

INFORME AMBIENTAL

EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

MODIFICACIONES AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

Ilustre Municipalidad de Valdivia

Infante Consultores

ASESOR URBANISTA

02 DE MARZO DE 2012

CONTENIDO

1. Antecedentes generales	3
1.1. Cronología del proceso del Plan Regulador Comunal de Valdivia	3
1.2. Enfoque de la Evaluación Ambiental Estratégica	4
2. Resumen de los contenidos y objetivos principales del Plan	4
2.1. Contenidos de las modificaciones al Plan.....	4
2.2. Objetivos de las modificaciones al Plan	5
3. Órganos de la Administración del Estado convocados y participantes	5
4. Resumen de los objetivos ambientales y criterios de sostenibilidad	6
4.1. Criterios generales de sostenibilidad	6
4.2. Objetivos ambientales	8
5. Resumen de los efectos ambientales	9
5.1. Metodología.....	9
5.2. Análisis y resultados	9
5.2.1. Análisis y clasificación de las modificaciones según sus implicancias ambientales	9
5.2.1.1 Modificaciones a la Ordenanza (articulado).....	10
5.2.1.2 Modificaciones a la Ordenanza (zonificación).....	11
5.2.1.3 Modificaciones a los planos	12
5.2.2 Análisis de las modificaciones con implicancias ambientales	13
5.2.3 Síntesis de resultados	32
6 Propuesta de plan de seguimiento de las variables ambientales relevantes	33
7 Criterios e indicadores de rediseño del Plan	34
7.1 Evaluación del desempeño del PRC vigente	34
7.1.1 Validez de los supuestos de diseño del PRC.....	34
7.1.2 Nivel de cumplimiento de los objetivos básicos del PRC vigente.....	34
7.1.3 Modificaciones parciales al PRC durante el período	35
7.2 Definición de Imagen Objetivo del PRC	35
7.3 Nuevos supuestos de diseño.....	¡Error! Marcador no definido.
8 Anexos	35

1. Antecedentes generales

1.1. Cronología del proceso del Plan Regulador Comunal de Valdivia

“En el 2004 la Municipalidad de Valdivia inició los estudios de actualización de su Plan Regulador Comunal (PRC), iniciándose su trámite de aprobación en 2007. Lo anterior se realizó conforme a los objetivos estratégicos establecidos en el Plan de Desarrollo Comunal de Valdivia (PLADECO), que apuntan a modernizar los instrumentos de planificación territorial y fortalecer la gestión municipal.

Como parte del trámite de aprobación del PRC y en conformidad con lo establecido en los artículos 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), entre los meses de mayo y julio del año 2010 se realizó la consulta ciudadana respecto al proyecto de actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia (PRC-V). En ese período se efectuaron:

- La exposición pública de 30 días (del 24 de mayo al 23 de junio).
- La segunda audiencia pública (6 de julio).
- Reunión del Consejo Económico y Social Comunal –CESCO (7 de julio).
- Recepción de las observaciones de la comunidad mediante cartas (del 8 al 23 de julio).

Durante este proceso de participación ciudadana, se recibieron 60 escritos de distintas instituciones públicas y privadas y de personas particulares, conteniendo observaciones sobre diversas materias de la propuesta.

Posteriormente, a partir del 10 de agosto y en reuniones sucesivas, el Concejo Municipal abordó las observaciones de la comunidad tomando acuerdos sobre cada una de ellas en el sentido de acogerlas o rechazarlas. Aquellas observaciones que fueron acogidas se incorporaron a la propuesta de Plan Regulador.

Por otro lado, este proceso de discusión y análisis de las observaciones, permitió al equipo técnico municipal efectuar una nueva revisión del PRC en su conjunto, verificando errores y discrepancias formales y omisiones que fueron corregidos en la presente versión.”¹

Paralelamente, y en cumplimiento a la ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, el municipio ingresó al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) por la actualización del PRC. Dicha DIA fue aprobada en junio de 2009 mediante Resolución N° 053 de la COREMA de la Región de Los Ríos.

Teniendo en consideración que el PRC tenía una Resolución de Calificación Ambiental (RCA), y que las modificaciones a éste surgidas en el proceso de participación ciudadana no han sido sometidas a evaluación ambiental, la Ilustre Municipalidad de Valdivia envió una carta de pertinencia a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Ríos. En virtud a la cantidad y tipo de modificaciones previstas, la autoridad ambiental indica al municipio que debe iniciar un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en conformidad a lo establecido en el artículo 7 ter de la ley 19.300.

¹ Documento municipal. INFORME CAMBIOS INTRODUCIDOS A LA VERSIÓN ORIGINAL DEL PROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA.

En conformidad a lo anterior, la Ilustre Municipalidad de Valdivia inicia formalmente el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del PRC el 4 de agosto del 2011, en reunión de la Comisión de Ordenamiento Territorial, para posteriormente, con fecha 29/08/2011, informar a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Ríos sobre el inicio de este proceso y sobre los organismos del Estado que participaran en él.

1.2. Enfoque de la Evaluación Ambiental Estratégica

El proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del PRC que ha iniciado el municipio tiene como marco de referencia conceptual y metodológico lo siguiente:

- El Plan Regulador Comunal de Valdivia ya fue evaluado y aprobado ambientalmente, según consta en la Resolución N° 053.
- Los fundamentos ambientales del PRC aprobado se mantienen. Las modificaciones en evaluación no implican ni requieren cambios a los objetivos ambientales del Plan.
- Las implicancias ambientales a evaluar deben ser aquellas que la LGUC y su Ordenanza reconocen como materias pertinentes a un PRC.
- Las guías metodológicas e instructivos que Organismos del Estado han emitido sobre la materia.

De acuerdo a la Circular Ordinaria N° 0254 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y para efectos de los procesos de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de Planes Reguladores Comunales, los ámbitos de acción de un PRC son:

Uso del suelo	Limite urbano
	Instalación de publicidad
	Definir zonas y sub zonas de uso del suelo
Cesiones	
Sistemas de agrupamiento	
Coefficiente de constructibilidad	
Superficie predial mínima	
Alturas máximas de edificación	
Adosamientos	
Distanciamientos	
Antejardines	
Ochavos	
Rasantes	
Densidades brutas máximas	
Dotación mínima de estacionamientos	
Áreas afectas a declaratorias de utilidad pública	
Áreas restringidas al desarrollo urbano	
Áreas de protección	

2. **Resumen de los contenidos y objetivos principales del Plan**

2.1. Contenidos de las modificaciones al Plan

Como se indicara anteriormente, lo que se somete a Evaluación Ambiental Estratégica son las 78 modificaciones al Plan Regulador Comunal aprobado por la Resolución N° 053. De estas, 57

corresponden a modificaciones en la Ordenanza y 21 a modificaciones en los planos. Las modificaciones son las que se señalan en las tablas síntesis de modificaciones que se presentan en el punto 5.2.2 de este informe, y que se complementan con los Anexos N° 1, 2 y 3.

2.2. Objetivos de las modificaciones al Plan

Las modificaciones al PRC tienen como objetivo:

- Incorporar los cambios solicitados por la comunidad durante el proceso de consulta ciudadana, que fueron aprobados por el Concejo Comunal, que son permitidos por la LGUC y que son ambientalmente satisfactorios.
- Corregir errores de diseño, redacción, pertinencia y representación gráfica en la Ordenanza y los planos del PRC aprobado por la autoridad ambiental.

3. **Órganos de la Administración del Estado convocados y participantes**

Los órganos de la Administración del Estado convocados a participar en este proceso de Evaluación Ambiental Estratégica son:

- SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DIRECCION REGIONAL DEL SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO
- SECRETARIA MINISTERIAL DE TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES
- DIRECCION REGIONAL DE OBRAS HIDRÁULICAS

Esta convocatoria se realizó mediante ORD. N° 1.885 de fecha 29/08/2011.

Rol y aportes de los servicios

Como se verificará en el contenido de este Informe Ambiental, la mayoría de las modificaciones propuestas son de carácter formal, pues no alteran los principios urbanísticos, ambientales, sociales o económicos que sustentan al PRC de Valdivia, sin que existan eventuales implicancias ambientales negativas como resultado de la propuesta.

En este escenario, el municipio inició el proceso con una invitación a los servicios involucrados para una reunión de trabajo, la cual se efectuó el 2 de septiembre del 2011 en la municipalidad.

Posteriormente, el municipio concentró la Evaluación Ambiental Estratégica en incorporar los aportes que la SEREMI de Vivienda de la región, mediante un trabajo coordinado con esta secretaría para revisar y discutir las modificaciones introducidas al proyecto original.

El equipo técnico de la SEREMI MINVU, integrado por don Patricio Contreras, Jefe de Desarrollo Urbano, y los arquitectos María Antonieta Moncada, Blanca Garretón y Felipe Zúñiga, se reunió con el equipo técnico municipal, integrado por el Director de Obras, el Director de SECPLAN, el Asesor Urbanista y arquitectos de la Dirección de Obras Municipales. Las reuniones de trabajo se realizaron durante los días 4, 9, 14, 21 y 24 de noviembre del 2011. En ellas se revisaron y discutieron la propuesta de Ordenanza Local y el Plano Regulador, tanto en su aspecto formal como en su contenido.

Es importante destacar, que durante las sesiones de trabajo se aclararon conceptos urbanísticos, técnicos y legales que han permitido mejorar la redacción de las normas propuestas, así como también eliminar otras que no eran compatibles con lo actualmente establecido en la Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Un

aspecto relevante que ha estado presente en las discusiones ha sido, precisamente, la componente ambiental. En este sentido hay un gran avance con la SEREMI de Vivienda y Urbanismo en la comprensión y conformidad con la dimensión ambiental contenida en la propuesta de Plan Regulador.

El municipio espera que los servicios convocados para esta Evaluación Ambiental Estratégica emitan sus comentarios al Informe Ambiental, con el objeto de incorporar sus aportes.

4. Resumen de los objetivos ambientales y criterios de sostenibilidad

4.1. Criterios generales de sostenibilidad

“Durante el proceso de revisión y análisis de las observaciones presentadas por la comunidad se vio la necesidad de formular ciertos criterios técnico-urbanísticos que orientaran la toma de decisiones sobre cada una de las materias impugnadas. En resumen, estos criterios fueron:

- *Compatibilizar la propuesta de PRC-V con las actualizaciones de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) constituye el marco legal en el cual debe formularse el Plan Regulador Comunal (PRC). Debido a las continuas modificaciones que ha experimentado este cuerpo legal, incluyendo la Circular N° 0935 MINVU (DDU 227) del 01.12.2009, varias de las normas de la propuesta original del Plan Regulador Comunal de Valdivia (PRC-V) no se ajustan a la legislación urbanística vigente, por lo que hubo que efectuar las correcciones correspondientes para compatibilizar ambos cuerpos legales.

- *Reconocer las actividades existentes y tendencias de desarrollo del territorio urbano.*

Este criterio es de suma importancia para formular normas que sean realistas y respondan a las características del territorio y sus tendencias de desarrollo, lo cual es especialmente relevante en el caso de Valdivia, ciudad que ha experimentado cambios urbanísticos importantes en su patrón de crecimiento. Al respecto, la Circular N° 0935 (DDU 227) del 01.12.2009 señala la necesidad de adecuar la elaboración de los planes reguladores comunales a los cambios urbanos, institucionales, reglamentarios y metodológicos ocurridos en la última década. De lo que se trata, entonces, es de reconocer las actividades existentes y ofrecer un marco normativo que no les impida su crecimiento, pero sí hacer que éste se produzca de manera armónica, sin mayores conflictos urbanísticos y sin impactos negativos significativos sobre el medio ambiente.

En este sentido, a partir de las observaciones que la comunidad hizo llegar al Municipio, se verificó que algunas propuestas de la versión original de PRC-V se contraponían con este criterio, lo que se corrige mediante algunas de las modificaciones.

- *Tener presente los posibles impactos urbanísticos de proyectos de infraestructura e inmobiliarios actualmente en estudio o en inicio.*

Desde el comienzo del proceso de aprobación de la propuesta de PRC-V en junio de 2007 hasta la fecha, se han producido importantes decisiones respecto a obras de infraestructuras urbanas e inmobiliarias por parte de organismos sectoriales y que inicialmente parecían posibles de materializar sólo al muy largo plazo. Tal es el caso de proyectos como la Nueva Avda. Circunvalación Sur que pasará por Angachilla – Guacamayo – Las Mulatas del SERVIU, el Puente Santa Elvira que unirá la salida norte con Collico-Chumpullo, incluyendo la Circunvalación Oriente,

y obras de infraestructura sanitaria como una planta de tratamiento de aguas servidas para el sector costero que actualmente no cuenta con redes públicas de alcantarillado.

Ahora estos proyectos tienen la posibilidad de ser ejecutados en plazos menores, lo que ha llevado a replantear algunos aspectos puntuales de la propuesta original del PRC-V, de manera de posibilitar su ejecución en el corto o mediano plazo.

- *En relación a las “Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural”, la propuesta debe establecer aquellas que efectivamente reúnen las condiciones establecidas en el artículo 2.1.43 de la OGUC.*

Mediante el proceso de consulta ciudadana se pudo verificar que la propuesta original del PRC-V no había contemplado totalmente lo establecido en el artículo 2.1.43 de la OGUC en cuanto a que las zonas de conservación histórica debían cumplir con las tres condiciones señaladas en su numeral 1.

Por un lado, se planteaba una extensa zona de conservación histórica en el área central de la ciudad (CH-3) y otra en el sector costero (CH-2) que no cumplían con esas condiciones. En el primer caso, el área estaba sobredimensionada, y en el segundo, no había elementos urbanísticos-arquitectónicos que la justificaran.

Por otro lado, la propuesta original de PRC-V no contemplaba la Zona Típica de la Feria Fluvial y la Zona de Interés Turístico, ambas entraron en vigencia después del inicio del proceso de aprobación del PRC-V.

Lo anterior llevó a revisar la propuesta de PRC-V, introduciendo los cambios necesarios para ajustarse a la legislación vigente.²

² Documento municipal. Comisión de Ordenamiento Territorial.

4.2. Objetivos ambientales

Tal como señalan los diversos documentos, guías e instructivos sobre EAE³, los objetivos ambientales de un PRC se definen en una etapa temprana del diseño del instrumento, siendo estos objetivos ambientales aplicables a la totalidad de las herramientas del PRC (Ordenanza y planos).

El Plan Regulador aprobado por la RCA establece en su Memoria Explicativa los objetivos específicos del Plan, dentro de los cuales se insertan los objetivos ambientales. Los objetivos específicos del PRC-V son:

- “Dotar a la comunidad de Valdivia de un PRC actualizado, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N° 458 de 1976) y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (DS N° 47 de 1992), el que mediante una normativa flexible que sea capaz de orientar y promover el desarrollo sustentable de las actividades urbanas al interior de esta ciudad.
- Legislar sobre aquellas áreas que, como resultado del diagnóstico, requieren de un tratamiento especial,
- Definir los límites urbanos de la ciudad bajo un concepto de proyección del crecimiento y ordenamiento racional de actividades,
- Definir una zonificación que determine los usos de suelo residencial, de equipamiento, de actividades productivas, de infraestructura, de espacios públicos y áreas verdes, de resguardo y protección, procurando compatibilizar los efectos de unos y otros,
- Definir la normativa relativa a la edificación con el fin de asegurar las mejores condiciones de habitabilidad,
- Establecer consideraciones de protección para las áreas patrimoniales de la ciudad y los edificios de conservación histórica, incluyendo aquellas áreas y edificaciones declaradas como zonas típicas y monumentos nacionales por el MINEDUC a través del Concejo de Monumentos Nacionales,
- Identificar, caracterizar e incorporar para su protección el sistema de zonas húmedas que incluyen los humedales, hualves y vegas de la comuna, con el fin de resguardar el patrimonio ambiental, y
- Definir los trazados viales urbanos en función de las necesidades urbanas y en concordancia con el Estudio de Capacidad Vial.”

