

**OFICIO N° 05317/2023**

**ANT.: NO HAY**

**MAT.: REMITE DECRETO ALCALDICIO QUE APRUEBA  
INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN  
AMBIENTAL ESTRATEGICA RELATIVO A LA  
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE VALDIVIA**

**VALDIVIA, MARTES, 11 DE JULIO DE 2023**

**DE: CRISTIAN GABRIEL OÑATE ESCOBAR  
ALCALDE (S)  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA**

**A: ALBERTO TACÓN CLAVAÍN  
SEREMI MEDIO AMBIENTE - REGIÓN DE LOS RÍOS**

Junto con saludar, me dirijo a usted en el marco del Artículo 14 del DS N° 32 MMA de 2015, el cual indica que el diseño de una política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se someta a Evaluación Ambiental Estratégica se iniciará por medio de un acto administrativo dictado por el órgano responsable, indicando además que una copia de dicho acto será remitida al Ministerio del Medio Ambiente.

En cumplimiento a lo anterior, remito adjunto a usted Decreto Alcaldicio N° 04279/2023, de fecha 10.07.2023, que aprueba el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia.

Lo anterior, con el objeto de que vuestro organismo efectúe el análisis correspondiente en atención al artículo 15 del citado Decreto Supremo que regula el procedimiento en cuestión.

Sin otro particular, le saluda atentamente



**BETTY ROXANA CARO MILLAN**  
Secretaría Municipal  
Secretaría Municipal



**CRISTIAN GABRIEL OÑATE ESCOBAR**  
Alcalde (S)  
Ilustre Municipalidad De Valdivia

COE/JMM/fba

Incl.: Documento Digital: Dcto 42797/2023 [Ver](#)

**C.C.: SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN  
DIR. DE ASESORIA JURIDICA  
DANIEL BARRIENTOS TRIVIÑOS-SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y  
URBANISMO DE LOS RÍOS SEREMI VIVENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS  
PAMELA FONTECILLA -JEFA DIPLADE GOBIERNO REGIONAL DE LOS RIOS**



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:  
<https://valdivia.ceropapel.cl/validar/?key=21731939&hash=68903>

**APRUEBA INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE  
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA RELATIVO A  
LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE VALDIVIA**

**VALDIVIA, 10/ 07/ 2023**

**CON ESTA FECHA SE DECRETA LO QUE SIGUE:**

**D.E. NÚMERO: 04279/2023**

**VISTO:**

Decreto N°100 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Constitución Política de la República; Ley N°18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado y sus modificaciones; Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones; Ley N°19.300, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente y sus modificaciones; Decreto N°32, del 2015, del Ministerio de Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica. El D.F.L. N°458 de 1976 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones; El D.S. N°47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; Decreto Alcaldicio DAL N°111/23 de fecha 6 de Enero de 2023, que aprueba Bases de Licitación Pública "Proyecto Actualización Plan Regulador Comunal de Valdivia" Propuesta Pública N°154-2022, ID 2282-3-LR23; Decreto Alcaldicio DAL N°293723 de fecha 08 de Mayo de 2023, que aprueba el contrato de la propuesta publica N°154-2022; y, las restantes potestades legales conferidas a esta entidad edilicia;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, según lo indicado en el artículo 2º. letra i bis) de la Ley N°19.300, sobre Bases Generales de Medio Ambiente, la Evaluación Ambiental Estratégica –"EAE"- es el procedimiento realizado por el Ministerio sectorial respectivo, para que se incorporen las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, al proceso de formulación de las políticas y planes de carácter normativo general, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, de manera que ellas sean integradas en la dictación de la respectiva política y plan, y sus modificaciones sustanciales.
2. Que, conforme al artículo 7º bis de la misma Ley N°19.300, se someterán a evaluación ambiental estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales. Los planes reguladores comunales y sus actualizaciones, en tanto instrumento de planificación territorial de carácter normativo general y vinculante, deben someterse a este procedimiento.
3. Que, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 14 del Decreto N°32, del 2015, del Ministerio de Medio Ambiente, el proceso de diseño de un instrumento de ordenamiento territorial -en lo pertinente- que se somete a EAE se iniciará mediante la dictación de un acto administrativo emanado del órgano responsable. En el marco de la actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, en consecuencia, siendo el órgano responsable de este proceso el Municipio, procede que esta entidad edilicia dicte el pertinente acto administrativo de inicio de EAE, lo que se realizará por medio del presente decreto alcaldicio.
4. Que, acorde a lo establecido en los artículos 14º y 16º del precitado Decreto N°32 que contiene el reglamento para la EAE, el presente acto administrativo debe ser remitido al Ministerio del Medio Ambiente, conteniendo las menciones y antecedentes que la primera de las disposiciones normativas reseñadas indica; y, asimismo, conforme a la segunda de las disposiciones mencionadas, con el fin de dar difusión, un extracto del presente acto administrativo de inicio del procedimiento de EAE debe publicarse en el Diario Oficial, en el sitio electrónico institucional y en un diario o periódico de circulación masiva que responda al nivel de planificación comunal, cuyo contenido debe considerar las menciones que dicho artículo prescribe.
5. Que, en consecuencia, por medio del presente acto administrativo municipal se da cumplimiento a los mandatos legales y reglamentarios que establecen las disposiciones que han sido citadas en los considerandos antecedentes y, en suma, se garantiza que se incorporen las consideraciones ambientales y de desarrollo sustentable en el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, cumpliendo así con la función de protección ambiental en la elaboración e implementación de políticas públicas.

**DECRETO:**

**I. INICIASE** procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)** asociado a la **Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia**, procedimiento administrativo que se sustanciará conforme a lo establecido en la Ley N°19.300 y en el Decreto N°32, del 2015, del Ministerio de Medio Ambiente.

**II. APRUEBASE** el inicio del procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica de la actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, para los efectos del artículo 14º del Decreto N°32**, del 2015, del Ministerio de Medio Ambiente, en los términos que se indican a continuación en este numeral resolutivo:

**ACTO DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA  
ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA**

**1. ANTECEDENTES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL**

El instrumento de planificación territorial (IPT) que se somete a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) corresponde a la "Actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) de Valdivia", comuna ubicada en la Región de los Ríos, Provincia de Valdivia y que actualmente posee un Plan Regulador Comunal vigente que data del año 1988, contando a la fecha con alrededor de 30 modificaciones para dar respuesta a los requerimientos que ha presentado la ciudad para acomodar su demanda por suelo edificable.

Se describen a continuación los antecedentes que enmarcan el proceso de actualización mencionado, referidos a sus fines y metas, justificación, objeto y ámbito territorial - temporal.

## 1.1 FINES Y META DE PLANIFICACION

Los principales fines y metas de planificación en el contexto de la Actualización del PRC Valdivia se expresan en un objetivo general y objetivos específicos del proceso de planificación, según se presenta a continuación:

### 1.1.1 Objetivo General

Promover el desarrollo sostenible del territorio a través del resguardo y promoción de la calidad de vida, el desarrollo económico, la protección del patrimonio cultural y ambiental, la reducción de la vulnerabilidad de las áreas urbanas frente a fenómenos climáticos extremos el fortalecimiento de la imagen urbana y la identidad del territorio.

