachilla	Regidor Manuel Garay S/N
Centro Comunitario de Salud Familiar Pablo Neruda	Sergio Santander 4027
SAPU Las Ánimas	Pedro Aguirre Cerda 231
SAPU Gil de Castro	Picarte 2500
SAPU Angachilla	Santa Martina 3821
SAPU Niebla	Martín Sermeño S/N
Centro Comunitario de Salud Familiar Guacamayo	Las Mulatas 311
SAR Barrios Bajos	Domeyko 500

Fuente: Departamento de Estadísticas e Información de Salud, Ministerio de Salud.

VI.- SEGURIDAD CIUDADANA

a. Carabineros

Las unidades policiales que mantiene Carabineros de Chile en la zona urbana, que considera la ciudad de Valdivia y el pueblo de Niebla, son las siguientes

Unidades policiales en zona urbana de la comuna

Unidad Policial	Localidad	Dirección
Retén Niebla	Niebla	Del Castillo 1060
Retén Isla Tejas	Valdivia	Los Boldos 415
1a. Comisaría Valdivia	Valdivia	Beauchef 1025
Tenencia Los Jazmines	Valdivia	Colombia s/n
Tenencia Subteniente Rubén Mogollones Aparicio	Valdivia	Donald Canter 4005
Subcomisaría I.A.T. Valdivia	Valdivia	Balmaceda 561
Subcomisaría General Oscar Cristi Gallo	Valdivia	Francia 2950
Prefectura Valdivia N° 3	Valdivia	Beauchef 1025

b. Bomberos

El Cuerpo de Bomberos de Valdivia comprende las siguientes Compañías:

- Primera Compañía de Bomberos
- Segunda Compañía de Bomberos
- Tercera Compañía de Bomberos
- Cuarta Compañía de Bomberos
- Quinta y Octava Compañía de Bomberos
- Sexta Compañía de Bomberos
- Séptima Compañía de Bomberos
- Novena Compañía de Bomberos

- Decima Compañía Bomberos

VII.- ÁREAS VERDES

De acuerdo con el Estudio para la modificación del PRC de Valdivia, en el entorno urbano de la ciudad de Valdivia existen las siguientes áreas verdes:

Categoría	Superficie (m ²)	%
PARQUE B_HUMEDAL	425.124	19,9%
PLAZUELA	365.428	17,1%
PARQUE UMC	322.591	15,1%
PLAYA	218.330	10,2%
BANDEJON	211.948	9,9%
PLAZA	111.333	5,2%
PARQUE PERIURBANO	111.039	5,2%
AV HUMEDAL	105.599	4,9%
VEREDON	91.582	4,3%
PARQUE PRIVADO	69.489	3,3%
PARQUE UMA	63.157	3,0%
PASEO FLUVIAL	41.968	2,0%
Total	2.137.588	100,0%

Sobre la base de las estimaciones de población de la ciudad de Valdivia para 2017 y 2037, y sobre la estimación para 2037 de la superficie cedida para áreas verdes según el crecimiento de viviendas², la dotación de áreas verdes por habitante sería la siguiente:

Ítem	2017	2037
Superficie A.V.	2.137.588	3.181.816
Pobl. ciudad de Valdivia	153.934	197.379
Sup. AV/hab	13,9	16,1

VIII.- EQUIPAMIENTO EN DEPORTES

Se considera el equipamiento deportivo de la ciudad de Valdivia. En ella existen 68 recintos deportivos, clasificados según se detalla en el cuadro:

Tipo	Buen estado	Regular/mal estado	S/I	Total
Canchas de futbolito	2	1		3
Cancha de futbol	1	14		15
Complejo deportivo	1	1		2

² Estimando un crecimiento de unas 40.000 viviendas entre 2017 y 2037, las cuales ocuparían unas 104.000 ha, de las cuales se debiera ceder un máximo de un 10% para áreas verdes, según el art. 2.2.5 de la OGUC.

Tipo	Buen estado	Regular/mal estado	S/I	Total
Estadios	4	1		5
Gimnasios	1	1		2
Multicanchas	11	27		38
Otros	1	1	1	3
Total	21	46	1	68