Para efectos de la evaluación ambiental estratégica de las modificaciones al Plan, y a modo de síntesis de lo señalado en la Memoria Explicativa, se asumen los siguientes objetivos ambientales:

- Proteger el patrimonio natural urbano (áreas de protección, vegetación, humedales, ríos y aguas en general, borde costero);
- Proteger y mejorar el patrimonio paisajístico urbano (arborización, áreas verdes y parques, cableado subterráneo, publicidad);
- Identificar y mitigar las condiciones de riesgo reales o potenciales (áreas de riesgos, inundación, remoción en masa, licuefacción, tsunami, incendios, explosiones, accidentes); y

³ MINVU. Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los planes regionales de desarrollo urbano, Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, Planes Reguladores Comunales y Planes Seccionales. 04/2011

- Evitar efectos ambientales negativos por localización inadecuada de actividades. (compatibilidad espacial entre actividades, impacto en la calidad de vida de las personas, ruido, olores, vectores, tráfico)

5. Resumen de los efectos ambientales

5.1. Metodología

La metodología para analizar la relevancia ambiental de las modificaciones consta de dos fases: revisión y clasificación de las modificaciones según sus implicancias ambientales, y análisis de las modificaciones con implicancias ambientales.

La revisión de las modificaciones en relación a los ámbitos del PRC se realiza siguiendo las instrucciones de la Circular Ordinaria N° 0254 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sobre los procesos de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de Planes Reguladores Comunales.

En el análisis y clasificación de las modificaciones según sus implicancias ambientales, cada modificación se analiza en su mérito para determinar si existen implicancias ambientales que se deriven de la modificación. A partir de los resultados de este análisis se agrupan las modificaciones en dos categorías: con implicancias ambientales y sin implicancias ambientales.

En la segunda fase se analizan las modificaciones con implicancias ambientales en función de los componentes ambientales afectados.

5.2. Análisis y resultados

5.2.1. Análisis y clasificación de las modificaciones según sus implicancias ambientales

Teniendo como marco orientador los criterios antes mencionados, a continuación se describen las modificaciones introducidas en la propuesta original de PRC-V. Estas modificaciones se han dividido en dos partes: Cambios en la Ordenanza Local (normas escritas) y cambios en los planos (normas gráficas).

Desde el punto de vista formal, las modificaciones al PRC se manifiestan en; modificaciones por incorporación o eliminación de artículos o modificaciones por cambios en la redacción. En lo que respecta a las implicancias ambientales de las modificaciones, del análisis de las 77 modificaciones al PRC, se han identificado 15 que tienen algún grado de implicancia ambiental, y que en consecuencia son analizadas en detalle en el punto 5.2.2 del presente informe.

5.1.1.1 Modificaciones a la Ordenanza (articulado)

ARTICULO	DESCRIPCION		Indica implicancias ambientales
6	Ampliación del área urbana en 61,16 has en salida norte, camino a Santa Elvira.		
8	Cambios menores en redacción		
9	De la clasificación del equipamiento. Se elimina la tabla N° 2		
10	Cambio de redacción en subtítulo de la letra a) e incorporación de letras b) y c) playas de estacionamiento.		
11	Actividades productivas; criterios técnicos de emplazamiento y limitaciones.		
EX 12	Se elimina este artículo		
12 (EX 13)	Cambio en redacción. Antejardines		
13 (EX 14)	Rasantes y distanciamientos		
14 (EX 15)	Alturas de edificación		
15 (EX 16)	Adosamientos y sistema de agrupamiento		
16 (EX 17)	Del emplazamiento de antenas		
17 (EX 18)	Cuerpos salientes y fachadas		
18 (EX 19)	De los cierros exteriores y ochavos. Se cambia su redacción		
19 (EX 20)	Bienes nacionales de uso público. Solo cambia número artículo		
20 (EX 21)	Línea de edificación hacia ríos. Solo cambia número		
EX 22	Incentivos a cesiones voluntarias. Se elimina		
EX 23	Se elimina		
21 (EX 24)	De la definición de las zonas. Modificaciones en zonificación y Ordenanza.		
22 (EX 25)	Listado de monumentos nacionales Valdivia		
23 (EX 26)	Listado inmuebles conservación histórica. Se inserta N° domiciliario en Plano PRC – VAL – 01 de acuerdo a instrucción del MINVU Región de Los Ríos.		
EX 27	Obligatoriedad techos acusados. Se elimina el artículo		
24 (EX 28)	De la vialidad. Resguardar anchos existentes de vías en el caso que sean mayores que los oficiales. Ciclovías		
25 (EX 29)	De la red vial estructurante. Incorpora en texto extensión calle Miraflores y camino a cabo blanco a planos		
EX 30	Concesión del subsuelo. Se elimina el artículo		
26 (nuevo)	Del cableado subterráneo. Se incorpora este artículo		
EX 31	Estacionamientos. Se elimina el artículo		
EX 32	Accesos al camino T-350. Se elimina el artículo		
27 (nuevo)	Zona de interés turístico. Se incorpora este artículo		

5.1.1.2 Modificaciones a la Ordenanza (zonificación)

ZONA	DESCRIPCION		Indica implicancias ambientales
C-1	Casco central de la ciudad y corredores urbanos. Usos de suelo prohibidos. Se incluye playas de estacionamientos		
C-2	Área mixta pericentral. Se incrementa coeficiente de ocupación de suelo para actividades productivas en Avda. España		
H-1	Habitacional. Se disminuye la superficie predial para equipamiento. El coeficiente de constructibilidad para uso residencial se aumenta en 0,5		
H-2	Usos de suelos permitidos. Se detallan los usos de suelo permitidos. El coeficiente de constructibilidad para uso residencial se aumenta en 0,5		
H-3	Usos de suelos permitidos. Se completa el uso de suelo genérico residencial		
H-4	Usos de suelos permitidos. Se completa el uso de suelo genérico residencial. Incorpora uso de suelo entretenimiento en la ruta t-350		
E-1	Usos de suelo permitidos. Se completa el uso de suelo genérico residencial. Se disminuye la superficie predial y se aumenta el coeficiente de constructibilidad y la altura de edificación		
I-1 e I-2	Se incorpora el uso de suelo las actividades productivas molestas e inofensivas. Se restituye el uso de suelo actualmente vigente para la zona ZU-6, indicados en Pág. (s) 15 y 16 de la O. Local.		
ZIN-2	Infraestructura sanitaria. Cambios menores de redacción		
	Espacio público y área verde: av – área verde. Se elimina el segundo inciso		
	7.- Áreas de Protección de recursos de valor natural (ZOIT) y de valor patrimonial cultural de acuerdo al art. N° 2.1.17 de la OGUC.		
ZOIT	Zona de Interés Turístico		
ZT-1	Zona Típica General Lagos		
ZT-2	Zona Típica Feria Fluvial y Mercado Municipal. Designa normas urbanísticas y de edificación para evitar la construcción de torres en esta área patrimonial		
ZCH-1	Patrimonio histórico Fuerte Niebla. Elimina la restricción del uso residencial en el primer piso		
CH-2	Se elimina la zona CH-2 Patrimonio costero de Niebla		
CH-3	Zona de conservación histórica Área Central y Barrio Esmeralda. Se redefine la zona CH-3 y se fusionan las zonas CH-3 y CH-4. Se elimina lo establecido en las “características arquitectónicas especiales”		
ZCH-2	Barrio Esmeralda. Se fusionan las subzonas CH-3 y CH-4 conforme se explicara anteriormente		
ZIN-4	Aeródromo Las Marías		
P-1(EX P-5)	PARQUES; ZONA PU – 1: Parque urbano. Posibilita el proyecto de parque urbano. Pág.(s) 16 y 20 respectivamente en O. Local.		
P-2	Humedales (zonas húmedas permanentes). Se incorporan los nuevos incisos mediante los cuales se pretende proteger las zonas húmedas permanentes		
P-3	De hualves y vegas. Modificaciones en usos permitidos e indicadores		
P-4	Zona P-4: Playa marítima y de río		
Ri-1	Zonas de resguardo por riesgos y remoción en masa. Cambios específicos para regular el uso de estas áreas		
ZIN – 1	Transporte De Pasajeros (Terminal) Y Transporte Intermodal. Nuevo artículo		
ZIN – 2	Infraestructura Sanitaria		
ZIN – 3	Infraestructura Energética		
Ri-2	Remoción en masa. Modificación para cuadrar con la OGUC		
Ri-3	Zonas de terrenos de pendientes pronunciadas. Se redefinen los usos de suelo permitidos y las normas específicas de edificación		

5.1.1.3 Modificaciones a los planos

DESCRIPCION		Indica implicancias ambientales
Cambio en la zonificación en el sector Chumpullo		
Ampliación del límite urbano		
Restitución de uso de suelo industrial en calle Balmaceda		
Cambio en zonificación en sector población Arturo Prat		
Cambio en zonificación en sector población Libertad		
Cambio en la zonificación en zonas de inundación entre poblaciones Pablo Neruda y San Luis – San Pedro		
Cambio en la zonificación de terrenos ubicados al sur de calle Bertolotto		
Rectificación de la zonificación de terrenos ubicados al norte de calle Santiago Bueras		
Rectificación de la zonificación del terreno ubicado entre calles Carlos Hilker y Rodolfo Beckdorf		
Cambio en zonificación de terreno en sector Alto Guacamayo al nororiente de Avda. Nueva Circunvalación Sur		
Cambio en zonificación de terreno en sector Alto Guacamayo al nororiente de Avda. Nueva Circunvalación Sur		
Cambio en la zonificación de predio situado al final de la Ruta T-424		
Rectificación de zonificación en zona en sector Prado Verde		
Cambio en la zonificación de terrenos próximos a la Ruta T-340 en el tramo Valdivia – Curiñanco		
Rectificación de error en planimetría en tramo de Ruta T-350		
Cambio de uso del suelo de los terrenos ubicados al norte de la Ruta T-350 y al oriente del Puente Cutipay		
Cambio de uso del suelo de los terrenos ubicados al norte de la Ruta T-350 y al poniente del Puente Cutipay		
Cambio de uso del suelo establecido para terrenos ubicados al norte de la Ruta T-350		
Redefinición de Zona RI-1 en todo el sector costero		
Redefinición de zona ZCH-1 en el Fuerte Niebla		
Cambio de uso de suelo en zona adyacente a calles Carrera Iturgoyen y Conde de Castellar en Niebla		

5.1.2 Análisis de las modificaciones con implicancias ambientales

Cada una de las modificaciones ambientalmente relevantes se sintetiza en una ficha que contiene una detallada descripción de los cambios (versión original v/s versión modificada), comentarios sobre la significancia urbanística y normativa del cambio, y observaciones sobre sus implicancias ambientales.

En el análisis ambiental de las modificaciones se han tenido en consideración los objetivos ambientales del PRC, y los potenciales impactos en el patrimonio natural urbano, el patrimonio paisajístico, las condiciones de riesgo y la compatibilidad espacial entre actividades y usos, entre otros factores.

El listado de modificaciones al PRC con implicancias ambientales es el siguiente:

Tipo Modificación	DESCRIPCION
Articulado	ARTICULO 6: Ampliación del área urbana en 61,16 has en salida norte, camino a Santa Elvira.
Articulado	ARTICULO 11: Actividades productivas; criterios técnicos de emplazamiento y limitaciones.
Articulado	ARTICULO 21: De la definición de las zonas. Modificaciones en zonificación y Ordenanza.
Articulado	ARTÍCULO 26: Del cableado subterráneo. Se incorpora este artículo
Articulado	ARTICULO 27: Zona de interés turístico. Se incorpora este artículo
Zonificación	ZONA I-1: Se incorpora el uso de suelo las actividades productivas molestas e inofensivas. Se restituye el uso de suelo actualmente vigente para la zona ZU-6
Zonificación	ZONA P-2: Humedales (zonas húmedas permanentes). Se incorporan los nuevos incisos mediante los cuales se pretende proteger las zonas húmedas permanentes
Zonificación	ZONA P-3: De hualves y vegas. Modificaciones en usos permitidos e indicadores
Zonificación	ZONA RI-1: Zonas de resguardo por riesgos y remoción en masa. Cambios específicos para regular el uso de estas áreas
Zonificación	ZONA RI-3: Zonas de terrenos de pendientes pronunciadas. Se redefinen los usos de suelo permitidos y las normas específicas de edificación
Planos	Ampliación del límite urbano, camino a Santa Elvira
Planos	Cambio en zonificación en sector población Libertad
Planos	Cambio en la zonificación de terrenos ubicados al sur de calle Bertolotto
Planos	Cambio en zonificación de terreno en sector Alto Guacamayo al nororiente de Avda. Nueva Circunvalación Sur
Planos	Cambio en zonificación de terreno en sector Alto Guacamayo al nororiente de Avda. Nueva Circunvalación Sur
Planos	Cambio en la zonificación de predio situado al final de la Ruta T-424
Planos	Redefinición de Zona Ri-1 en todo el sector costero

A continuación se presentan las fichas de las modificaciones al PRC que tienen o pueden tener implicancias ambientales. El detalle del resto de las modificaciones se presenta en los Anexos 1 y 2 de este informe.

Modificaciones a la Ordenanza (articulado) PRC Valdivia

Artículo 6. Descripción del Límite Urbano de Valdivia hasta Punta Loncoyén, entre los puntos 1 y 34.

Ampliación adicional del área urbana en 61,16 ha en el sector salida norte camino a Santa Elvira

Versión Original

Punto 6: Intersección entre el eje del Estero Santa Rosa y la línea correspondiente al fondo predial de los terrenos UACH, rol 2553-87 (UTM 653265 5595222)

Punto 7: Intersección entre el fondo predial de los terrenos UACH y su proyección, Rol N° 2553-87 y el eje del camino público T-313 (UTM 653265 5595222).

Versión Modificada

Punto 6: Intersección terrenos varios y propiedad Sr. Adrián Guzmán, Rol N° 2471-1.

Punto 7: Intersección terrenos varios y propiedad Sr. Adrián Guzmán, Rol N° 2471-1.

Por Instrucción del MINVU Región de Los Ríos se elimina el propietario y n° de rol de su propiedad en la Ordenanza Local. Y se abre una nueva columna que detalla las coordenadas de los puntos.

Aspectos urbanísticos/normativos

- Se corrigen ambos puntos incorporando coordenadas para los puntos 6 y 7. Pág. N° 2 de la nueva Ordenanza Local propuesta.
- Se incorpora una columna que refleja las coordenadas UTM del punto.
- En los fondos de sitio de este sector se respeta el Humedal señalado como zona P – 2.

Implicancias ambientales

- Eventual pérdida de aproximadamente 29,2 há de suelo con capacidad de uso Clase II. (Descontadas 31,96 há correspondientes a la zona de Protección que son Clase VI y VII).
- Mejora en las expectativas de conservación del ecosistema del sector bajo dado que queda con protección oficial.
- Incremento de la población de animales domésticos depredadores (perros y gatos), con el consiguiente efecto sobre la fauna del sector bajo.
- Como zona residencial, su ubicación respecto de usos molestos o contaminantes es adecuada.