### 1.1.2 Objetivos Específicos

- Desarrollar un modelo urbano que permita la coexistencia de sus áreas urbanas integradas a las cualidades, características medio-ambientales y ecosistemas propios del territorio valdiviano.
- Desarrollar una propuesta de zonificación y de normas urbanísticas que regulen la ocupación del suelo, la morfología urbana y sus densidades, en atención a la compatibilidad de los usos del territorio y el impacto urbano que éstos generen en materia de movilidad, infraestructura y medio ambiente.
- Poner en valor el patrimonio edificado junto con los valores culturales y de identidad de la comuna resguardando sus cualidades, su valor histórico, social y su aporte a la imagen urbana.
- Reconocer las restricciones al desarrollo urbano que impone el territorio mediante la definición de área de riesgo que reduzcan la vulnerabilidad de los asentamientos humanos y la infraestructura crítica ante eventos climáticos extremos.

## 2. ANTECEDENTE O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLAR EL PLAN

La Ilustre Municipalidad de Valdivia requiere orientar su desarrollo urbano acorde a las nuevas necesidades y en virtud de las condiciones territoriales, sociales, físicas, ambientales, económicas y culturales actuales de la comuna. Para ello debe actualizar su Plan Regulador Comunal (PRC) iniciando un nuevo proceso para redefinirlo, debido a que este instrumento se encuentra vigente desde el año 1988 y a la fecha ha tenido alrededor de 30 modificaciones para dar respuesta a los requerimientos que ha presentado la ciudad para acomodar su demanda por suelo edificable.

Por otra parte, debido a su antigüedad, el PRC no se condice con los cambios normativos surgidos hasta el presente, siendo además insuficiente para orientar las dinámicas de crecimiento urbano que ha experimentado el territorio. De acuerdo a datos de la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLAN) de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, tan sólo desde el año 2002 a la fecha Valdivia ha aumentado en un 71% su huella urbana. Dicho crecimiento ha desbordado el límite urbano de la ciudad generando un desarrollo urbano fragmentado, de baja densidad y en muchos casos, desprovisto de servicios básicos.

Los actuales patrones de crecimiento de la huella urbana y la ausencia de una regulación urbanística actualizada han contribuido a la destrucción y/o alteración del valioso patrimonio ambiental (principalmente humedales y bosques nativos) que caracteriza a la ciudad, a la pérdida del patrimonio histórico construido, a ocupación en zonas de riesgo, a contar con mala calidad de suelo para construcción, a una mayor dependencia en medios de transporte motorizados, y en definitiva, a asentamientos fuera de modelos sostenibles de ocupación del territorio en la principal área urbana de la región de Los Ríos.

En este contexto es importante mencionar que sectores periurbanos han sostenido procesos de urbanización que hoy requieren una especial atención con definición de normas urbanísticas que permitan planificar su desarrollo a futuro, resguardar sus condiciones de ocupación, considerando los factores de riesgo (inundación e inestabilidad geológica del suelo) y asegurar su acceso a servicios básicos (saneamiento sanitario) y equipamientos, entre otros factores relevantes críticos que se han hecho patentes en estos asentamientos que extienden la mancha urbana de la ciudad, dependiendo de las áreas más centrales alejadas, reforzando la tendencia de segregación socioespacial de la población.

Se identifican además otras problemáticas ambientales que afectan la calidad de vida urbana, destacando entre otras los episodios de contaminación atmosférica que ocurren en la ciudad durante el invierno y que se asocian principalmente al uso de leña para la calefacción. De igual forma la creciente dependencia de modos de transporte motorizados tiene efectos en la movilidad urbana, por congestión de tránsito y aumento de los tiempos de viaje, generando también incremento en los niveles de emisiones sonoras, cuyas principales consecuencias se observan en los sectores preferentemente residenciales. Por otra parte, en las decisiones de planificación del desarrollo urbano futuro se deben considerar las amenazas por variabilidad climática, asociadas a la generación de islas de calor (ciudad de Valdivia), riesgo de inundación y remoción en masa, riesgo de incendio forestal y aumento del nivel de mar (Niebla y Curiñanco).

Considerando las problemáticas y externalidades ambientales previamente descritas, se espera que la actualización del instrumento de planificación de nivel comunal, además defina una propuesta de desarrollo urbano compatible con el contexto geográfico y natural del área urbana, caracterizado por la presencia de bordes costeros, cursos fluviales y humedales de gran valor ecológico y paisajístico, varios de los cuales hacen parte del sistema de áreas protegidas del estado y otros se han integrado al desarrollo urbano de la ciudad de Valdivia mediante su reconocimiento como Parques Urbanos. Así mismo se identifica un importante patrimonio histórico cultural constituido por varias áreas e inmuebles protegidos por la legislación, junto con la presencia de barrios con alta carga histórica los cuales deberán ser considerados mediante una norma urbanística que reconozca su valor para el desarrollo urbano.

Teniendo en cuenta estos antecedentes a continuación se realiza una síntesis de las principales temáticas a abordar en la Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia en cuanto a Valores Ambientales y de sustentabilidad, Problemas y preocupaciones ambientales y de sustentabilidad y Conflictos Socio ambientales, que en conjunto permiten abordar las dificultades y potencialidades del sistema territorial en lo referido a aspectos ambientales que ayudarán a guiar y mejorar el proceso de decisión.

Valores Ambientales y de Sustentabilidad	Descripción
Patrimonio Natural-Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recurso agua en sus diversas características geográficas: humedales, cuerpos de agua, bordes fluviales (Río Valdivia, Río Cruces, CauCau, Calle Calle) y costeros que moldean el paisaje urbano, varios de los cuales se reconocen dentro de la nómina de Áreas Protegidas del Estado como Santuarios de la Naturaleza (Río Cruces y Chorocamayo; Humedales de Cutipay; Humedales de Angachilla; Llancahue) Humedales Urbanos (Bosque Miraflores- Las Mulatas- Guacamayo; Angachilla, Estero Catrico; Catrico; Sistema de Humedales Urbanos Sector Isla Teja; Krahmer.</li> <li>• Relictos de bosques nativos (selva Valdiviana): en los sectores de Isla Teja y en Torobayo</li> <li>• Presencia de parques urbanos con importante recurso vegetal que modela el paisaje: destacando Santa Inés y Saval ubicados en la Isla Teja; Parque Harnecker, a un costado del coliseo municipal; Parque y quebrada Huacho Copihue, entre avenida Francia, y calle Simpson; y los Conquistadores. Permiten conectar peatonalmente la ciudad y refuerza el concepto de ciudad a escala humana o peatonal.</li> <li>• La presencia de ecosistemas acuáticos presta servicios ecosistémicos como la regulación climática, por medio de la captura de contaminantes y la provisión de agua.</li> </ul>
Patrimonio Histórico Cultural	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existencia de áreas patrimoniales e inmuebles protegidos por la legislación vigente: compuesto por 2 zonas típicas y 11 Monumentos Históricos destacando entre otros el Fuerte Niebla y la Feria Fluvial.</li> <li>• Además del Patrimonio Cultural, destacando entre otros: Jardín Botánico de la Universidad Austral de Chile, Tren Valdiviano, Parque Oncol, Parque Saval</li> <li>• Barrios tradicionales con alta carga histórica: Collico, Isla Teja, Las Ánimas, Barrios Bajos, Esmeralda, Barrios Estación (Perú), Centro y Niebla</li> </ul>
Calidad de Vida e Identidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buena Calidad de vida, valorada por sus habitantes: oferta sociocultural, vivienda, entorno y conectividad.</li> <li>• Ciudad de escala humana que dialoga con el medio ambiente: destaca como atributo la posibilidad de transitar caminando con espacios de escala peatonal.</li> <li>• Imagen visual reconocida por valdivianos y afuerinos: asociada a la riqueza paisajística.</li> <li>• Concentración de instituciones educativas de nivel superior: Ciudad Universitaria – Intelectual, que se vincula con la ciudadanía.</li> <li>• Vocación turística: relacionada con actividades de intereses especiales (cultura y biodiversidad principalmente).</li> <li>• Identidad Lafkenche: Presencia de comunidades indígenas.</li> </ul>