Fuente: Estudio de equipamiento del estudio de modificación del PRC de Valdivia

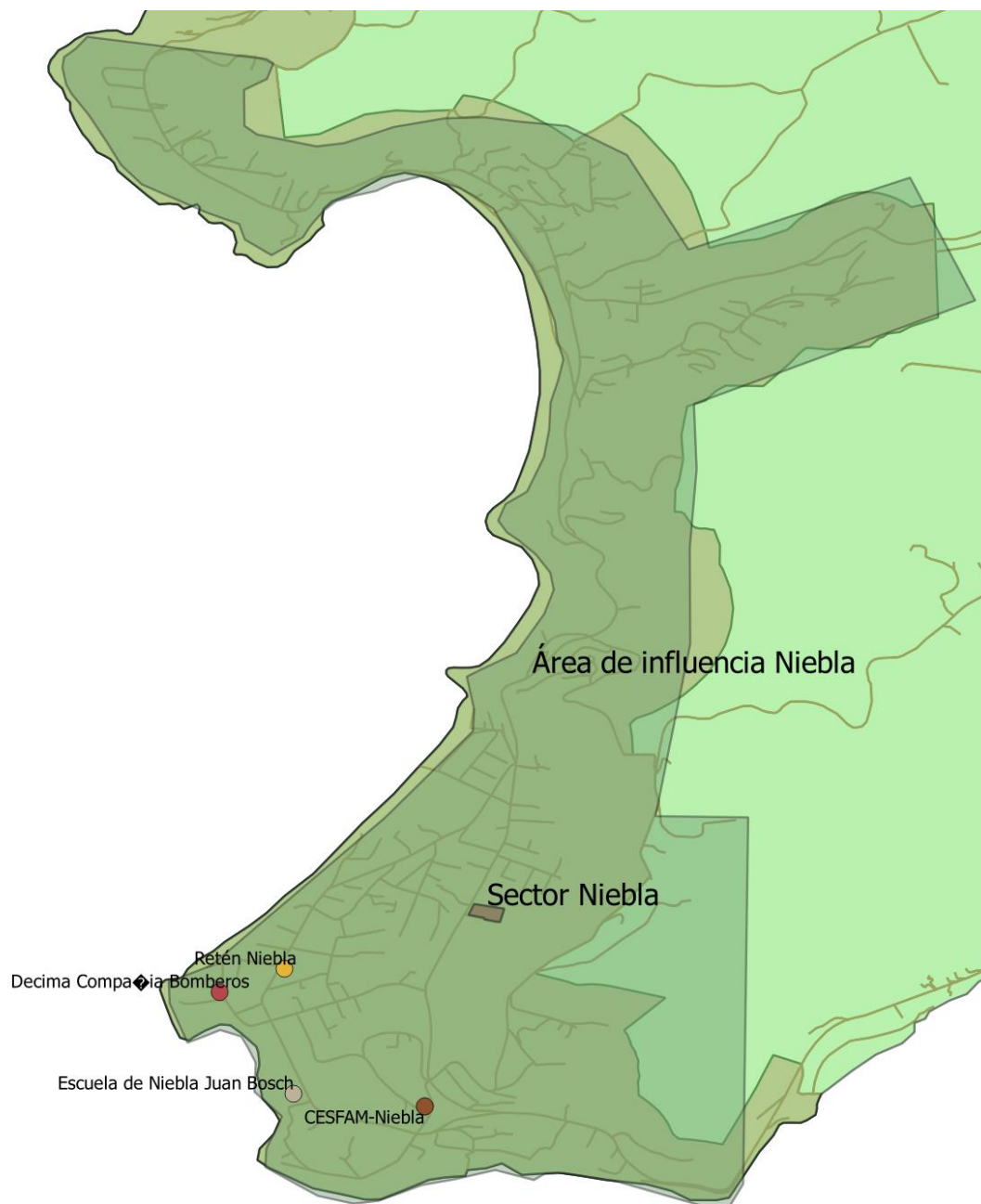
Esos recintos cubren una superficie total de 27,8 ha:

Tipo	Superficie (m²)
Canchas de futbolito	2.555
Cancha de futbol	117.476
Complejo deportivo	29.279
Estadios	92.122
Gimnasios	2.842
Multicanchas	28.424
Otros	5.389
Total	278.085