Artículo 11. De las Actividades productivas

Cambios en la redacción

Versión Original

Versión Modificada

LIMITACIONES:

- En el radio urbano no se permitirán actividades contaminantes o peligrosas, estas deberán ubicarse fuera del radio urbano.
- Toda actividad industrial deberá contar con calificación ambiental favorable y se ubicarán sólo en la zonificación correspondiente.
- Los parques industriales podrán acogerse al beneficio de un 30% de incremento en todas las condiciones urbanísticas para dicha zona.

CRITERIOS TÉCNICOS DE EMPLAZAMIENTO:

- Las actividades inofensivas podrán emplazarse en zonas mixtas con vivienda u otras actividades urbanas.
- Las industrias existentes mal emplazadas, que causen molestias o daños al vecindario, de acuerdo al Art. 62 de la LGUC deberán trasladarse dentro del plazo que fije la municipalidad de Valdivia, previo informe del Servicio de salud correspondiente y de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de los Ríos, en especial aquellas calificadas como “Insalubres, contaminantes y/o peligrosas”.

Queda como artículo N°11

De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.1.28 OGUC. Su clasificación será efectuada por la autoridad sanitaria.

LIMITACIONES:

En el radio urbano no se permitirán actividades contaminantes o peligrosas.

Aspectos urbanísticos/normativos

- Se reformula el texto de “Limitaciones”
- Se elimina Criterios Técnicos de Emplazamiento.
- Asimismo se elimina la norma sobre “parques industriales”.
- Se mantiene el sato quo de las actividades industriales presentes en el actual Plan Regulador, del cual no hay ninguna modificación sobre lo existente.

Implicancias ambientales

- No hay implicancias ambientales relevantes, toda vez que la modificación no cambia lo medular, que es el hecho que en el radio urbano no se permitirán actividades contaminantes o peligrosas.

Modificaciones a la Ordenanza (articulado) PRC Valdivia

Artículo 21 (ex24). De la definición de las zonas

Cambios en la Zonificación y Ordenanza (PARTE 1)

Versión original

Versión Modificada

Artículo 24: Definición de las Zonas

1.- y 2.- (se mantienen igual)

3.- EQUIPAMIENTO

E-1: General de acuerdo a Tabla N° 2 Ordenanza General

E-2: Universitario

4.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

I-1: Industria, Almacenamiento, Bodegaje y Talleres (inofensivos)

I-2: Industria, Almacenamiento y Bodegaje (molestos)

5.- y 6.- (se mantienen igual)

7.- ZONAS DE INTERÉS PATRIMONIAL

ZT-1 : Zona Típica de General Lagos

ZCH-1: Patrimonio Costero Fuerte Niebla

ZCH-2: Área de Protección Fuerte Niebla

ZCH-3: Patrimonio Área Central Centro Cívico

ZCH-4: Barrio Esmeralda

8.- ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RIESGOS POR INUNDACIÓN

P-1: Parques

P-2: Humedales

P-3: Hualves y Vegas

P-4: Playa Marítima y de Río

(continúan normas)

Artículo 21: De la Definición de las Zonas

1.- y 2.- (se mantienen igual)

3.- EQUIPAMIENTO

E-1: Equipamiento General

4.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

I-1: Industria, Almacenamiento y Talleres inofensivos y molestos.

I-2: Industria, Almacenamiento y Talleres inofensivos y molestos.

5.- ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES:

P – 1 : Parques

6.- Zonas De Protección De Recursos De Valor Natural (ZOIT) Y De Valor Patrimonial Cultural, De Acuerdo Al Art. N° 2.1.17 De La OGUC, Áreas De Protección De Recursos De Valor Natural: ZOIT: Zona De Interés Turístico, Zonas De Protección De Recursos De Valor Patrimonial Cultural:

ZT-1 : Zona Típica de General Lagos

ZT-2 : Zona Típica de la Feria Fluvial y Mercado Municipal.

ZCH-1: Patrimonio Costero Fuerte Niebla

ZCH-3: Zona de Conservación Histórica Área Barrio Esmeralda.

7.-AREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO, AREAS DE RIESGOS POR INUNDACIÓN Y POR REMOSION EN MASA DE ACUERDO AL art. 2.1.17 DE LA OGUC.

Zonas no edificables: ZIN-4 Aeródromo Las Marías

ZONAS DE RIESGO POR INUNDACION:

PU -1: Parque Urbano

P-2: Zonas Húmedas Permanentes (Humedales)

P-3: Hualves y Vegas

P-4: Playa Marítima y de Río

ZRi – 1: Bordes de cauces de ríos, esteros, canales y cuerpos de agua.

ZONAS DE RIESGO POR PROTECCION:

Infraestructura: ZIN-1: Transporte y T. Intermodal

ZIN – 2 : Sanitaria

ZIN – 3 : Energética.

ZONAS DE RIESGO POR REMOCION EN MASA:

ZRi – 2 : Remoción en masa

ZRi – 3 Zonas de terrenos de pendientes pronunciadas.

De acuerdo al Art. 2.1.17 de la OGUC.

Modificaciones a la Ordenanza (articulado) PRC Valdivia

Artículo 21 (EX 24). De la definición de las zonas

Cambios en la Zonificación y Ordenanza (PARTE 2)

Aspectos urbanísticos/normativos

- Cambia de Artículo N°24 a Artículo N° 21.
- Se cambia el orden y zonas de acuerdo a instrucción MINVU local respecto aplicación Circular N° 227.
- Se elimina la zona E-2 de equipamiento universitario. Además, las zonas deben propender al uso mixto y no excluyente conforme al artículo 2.1.37 de la OGUC, por lo que establecer un equipamiento exclusivamente universitario es restringir demasiado el uso de suelo.
- Se restituye el uso de suelo de Industria, Almacenamiento y Talleres inofensivos y molestos en las zonas industriales de la ciudad, acogiendo las observaciones de la comunidad. Se mantiene la tendencia de ocupación existente en estos sectores de la ciudad.
- Se incluye la Zona Típica de la Feria Fluvial y Mercado Municipal por haber sido declarada como tal.
- Se elimina la Zona ZCH-2 de Niebla por no haber elementos técnicos que lo fundamenten. El Fuerte de niebla corresponde a la Zona ZCH-1, la cual se mantiene.
- La zona de conservación histórica es solo de calle Esmeralda, redefiniendo sus límites en función de los elementos patrimoniales existentes.
- Se redefine la Zona P-2 como "Zona Húmeda Queda como Art. Permanente" para evitar confusiones con el concepto de Humedal como área protegida de valor natural que no corresponde según Art. 2.1.17 de la OGUC.
- Se incorpora una zona P-5, a fin de compatibilizar la norma con el proyecto del Parque Urbano. (PU-1)

Implicancias ambientales

En el caso de la restitución del uso de suelo de Industria, Almacenamiento y Talleres inofensivos y molestos, la modificación podría tener hipotéticamente efectos en la calidad de vida en dichas áreas, en la medida que su vigencia impediría la instalación de nuevas actividades clasificadas como molestas. Sin perjuicio de lo anterior, las áreas en cuestión acorde con el PRC vigente, albergan actualmente actividades productivas molestas e inofensivas, de tal modo que la modificación propuesta es, en la práctica, la mantención de las normas existentes para dichas zonas.

DEFINIDOS EN LA PROPUESTA COMO ZONAS: I – 1 e I – 2 (Actividades Productivas)

Modificaciones a la Ordenanza (articulado) PRC Valdivia

Artículo 26 (nuevo). Del cableado subterráneo

Se crea el artículo

Versión original

No existe.

Versión Modificada

Aquellos proyectos habitacionales que consideren la ejecución de una urbanización que incluya el tendido subterráneo de todas las redes de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones en todos sus frentes hacia vías existentes y/o proyectadas, podrán incrementar la densidad predial hasta en un 25 %.

Aspectos urbanísticos/normativos

- Artículo nuevo.
- Se incorpora esta norma para incentivar el soterramiento del cableado. Esta norma se propone acogiendo observaciones de la comunidad durante el proceso de consulta ciudadana.

Implicancias ambientales

- No hay implicancias ambientales negativas.
- La aplicación de esta norma generará mejor calidad de vida en los barrios, por disminución de la contaminación visual y del deterioro estético.

Modificaciones a la Ordenanza (articulado) PRC Valdivia

Artículo 27 (nuevo). Zona de Interés Turístico (ZOIT)

Incorpora Zona de Interés Turístico al PRC

Versión original

No existe.

Versión Modificada

Queda incorporada en el Plan Regulador Comunal de Valdivia, en lo que corresponde a su área de planificación, la Zona de Interés Turístico Nacional (ZOIT) descrita en la Resolución N° 1318 del 9 de noviembre de 2009 del Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR).

El Servicio Nacional de Turismo deberá pronunciarse sobre los proyectos específicos de inversión en el área correspondiente a la ZOIT, en los términos que define la Resolución N° 1318 antes mencionada.

Las normas urbanísticas aplicables a los proyectos de inversión que se pretendan ejecutar en el área de la ZOIT serán las que determine el SERNATUR a través del Plan de Gestión y del reglamento del sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo. En tanto éstas se definan, se aplicarán las normas establecidas en la presente Ordenanza Local según sea la zona que corresponda.

Aspectos urbanísticos/normativos

- Se introduce la norma acogiendo observaciones del SERNATUR, presentadas al Municipio durante el proceso de consulta ciudadana.
- De acuerdo al MINVU local esta norma no puede ser superior al Plan Regulador o por ende la OGUC.
- Lo planteado por el Plan Regulador Propuesto tiene preponderancia respecto de sus zonas y se aplican como tal.
- Las Zona ZOIT, en la práctica no podrán llevarse a cabo porque no pueden estar por sobre el Plan Regulador propuesto y la normativa que la rige, es decir la OGUC.
- Por otro lado lo que dice la columna anterior es que ellos hasta ahora no han redactado su Reglamento, por lo tanto no tiene implicancia alguna en la norma, pero si se definió su zona.

Implicancias ambientales

- No hay implicancias ambientales negativas. Por el contrario, se esperan efectos ambientales positivos.
- La aplicación de este artículo debe proteger de manera más adecuada el patrimonio paisajístico y arquitectónico urbano en la ZOIT, con las repercusiones ambientales positivas que de estas acción es se derivan.

Modificaciones a la Ordenanza (zonificación) PRC Valdivia

Zona I-1 e I-2 Actividades Productivas

Se restituye el uso de suelo actualmente vigente para la zona ZU-6 (zona industrial). Se incorpora al uso de suelo actividades molestas e inofensivas

Versión original

USOS DE SUELO PERMITIDOS (Actividades Productivas): Industria, Almacenamiento y Talleres inofensivos.

Versión Modificada

USOS DE SUELO PERMITIDOS (Actividades Productivas): Todas las Actividades molestas o inofensivas. Astilleros Navales.

Aspectos urbanísticos/normativos

- Se restituye el uso de suelo actualmente vigente para todas las Zonas ZU-6 (Zona Industrial) del actual Plan Regulador, reconociéndose las actividades productivas que existen, para lo cual se incorpora al uso de suelo las actividades productivas molestas e inofensivas.
- Se incorpora el uso de suelo las actividades productivas molestas e inofensivas, acogiendo observaciones de la comunidad.
- Se deja constancia que le corresponde al Servicio de Salud del Ambiente definir la Actividad.

Implicancias ambientales

- La modificación podría tener hipotéticamente efectos en la calidad de vida en dichas áreas, en la medida que su vigencia impediría la instalación de nuevas actividades clasificadas como molestas.
- Sin perjuicio de lo anterior, las áreas en cuestión albergan actual e históricamente actividades molestas e inofensivas en toda la ciudad donde están actualmente vigentes.
- La modificación propuesta es, en la práctica, la mantención de las normas existentes para dichas zonas, o sea mantener el Statu Quo.

Modificaciones a la Ordenanza (zonificación) PRC Valdivia

Zona P-2 AREAS DE RIESGO POR INUNDACION: HUMEDALES

Se incorporan los nuevos incisos mediante los cuales se pretende proteger las zonas húmedas permanentes

Versión original

Versión Modificada

ZONA P-2: HUMEDALES
USOS DE SUELO PERMITIDOS:

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE EDIFICACIÓN:

Norma Especial:

a) (Siguen normas)

b) (Siguen normas)

ZONA P- 2 AREAS DE RIESGO POR INUNDACION: HUMEDALES

Normas Especiales:

1.- Estos quedan protegidos, prohibiéndose el uso como botaderos de basura o escombros, siendo fiscalizados por la autoridad sanitaria e Inspección Municipal.

2.- Se establecen medidas de mitigación en los márgenes de las zonas de fragilidad ecológica, zonas P – 2 exigiendo a los futuros loteos que delimiten con estas zonas la construcción de vías peatonales o vehiculares de borde, cuyas características se ceñirán a lo establecido en el capítulo 3, título ii de la ordenanza general de urbanismo y construcciones. Así mismo se exigirá la habilitación de franjas de áreas verdes entre dichas vías y las zonas p – 2, las que serán imputables a las superficies de área verde que se deben ceder por la aplicación del artículo 70 de la ley general de urbanismo y construcciones.

Se prohíbe la intervención mediante cualquier tipo de relleno, las superficies regulares de agua y/o espejos de agua permanentes y existentes. La construcción de vías sobre estas superficies de agua se hará mediante puentes sobre pilotes o cualquier otro sistema que excluya la intervención de estas superficies con terraplenes y rellenos.

La delimitación precisa de esta zona en predios que estén afectos, se realizarán mediante planos de levantamiento topográfico de los predios, confeccionados por profesionales competentes y presentados por los propietarios. Los planos topográficos se harán a escala no menor a 1:1000 con curvas de nivel a cada 1,00 m. En caso de terrenos de más de 5 has. Las curvas de nivel podrán graficarse a cada 5 m. Será la Dirección de Obras Municipales que defina sus límites en base a estos antecedentes.

Aspectos urbanísticos/normativos

- Modificada su denominación
- Se incorporan nuevos incisos mediante los cuales se pretende proteger las zonas húmedas permanentes.

Implicancias ambientales

- Las implicancias ambientales son positivas. Las medidas incluidas en los nuevos incisos promueven la protección de estos ecosistemas al limitar y regular la intervención en ellos.

Zona P-3 AREAS DE RIESGO POR INUNDACIÓN: HUALVES Y VEGAS

Modificaciones en usos permitidos e indicadores (PARTE 1)

Versión original

Versión Modificada

Zona P – 3: De Hualves y Vegas.

Usos de Suelo Permitidos

- Residencial: No se permite
- Equipamiento: Áreas verdes, deportivo, recreacional y cultura.
- Actividades productivas: No se permite.

Usos de Suelo No Permitidos

Normas

- Superficie Predial Mínima: La existente.
- Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0,2.
- Coeficiente de Constructibilidad: 0,5.
- Agrupamiento: Aislado.
- Altura Máxima de Edificación: 1 piso.
- Antejardín: 3 m.

Normas Especiales:

- a) Los Hualves y Vegas serán admitidos a trámite de cambio de uso de suelo por otros diferentes a los mencionados, si se presenta un anteproyecto de la obra a ejecutar y los estudios correspondientes que garanticen su estabilidad y permanencia en el tiempo, como son de relleno, mecánica de suelo y de fundaciones, así como el estudio de riesgo definido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, todos suscritos por profesionales competentes. Los Nuevos usos de suelo y normas específicas deberán ser compatibles con los existentes en las zonas adyacentes.
- b) Requerirán de Estudio de Declaratoria de Impacto Ambiental favorable, permisos de la DOH y del MINVU.
- c) Zonas de protección ambiental y resguardo de inundación. Se permitirá el desarrollo de actividades recreativas, náuticas y deportivas al aire libre, así como el comercio minorista y gastronómico vinculados a dichas actividades, y sus instalaciones respectivas.