Problemas y Preocupaciones Ambientales y de Sustentabilidad	Descripción
Externalidades Ambientales y Funcionales de la Expansión Urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crecimiento de la huella urbana al margen de la planificación (fuera del límite urbano vigente) asociado a ocupaciones irregulares en territorio rural (loteos brujos mediante cesiones de derechos), parcelas de agrado, cabañas informales. Destacan los sectores Las Gaviotas, Prado Verde, Paillao, Vuelta de la Culebra, Quitacalzon, El Arenal, Cabo Blanco y Cayumapu, entre otros.</li> <li>• Desarrollo urbano fragmentado, disperso y de baja densidad, desprovisto en muchos casos, de servicios básicos: principalmente falta de saneamiento sanitario en el sector costero y ocupaciones irregulares.</li> <li>• Amenaza de destrucción y/o alteración del valioso patrimonio ambiental (principalmente humedales y bosques nativos) que caracteriza a la ciudad por crecimiento urbano no planificado, el cual también se desarrolla en sectores que se constituyen como reservorios de agua para suministro domiciliario (vertientes naturales), particularmente en el sector costero.</li> <li>• Amenaza de pérdida del patrimonio histórico construido por desarrollo urbano: se observa en el sector de Collico y en la Zona Típica General Lagos donde existe deterioro físico por falta de incentivo para su resguardo, ello pese a que se encuentra protegida.</li> <li>• Segregación espacial de población vulnerable: destacan Sector Corvi, Parque Catrico Guacamayo, Las Ánimas y sector Norte Grande</li> <li>• Deterioro Físico y Social del Centro Cívico</li> </ul>
Desequilibrios en el acceso y cobertura a servicios públicos y equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centralización de los servicios en el sector centro genera fricción por congestión.</li> <li>• Insuficiente oferta de servicios públicos en zonas de alta densidad y crecimiento urbano: sector Las Ánimas, Guacamayo, Collico, Corvi y asentamientos costeros.</li> <li>• Insuficiente equipamiento cultural de escala regional.</li> <li>• Limitada cobertura de servicios básicos sanitarios: El territorio operacional de la empresa sanitaria no cubre la totalidad del área urbanizada, lo que promueve soluciones sanitarias irregulares</li> <li>• Falta de espacios para establecer centros de compostaje: La totalidad de los residuos se disponen en el área rural.</li> </ul>

Problemas y Preocupaciones Ambientales y de Sustentabilidad	Descripción
Amenazas por variabilidad climática	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciales amenazas climáticas: islas de calor, inundaciones (ciudad de Valdivia), aumento del nivel del mar (Niebla y Curiñanco), remociones en masa por erosión de suelos y eventos de precipitaciones extremas en un corto periodo de tiempo</li> <li>• Ocurrencia de episodios de contaminación atmosférica asociados a emisiones de origen industrial, residencial (calefacción) y tránsito.</li> <li>• Riesgo de incendio forestal con incidencia en el área urbana, debido a la falta de fajas de resguardo (cortafuegos).</li> </ul>
Factores de Riesgo de origen natural	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocupación urbana en zonas de riesgo por remoción en masa: suelos de alta inestabilidad geológica debido a amplificación dinámica por sismicidad.</li> <li>• Áreas urbanizadas con alto riesgo de inundación: Barrios Bajos, Collico y Las Ánimas, así como algunos sectores del área urbana donde existe localización de infraestructura crítica.</li> </ul>
Baja capacidad para atraer inversión	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Debilidades en la competitividad económica de la ciudad: limitada capacidad para atraer inversión y retener el talento humano que forma en sus universidades.</li> <li>• Economía de pequeña escala que no logra ser palanca del desarrollo.</li> <li>• Especulación de suelo que ha impulsado los valores limitando el acceso a vivienda para desarrollar y recuperar sectores deteriorados. Bajo atractor de inversión por limitaciones en la construcción y alto coste del suelo.</li> </ul>
Débil Institucionalidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Problemas en la implementación de la regulación urbana.</li> <li>• Declaratorias de utilidad pública que no se materializan en décadas lo que puede inducir al deterioro y la falta de renovación</li> <li>• Desconocimiento de normas urbanas y territoriales, desencadena crecimiento urbano desregulado</li> <li>• Falta de fiscalización de construcciones irregulares</li> </ul>
Problemas asociados a Movilidad y Transporte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deficiente conectividad: Calles angostas, estructura vial discontinua.</li> <li>• Insuficiente Infraestructura de transporte fluvial de carácter público que apoye el sistema de transporte de la ciudad</li> <li>• Movilidad Motorizada determinada por el factor climático: dificultades para caminar por la lluvia</li> <li>• Altos niveles de emisiones sonoras asociada a infraestructura de transporte en vías de mayor tráfico, con efectos en áreas residenciales</li> </ul>

Conflictos Socioambientales	Descripción
Ocupación urbana en áreas de valor natural	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presión sobre los espacios físicos naturales por desarrollo urbano informal: Sectores periurbanos alteración de las áreas de valor natural y ecológico, enfrenta a inmobiliarias y Organizaciones Ambientales <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Desarrollo urbano informal incluye división predial y loteos que afecta bosque nativo y borde costero del área rural de Valdivia (sector costero, Llancahue, etc.)</li> <li>◦ Desarrollo urbano informal incluye presión sobre humedales (sector Vuelta a la Culebra, etc).</li> <li>◦ Traslado de toma de Las Mulatas a terreno en inmediaciones de SN Angachilla.</li> </ul> </li> <li>• Potencial conflicto en humedales de turberas en Punucapa y empresas forestales en posibles humedales urbanos y de alto valor cultural mapuche (recolección Lawen en turbera)</li> <li>• Ampliación carretera doble vía San José – Valdivia – Paillaco, impactando a humedales.</li> <li>• Conflicto de lobos marinos que atacan cisnes cuello negro en SN Río Cruces y Chorocamayo. Se encuentran coordinando un plan de trabajo que puede traer conflictos con animalistas y cambios en la disposición de la costanera.</li> <li>• Falta de acceso público en el borde fluvial: el frente urbano fluvial es privado, ocupación con fondos prediales particulares.</li> </ul>

Conflictos Socioambientales	Descripción
Conflictos de Movilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dependencia de modos de transporte motorizados que tiene efectos en alta congestión de tránsito y aumento en tiempos de viaje</li> <li>• Aumento del parque automotriz por sobre otros modos de transporte no motorizados: impacta en seguridad (siniestros)</li> <li>• Estacionamiento en espacio público disminuye la capacidad de circulación de las vías dificultando la movilidad de vehículos y peatones</li> <li>• Habilitación Puente Aganchilla: Culminación de Circunvalación y la construcción de dos puentes sobre humedales enfrenta a SERVIU y Comité Ecológico.</li> <li>• Conflictos de tránsito asociados a grandes infraestructuras: Problema de localización del terminal de transporte por tráfico de buses interurbanos y rurales.</li> <li>• Eje Balmaceda: Enfrenta a Serviu y vecinos del Barrios por habilitación de vías de circulación y la materialización del perfil.</li> </ul>
Conflictos entre vivienda e industria – Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viviendas localizadas en sector preferentemente industrial: Chumpullo – Collico presentan problemas por ruidos.</li> <li>• Conflicto por localización de la planta de tratamiento de agua en Niebla enfrenta a la comunidad y el municipio.</li> <li>• Planta de tratamiento Valdivia genera olores en su entorno olores</li> </ul>
Otros conflictos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conflicto por edificación en altura: Enfrenta a inmobiliarias y vecinos en sector Isla Teja.</li> <li>• Conflictos entre empresas forestales e inmobiliarias y comunidad indígena por deterioro de patrimonio y lugares de significancia cultural.</li> <li>• Contraposición entre la conservación de áreas naturales y la extracción de vegetación para consumo de leña destinada a calefacción.</li> <li>• Muerte de Cisnes de Cuello Negro - Río Cruces (Sitio RAMSAR)</li> </ul>