Fuente: Estudio de equipamiento del estudio de modificación del PRC de Valdivia

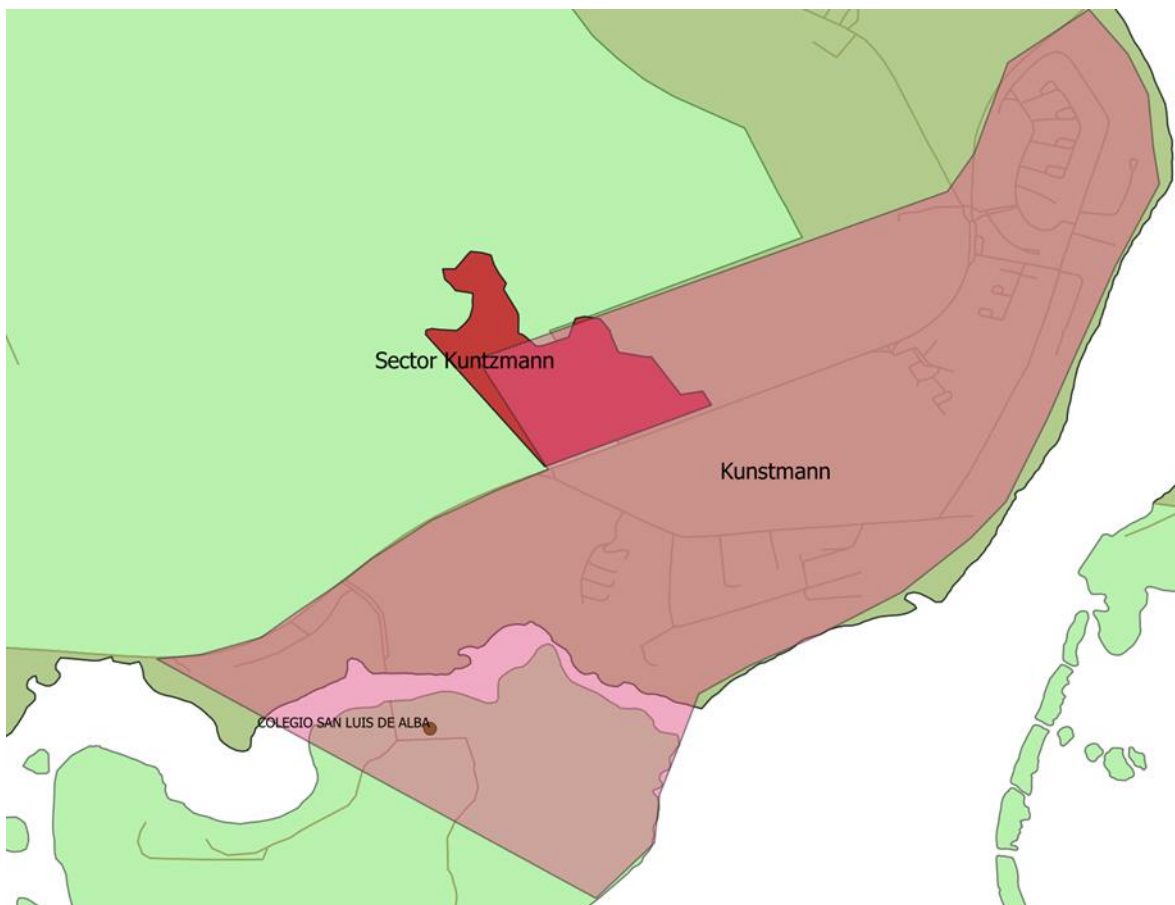
IX.- TIPOS DE EQUIPAMIENTO Y SU RELACIÓN ESPACIAL CON LAS ZONAS QUE SE MODIFICARÁN.

1. Zona Niebla. La modificación propuesta para esta zona está destinada a acoger una planta de tratamiento de aguas servidas domiciliarias. Bajo esta premisa, la zona no requeriría de ninguno de los tipos de equipamiento analizados.



Ahora bien, hacia el extremo sur del área de influencia se localizan tres tipos de equipamiento (seguridad, educación y salud). Considerando que el área de influencia tiene una longitud media de unos 4,6 km, ninguno de estos equipamientos la abarca en su totalidad. Además, carece de equipamiento comunitario, enseñanza media, áreas verdes y espacios deportivos.

2. Sector Kuntsmann. Será destinado a uso mixto. Su área de influencia mide, en promedio, 2,5 km de largo y 1 km de ancho, aproximadamente. Hacia su extremo sur poniente su único equipamiento es un establecimiento educacional que imparte educación parvularia, enseñanza básica y media. Carece de cualquier otro tipo de equipamiento.