Los proyectos deberán tener un plan de manejo ambiental aprobado por el Municipio y acogerse al SEIA cuando corresponda.

Hualves y Vegas Zona Las Mulatas. Los terrenos afectados por esta restricción, localizados al sur de la zona industrial Las Mulatas, podrán homologarse automáticamente, sin ser necesario trámite de cambio de uso de suelo, a las normativas de esta zona industrial, si se presenta un anteproyecto de la obras a ejecutar y los estudios correspondientes que garanticen su estabilidad y permanencia en el tiempo, como son los estudios de mecánica de suelo y de fundaciones, y el estudio de riesgos. Estos estudios deberán ser suscritos por los profesionales competentes y aprobados por los organismos correspondientes: DOH y el MINVU.

Zona P – 3: Áreas de Riesgo por Inundación: Hualves o Vegas.

Usos de Suelo Permitidos

- Residencial: No se permite
- Equipamiento: Áreas verdes, deportivo, recreacional y cultura.
- Actividades productivas: No se permite.

Usos de Suelo No Permitidos: Actividades productivas e Infraestructura completos.

Normas

- Superficie Predial Mínima: La Existente.
- Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0.2
- Coeficiente de Constructibilidad: 0.5
- Agrupamiento: A
- Altura Máxima de Edificación: 3.50 m. o 1 piso
- Antejardín: 3 m.

Zona P-3 AREAS DE RIESGO POR INUNDACIÓN: HUALVES Y VEGAS

Modificaciones en usos permitidos e indicadores (PARTE 2)

Aspectos urbanísticos/normativos

- Se introduce el primer inciso para hacer compatible la normativa de la Zona P-3 con la OGUC
- No se permite el uso de suelo residencial, ya que terrenos designados como hualves y vegas en la actualidad son recuperados mayormente para este uso. Este cambio se produce acogiendo observaciones de la comunidad en el sentido de reconocer las tendencias de desarrollo de estos sectores.
- Se incluye el uso de suelo productivo para el sector Las Mulatas en remplazo de la norma especial definida en la Zona P-3 original
- Se introduce una Superficie Predial Mínima de 300 m²
- Se modifican los indicadores de Coeficiente de Ocupación de Suelo y Altura Máxima para hacerlos coherente con el Coeficiente de Constructibilidad. Ya que no es posible tener un Coeficiente de Constructibilidad de 0,5 si el Coeficiente de Ocupación es 0,2 y la Altura Máxima es 1 piso
- Se introduce una Densidad Predial de 270 hab/ha compatible con las normas antes señaladas
- La Norma Especial original se elimina por ser poco clara respecto a los artículos 2.1.17 y 2.1.18 de la OGUC
- La Norma Especial sobre actividades productivas en el sector Las Multas se elimina por haberse incorporado como Uso de Suelo Permitido
- Se remplazan por una norma que establece exigencia de realizar levantamientos topográficos para definir con precisión las zonas de hualves y vegas

Implicancias ambientales

- Potencial pérdida de desaguaderos y áreas de amortiguación naturales de la ciudad por rellenos.
- Relleno y cambio de uso permitirían reducir focos de contaminación por basura y la proliferación de vectores patógenos.

Modificaciones a la Ordenanza (zonificación) PRC Valdivia

Zona Ri-1

Cambios específicos para regular el uso de estas áreas

Versión original

ZONA RI-1: Bordes de cauces de ríos, esteros, canales y cuerpos de agua.
También definida en los planos PRC-VAL-01. Zona no edificable de protección de cuencas hidrográficas, bordes de esteros y vertientes, terrenos de pendientes pronunciadas y/o con alto riesgo de deslizamientos, y de protección de acantilados y bordes costeros marítimos y fluviales.

Versión Modificada

ZRi - 1 BORDES Y CAUCES DE RÍO, ESTEROS, CANALES Y CUERPOS DE AGUA, solo para pendientes de 15% a 25 %.

Usos de Suelo Permitidos

- Residencial: No se permite
- Equipamiento: Áreas verdes, deportivo, recreacional y cultura.
- Actividades productivas: No se permite.

Usos de Suelo No Permitidos

Normas

- Superficie Predial Mínima: La existente
- Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0,
- Coeficiente de Constructibilidad: 0,5.
- Agrupamiento: Aislado
- Altura Máxima de Edificación:
- Antejardín: 3 m.

Aspectos urbanísticos/normativos

- Queda como tipología 7., toma la zona como zona RI -2. Se agrega norma especial.
- Se corrige el título de la Zona RI-1 para que sea más claro con el contenido de la norma.
- Se elimina el subtítulo "Laderas y Quebradas Edificables Corredor Toro Bayo – Niebla" y su normativa asociada, ya que daba la posibilidad de construir viviendas y equipamiento comercial hasta el cauce mismo de los cursos de agua. Esto afectaría sobre todo los esteros y vertientes de las laderas de cerros del sector costero (Desde Niebla a Loncoyén).

Implicancias ambientales

- La norma protege las quebradas mediante la prohibición de construcción, protegiendo los esteros y vertientes de las laderas de los cerros del sector costero (desde Niebla a Loncoyén), así como también su fauna asociada.

Zona Ri-3

Se redefinen los usos de suelo permitidos y las normas específicas de edificación (PARTE 1)

Versión original

ZONA RI-3: Zonas de terrenos de pendientes pronunciadas

Estas zonas corresponden a las quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesaria preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión.

En estas zonas sólo se admitirán edificaciones hasta una pendiente máxima de un 35% en terreno natural, exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelo efectuado por un profesional competente sobre la materia. En terrenos de rellenos de rodados o acarreos se admitirán edificaciones hasta una pendiente de 25% exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelo efectuado por un profesional competente.

En ambos casos se impedirá el socavamiento de las laderas, procurándose que los proyectos se ajusten estructuralmente a las pendientes del lugar en que se edifique.

En estas zonas las actividades permitidas serán:

a) Usos de Suelo Permitidos:

Vivienda: Toda la zona ZR-5.

Equipamiento de esparcimiento y turismo a escala vecinal, exclusivamente entre el río Valdivia y la Ruta T-350.

b) Usos de Suelo Prohibidos: Toda otra actividad no señalada como permitida.

c) Normas Específicas:

1. Superficie predial Mínima 2.500 m²

2. Porcentaje de Ocupación Máxima de Suelo: 0,05

3. Densidad: 15 hab/ha

4. Sistema de Agrupamiento: Aislado

6. Altura de edificación:

Para la edificación la altura máxima será de 7 m sin perjuicio de cumplir con las normas sobre rasantes y distanciamiento, establecidos en el art. 479 (2.6.3) de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

7. Antejardines:

En general se consultan de un mínimo de 5 m excepto frente a la Ruta T-350 en que tendrán un mínimo de 15 m.

8. adosamiento:

La profundidad de adosamiento será de 20 m a partir de la línea oficial de edificación.

Versión Modificada

Zona Ri – 3: Áreas de riesgo por pendientes pronunciadas: Propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones. Solo entre 25 % y 45 %.

Usos de Suelo Permitidos

- Residencial: Se permite vivienda.
- Equipamiento: No se permite.
- Actividades Productivas: No se permiten.
- Infraestructura: No se permite.
- Área verde: Aplica.

Usos de Suelo No Permitidos

Actividades de Equipamiento, Productivas e infraestructura completas. Todos los usos no mencionados como permitidos.

Normas

- Densidad máxima: 40 hab/ha.
- Antejardín: 15 m.
- Cierros Exteriores: Según OGUC.

Normas Especiales:

1.- Se deberán presentar a la DOM los Planos respectivos con Informes Estructurales de profesionales afines y competentes y permisos visados por la DOH y el MINVU.

Modificaciones a la Ordenanza (zonificación) PRC Valdivia

Zona Ri-3

Se redefinen los usos de suelo permitidos y las normas específicas de edificación (PARTE 2)

Aspectos urbanísticos/normativos

- Queda como aparece en la Ordenanza: Áreas de Riesgo por pendientes pronunciadas: propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones: Solo entre 25% y 45%. Pág. 25. O.L.

Implicancias ambientales

- No hay implicancias ambientales.
- No obstante lo anterior, la norma modificada aumenta los niveles de seguridad ante riesgos.

Modificaciones a los planos PRC Valdivia

Ampliación del límite urbano

Satélite



Aprobado en RCA



Modificado



Descripción

- Se amplía adicionalmente el límite urbano en 61,16 há en el sector salida norte camino a Santa Elvira.
- Se designa una zonificación H-4, habitacional de más baja densidad.
- Este cambio se produce por acuerdo del Concejo Municipal que acoge la observación presentada durante el proceso de participación ciudadana.

Implicancias ambientales

- Eventual pérdida de aproximadamente 29,2 ha de suelo con capacidad de uso Clase II. (Descontadas 31,96 ha correspondientes a la zona de Protección que son Clase VI y VII).
- Mejora en las expectativas de conservación del ecosistema del sector bajo dado que queda con protección oficial.
- Incremento de la población de animales domésticos depredadores (perros y gatos), con el consiguiente efecto sobre la fauna del sector bajo.
- Como zona residencial, su ubicación respecto de usos molestos o contaminantes es adecuada.

Cambio en zonificación en sector población Libertad

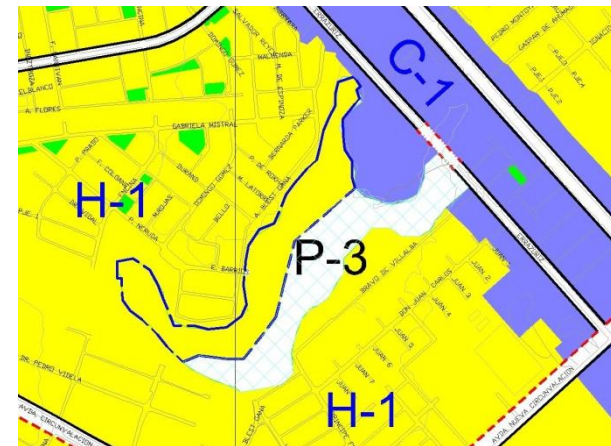
Satélite



Aprobado en RCA



Modificado



Descripción

- Se cambia la zonificación de un sector de la población Libertad, conformado por terrenos del SERVIU, de área verde a una zona H-1 a una zona P-3, de hualves y vegas. En la actualidad los terrenos están eriazos con posibilidad de convertirse en botaderos de basura. El SERVIU a través de Comités de Vivienda están gestionando la recuperación y construcción de viviendas en el lugar.
- Mediante Ordinario N° 2002 del 27.04.2010 la SEREMI MINVU de Los Ríos redefinió los límites del área de restricción por riesgos de inundación (hoy ZR-2). Este cambio se ajusta a ello.

Implicancias ambientales

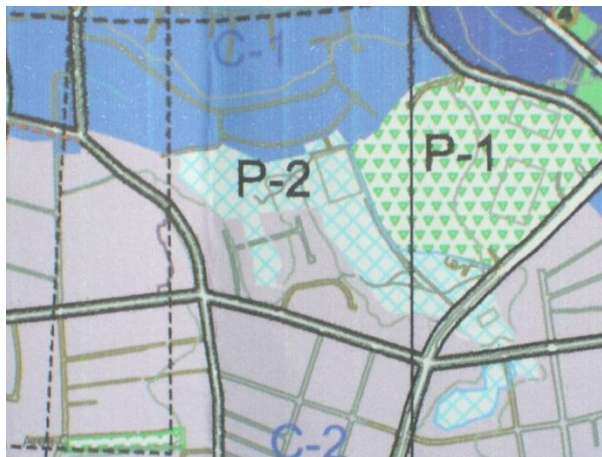
Perdida potencial de aproximadamente 1,5 há de área verde nominal. Esta pérdida podría traducirse en deterioro de la calidad de vida del barrio donde se inserta. Sin embargo, en la práctica esta área no constituye lugar de recreación ni posee infraestructura de área verde, siendo, por el contrario, un foco de contaminación.

Cambio en la zonificación de terrenos ubicados al sur de calle Bertolotto

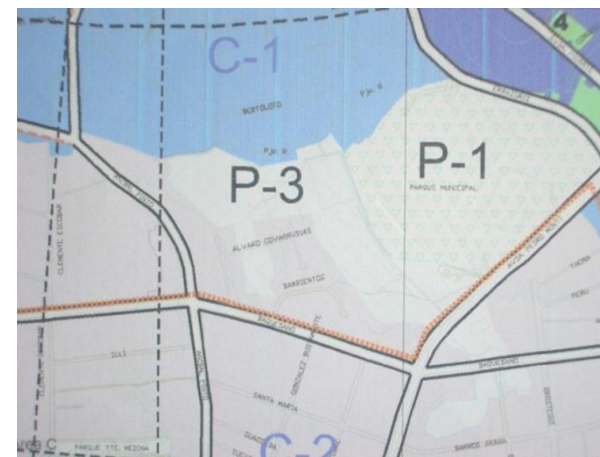
Satélite



Aprobado en RCA



Modificado



Descripción

- Cambio en la zonificación de los terrenos ubicados al sur de calle Bertolotto, sector Beneficencia – Pedro Montt, de P-2 a P-3.
- Se trata de terrenos ocupados parcialmente por viviendas (calles Bertolotto y Pedro Montt – Baquedano) y por actividades deportivas (hacia Avda. Pedro Montt).
- Los terrenos ubicados hacia calle Bertolotto pertenecen al Ministerio de Bienes Nacionales. Este Servicio pretende traspasar estos terrenos al Municipio para poder regularizar las viviendas en el sector.

Implicancias ambientales

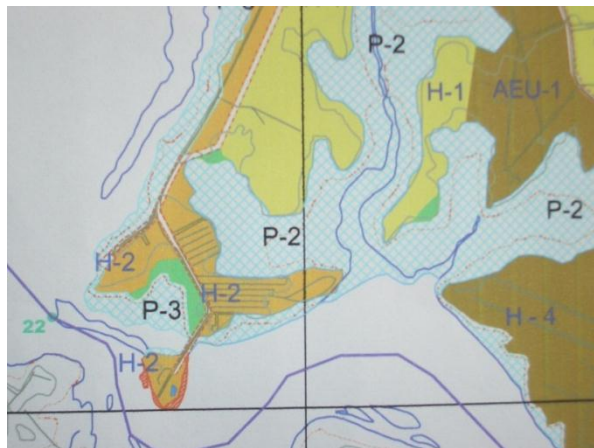
Genéricamente si hay implicancias ambientales, ya que P3 corresponde a ‘Hualves y Vegas’, donde se permiten intervenciones, en tanto P2 era ‘Humedales’, que no permite intervenciones. Sin perjuicio de esto, el lugar específico en cuestión no tiene actualmente un valor ambiental especial o significativo que pueda verse disminuido, motivo por el cual la modificación viene a permitir su intervención.

Cambio en la zonificación de predio situado al final de la Ruta T-424

Satélite



Aprobado en RCA



Modificado



Descripción

- Se cambia la Zona H-2 del predio ubicado al final de la Ruta T-424, por una Zona I-1 industrial.
- De esta manera se reconoce el uso que actualmente tiene el predio, donde funciona una de la Forestal Calle-Calle.
- La Zona P-2 sirve de “colchón” verde entre la nueva Zona I-1 y las zonas residenciales H-1, H-2 y H-4.