### 3. OBJETO DEL PLAN

El objeto del Plan refiere a los aspectos en los cuales el IPT tiene competencia para actuar, dentro de límites normativos, espaciales y temporales. Desde el punto de vista normativo cabe hacer presente que de conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el proceso de Planificación Urbana tiene por función principal orientar o regular, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través de los Instrumentos de Planificación Territorial. Cada uno de dichos instrumentos tiene un ámbito de acción propio, tanto en relación a la superficie de territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen.

El presente proceso de planificación corresponde a la actualización de un Plan Regulador Comunal, cuyas disposiciones se encuentran señaladas en el artículo 2.1.10. y 2.1.10. bis de la OGUC y refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para el crecimiento de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos, que se detallan a continuación:

- La definición del límite urbano de los centros poblados.
- Vías estructurantes de la comuna.
  - anchos mínimos
  - líneas de edificación
  - franjas con afectación a declaratorias de utilidad pública
- Zonificación y normas urbanísticas.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos de suelo.</li> <li>• Sistemas de agrupamiento.</li> <li>• Coeficiente de constructibilidad.</li> <li>• Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores.</li> <li>• Alturas máximas.</li> <li>• Adosamientos.</li> <li>• Distanciamientos mínimos.</li> <li>• Antejardines.</li> <li>• Ochavos.</li> <li>• Rasantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie de subdivisión predial mínima.</li> <li>• Densidades máximas.</li> <li>• Alturas de cierros.</li> <li>• Exigencias de estacionamientos.</li> <li>• Áreas de Riesgo.</li> <li>• Áreas de protección.</li> <li>• Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública.</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En este contexto el desarrollo de la “Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia” pasará a derogar el PRC vigente desde el año 1988, formulando un nuevo instrumento de planificación comunal que aborde los problemas y conflictos existentes, de manera que sea un aporte en el mejoramiento de la situación actual de la comuna proyectando un crecimiento futuro armónico con su contexto territorial.

### 4. AMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL

#### 4.1 Contexto Territorial

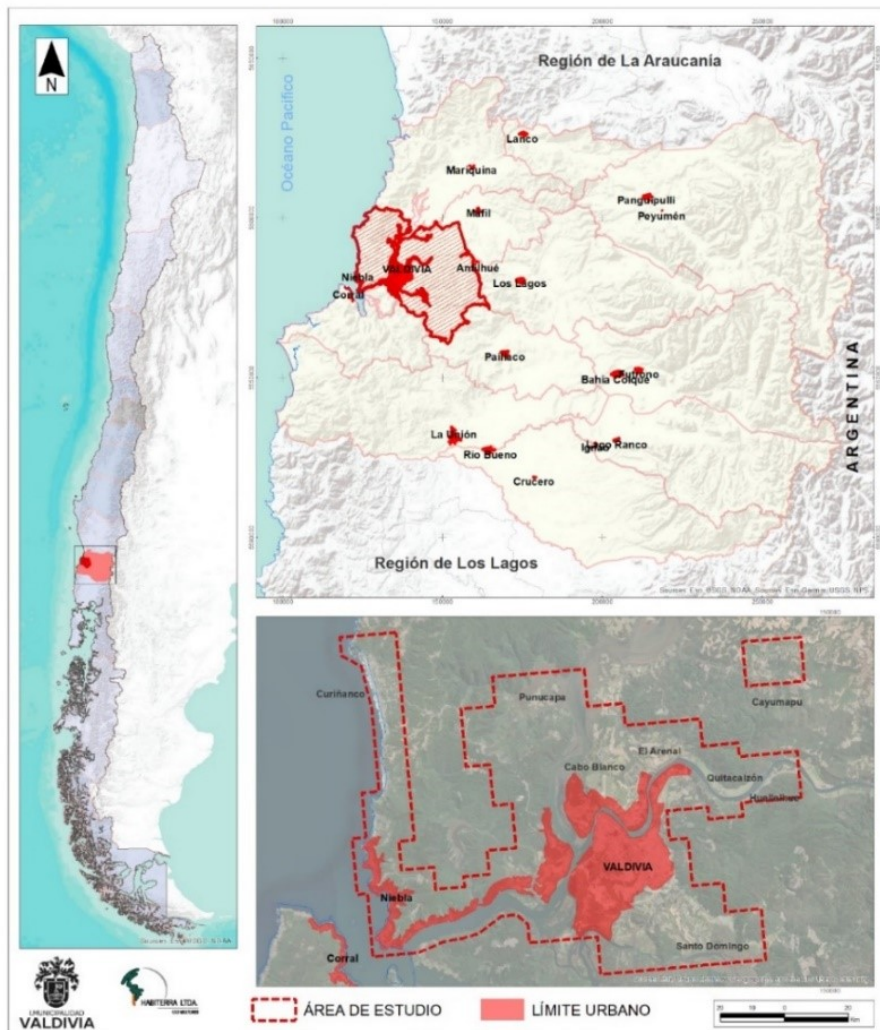
El estudio de actualización del Plan Regulador Comunal se circunscribe a la comuna Valdivia la cual posee una superficie de 1.016 km<sup>2</sup> y es una de las 12 comunas que conforman la Región de Los Ríos. De acuerdo a las proyecciones del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) al año 2020, la comuna poseía una población de 178.226 personas de las cuales el 92,8% correspondería a población urbana y tan sólo el 7,20% habitaría en zonas rurales.

La ciudad de Valdivia es el principal núcleo urbano del territorio regional y desde el año 2007, tras la promulgación del Decreto 20.174 que

creó la Región de Los Ríos, se ha conformado como el centro administrativo de la región, cumpliendo un rol relevante en la articulación económica de la comuna y la región.

El ámbito territorial para la actualización del PRC corresponde al límite urbano vigente de Valdivia, incorporando además algunas áreas que han sido objeto de notorios procesos de urbanización en el actual territorio rural (Curiñanco, Punucapa, Cabo Blanco, El Arenal, Quitacalzón, Huellehue, Santo Domingo y Cayumapu), y por lo tanto amerita su estudio a fin de determinar su potencial inclusión en el Plan Regulador Comunal actualizado, (siguiente ilustración). El Área de Estudio, corresponde a una superficie de 27.767 Hectáreas aproximadamente.

Ilustración 1 Localización de la Comuna de Valdivia y Ámbito Territorial PRC



Fuente: elaboración propia

#### 4.2 Ámbito Temporal

Si bien no existe una definición en el marco de la legislación relativa al periodo de vigencia que deben tener los Instrumentos de Planificación de nivel comunal, es importante anotar que la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 28 sexies señala que "los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años", mandato que permite realizar una revisión periódica del Plan y su implementación. No obstante, atendiendo a las directrices contenidas en la Circular DDU 227 de la División de Desarrollo Urbano MINVU, los IPT deben orientarse con una visión de futuro, estableciendo proyecciones de demandas de suelo para acoger el crecimiento urbano proyectado. Lo anterior basado en proyecciones de población, las cuales consideran en general un horizonte de planificación de 25 a 30 años, considerando que se pueden realizar modificaciones sustanciales, en función de los indicadores de seguimiento del plan.