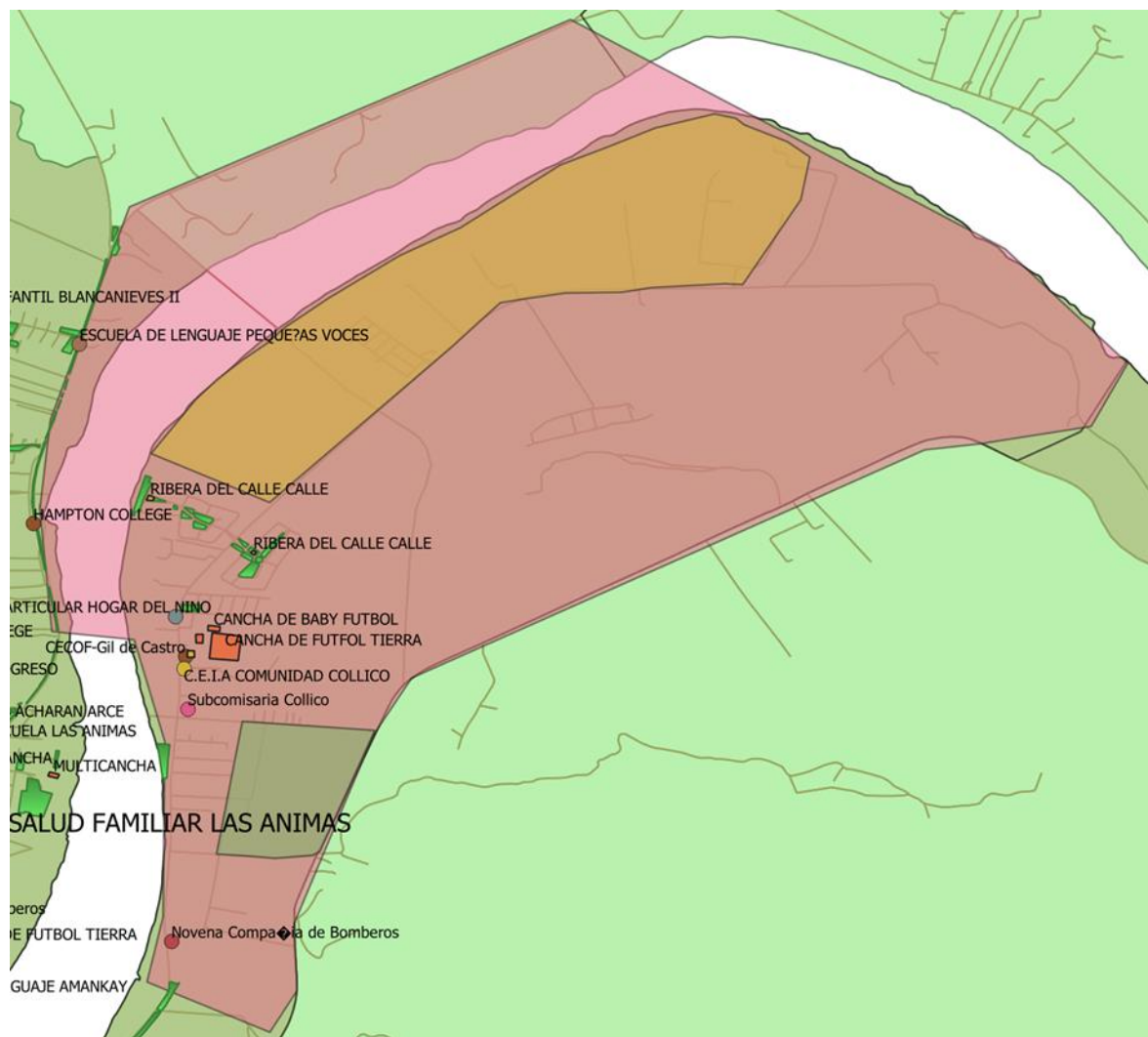


3. Sector Isla Teja. Su modificación está destinada a permitir la construcción de viviendas.



Su área de influencia mide unos 1,1 km de largo por 1 km de ancho, en promedio, con una superficie aproximada de unas 72 ha. Dentro del área de influencia hay áreas verdes, un gimnasio, una sede comunitaria (Los Arbolitos) y una compañía de bomberos. En su entorno, colindan dos importantes áreas verdes, existen dos establecimientos educacionales, uno municipal, que imparte educación parvularia y enseñanza básica y uno particular, que imparte los tres niveles de enseñanza de niños. Existe además un retén de carabineros, ubicado a unos 1,5 km del extremo más alejado del área de influencia.

4. Sectores Collico – Chumpullo. Uso vivienda.



Su área de influencia conjunta abarca unas 555 ha, y mide unos 3,8 km de largo por 1,4 km de ancho, en promedio. El equipamiento en el área de influencia se concentra en torno al Sector Collico, y abarca seguridad, salud, deportes. Posee algunas superficies de áreas verdes, y carece de equipamiento comunitario y educacional.

5. Sector Arica. La modificación de este sector está destinada a regularizar loteos irregulares.



Su área de influencia, de forma irregular, abarca unas 78 ha, su recorrido interno recorre unos 2,3 km de un ancho promedio de 0,5 km. Dentro de ella se localiza un equipamiento comunitario, Miraflores, un establecimiento educacional particular que imparte educación parvularia y enseñanza básica y una multicancha, además de algunas superficies de áreas verdes.

6. Sector Krahmer. La modificación de este sector está destinada a preservar un área de humedales. Tal uso complementaría las áreas verdes en su entorno. Su área de influencia abarca unas 86 ha, y sus dimensiones aproximadas son de 1 x 1 km. Dicha área cuenta con una importante superficie de áreas verdes, y posee equipamiento comunitario y deportivo, más acceso a establecimientos educacionales.