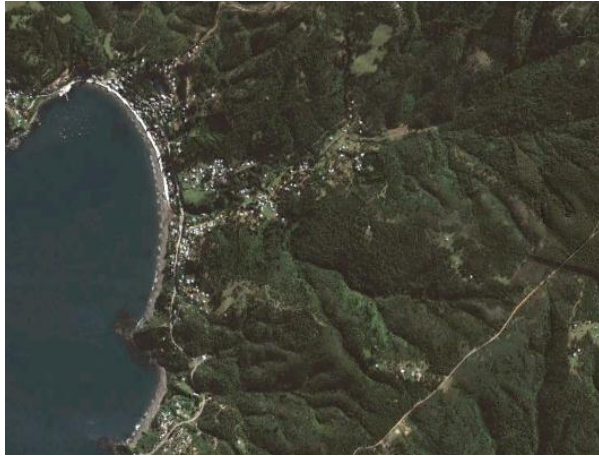
Implicancias ambientales

La modificación viene a corregir una situación de incompatibilidad de usos generada por la asignación de zonificación H-2 de manera superpuesta y colindante con una instalación industrial molesta pre existente, y cuya continuidad es altamente probable. Desde esta perspectiva, la modificación se puede considerar como ambientalmente favorable, toda vez que evita las posibles externalidades negativas por proximidad de usos del suelo eventualmente incompatibles.

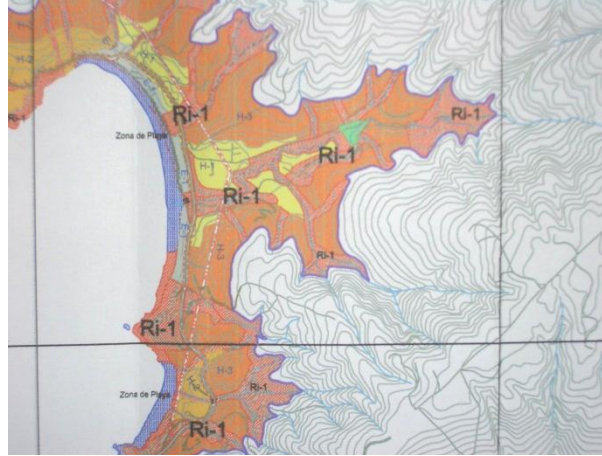
Modificaciones a la planimetría PRC Valdivia

Redefinición de Zona Ri-1 en todo el sector costero

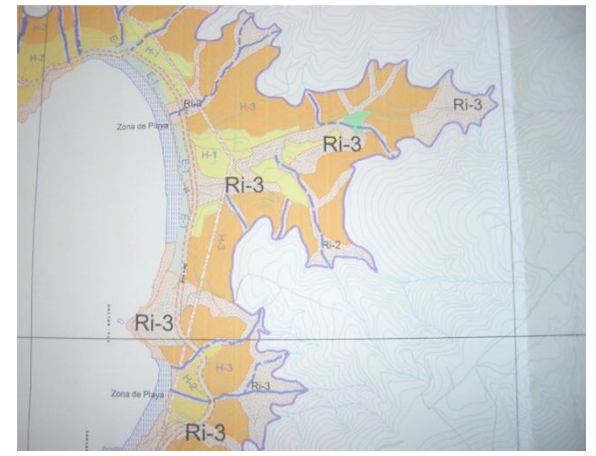
Satélite



Aprobado en RCA



Modificado



Descripción

Se redefine la Zona Ri-1 en todo el sector costero, acotándola a la faja de 7,50 m a ambos lados de los esteros y cursos de agua superficiales. El resto de los terrenos que estaban bajo la Ri-1 pasan a formar parte de la zona Ri-3 de pendientes pronunciadas.

Implicancias ambientales

No hay implicancias ambientales. Los cambios introducidos por la modificación no alteran el principio ni la extensión de protección en torno a cursos de agua.

5.1.3 Síntesis de resultados

En términos generales es posible señalar que las implicancias ambientales de las modificaciones propuestas al Plan Regulador de Valdivia son escasas y de bajo nivel de significancia. De las 57 modificaciones a la Ordenanza y las 21 enmiendas a los planos, solo 17 tienen algún grado de efecto ambiental.

Al mismo tiempo, es posible concluir que ninguna de las modificaciones en particular, ni la totalidad en su conjunto, generan cambios en los Objetivos Ambientales del PRC, manteniéndose los criterios y fundamentos originales del PRC.

Las modificaciones de mayor relevancia son:

- La incorporación al PRC de 61,5 ha. en el sector de Santa Elvira, con la consiguiente pérdida de suelos de valor agropecuario, que corresponde al 0,7 % del total de Há.
- El nuevo formato del Artículo 21 (EX 24). De la definición de las zonas. Si bien en la forma los cambios son sustanciales, en el fondo de las materias que aborda (equipamiento universitario, zonas húmedas, uso de suelo de Industrial, Zona Típica de la Feria Fluvial y Mercado Municipal, zona de conservación histórica es solo de calle Esmeralda, Parque Urbano), todas ellas se orientan ya sea, a reconocer realidades de uso del suelo existentes que fueron pasadas por alto en el diseño o a mejorar el resultado ambiental del desarrollo urbano de Valdivia.
- La modificación a la Ordenanza en la Zona I-1 e I - 2, donde se restituye el uso de suelo actualmente vigente para la zona ZU-6 (zona industrial), que permite actividades molestas o inofensivas, e incorpora los astilleros. Como se indicara anteriormente, esta restitución podría tener hipotéticamente efectos en la calidad de vida en dichas áreas, en la medida que su vigencia impediría la instalación de nuevas actividades clasificadas como molestas. Sin embargo, las áreas en cuestión albergan actual e históricamente actividades molestas e inofensivas, sin que existan registros de problemas ambientales serios que afecten el entorno.

Por otra parte, se reconoce un conjunto de modificaciones de forma a las zonas de protección y restricción (P-1, P-2, P-3, RI-1 y RI-3), las que redundarán en una mejor aplicabilidad del instrumento de planificación.

Son destacables cambios con claras repercusiones ambientales positivas, como son la incorporación de los artículos 26. Del cableado subterráneo y 27 sobre la Zona de Interés Turístico (ZOIT).

En síntesis, las modificaciones propuestas al PRC de Valdivia permitirán contar con un instrumento de planificación urbana con mejoras de forma y de fondo, las que responden al sentir del Concejo Comunal y de la ciudadanía, cumpliendo con las exigencias de la LGUC y su Ordenanza.

6 Propuesta de plan de seguimiento de las variables ambientales relevantes

El Plan de Seguimiento tiene por objeto verificar en el tiempo el nivel de cumplimiento de los objetivos ambientales del PRC. Para este efecto, se definen para cada objetivo ambiental los componentes que serán sujeto de seguimiento, las variables, los requerimientos de información y la frecuencia con que se realizarán estas evaluaciones.

- **OBJETIVO AMBIENTAL:** Proteger el patrimonio natural urbano

COMPONENTE	VARIABLES	REQUERIMIENTO	FRECUENCIA
Humedales	Superficie Estado	Línea de base	Cada 10 años
Hualves y vegas	Superficie Estado	Línea de base	Cada 10 años
Ríos	Estado ecosistema acuático Estado ecosistema ribereño Embancamiento	Línea de base	Cada 10 años
Fauna silvestre	Diversidad Cantidad Estado	Línea de base	Cada 10 años
Borde costero	Estado ecosistema litoral	Línea de base	Cada 10 años
Vegetación	Superficie Estado	Línea de base	Cada 10 años

- **OBJETIVO AMBIENTAL:** Proteger el patrimonio paisajístico urbano

COMPONENTE	VARIABLES	REQUERIMIENTO	FRECUENCIA
Paisaje	Contaminación visual	Línea de base	Cada 10 años
Paisaje	Permanencia y estado del patrimonio arquitectónico y urbanístico	Línea de base	Cada 10 años

- **OBJETIVO AMBIENTAL:** Identificar y mitigar las condiciones de riesgo reales o potenciales (áreas de riesgos, inundación, remoción en masa, licuefacción, tsunamis, incendios, explosiones, accidentes)

COMPONENTE	VARIABLES	REQUERIMIENTO	FRECUENCIA
Áreas de riesgo por remoción en masa	Comportamiento en el período Estado	Línea de base	Cada 5 años
Áreas de riesgo de inundación	Comportamiento en el período Estado	Línea de base	Cada 5 años

- **OBJETIVO AMBIENTAL:** Evitar efectos ambientales negativos por localización inadecuada de actividades. (compatibilidad espacial entre actividades, impacto en la calidad de vida de las personas, ruido, olores, vectores, tráfico)

COMPONENTE	VARIABLES	REQUERIMIENTO	FRECUENCIA
Contaminación (acústica, olores, vectores, microbasurales, atmosférica)	Denuncias públicas Fiscalizaciones	Línea de base	Cada 5 años

7 Criterios e indicadores de rediseño del Plan

El rediseño del Plan Regulador Comunal de Valdivia, es decir, la futura elaboración de una nueva versión del PRC o una modificación sustantiva de este, se basará en los siguientes criterios:

7.1 Evaluación del desempeño del PRC vigente

7.1.1 Validez de los supuestos de diseño del PRC

La elaboración de un instrumento de planificación territorial como el PRC implica asumir un conjunto de supuestos respecto de la evolución esperada de las principales variables del desarrollo urbano. Al comenzar un proceso de rediseño del PRC interesa contrastar lo proyectado con lo sucedido, con el objeto de mejorar la definición de los supuestos básicos y proyecciones del nuevo PRC.

SUPUESTOS Y PROYECCIONES	VARIABLES	REQUERIMIENTO
Crecimiento demográfico	- Crecimiento demográfico y su estructura	Censo de Población
Demanda de suelo urbano	- m ² construidos por tipo de uso - Permisos de construcción - Ocupación de suelo no prevista	Línea de base
Dotación de infraestructura	- Vialidad estructurante - Pavimentación - Sanitaria	Línea de base
Evolución del área de influencia de la ciudad.	- Infraestructura y economía regional	Línea de base
Conducta social	- Preferencias habitacionales - Uso del automóvil - Desplazamientos al trabajo	Línea de base

7.1.2 Nivel de cumplimiento de los objetivos básicos del PRC vigente

Tal como se revisa la validez de los supuestos de diseño, corresponde también verificar el nivel de cumplimiento de los objetivos de desarrollo del PRC, lo cual debe incluir al menos la evaluación de los siguientes objetivos:

- Objetivos Sociales (integración espacial, fortaleza y funcionalidad de los barrios, participación ciudadana)
- Objetivos Económicos (solidez y diversidad de la base económica)
- Objetivos Ambientales (ver Plan de Seguimiento Ambiental del PRC. Debe incluir los riesgos y calidad de vida)
- Objetivos de Infraestructura Física
- Objetivos Urbanísticos y de Identidad

7.1.3 Modificaciones parciales al PRC durante el período

En caso de existir, se deberá considerar y analizar en su contexto las modificaciones parciales al PRC realizadas durante el período.

7.2 Definición de Imagen Objetivo del PRC

Para la elaboración de un nuevo PRC, la Imagen Objetivo necesariamente deberá ser revisada, ya sea para ratificarla o para modificarla.

8 Anexos

Acompañan al presente documento los siguientes anexos:

- Anexo 1 Planos modificados 5 láminas a escala 1:5000 revisados y actualizados según instrucción del MINVU regional.
- Anexo 2 Ordenanza Local modificada
- Anexo 3 Cuadro Comparativo de Modificaciones a la Ordenanza Local
- Anexo 4 Fichas Comparativo de Modificaciones a los planos del PRC
- Anexo 5 Informe Agrológico en zonas de crecimiento urbano.

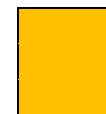
FRANCISCO ZULOAGA MENESES
ARQUITECTO ASESOR URBANISTA

BERNARDO BERGER FETT
ALCALDE (S)

FZM/fzm
INFANTE CONSULTORES.
VALDIVIA, 02 de marzo de 2012.

ANEXO 3. Cuadro Comparativo de Modificaciones a la Ordenanza Local

Cuadro comparativo de modificaciones a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Valdivia



Indica que la modificación tiene implicancias ambientales

MODIFICACIONES AL ARTICULADO			
1	VERSIÓN ORIGINAL	VERSIÓN MODIFICADA	COMENTARIOS
1	<p>Artículo 6: Descripción del Límite Urbano de Valdivia hasta Punta Loncoyén, entre los puntos 1 y 34.</p> <p>Punto 6: Intersección entre el eje del Estero Santa Rosa y la línea correspondiente al fondo predial de los terrenos UACH, rol 2553-87 (UTM 653265 5595222).</p> <p>Punto 7: Intersección entre el fondo predial de los terrenos UACH y su proyección, Rol N° 2553-87 y el eje del camino público T-313 (UTM 653265 5595222).</p>	<p>Artículo 6: Descripción del Límite Urbano de Valdivia hasta Punta Loncoyén, entre los puntos 1 y 34.</p> <p>Punto 6: Intersección terrenos varios y propiedad Sr. Adrián Guzmán, Rol N° 2471-1.</p> <p>Punto 7: Intersección terrenos varios y propiedad Sr. Adrián Guzmán, Rol N° 2471-1.</p>	<p>Se corrigen ambos puntos incorporando coordenadas para los puntos 6 y 7. Pág. N° 2 de la nueva Ordenanza Local propuesta.</p> <p>Se incorpora una columna que refleja las coordenadas UTM del punto.</p> <p>En los fondos de sitio de este sector se respeta el Humedal señalado como zona P – 2.</p> <p>Se elimina propietario y N° de Rol de Propiedad.</p>
2	<p>Artículo 8: De los Usos De Suelos.</p> <p>Los usos de suelo permitidos en el área urbana y de extensión urbana del Plan Regulador Comunal de Valdivia.</p>	<p>Artículo 8: De los Usos De Suelos.</p> <p>Los usos de suelo permitidos en el área urbana del Plan Regulador Comunal de Valdivia, son los indicados en las zonas correspondientes individualizadas en el Artículo 21 de la presente Ordenanza Local.</p> <p>Para la fijación y aplicación de los usos de suelo contemplados en la presente Ordenanza Local, éstos se clasificarán según los seis tipos indicados en el Artículo 2.1.24 de la O.G.U.C. (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).</p>	<p>Se mantiene Art. N° 8, que están contenidos en el Art. N° 21 Ord. Local</p> <p>Se elimina el término "extensión urbana" por no corresponder al nivel de planificación comunal, sino al nivel intercomunal, según OGUC.</p> <p>Se elimina Tabla N° 1 por estar ésta descrita en el artículo 2.1.24 de la OGUC, por lo que es suficiente su mención en la Ordenanza Local del PRC-V.</p>
3	<p>Artículo 9: Clasificación del Equipamiento.</p> <p>La regulación del tipo de uso de suelo con destino equipamiento deberá atenerse a la clasificación en clases, actividades y cargas de ocupación contenidas en el artículo 2.1.33 y 2.1.36 de la OGUC, que se presenta en la tabla N° 2 de la presente ordenanza local.</p>	<p>Artículo 9: De la Clasificación del Equipamiento.</p> <p>La regulación del tipo de uso de suelo con destino Equipamiento deberá atenerse a la clasificación en clases y escalas contenidas en el artículo 2.1.33 y escalas de ocupación contenidas en el Art. 2.1.36 de la OGUC.</p>	<p>Se mantiene Art. N° 9, eliminándose la Tabla.</p>
4	<p>Artículo 10:</p> <p>El subtítulo de la letra a) dice: "Las estaciones de servicio automotriz y los locales de venta y expendio de combustibles."</p>	<p>Artículo 10:</p> <p>El subtítulo de la letra a) dice: "Las estaciones de servicio automotriz con venta y expendio de combustibles."</p> <p>Se agrega punto b) Estacionamientos/estándar de acuerdo al Art. 2.4.1 a 2.4.5 de la OGUC.</p> <p>Se agrega punto c) Playas de Estacionamiento de Vehículos: Se establecen condiciones.</p>	<p>Corrección que aclara que se trata de locales tipo bencineras y no se trata de los pequeños locales de venta de gas licuado que corresponden a comercio minorista. Además se considera la Normativa de Estacionamientos.</p>