#### 5. POLÍTICAS MEDIO AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD CON INCIDENCIA EN EL PLAN (MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO - MRE)

Se presenta el listado de instrumentos de planificación estratégica existentes en la región y la comuna, en los que posteriormente serán identificadas las directrices o lineamientos relacionados con la planificación urbana comunal que inciden o contribuyen en la formulación y proceso de elaboración del Plan Regulador de Valdivia.

- Política Nacional de Desarrollo Urbano
- Política Nacional de Ordenamiento Territorial
- Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático
- Plan de adaptación al cambio climático para ciudades
- Política Nacional para la Reducción de Riesgo de Desastres 2020-2030
- Marco de Sendai para la Reducción de Riesgos de Desastres 2015-2030.
- Metodología Complementaria para la Evaluación de Riesgo de Desastres de Proyectos de Infraestructura Pública 2017
- Convención sobre Zonas Húmedas de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de las Aves Acuáticas
- Plan Nacional de Protección de Humedales 2018-2022



- Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030
- Plan de Acción Regional de Cambio Climático de Los Ríos
- Estrategia Regional de Desarrollo de Los Ríos 2009-2019
- Plan de Zonificación del Borde Costero
- Norma de Emisión de Ruido Generado por fuentes que Indica
- Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público de la Comuna de Valdivia
- Plan de Desarrollo Comunal de Valdivia 2016-2020
- Decreto Exento 2304 de la Municipalidad de Valdivia, Ordenanza de Protección de Humedales

## 6. OBJETIVOS AMBIENTALES

Corresponden a las metas o fines de carácter ambiental que busca alcanzar el Plan Regulador Comunal sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (art. 4 Reglamento EAE) y deben estar relacionados con los objetivos propios del Plan Regulador (art. 14 Reglamento EAE). La descripción de los Objetivos Ambientales definidos para la Actualización del PRC de Valdivia se presenta a continuación, de acuerdo con los contenidos establecidos en la "Guía de Orientación para el uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile".

Objetivos Ambientales	Relación con los valores, preocupaciones y problemas de ambiente y de sustentabilidad
<p>Conservar y poner en valor los espacios de relevancia ecológica (humedales, bosques, bordes fluviales y costeros) y paisajística del área urbana, armonizando la convivencia de la actividad humana mediante la definición de usos de suelo compatibles que reconozcan sus singularidades y el control del desarrollo urbano al margen de la planificación.</p>	<p><b>Valores Ambientales y de Sustentabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recurso agua en sus diversas características geográficas: humedales, cuerpos de agua, bordes fluviales (Río Valdivia, Río Cruces, CauCau, Calle Calle) y costeros</li> <li>• Relictos de bosques nativos (selva Valdiviana)</li> <li>• Presencia de parques urbanos con importante recurso vegetacional que modela el paisaje</li> <li>• La presencia de ecosistemas acuáticos presta servicios ecosistémicos como la regulación climática, por medio de la captura de contaminantes y la provisión de agua</li> </ul> <p><b>Problemas y Preocupaciones Ambientales y de Sustentabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amenaza de destrucción y/o alteración del valioso patrimonio ambiental por crecimiento urbano no planificado</li> <li>• Falta de espacios para establecer centros de compostaje: La totalidad de los residuos se disponen en el área rural</li> </ul>
<p>Fomentar el uso eficiente del suelo urbano disponible en el área consolidada reconociendo las aptitudes del territorio y sus condicionantes (remoción en masa e índice de amplitud sísmica de los suelos) mediante una densificación equilibrada, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad y dotación de espacios públicos.</p>	<p><b>Valores Ambientales y de Sustentabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buena Calidad de vida, valorada por sus habitantes: oferta sociocultural, vivienda, entorno y conectividad</li> <li>• Imagen visual reconocida por valdivianos y afuerinos: asociada a la riqueza paisajística</li> </ul> <p><b>Problemas y Preocupaciones Ambientales y de Sustentabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crecimiento de la huella urbana al margen de la planificación (fuera del límite urbano vigente)</li> <li>• Desarrollo urbano fragmentado, disperso y de baja densidad</li> <li>• Centralización de los servicios en el sector centro genera fricción por congestión</li> <li>• Insuficiente oferta de servicios públicos en zonas de alta densidad y crecimiento urbano</li> <li>• Limitada cobertura de servicios básicos sanitarios</li> <li>• Debilidades en la competitividad económica de la ciudad</li> <li>• Economía de pequeña escala que no logra ser palanca del desarrollo</li> <li>• Ocupación urbana en zonas de riesgo: suelos de alta inestabilidad geológica.</li> <li>• Áreas urbanizadas con alto riesgo de inundación</li> <li>• Altos niveles de emisiones sonoras asociada a infraestructura de transporte en vías de mayor tráfico, con efectos en áreas residenciales</li> </ul>

Objetivos Ambientales	Relación con los valores, preocupaciones y problemas de ambiente y de sustentabilidad
<p>Mejorar las condiciones de habitabilidad de sectores periféricos y deteriorados propiciando su integración espacial y funcional mediante un adecuado acceso a bienes y servicios urbanos.</p>	<p><b>Problemas y Preocupaciones Ambientales y de Sustentabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crecimiento de la huella urbana al margen de la planificación (fuera del límite urbano vigente) asociado a ocupaciones irregulares en territorio rural</li> <li>• Desarrollo urbano fragmentado, disperso y de baja densidad, desprovisto en muchos casos, de servicios básicos</li> <li>• Amenaza de destrucción y/o alteración del valioso patrimonio ambiental por crecimiento urbano no planificado</li> <li>• Segregación espacial de población vulnerable</li> <li>• Insuficiente oferta de servicios públicos en zonas de alta densidad y crecimiento urbano</li> <li>• Limitada cobertura de servicios básicos sanitarios</li> <li>• Ocupación urbana en zonas de riesgo: suelos de alta inestabilidad geológica.</li> <li>• Áreas urbanizadas con alto riesgo de inundación</li> <li>• Especulación de suelo que ha impulsado los valores limitando el acceso a vivienda para desarrollar y recuperar sectores deteriorados</li> <li>• Desconocimiento de normas urbanas y territoriales, desencadena crecimiento urbano desregulado</li> <li>• Falta de fiscalización de construcciones irregulares</li> </ul>
<p>Resguardar los valores patrimoniales, culturales y sociales de la comuna, estableciendo condiciones que reconozcan los elementos de identidad y contexto mitigando los posibles efectos de las distintas actividades sobre su entorno.</p>	<p><b>Valores Ambientales y de Sustentabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existencia de áreas patrimoniales e inmuebles protegidos por la legislación vigente</li> <li>• Patrimonio Cultural</li> <li>• Barrios tradicionales con alta carga histórica</li> <li>• Ciudad de escala humana que dialoga con el medio ambiente</li> <li>• Concentración de instituciones educativas de nivel superior</li> <li>• Vocación turística</li> <li>• Identidad Lafkenche</li> </ul> <p><b>Problemas y Preocupaciones Ambientales y de Sustentabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amenaza de pérdida del patrimonio histórico construido por desarrollo urbano</li> <li>• Deterioro Físico y Social del Centro Cívico</li> <li>• Insuficiente equipamiento cultural de escala regional</li> </ul>
<p>Disminuir las condiciones de vulnerabilidad del sistema urbano derivados del cambio climático (inundación, remoción en masa, islas de calor, incendios forestales y contaminación atmosférica) identificando restricciones y/o condicionantes a la ocupación y estableciendo prescripciones normativas que mitiguen sus efectos</p>	<p><b>Problemas y Preocupaciones Ambientales y de Sustentabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciales amenazas climáticas: islas de calor e inundaciones (ciudad de Valdivia) y aumento del nivel del mar (Niebla y Curiñanco)</li> <li>• Ocurrencia de episodios de contaminación atmosférica asociados a emisiones de origen industrial, residencial (calefacción) y tránsito.</li> <li>• Riesgo de incendio forestal con incidencia en el área urbana, debido a la falta de fajas de resguardo (cortafuegos)</li> <li>• Ocupación urbana en zonas de riesgo: suelos de alta inestabilidad geológica</li> <li>• Áreas urbanizadas con alto riesgo de inundación</li> </ul>
<p>Mitigar los impactos negativos asociados a la movilidad mediante una estrategia de planificación que privilegie la diversificación de los modos de transporte, incluyendo los no motorizados.</p>	<p><b>Problemas y Preocupaciones Ambientales y de Sustentabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centralización de los servicios en el sector centro genera fricción por congestión</li> <li>• Ocurrencia de episodios de contaminación atmosférica asociados a emisiones de origen industrial, residencial (calefacción) y tránsito</li> <li>• Deficiente conectividad: Calles angostas, estructura vial discontinua.</li> <li>• Insuficiente Infraestructura de transporte fluvial de carácter público: que apoye el turismo</li> <li>• Movilidad Motorizada determinada por el factor climático: dificultades para caminar por la lluvia</li> <li>• Altos niveles de emisiones sonoras asociada a infraestructura de transporte en vías de mayor tráfico, con efectos en áreas residenciales</li> </ul>