5	<p>Artículo 11: Actividades Productivas.</p> <p>LIMITACIONES: - En el radio urbano no se permitirán actividades contaminantes o peligrosas, estas deberán ubicarse fuera del radio urbano. - Toda actividad industrial deberá contar con calificación ambiental favorable y se ubicarán sólo en la zonificación correspondiente. - Los parques industriales podrán acogerse al beneficio de un 30% de incremento en todas las condiciones urbanísticas para dicha zona.</p> <p>CRITERIOS TÉCNICOS DE EMPLAZAMIENTO: - Las actividades inofensivas podrán emplazarse en zonas mixtas con vivienda u otras actividades urbanas. - Las industrias existentes mal emplazadas, que causen molestias o daños al vecindario, de acuerdo al Art. 62 de la LGUC deberán trasladarse dentro del plazo que fije la municipalidad de Valdivia, previo informe del Servicio de salud correspondiente y de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de los Ríos, en especial aquellas calificadas como "Insalubres, contaminantes y/o peligrosas".</p>	<p>Artículo 11: De las Actividades Productivas.</p> <p>De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.1.28 OGUC. Su clasificación será efectuada por la autoridad sanitaria.</p> <p>LIMITACIONES: - En el radio urbano no se permitirán actividades contaminantes o peligrosas.</p>	<p>Queda como Art. N° 11.</p> <p>- Se reformula el texto de "Limitaciones". - Se elimina Criterios Técnicos de Emplazamiento. - Se elimina la norma sobre "parques industriales".</p> <p>Se mantiene el sato quo de las actividades industriales presentes en el actual Plan Regulador, del cual no hay ninguna modificación sobre lo existente.</p>
6	<p>Artículo 12: Infraestructura.</p> <p>(En la descripción de la infraestructura no se considera el aeródromo Las Marías)</p>	Se elimina	
7	<p>Artículo 13: Antejardines (segundo inciso).</p> <p>En los predios localizados en esquinas sólo se exigirá antejardín hacia la fachada principal y en el primer tercio de la fachada lateral, a excepción de los tipos de uso de suelo de actividades productivas industria, las que se regirán según las condiciones de edificación establecidas por zonas en el artículo 43. Tener presente que esta norma modificará en los sitios esquinas lo establecido para los antejardines en cada una de las zonas definidas en esta ordenanza local.</p>	<p>Artículo 12: Antejardines.</p> <p>En los predios localizados en esquinas sólo se exigirá antejardín hacia la fachada principal y en el primer tercio de la fachada lateral, a excepción de los tipos de uso de suelo de actividades productivas e industrias.</p>	Cambia de Artículo N° 13 a Artículo N° 12.
8	<p>Artículo 14: Rasantes y Distanciamientos</p>	<p>Artículo 13: Rasantes y Distanciamientos</p>	Se mantiene el contenido del Artículo. Pasa a ser Art. N° 13
9	<p>Artículo 15: Alturas de Edificación</p>	<p>Artículo 14: Alturas de Edificación</p>	Se mantiene el contenido del Artículo. Pasa a ser Art. N° 14
10	<p>Artículo 16: Adosamientos y Sistema de Agrupamiento</p>	<p>Artículo 15: Adosamientos y Sistema de Agrupamiento</p>	Se mantiene el contenido del Artículo. Pasa a ser Art. N° 15

11	<p>Artículo 17: Emplazamiento de Antenas.</p> <p>Serán permitidas dentro del límite urbano de la comuna de acuerdo a lo señalado en el art. 2.1.24 y 2.6.4 de la OGUC y de la normativa correspondiente al Ministerio de transporte y telecomunicaciones y regida por ordenanza municipal.</p>	<p>Artículo 16: Del Emplazamiento de Antenas.</p> <p>Serán permitidas dentro del límite urbano de la comuna de acuerdo a lo señalado en el art. 2.1.24, 2.6.3 de la OGUC y de la normativa correspondiente al Ministerio de transporte y telecomunicaciones y regida por ordenanza municipal.</p>	Cambia de Artículo N° 17 a Artículo N° 16.
12	<p>Artículo 18: Cuerpos Salientes y Fachadas.</p> <p>(después de cuadro)</p> <p>Las características de diseño de este elemento deberán respetar lo especificado por el artículo 2.7.1 de la OGUC, y las siguientes dimensiones:</p> <p>Ancho mínimo: 1,50 m Ancho máximo: hasta 50 cm al interior de la línea de solera Altura máxima: igual al predio colindante o 3 m.</p>	<p>Artículo 17: Cuerpos Salientes y Fachadas.</p> <p>Corresponde al numeral 2 del art. 2.7.1 OGUC. Deberán respetar las normas contenidas en los artículos 2.7.1. al 2.7.10. de la OGUC.</p> <p>Se permitirán mayores salientes en el caso de marquesinas y toldos, siempre que la distancia de la saliente sea inferior en 50 cm al ancho de la vereda.</p> <p>Establézcase las marquesinas como elementos arquitectónicos permitidos en los edificios en las siguientes calles y/o avenidas:</p> <p>Ver pág. _ Nueva Ordenanza Local PRC Valdivia.</p> <p>Las características de diseño de este elemento deberán respetar lo especificado por el Artículo 2.7.1. y 2.7.3 de la OGUC.</p>	Cambia de Artículo N° 18 a Artículo N° 17.
13	<p>Artículo 19: Cierros Exteriores y Ochavos (incisos 3º y 4º).</p> <p>Las edificaciones que consulten cierros al espacio público deberán atenerse a lo dispuesto en el artículo 2.5.1 de la OGUC, a las normas específicas establecidas en la presente ordenanza local y a las disposiciones a continuación indicadas. Se debe establecer normas por zonas.</p> <p>Para el caso de los cierros, el porcentaje mínimo de transparencia del cierro será, en toda su longitud, de un 50% hacia la vía pública y de un 80% hacia el borde fluvial principal. La altura máxima de cierro será de 2,00 m.</p>	<p>Artículo 18: De los Cierros Exteriores y Ochavos.</p> <p>Respecto de los ochavos corresponden a los Art. 2.5.3 al 2.5.7.</p> <p>La longitud del ochavo será de 4,0 m.</p> <p>Las edificaciones que consulten cierros al espacio público, deberán atenerse a lo dispuesto en el artículo 2.5.1 de la OGUC.</p>	Cambia de Artículo N° 19 a Artículo N° 18.
14	<p>Artículo 20: Bienes Nacionales de Uso Público.</p>	<p>Artículo 19: Bienes Nacionales de Uso Público.</p>	Cambia de Artículo N° 20 a Artículo N° 19.
15	<p>Artículo 21: Línea de Edificación.</p>	<p>Artículo 20: De la Línea de Edificación.</p> <p>Establézcase una línea de Edificación separada de los bordes de los ríos Calle - Calle, Valdivia, Cau-Cau y Cruces a ambos lados y medidos a partir de la línea de más alta Marea, de acuerdo con el siguiente criterio:</p> <p>a) La Línea de Edificación distará 15 m. mínimo de la línea de más Alta Marea en los siguientes sectores:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Por el Lado oriente del río Valdivia, desde la calle San Carlos hasta la prolongación hacia el río Valdivia, línea oficial de edificación del lado sur de la calle Cochrane en el sector céntrico de la ciudad. - Por el lado Poniente del río Valdivia desde el Puente Pedro de Valdivia hasta la proyección hacia el Río, del eje de la calle Los Pelúes en la Isla Teja. - Por el lado Sur del río Calle-Calle, desde la Calle Alfonso Cañas hasta la proyección hacia el río del eje de calle Argentina. - Por el lado norte del río Calle-Calle desde la proyección del eje de la Avda. Matta hasta la proyección hacia el río del camino 	<p>Cambia de Artículo N° 21 a Artículo N° 20.</p> <p>Se especifica que la línea de edificación normada en este artículo es hacia los ríos.</p>

		<p>Cabo Blanco.</p> <p>b) La línea de Edificación distará 5 m. mínimo de la línea de más Alta Marea en todos los sectores ribereños restantes dentro del límite urbano.</p> <p>c) Entre las líneas de más Alta Marea y de Edificación se podrán autorizar la construcción de piscinas no cubiertas, miradores, embarcaderos, muelles, andenes de descarga y su respectiva infraestructura de transporte y cualquier tipo de obras de defensa.</p>	
16	Artículo 22: Incentivos a Cesiones Voluntarias	Se elimina	
17	<p>Artículo 23:</p> <p>Toda aquella actividad que se considere congelada tras la puesta en vigencia del nuevo Plan Regulador, solo podrá aumentarse en un 25 % de su superficie construida, independiente de la zona o localización dentro del Área Urbana de acuerdo a los límites fijados.</p>	Se elimina.	
18	<p>Artículo 24: Definición de las Zonas.</p> <p>1.- y 2.- (se mantienen igual)</p> <p>3.- EQUIPAMIENTO E-1: General de acuerdo a Tabla N° 2 Ordenanza General E-2: Universitario</p> <p>4.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS I-1: Industria, Almacenamiento, Bodegaje y Talleres (inofensivos) I-2: Industria, Almacenamiento y Bodegaje (molestos)</p> <p>5.- y 6.- (se mantienen igual)</p> <p>7.- ZONAS DE INTERÉS PATRIMONIAL ZT-1 : Zona Típica de General Lagos ZCH-1: Patrimonio Costero Fuerte Niebla ZCH-2: Área de Protección Fuerte Niebla ZCH-3: Patrimonio Área Central Centro Cívico ZCH-4: Barrio Esmeralda</p> <p>8.- ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RIESGOS POR INUNDACIÓN P-1: Parques P-2: Humedales P-3: Hualves y Vegas P-4: Playa Marítima y de Río (continúan normas)</p>	<p>Artículo 21: De la Definición de las Zonas.</p> <p>1.- y 2.- (se mantienen igual)</p> <p>3.- EQUIPAMIENTO E-1: Equipamiento General</p> <p>4.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS I-1: Industria, Almacenamiento y Talleres inofensivos y molestos. I-2: Industria, Almacenamiento y Talleres inofensivos y molestos.</p> <p>5.- ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES: P – 1 : Parques</p> <p>6.- Zonas De Protección De Recursos De Valor Natural (ZOIT) y de Valor Patrimonial Cultural, de acuerdo Al Art. N° 2.1.17 de la OGUC. Áreas De Protección de Recursos de Valor Natural: ZOIT: Zona de Interés Turístico., Zonas De Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural: ZT-1 : Zona Típica de General Lagos ZT-2 : Zona Típica de la FERIA Fluvial y Mercado Municipal. ZCH-1: Patrimonio Costero Fuerte Niebla ZCH-3: Zona de Conservación Histórica Área Barrio Esmeralda. 7.-Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano, Áreas de Riesgos por Inundación y por Remoción en Masa de acuerdo al Art. 2.1.17 de la OGUC. Zonas no edificables: ZIN-4 Aeródromo Las Marías ZONAS DE RIESGO POR INUNDACION: PU -1: Parque Urbano P-2: Zonas Húmedas Permanentes (Humedales) P-3: Hualves y Vegas P-4: Playa Marítima y de Río ZRI – 1: Bordes de cauces de ríos, esteros, canales y cuerpos de agua. ZONAS DE RIESGO POR PROTECCION: Infraestructura: ZIN – 1: Transporte y T. Intermodal ZIN – 2: Sanitaria ZIN – 3: Energética. ZONAS DE RIESGO POR REMOCION EN MASA: ZRI – 2 : Remoción en masa ZRI – 3 Zonas de terrenos de pendientes pronunciadas. De acuerdo al Art. 2.1.17 de la OGUC.</p>	<p>Cambia de Artículo N° 24 a Artículo N° 21.</p> <p>Se cambia el orden y zonas de acuerdo a lo establecido en la Circular DDU N° 227 MINVU.</p> <p>Se elimina la zona E-2 de equipamiento universitario, ya que en la descripción de las zonas en la versión original tampoco aparece. Además, las zonas deben propender al uso mixto y no excluyente conforme al artículo 2.1.37 de la OGUC, por lo que establecer un equipamiento exclusivamente universitario es restringir demasiado el uso de suelo.</p> <p>Se restituye el uso de suelo de Industria, Almacenamiento y Talleres inofensivos y molestos en las zonas industriales de la ciudad., Se mantienen las tendencias de ocupación existentes en estos sectores de la ciudad.</p> <p>Se incluye la Zona Típica de la FERIA Fluvial y Mercado Municipal por haber sido declarada como tal. Se elimina la Zona ZCH-2 de Niebla por no haber elementos técnicos que lo fundamenten. El Fuerte de niebla corresponde a la Zona ZCH-1, la cual se mantiene. La zona de conservación histórica es solo de calle Esmeralda, redefiniendo sus límites en función de los elementos patrimoniales existentes.</p> <p>Se redefine la Zona P-2 como "Zona Húmeda Queda como Art. Permanente" para evitar confusiones con el concepto de Humedal como área protegida de valor natural que no corresponde según Art. 2.1.17 de la OGUC.</p> <p>Se incorpora una zona P-5, a fin de compatibilizar la norma con el proyecto del Parque Urbano. (PU-1)</p>

19	Artículo 25: Listado de Monumentos Nacionales Valdivia.	Artículo 22: Listado de Monumentos Nacionales Valdivia.	Cambia de Artículo N° 25 a Artículo N° 22. Monumentos identificados del 1 al 8 mediante un círculo en el Plano Regulador PRC – VAL – 01.
20	Artículo 26: Listado inmuebles conservación histórica.	Artículo 23: Se eliminan los siguientes inmuebles del listado original: - Yungay 761 Rol 157-5 (Demolido) - General Lagos 837 Rol 167-2 (Quemado) - General Lagos 931 Rol 167-7 (Quemado) - General Lagos 965 Rol 167-8 (Quemado)	Cambia de Artículo N° 26 a Artículo N° 23. El listado se mantiene igual, sólo se eliminan estos inmuebles por no existir en la actualidad. Se agrega un rectángulo con la N° de dirección indicado en Plano PRC – VAL – 01
21	Artículo 27: Obligatoriedad techos acusados.	Se elimina.	
22	Artículo 28: De la Vialidad Existente en la Comuna. Todas las vías públicas del Plan son las actualmente existentes, manteniendo los anchos entre líneas oficiales. Establecer un artículo aparte para las declaratorias de utilidad pública conforme al art. 59 LGUC salvo en aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías (avenidas, calles, pasajes, escaleras, rampas).	Artículo 24: De la Vialidad Existente en la Comuna. Las avenidas, calles, y pasajes y, en general todas las vías públicas del Plan Regulador, son las que actualmente existen en la ciudad, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo en aquellos casos que expresamente se dispone el ensanche o apertura de nuevas vías. Ciclovías. De acuerdo a las “Recomendaciones para el Diseño del Espacio Vial – Urbano”(REDEVU) de MIDEPLAN, en especial de las contenidas en los puntos 2.3.3.04; 3.1.3.02; y 4.3.3.03. Se deberá atenderse a lo establecido en el art. 2.3.2, en el entendido que este artículo aplicaría sobre la vías declaradas de utilidad pública en las cuales el Plan define - sólo para las vías troncales y colectoras - ciclo vías, en consecuencia, sólo las vías troncales pueden contemplar en su perfil ciclo pistas, y, las colectoras ciclo vías.	Cambia de Artículo N° 28 a Artículo N° 24. Se reformula la redacción del primer inciso del artículo 28 original, con la finalidad de hacer más clara la norma. Se elimina el segundo inciso del artículo 28 original por considerarse reiterativo.
23	Artículo 29: Red Vial Estructurante. La vialidad estructurante del presente Plan y sus características se define según expresa la OGUC en su artículo 2.3.1 y 2.1.10 y es la contenida en el siguiente cuadro: (TABLA) Atenerse a las observaciones señaladas precedentemente al inicio de este capítulo. Se precisa que se debe clasificar según art. 2.3.2 y 2.3.3 OGUC y singularizar las afectas a utilidad pública (art. 59 LGUC), especificando ensanche, apertura, perfiles y fajas afectas.	Artículo 25: De la Red Vial Estructurante. La vialidad estructurante del presente Plan estará conformada por las vías señaladas en el presente cuadro: Al final de cuadro de la red vial estructurante se agregan las siguientes calles: - Miraflores, entre calle Arica y Simpson, 15 m. ancho. - Camino a Cabo Blanco, entre Avda. España y Limite Urbano, 20 m. de ancho. - Avda. Matta, entre Avda. Pedro Aguirre Cerda y Camino a Cabo Blanco, 20 m. ancho.	Cambia de Artículo N° 29 a Artículo N° 25. Se incorpora la prolongación de calle Miraflores. El Camino a Cabo Blanco y la prolongación de Avda. Matta hacia el Camino a Cabo Blanco estaban graficadas en el plano regulador original, pero se habían omitido en el cuadro de vialidad estructurante. Con esto se corrige esa omisión.
24	Artículo 30: Concesión del Subsuelo.	Se elimina.	

25	No existía.	<p>Artículo 26: Del cableado Subterráneo.</p> <p>Aquellos proyectos habitacionales que consideren la ejecución de una urbanización que incluya el tendido subterráneo de todas las redes de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones en todos sus frentes hacia las vías existentes y/o proyectadas, podrán incrementar la densidad predial hasta en un 25%.</p>	<p>Artículo nuevo.</p> <p>Se incorpora esta norma para incentivar el soterramiento del cableado.</p>
26	Artículo 31: Estacionamientos.	Se elimina	
27	Artículo 32: Accesos al camino T-350.	Se elimina	
28		<p>Artículo 27: Zona de Interés Turístico (ZOIT).</p> <p>Queda incorporada en el Plan Regulador Comunal de Valdivia, en lo que corresponde a su área de planificación, la Zona de Interés Turística (ZOIT) descrita en la Resolución N° 1318 del 9 de noviembre de 2009 del Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR).</p> <p>El Servicio Nacional de Turismo deberá pronunciarse sobre los proyectos específicos de inversión en el área correspondiente a la ZOIT, en los términos que define la Resolución N° 1318 antes mencionada.</p> <p>Las normas urbanísticas aplicables a los proyectos de inversión que se pretendan ejecutar en el área de la ZOIT serán las que determine el SERNATUR a través del Plan de Gestión y del reglamento del sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo. En tanto éstas se definan, se aplicarán las normas establecidas en la presente Ordenanza Local según sea la zona que corresponda.</p>	<p>Queda como art. N° 27.- pág. N° 49.</p> <p>De acuerdo al MINVU local esta norma no puede ser superior al Plan Regulador o por ende la OGUC.</p> <p>Lo planteado por el Plan Regulador Propuesto tiene preponderancia respecto de sus zonas y se aplican como tal.</p> <p>Las Zona ZOIT, en la práctica no podrán llevarse a cabo porque no pueden estar por sobre el Plan Regulador propuesto y la normativa que la rige, es decir la OGUC.</p> <p>Por otro lado lo que dice la columna anterior es que ellos hasta ahora no han redactado su Reglamento, por lo tanto no tiene implicancia alguna en la norma, pero si se definió su zona.</p>

MODIFICACIONES A LA ZONIFICACION			
	VERSIÓN ORIGINAL	VERSIÓN MODIFICADA	COMENTARIOS
29	<p>Zona C – 1:</p> <p><u>Usos de Suelo Prohibidos</u> Cárceles y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos</p>	<p>Zona C – 1:</p> <p><u>Usos de Suelo Prohibidos</u> Cárceles, Playas de Estacionamientos comerciales en superficie, a nivel de calle y/o en 1er piso, y todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.</p>	Prohibición introducida en el sentido de incentivar la densificación del área central de la ciudad. En la actualidad hay en el centro varios sitios eriazos que se usan como playas de estacionamientos.
30	<p>Zona C – 2:</p> <p><u>Normas</u> - Coeficiente de Ocupación de Suelo (Actividades Productivas): 0,5.</p>	<p>Zona C – 2:</p> <p><u>Normas</u> - Coeficiente de Ocupación de Suelo (Actividades Productivas): 0,5 (0,7 para predios que enfrenten Avda. España).</p>	Se incrementa el Coeficiente de Ocupación de Suelo para las actividades productivas en Avda. España, en atención a las actividades productivas existentes en el lugar (actualmente en una zona ZU-4).
31	<p>Zona H – 1:</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> - Residencial: Residencial de acuerdo a Tabla 1 (VER TABLA) - Equipamiento: Todas las clases ver Tabla 2. (VER TABLA) Plantas de Revisión Técnica sólo en calles colectoras y troncales.</p> <p><u>Normas</u> - Superficie Predial Mínima (Equipamiento): 500 m2. - Coeficiente de Constructibilidad (Residencial): 2,5.</p>	<p>Zona H – 1: Habitacional. Sectores Chumpullo, Corvi, sur de la ciudad, Las Ánimas, Guacamayo e Isla Teja.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> - Residencial: Vivienda, hogares de acogida y hospedaje. - Equipamiento: Todas las clases. Plantas de Revisión Técnica sólo en calles colectoras y troncales.</p> <p><u>Normas</u> - Superficie Predial Mínima (Equipamiento): 400 m2. - Coeficiente de Constructibilidad (Residencial): 3.</p>	<p>Se elimina alusión a las Tablas 1 y 2 porque fueron suprimidas de la ordenanza local. El contenido de dichas tablas se encuentra en la OGUC por lo que considera reiterativo.</p> <p>Se disminuye la superficie predial para Equipamiento por considerarse incoherente que el equipamiento tenga más exigencia que la actividad productiva.</p> <p>El coeficiente de constructibilidad para uso residencial se aumenta en 0,5 quedando en 3.0 para hacerlo coherente con el coeficiente de ocupación de suelo y la altura máxima permitida.</p>
32	<p>Zona H – 2:</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> - Residencial: Residencial - Equipamiento: Todas las clases ver Tabla 2. (VER TABLA) - Plantas de Revisión Técnica sólo en calles colectoras y troncales.</p> <p><u>Normas</u> - Coeficiente de Constructibilidad (Residencial): 2,0.</p>	<p>Zona H – 2:</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> - Residencial: Vivienda, Hogares de acogida y hospedaje. - Equipamiento: Todas las clases. Plantas de Revisión Técnica sólo en calles colectoras y troncales.</p> <p><u>Normas</u> - Coeficiente de Constructibilidad (Residencial): 2,4.</p>	<p>En el uso de suelo genérico Residencial se detallan los usos de suelo permitidos por considerarse más claro.</p> <p>En el uso de suelo equipamiento se elimina alusión a la Tabla 2 porque fue suprimida de la ordenanza local. El contenido de dicha tabla se encuentra en la OGUC por lo que considera reiterativo.</p> <p>El coeficiente de constructibilidad para uso residencial se aumenta en 0,5 quedando en 2.4, para hacerlo coherente con el coeficiente de ocupación de suelo y la altura máxima permitida.</p>
33	<p>Zona H – 3:</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> - Residencial: Vivienda.</p>	<p>Zona H – 3:</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> - Residencial: Vivienda, Hogares de acogida y hospedaje.</p>	Se completa el uso de suelo genérico Residencial.
34	<p>Zona H – 4:</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> - Residencial: Vivienda y Hospedaje. - Equipamiento: Comercio, Sedes Comunitarias.</p> <p><u>Normas</u> - Coeficiente de Constructibilidad (Residencial): 1,0. - Densidad Máxima: 150 hab/ha.</p>	<p>Zona H – 4:</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> - Residencial: Vivienda, Hogares de Acogida y Hospedaje. - Equipamiento: Comercio y Sedes Comunitarias. Entretenimiento sólo en predios que enfrenten la Ruta T-350.</p> <p><u>Normas</u> - Coeficiente de Constructibilidad (Residencial): 1,2. - Densidad Máxima: 150 hab/ha (80 hab/ha para el sector de Angachilla, al sur del cruce con el camino que conduce hacia el Puente Miraflores a Guacamayo).</p>	<p>Se completa el uso de suelo genérico Residencial.</p> <p>Se incorpora el uso de suelo Entretenimiento en la Ruta T-350.</p> <p>El coeficiente de constructibilidad para uso residencial se aumenta en 0,2 acogiendo observaciones de la comunidad y para hacerlo coherente con el coeficiente de ocupación de suelo y la altura máxima permitida.</p> <p>Se disminuye la densidad en el sector Angachilla acogiendo observaciones de los propios residentes.</p>

35	<p>Zona E – 1: Equipamiento General.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> - Residencial: Vivienda y Hospedaje</p> <p><u>Normas</u> - Superficie Predial Mínima (Residencial): 400 m2 - Coeficiente Constructibilidad (Residencia): 1 - Altura Máxima Edificación (Residencial): 2 pisos</p>	<p>Zona E – 1: Equipamiento General.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> - Residencial: Vivienda, Hogares de acogida y Hospedaje.</p> <p><u>Normas</u> - Superficie Predial Mínima (Residencial): 300 m2 - Coeficiente Constructibilidad (Residencia): 1,5 - Altura Máxima Edificación (Residencial): 3 pisos</p>	<p>Se completa el uso de suelo genérico Residencial.</p> <p>Se disminuye la superficie predial y se aumenta el Coeficiente de Constructibilidad y la Altura de Edificación.</p>
36	<p>Zona I – 1 e I – 2 : Actividades Productivas.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> Actividades Productivas: Industria, Almacenamiento y Talleres inofensivos.</p>	<p>Zona I – 1: Actividades Productivas.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> Actividades Productivas: Todas las Actividades molestas o inofensivas. Astilleros Navales.</p>	<p>Se incorpora el uso de suelo las actividades productivas molestas e inofensivas, acogiendo observaciones de la comunidad.</p> <p>Se restituye el uso de suelo actualmente vigente para la Zona ZU-6 (Zona Industrial), reconociéndose las actividades productivas que existen.</p>
37	<p>Zona ZIN – 2: Infraestructura Sanitaria.</p> <p><u>Usos de Suelo Prohibidos</u> Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos. Se prohíbe cualquier intervención sobre la laguna de alivio. Sólo con permiso favorable de la DOH, DOM y MINVU.</p> <p><u>Normas Especiales</u> 1.- La Laguna de Alivio se considera como una infraestructura sanitaria, que permite el desagüe natural de las aguas lluvias y otros efluentes, considerado en el Plan Maestro de Aguas Lluvias para la ciudad de Valdivia. Por lo tanto no se permite ninguna intervención sobre ella. Fijados los límites de mínima y máxima marea, se deberán colocar los hitos correspondientes y ser trasladados al plano de zonificación que realiza una empresa externa a la municipalidad solicitada por la DOH. Transitoriamente se considerarán los hitos y grafica que mencione la propuesta del nuevo plan regulador, para todos sus efectos. La Dirección de Obras deberá velar por ello.</p> <p>2.- Que el Plan Regulador propuesto establece áreas de crecimiento, por lo tanto en el corto plazo deberá disponer de un Plan Maestro de Aguas Servidas para los sectores de Las Ánimas, Chumpullo y que le corresponde a Aguas Decima. En tal caso, se deberá disponer de reserva de ciertas áreas en dichos sectores para cualquiera de las zonas indicadas en el Plano de Zonificación, permitiendo dicha actividad, con el permiso de la Dirección de Obras, el MINVU, y la Superintendencia de Servicio Sanitarios, con la concurrencia de los profesionales competentes.</p>	<p>Zona ZIN – 2: Infraestructura Sanitaria.</p> <p><u>Usos de Suelo Prohibidos</u> Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.</p> <p><u>Normas Especiales</u> 1.- La Laguna de Alivio se considera como una infraestructura sanitaria, que permite el desagüe natural de las aguas lluvias y otros efluentes, considerado en el Plan Maestro de Aguas Lluvias para la ciudad de Valdivia. Por lo tanto no se permite ninguna intervención sobre ella.</p> <p>2.- Que el Plan Regulador Propuesto establece Áreas de Crecimiento, por lo tanto en el corto plazo deberá disponerse de un Plan Maestro de Aguas servidas para los sectores de Las Animas, Chumpullo y que le corresponde a Aguas Décima definir.-</p>	
38	<p>6.- Espacio Público y Area Verde: AV – Area Verde.</p> <p>Definido de acuerdo al Art. 2.1.30 y 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus condiciones.</p> <p>El Departamento de Aseo y Ornato deberá confeccionar un listado oficial de todas las áreas verdes que estén dentro del área urbana de la ciudad. Dicho listado deberá ser aprobado por el Concejo Municipal y formará parte de este Plan Regulador.</p>	<p>5.- Espacio Público y Area Verde: AV – Area Verde.</p> <p>Se rigen por el Art. N° (S) 2.1.30 y 2.1.31 respectivamente de la OGUC.</p> <p>Respecto del Espacio Público: El tipo de uso de Espacio Público se refiere al sistema vial, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público. Siempre permitido en todas las zonas.</p>	<p>Se elimina el segundo inciso por no ser competencia del Plan Regulador.</p>