## 7. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 4 del Reglamento EAE el Criterio de Desarrollo Sustentable (CDS) es aquél que en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales definidos por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado. La descripción de los CDS se presenta en el siguiente cuadro haciendo uso de la herramienta metodológica que entrega la Guía de orientación para el uso de la evaluación ambiental estratégica en Chile.

Crterios de Desarrollo Sustentable	Descripción
Resguardo de los espacios de valor natural considerando el recurso hídrico como orientador de la planificación que configura el paisaje y sustenta el desarrollo urbano mediante la provisión de servicios ecosistémicos	Proteger las áreas de fragilidad ambiental del territorio urbano comunal, estableciendo normas urbanísticas que eviten el desarrollo de asentamientos poblados dispersos al margen de la planificación urbana, alineadas con los instrumentos de gestión municipal relativos a la protección de humedales
	Resguardo de las fuentes hídricas destinadas al consumo humano
	Planificación de las áreas de valor natural mediante usos de suelo e intensidades de ocupación compatibles que apunten a un desarrollo urbano sostenible.
Planificación del territorio urbano que considera criterios de adaptación y mitigación de las amenazas de origen climático, así como la gestión de los factores de riesgo físico natural.	Determinar la incidencia de los factores de riesgo físico natural en las áreas urbanas
	Evaluar medidas urbanísticas que aporten en la mitigación de islas de calor, como el control de la densidad y altura de edificación, el aumento de áreas verdes y el uso de medios de transporte no motorizados.
	Establecer condicionamientos de uso e intensidad de ocupación en las áreas susceptibles de ser afectadas por riesgos naturales
	Evaluar la relocalización de actividades (residencia, infraestructura y equipamiento crítico) que se encuentren en áreas expuestas a riesgo geofísico (inundación, suelos de alta inestabilidad geológica) e incendios forestales.
	Establecer medidas de gestión de riesgo acordes con las susceptibilidades del territorio y sustentadas en estrategias de comportamiento frente a las amenazas (Planes de Evacuación), en los lugares que no sea posible la relocalización y/o condicionamiento (sectores consolidados)
Desarrollo urbano diverso y armónico entre actividades que potencia los roles y vocaciones del territorio, considera las formas de vida tradicionales y garantiza la accesibilidad de la población a servicios, equipamientos y espacios públicos.	Densificación equilibrada que reconozca los modos tradicionales de ocupación urbana.
	Consolidar los suelos subutilizados en el área urbana consolidada promoviendo su uso y revitalización para fomentar la integración social mediante la localización de vivienda y una adecuada cobertura de servicios y equipamientos.
	Mejorar las normas urbanísticas y de construcción de las áreas marginales y deterioradas que garanticen condiciones de higiene y saneamiento sanitario
	Adecuada compatibilidad de usos de suelo dando cabida a los distintos intereses de ocupación (turismo, comercio, vivienda, educación) evitando fricciones entre usos de distinta intensidad, especialmente en relación al ruido
	Propiciar la centralidad y mixtura de usos de suelo urbanos que potencien el desarrollo de actividades económicas que complementen la oferta comunal.
	Establecer disposiciones regulatorias que posibiliten y refuercen la protección del patrimonio cultural e inmueble
	Definición de una trama vial conexa que ordene los flujos y permita el acceso a los distintos sectores de la ciudad considerando los elementos físicos del territorio (restricciones topográficas asociadas al sistema hídrico)
Movilidad Sustentable coherente con el contexto geográfico del área urbana y favorece soluciones diversas de desplazamiento	Espacio vial articulado con el sistema de áreas verdes y espacios públicos, que favorezca la integración de soluciones diversas de desplazamiento integrando el transporte público terrestre y fluvial, así como modos no motorizados
	Distribución de las centralidades de equipamiento y servicios que asegure la cercanía de los sectores residenciales a bienes y servicios.
	Considerar medidas urbanísticas asociadas a uso de suelo y áreas de amortiguación respecto de vías de alto tráfico vehicular para evitar o mitigar los efectos del ruido

## 8. IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD QUE GENERARÍAN LAS OPCIONES DE DESARROLLO

Si bien en esta etapa inicial, las opciones de desarrollo del Plan aún no han sido definidas, se puede establecer de manera preliminar las implicancias medioambientales y de sustentabilidad que tendrán las opciones de desarrollo, considerando el ámbito de acción de los Planes Reguladores Comunales establecido por la normativa de urbanismo y construcciones vigente y que se vincula a los siguientes aspectos:

- Ocupación del Territorio
  - Conflictos de ocupación entre áreas urbanas y rurales por demanda de suelo para crecimiento urbano considerando la necesidad de incorporar al desarrollo urbano los asentamientos localizados en el sector periurbano de Valdivia y que se han generado al margen de la planificación.
  
- Intensidad de Ocupación
  - Densidad y Cabida de Población: el aumento de población puede generar impactos sociales como mayor demanda en el acceso a equipamientos y servicios, así como el aumento de congestión vial. De igual forma se pueden generar problemas ambientales como contaminación atmosférica debido al aumento del flujo vehicular, junto con alteraciones al clima urbano

(islas de calor) por el aumento en la altura y densidad de edificaciones.

- Edificación o forma urbana: efectos en los patrones tradicionales de poblamiento y características del entorno por la alteración en la altura de las edificaciones, generando impactos ambientales asociados a conos de sombra e interrupción de la vista.
  - Recuperación de áreas urbanas deterioradas: mayor intensidad de ocupación de sectores urbanos consolidados que se encuentran deprimidos y/o deteriorados fomentando el desarrollo de vivienda y equipamiento que permita su revitalización y a su vez contribuya a la integración socioespacial de la población.
- Intensidad de Uso
    - Provisión de bienes públicos urbanos, servicios y equipamientos: Debido a la distribución de los usos de suelo en el área urbana, considerando las vocaciones de uso del territorio según su contexto geográfico (paisaje fluvial), patrimonio inmueble y cultural y tradiciones, dando cabida a distintos intereses de ocupación que incluyen residentes temporales (estudiantes y turistas).
- Patrimonio
    - El reconocimiento de inmuebles y zonas de valor patrimonial evita su pérdida y/o deterioro, incorporando estos valores al desarrollo urbano.
- Áreas Verdes y Espacios Públicos:
    - Consideración de áreas de valor natural compuesto por humedales, bordes fluviales, vegetación ripariana y relictos de bosques nativos, dentro del sistema de áreas verdes y espacios públicos, de la ciudad con el fin de conservar el patrimonio natural, y sus servicios ecosistémicos como la regulación climática (resguardo de inundaciones, captura de carbono, provisión de agua) y la provisión de espacios para el esparcimiento y la recreación de la población.
- Riesgo y Vulnerabilidad
    - Conflicto entre la demanda de suelo para crecimiento urbano y las áreas restringidas al desarrollo urbano, considerando que el Plan Regulador Vigente no identifica riesgos y que probablemente algunas poblaciones o asentamientos se encuentren en áreas susceptibles a inundaciones, en suelos de alta inestabilidad geológica o áreas propensas a la ocurrencia de incendios forestales.
    - El desarrollo del estudio fundado de riesgos como parte del estudio de actualización del PRC apoya la toma de decisiones respecto a identificar el territorio apto para desarrollo urbano resguardando así la población de amenazas de origen físico natural y antrópico.
    - La identificación y delimitación de áreas de riesgo aporta en la conservación de los cauces (bordes fluviales) y cuerpos de agua (humedales) para el desarrollo urbano de la comuna, ya que las áreas de alta y muy alta susceptibilidad de inundación pueden destinarse a usos de área verde y espacios públicos.
- Movilidad
    - A través de los Estudios de Capacidad Vial y Movilidad se apoya la toma de decisiones de planificación en lo relativo a usos de suelo, estructuración vial y la integración de distintos modos de transporte, incluidos los no motorizados que aporten en la mitigación de la contaminación atmosférica asociada al tránsito vehicular y a su vez en la regulación climática al disminuir las emisiones de GEI.

## 9. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO A CONVOCAR EN LA ETAPA DE DISEÑO DEL PLAN

- SEREMI de Medio Ambiente
- SEREMI de Agricultura
- SEREMI de Salud
- SEREMI MOP
- Dirección de Vialidad - MOP
- Dirección General de Aguas DGA
- Dirección de Obras Hidráulicas DOH
- Dirección de Arquitectura
- Dirección de Obras Portuarias
- Dirección Regional de Aeropuertos, Los Ríos
- Dirección Regional de Planeamiento, Los Ríos
- Dirección General de Concesiones, Los Ríos
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo
- Dirección Regional Superintendencia de Servicios Sanitarios, Los Ríos
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones
- Secretaría de Planificación de Transporte, Los Ríos
- SEREMI de Desarrollo Social
- SEREMI de Bienes Nacionales
- SEREMI Energía
- SEREMI de Minería, Los Ríos
- Gobierno Regional de Los Ríos
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Servicio de Vivienda y Urbanización - SERVIU
- Servicio Nacional de Geología y Minería SERNAGEOMIN
- Servicio Agrícola y Ganadero – SAG
- Corporación Nacional Forestal – CONAF
- Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)
- Dirección Regional del Territorio Marítimo y de Marina Mercante (DIRECTEMAR), Los Ríos
- Capitanía de Puerto de Valdivia, Los Ríos
- Servicio de Evaluación Ambiental, Los Ríos

- Dirección Regional Superintendencia de Medio Ambiente, Los Ríos
- Instituto de Desarrollo Agropecuario, Los Ríos
- SEREMI Economía, Fomento Productivo y Turismo, Los Ríos
- Servicio Nacional de Pesca, Los Ríos
- Dirección Regional Superintendencia de Electricidad y Combustible, Los Ríos
- Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres. SENAPRED

## 10. ACTORES CLAVES EN EL PROCEDIMIENTO DE EAE

Se identifican a continuación los organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad que identifican como Actores claves para el desarrollo del Plan, así como del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

- Organizaciones Territoriales (Juntas de Vecinales)
- Organizaciones Funcionales
- Instituciones de la Sociedad Civil (ONG's)
- Organizaciones Privadas (asociaciones gremiales, empresas)
- Centros Académicos (universidades, centros de estudios, institutos)
- Consejos de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC)
- Comunidades indígenas presentes en la comuna.

La forma de incorporarlos al procedimiento, será a través de los procedimientos de Consulta Públicas considerados en la legislación como obligación para los Instrumentos de Planificación Territorial, y además mediante la implementación de una estrategia de participación de carácter colaborativo a través de instancias y/o talleres a desarrollar en recintos de uso público y cuestionarios en línea, en cada una de las Etapas en que se desarrolla el Plan. Complementariamente se habilitará canales difusión en línea a través de página web y redes sociales del Órgano Responsable, donde se entregará información y se establecerá intercambio.

## 11. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE DESARROLLO DEL PLAN

El desarrollo de la fase de diseño y aprobación del plan considera en un total de 960 días, los que se distribuyen en las siguientes Etapas a ser cumplidas secuencialmente:

Etapa	Nombre de Tarea	Duración	Comienzo	Fin
	Estudio Actualización PRC Valdivia	960 días	lun 08-05-23	lun 22-12-25
Etapa 1	AJUSTE METODOLOGICO	20 días	lun 08-05-23	sáb 27-05-23
	Revisión y Corrección Etapa 1	30 días	dom 28-05-23	lun 26-06-23
Etapa 2	DIAGNÓSTICO URBANO COMUNAL Y URBANO	90 días	mar 27-06-23	dom 24-09-23
	Revisión y Corrección Etapa 2	55 días	lun 25-09-23	sáb 18-11-23
Etapa 3	FORMULACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO	90 días	dom 19-11-23	vie 16-02-24
	Revisión y Corrección Etapa 3	55 días	sáb 17-02-24	jue 11-04-24
Etapa 4	CONSULTA PÚBLICA DE IMAGEN OBJETIVO	75 días	vie 12-04-24	mar 25-06-24
	Revisión y Corrección Etapa 4	55 días	mié 26-06-24	lun 19-08-24
Etapa 5	ANTEPROYECTO PLAN REGUALDOR COMUNAL	90 días	mar 20-08-24	dom 17-11-24
	Revisión y Corrección Etapa 5	55 días	lun 18-11-24	sáb 11-01-25
Etapa 6	ANTEPROYECTO FINAL	90 días	dom 12-01-25	vie 11-04-25
	Revisión y Corrección Etapa 6	55 días	sáb 12-04-25	jue 05-06-25
Etapa 7	APROBACIÓN COMUNAL, REGIONAL Y NACIONAL	150 días	vie 06-06-25	dom 02-11-25
	Revisión y Corrección Etapa 7	50 días	lun 03-11-25	lun 22-12-25

**III. APRUÉBESE el “Extracto del acto administrativo de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia”, para los efectos del artículo 16 del Decreto N°32, del Ministerio de Medio Ambiente, en los siguientes términos integrantes de este numeral resolutivo:**

### EXTRACTO ACTO ADMINISTRATIVO DE INICIO PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

#### 1. ÓRGANO RESPONSABLE

Ilustre Municipalidad de Valdivia.

#### 2. RESUMEN DE ANTECEDENTES

La Ilustre Municipalidad de Valdivia en el uso de las facultades que le confiere la Ley, requiere orientar el desarrollo urbano acorde con las nuevas necesidades y condiciones territoriales, sociales, físicas, ambientales, económicas y culturales que enfrenta la comuna. Para ello ha decidido actualizar su Plan Regulador Comunal (PRC) iniciando un nuevo proceso planificación, debido a que este instrumento se encuentra vigente desde el año 1988 y a la fecha ha tenido alrededor de 30 modificaciones que han intentado dar respuesta a los requerimientos que ha presentado la ciudad para acomodar su demanda por suelo edificable, sin una mirada integral del sistema urbano. En este contexto, las principales problemáticas que se requieren abordar en la actualización del instrumento de planificación urbana refieren al crecimiento urbano al margen de la planificación, lo que ha generado un desarrollo fragmentado, de baja densidad y en muchos casos, desprovisto de servicios básicos. Esta expansión de la huella urbana, sin regulación coherente, ha contribuido a la destrucción y/o alteración del valioso patrimonio ambiental que caracteriza a la ciudad, la pérdida del patrimonio histórico construido, la ocupación en zonas de riesgo con mala calidad de

suelo para construcción, y una mayor dependencia de medios de transporte motorizados para los viajes al interior de la ciudad. Además, el desarrollo de estos asentamientos no ha previsto condiciones de habitabilidad por lo cual carecen de acceso a bienes y servicios públicos urbanos reforzando de esta forma la tendencia de segregación socioespacial de la población.

A estas condiciones se suman otras problemáticas ambientales que afectan la calidad de vida urbana, destacando entre otros aspectos los episodios de contaminación atmosférica, la congestión de tránsito el aumento de los tiempos de viaje y el incremento en los niveles de emisiones sonoras. De igual forma el desarrollo urbano futuro de la ciudad de Valdivia se encuentra condicionado por las amenazas de variabilidad climática como la incidencia de islas de calor, riesgos de incendios forestales, inundaciones y aumento del nivel del mar. Considerando estas problemáticas y externalidades ambientales se espera que la actualización del instrumento de planificación de nivel comunal, defina además una propuesta de desarrollo urbano compatible con el contexto geográfico y natural del área urbana, considerando la puesta en valor del patrimonio histórico cultural y social de la comuna.

### 3. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

En concordancia con lo prescrito en la normativa vigente, la I. Municipalidad de Valdivia propone los siguientes criterios de desarrollo sustentable para la elaboración del Plan Regulador Comunal.

- Resguardo de los espacios de valor natural considerando el recurso hídrico como orientador de la planificación que configura el paisaje y sustenta el desarrollo urbano mediante la provisión de servicios ecosistémicos
- Planificación del territorio urbano que considera criterios de adaptación y mitigación de las amenazas de origen climático, así como la gestión de los factores de riesgo físico natural.
- Desarrollo urbano diverso y armónico entre actividades que potencia los roles y vocaciones del territorio, considera las formas de vida tradicionales y garantiza la accesibilidad de la población a servicios, equipamientos y espacios públicos.
- Movilidad Sustentable coherente con el contexto geográfico del área urbana y favorece soluciones diversas de desplazamiento.

### 4. OBJETIVOS AMBIENTALES

Asimismo, y en concordancia con lo prescrito en la normativa vigente, propone los siguientes objetivos ambientales:

- Conservar y poner en valor los espacios de relevancia ecológica (humedales, bosques, bordes fluviales y costeros) y paisajística del área urbana, armonizando la convivencia de la actividad humana mediante la definición de usos de suelo compatibles que reconozcan sus singularidades y el control del desarrollo urbano al margen de la planificación.
- Fomentar el uso eficiente del suelo urbano disponible en el área consolidada reconociendo las aptitudes del territorio mediante una densificación equilibrada, distribución y diversificación de usos de suelo, sistema de conectividad y dotación de espacios públicos.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de sectores periféricos y deteriorados propiciando su integración espacial y funcional mediante un adecuado acceso a bienes y servicios urbanos.
- Resguardar los valores patrimoniales, culturales y sociales de la comuna, estableciendo condiciones que reconozcan los elementos de identidad y contexto mitigando los posibles efectos de las distintas actividades sobre su entorno.
- Disminuir las condiciones de vulnerabilidad del sistema urbano derivados del cambio climático (inundación, remoción en masa, islas de calor, incendios forestales y contaminación atmosférica) identificando restricciones y/o condicionantes a la ocupación y estableciendo prescripciones normativas que mitiguen sus efectos
- Mitigar los impactos negativos asociados a la movilidad mediante una estrategia de planificación que privilegie la diversificación de los modos de transporte, incluyendo los no motorizados.


### 5. LUGAR, FECHAS Y HORARIOS EN QUE ESTARÁN DISPONIBLES LOS ANTECEDENTES Y RECEPCION DE OBSERVACIONES Y/O APORTES

Toda la documentación estará disponible para su consulta a contar de la fecha de publicación del extracto y por un plazo de 30 días hábiles, de lunes a viernes de 9:00 a 13:00 horas, en el Sexto Piso de la I. Municipalidad de Valdivia, ubicadas en Independencia 455. Igualmente se podrán consultar estos antecedentes en el sitio web [www.munivaldivia.cl](http://www.munivaldivia.cl) y en el hipervínculo [www.prcvaldivia.cl](http://www.prcvaldivia.cl).

En consecuencia, desde la publicación de este extracto en el Diario Oficial y hasta 30 días hábiles posteriores, cualquier persona natural o jurídica podrá aportar antecedentes o formular observaciones, lo que deberá efectuarse de forma escrita, mediante carta (indicando nombre, rut, dirección y correo electrónico), dirigida al correo electrónico [contacto@prcvaldivia.cl](mailto:contacto@prcvaldivia.cl) o ingresarla en la Oficina de Partes de la Municipalidad de Valdivia localizada en Independencia 455 de lunes a viernes de 09:00 a 13:00 hrs.

**IV. PUBLÍQUESE** en el Diario Oficial, en el sitio electrónico institucional y en un diario de circulación masiva de escala comunal, el “ Extracto del acto administrativo de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia”, incluyendo su contenido íntegro explicitado en el numeral resolutivo anterior del presente Decreto Alcaldicio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16º del Decreto N°32, del 2015, del Ministerio de Medio Ambiente.

**ANÓTESE, PUBLÍQUESE, NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**



**BETTY ROXANA CARO MILLAN**  
Secretaria Municipal  
Secretaria Municipal



**CRISTIAN GABRIEL OÑATE ESCOBAR**  
Alcalde (S)  
Ilustre Municipalidad De Valdivia

**Distribución:**

Secretaría Municipal  
Dir. de Asesoría Jurídica  
Secretaría Comunal de Planificación  
Administración Municipal  
Asesor Urbanista  
Betty Roxana Caro Millan secretaria municipal secretaria municipal  
Natalia Beatriz Tapia Barrientos directora dir. de asesoría jurídica  
Javiera Maira Moya secretaria comunal de planificación secretaria comunal de planificación  
Cristian Gabriel Oñate Escobar administrador administración municipal  
Francisco Bretón Anex-dit-chenaud jefe de departamento asesor urbanista  
Erik Rodrigo Villegas Rogel profesional de asesoría jurídica dir. de asesoría jurídica



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:  
<https://valdivia.ceropapel.cl/validar/?key=21717430&hash=3252e>