39	<p>7.- Zonas de Interés Patrimonial.</p> <p>ZT – 1: Zona Típica de General Lagos. ZT – 2: Zona Típica Feria Fluvial y Mercado Municipal. ZCH – 1: Patrimonio Costero Fuerte Niebla. ZCH – 2: Área de Protección Fuerte Niebla.</p>	<p>6.- Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural (ZOIT) y de Valor Patrimonial Cultural de acuerdo al Art. N° 2.1.17 de la OGUC.</p> <p>Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural. ZOIT – Zona de Interés Turístico.</p> <p>Zonas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural. ZT – 1: Zona Típica de General Lagos. ZT – 2: Zona Típica de La Feria Fluvial y Mercado Municipal. ZCH – 1: Patrimonio Costero Fuerte Niebla. ZCH – 2: Zona de Conservación Histórica área Barrio Esmeralda.</p>	<p>Incluye las ZONAS ZOIT; ZT-1; ZT-2; ZCH-1 y ZCH-2 de la versión original.</p>
40	<p>No existía</p>	<p>Zona ZOIT: de Interés Turístico: SEGUN PLANO PRC-01.</p>	
41		<p>Zona ZT – 1: Zona Típica de General Lagos.</p>	
42	<p>No existía</p>	<p>Zona ZT – 2: Zona Típica Feria Fluvial y Mercado Municipal.</p> <p><u>Uso de Suelo Permitidos</u> Vivienda, equipamiento de todo tipo a escala interurbana y comunal, con excepción del tipo Seguridad de escala interurbana, talleres inofensivos, actividades Complementarias a la vialidad y transporte.</p> <p><u>Usos de Suelo Prohibidos</u> Todos los no mencionados anteriormente.</p> <p><u>Normas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Predial Mínima: 400 m2. - Frente Predial Mínimo: 12 m. - Porcentaje Máximo de Opción de Suelo: Vivienda y Talleres inofensivos: 60 %, Equipamiento :100% - Superficie de Construcción por Piso: Vivienda y Talleres inofensivos: 1º al 4º Piso : 60%, sobre 4º Piso: 40%, Equipamiento: 1º al 4º Piso: 100%, sobre el 4º Piso: 60% - Sistema de Agrupamiento : Aislada, Pareada y continuo. - Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en Edificación Continua: 1º al 4º piso 100% del deslinde común, sobre el 4º piso: 50% del deslinde común. - Altura Máxima de Edificación: 18 m. medidos sobre el plano vertical de la fachada o seis pisos a partir de los cuales se aplicarán las normas sobre los techos acusados establecidas en el artículo 28 de la presente ordenanza - Antejardín Mínimo: Serán opcionales. - Construcciones Provisorias: Prohibidas. 	<p>Se incorpora una zona ZT – 1: Zona Típica de la feria Fluvial y Mercado Municipal y se le mantiene la norma ZU – 1b del Plan Regulador vigente con una limitante de altura de hasta 3 pisos ó 10.50 m, diferenciándola del resto de la zona céntrica que admite mayor altura. De esta manera se pretende evitar la construcción de torres en el área patrimonial.</p>
43	<p>Zona ZCH – 1: Patrimonio Histórico Fuerte Niebla.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u> Residencial: Se permitirá el uso residencial a partir del segundo piso de acuerdo a lo señalado por la OGUC en los artículos 2.1.25 y 2.1.26.</p> <p><u>Normas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Densidad bruta máxima (hab/ha): 150. - Superficie predial Mínima (m2): 1.000 m2. - Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0,2. 	<p>Zona ZCH – 1 Zona de Conservación Histórica Patrimonio Costero Fuerte Niebla.</p> <p>Según Decreto Supremo de Monumentos nacionales, graficado en plano PRC – 01. Esta zona queda afecta al Art, N° 60 de la LGUC.</p> <p><u>Normas sobre Reparación, Alteración y/o modificación</u> para este caso en particular las normas asociadas se deberá resolver mediante plano seccional, reunidos en mesa técnica municipio, MINVU local y Consejo Monumentos Nacionales.</p>	<p>Se elimina zona de uso residencial por aplicación de la circular 227.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente ocupación pisos: 0,6. - Coeficiente Constructibilidad: 1,0. - Altura Máxima Edificación (m): Según rasantes. - Antejardín: 5 m. 	<p>Respecto de normas de Arquitectura Se deberá velar por la continuidad arquitectónica del inmueble, manteniéndose su estilo y morfología.</p>	
44	Zona ZCH – 2: Patrimonio Costero de Niebla.	Se elimina	Zona ZCH – 2 pasa ser Zona de Conservación Histórica Barrio Esmeralda.
45	<p>Zona ZCH – 3 Patrimonio Área Centro Cívico de Valdivia.</p> <p><u>Delimitación de la Subzona</u> Corresponde al Área poligonal comprendida en el interior del polígono citado: Ribera sur río Calle-Calle y río Valdivia; desde la ribera sur por el eje de la calle García Reyes hasta el eje de la calle Lautaro; desde el eje Lautaro hasta el eje de calle Pérez Rosales, eje Pérez Rosales hasta eje Arauco, eje Arauco hasta eje García Reyes y eje García Reyes hasta ribera sur río Calle-Calle.</p> <p><u>Características Arquitectónicas Especiales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Materialidad de fachada: Se excluye el uso de las pantallas totales de muro cortina vidriado y materiales metales, plásticos y cerámicos. En esta preferentemente se utilizará madera y hormigón armado, con pilastradas anteriores y zaguán frontal abierto. Las fachadas deberán materializar un estilo arquitectónico definido: sea esta de carácter holandés, americano, español, alemán o característico de Valdivia (conformación de portales). - Cubierta: Inclinada y a la vista, techo acusado y mansardas con lucarna. Agujas. - Formato y Proporción de Vanos en fachada: Menos del 50% de superficie de fachada. 	Se elimina el artículo	
46	<p>Zona ZCH – 4: Barrio Esmeralda.</p> <p><u>Delimitación de la Subzona</u> Pasaje Camilo Henríquez (PCH) a ambos lados con fondos de sitio, entre calle Camilo Henríquez y Caupolicán; Caupolicán entre PCH y Arauco a ambos lados con fondos de sitio y calle Esmeralda entre Arauco y Beauchef a ambos lados con fondos de sitio.</p> <p><u>Características Arquitectónicas Especiales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Materialidad de fachada: Se excluye el uso de las pantallas totales de muro cortina vidriado y materiales metales, plásticos y cerámicos. En esta preferentemente se utilizará madera con pilastras. Anterior y zaguán frontal abierto. Las fachadas deberán materializar un estilo arquitectónico definido: sea esta de carácter holandés, americano, español, alemán o característico de Valdivia (conformación de portales). - Cubierta: Inclinada y a la vista, techo acusado y mansardas con lucarna. Agujas. - Formato y Proporción de Vanos en fachada: Menos del 50% de superficie de fachada. 	<p>Zona ZCH – 2: Zona de Conservación Histórica Barrio Esmeralda.</p> <p>Según Decreto Supremo N° de Monumentos nacionales, graficado en plano PRC – 01. Esta zona queda afecta al Art, N° 60 de la LGUC.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Residencial: Se permite vivienda y hospedaje. - Equipamiento: De las clases Jardín Infantil y Restaurantes, Pubs y Comercio Minorista. - Actividades Productivas: No se permite. - Infraestructura: No se permite. - Área verde: Aplica Art. 2.1.31 de la OGUC. <p><u>Usos de Suelo No Permitidos</u> Uso exclusivo para el fin destinado. Todos los usos no mencionados como permitidos.</p> <p><u>Normas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Predial Mínima: 2.500 m2. - Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0,2. - Coeficiente de Constructibilidad: 1 - Agrupamiento: Aislado. - Altura Máxima de edificación: 1 piso ó 12 m. - Rasante: No aplica. - Antejardín: 10 m. 	

		<p><u>Normas sobre Reparación, Alteración y/o modificación</u> Queda pendiente mediante un seccional a realizar de acuerdo a la mesa técnica del MINVU, Consejo Monumentos Nacionales y la Municipalidad.</p> <p>Para este caso en particular las normas asociadas se deberá resolver mediante plano seccional, reunidos en mesa técnica municipio, MINVU local y Consejo Monumentos Nacionales.</p> <p><u>Respecto de normas de Arquitectura</u> Se deberá velar por la continuidad arquitectónica del inmueble, manteniéndose su estilo y morfología.</p>	
47	No existía	<p>Zona ZIN – 4: Aeródromo Las Marías.</p> <p>Ubicado en el sector Las Animas, entre prolongación Avda. España y Cabo Blanco. Corresponde a la zona de seguridad de operación del aeródromo “Las Marías” definida en el plano PRC – VAL - 03. Deberán observarse las disposiciones que establece la Dirección General de Aeronáutica Civil en su informe DASA, Ord. Nº 09/2/1 del 15 de mayo de 2003. La superficie afectada por dichas disposiciones se grafica en los planos PRC – VAL – 01.</p>	Se mantiene la zona como tipología 7, como zona no edificable. ZIN – 4.
48	<p>Zona P – 1: Parques.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <p><u>Usos de Suelo No Permitidos</u></p> <p><u>Normas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Predial Mínima: 2.500 m2. - Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0,2. - Coeficiente de Constructibilidad: 1 - Agrupamiento: Aislado. - Altura Máxima de edificación: 4 pisos ó 14 m. - Adosamiento: 40 % - Antejardín: 10 m. 	<p>Zona PU – 1: Parque Urbano.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <p><u>Usos de Suelo No Permitidos</u></p> <p><u>Normas</u></p> <p><u>Normas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Predial Mínima: 10.000 m2. - Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0,3. - Coeficiente de Constructibilidad: 1,5 - Agrupamiento: A - Altura Máxima de edificación: 10,5 m. /3pisos. - Adosamiento: 40 % - Antejardín: 10 m. - Cierros exteriores: Aplica OGUC. 	<p>Se modifica denominación del artículo. Se mantienen ZONAS DE PARQUES (PÁG. 16 O.L. Y ZONA PU – 1 PARQUE URBANO (PÁG. 20 O. LOCAL).</p> <p>Se introduce una nueva Zona para posibilitar el proyecto de Parque Urbano que desarrolla la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en el sector de Yáñez Zabala – Pablo Neruda.</p> <p>Se corrige incoherencia entre el Coeficiente de Ocupación de Suelo, el Coeficiente de Constructibilidad y la Altura Máxima originales.</p> <p>El Coeficiente de Constructibilidad no puede ser 1 si la ocupación de suelo es 0,2 y la altura máxima es 4 pisos o 14 m. Por eso, se baja el Coeficiente de Constructibilidad para que sea coherente con las otras variables normadas.</p>
49	Zona P – 2: Humedales.	<p>Zona P- 2: Áreas de Riesgo por Inundación: Humedales.</p> <p><u>Normas Especiales</u></p> <p>1.- Estos quedan protegidos, prohibiéndose el uso como botaderos de basura o escombros, siendo fiscalizados por la autoridad sanitaria e Inspección Municipal.</p> <p>2.- Se establecen medidas de mitigación en los márgenes de las zonas de fragilidad ecológica, zonas p – 2 exigiendo a los futuros loteos que delimiten con estas zonas la construcción de vías peatonales o vehiculares de borde, cuyas características se ceñirán a lo establecido en el capítulo 3, título ii de la Ordenanza General de urbanismo y construcciones. Así mismo se exigirá la habilitación de franjas de áreas verdes entre dichas vías y las zonas p – 2, las que serán imputables a las superficies de área verde que se deben ceder por la aplicación del artículo 70 de la ley general de urbanismo y construcciones.</p> <p>Se prohíbe la intervención mediante cualquier tipo de relleno, las superficies regulares de agua y/o espejos de agua permanentes y existentes. La construcción de vías sobre estas superficies de agua se hará mediante puentes sobre pilotes o cualquier otro</p>	<p>Modificada su denominación.</p> <p>Se incorporan nuevos incisos mediante los cuales se pretende proteger las zonas húmedas permanentes.</p>

		<p>sistema que excluya la intervención de estas superficies con terraplenes y rellenos.</p> <p>La delimitación precisa de esta zona en predios que estén afectos, se realizarán mediante planos de levantamiento topográfico de los predios, confeccionados por profesionales competentes y presentados por los propietarios. Los planos topográficos se harán a escala no menor a 1:1000 con curvas de nivel a cada 1,00 m. En caso de terrenos de más de 5 has. Las curvas de nivel podrán graficarse a cada 5 m. Será la Dirección de Obras Municipales que defina sus límites en base a estos antecedentes.</p>	
50	<p>Zona P – 3: De Hualves y Vegas.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Residencial: No se permite - Equipamiento: Áreas verdes, deportivo, recreacional y cultura. - Actividades productivas: No se permite. <p><u>Usos de Suelo No Permitidos</u></p> <p><u>Normas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Predial Mínima: La existente. - Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0,2. - Coeficiente de Constructibilidad: 0,5. - Agrupamiento: Aislado. - Altura Máxima de Edificación: 1 piso. - Antejardín: 3 m. <p><u>Normas Especiales:</u></p> <p>a) Los hualves y vegas serán admitidos a trámite de cambio de uso de suelo por otros diferentes a los mencionados, si se presenta un anteproyecto de la obra a ejecutar y los estudios correspondientes que garanticen su estabilidad y permanencia en el tiempo, como son de relleno, mecánica de suelo y de fundaciones, así como el estudio de riesgo definido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, todos suscritos por profesionales competentes. Los Nuevos usos de suelo y normas específicas deberán ser compatibles con los existentes en las zonas adyacentes.</p> <p>b) Requerirán de Estudio de Declaratoria de Impacto Ambiental favorable, permisos de la DOH y del MINVU.</p> <p>c) Zonas de protección ambiental y resguardo de inundación. Se permitirá el desarrollo de actividades recreativas, náuticas y deportivas al aire libre, así como el comercio minorista y gastronómico vinculados a dichas actividades, y sus instalaciones respectivas.</p> <p>Los proyectos deberán tener un plan de manejo ambiental aprobado por el Municipio y acogerse al SEIA cuando corresponda.</p> <p>Hualves y Vegas Zona Las Mulatas. Los terrenos afectados por esta restricción, localizados al sur de la zona industrial Las Mulatas, podrán homologarse automáticamente, sin ser necesario trámite de cambio de uso de suelo, a las normativas de esta zona industrial, si se presenta un anteproyecto de la obras a ejecutar y los estudios correspondientes que garanticen su estabilidad y permanencia en el tiempo, como son los estudios de mecánica de</p>	<p>Zona P – 3: Áreas de Riesgo por Inundación: Hualves o Vegas.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Residencial: No se permite - Equipamiento: Áreas verdes, deportivo, recreacional y cultura. - Actividades productivas: No se permite. <p><u>Usos de Suelo No Permitidos</u></p> <p><u>Normas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Predial Mínima: La existente - Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0, - Coeficiente de Constructibilidad: 0,5. - Agrupamiento: Aislado - Altura Máxima de Edificación: - Antejardín: 3 m. <p><u>Normas Especiales:</u></p>	<p>Se introduce el primer inciso para hacer compatible la normativa de la Zona P – 3 con la OGUC.</p> <p>No se permite el uso de suelo residencial, ya que terrenos designados como hualves y vegas en la actualidad son recuperados mayormente para este uso.</p> <p>La Norma Especial original se elimina por ser poco clara respecto a los artículos 2.1.17 y 2.1.18 de la OGUC.</p>

	suelo y de fundaciones, y el estudio de riesgos. Estos estudios deberán ser suscritos por los profesionales competentes y aprobados por los organismos correspondientes: DOH y el MINVU.		
51	<p>Zona P – 4: Playa Marítima y de Río.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <p><u>Usos de Suelo No Permitidos</u></p> <p><u>Normas</u></p> <p><u>Normas Especiales:</u></p>	<p>Zona P – 4: Playa Marítima y de Río.</p> <p>Sectores: Niebla, los Molinos, San Ignacio, La Misión, entre otros.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Residencial: No se permite. - Equipamiento: Kioscos, y lo necesario para habilitar la playa junto con el permiso de la Gobernación Marítima en cuanto a Concesiones. - Actividades Productivas: No se permite. - Infraestructura: No se permite. - Área verde: Aplica Art. 2.1.31 de la OGUC. <p><u>Usos de Suelo No Permitidos</u></p> <p>Actividades de Equipamiento, Productivas e infraestructura completas. Todos los usos no mencionados como permitidos.</p> <p><u>Normas</u></p> <p><u>Normas Especiales:</u></p>	
52	<p>Zona RI – 1: Bordes de cauces de ríos, esteros, canales y cuerpos de agua.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <p><u>Usos de Suelo No Permitidos</u></p> <p><u>Normas</u></p> <p><u>Normas Especiales:</u></p>	<p>Zona Ri – 1: Bordes de cauces de ríos, esteros, canales y cuerpos de agua.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <p><u>Usos de Suelo No Permitidos</u></p> <p><u>Normas</u></p> <p><u>Normas Especiales:</u></p>	Queda como Tipología 7.
53	No Existía	Zona ZIN – 1: Transporte de Pasajeros (Terminal) y Transporte Intermodal.	
54	No Existía	<p>Zona ZIN – 2: Infraestructura Sanitaria.</p> <p><u>Normas Especiales:</u></p> <p>1.- La Laguna de Alivio se considera como una infraestructura sanitaria, que permite el desagüe natural de las aguas lluvias y otros efluentes, considerado en el Plan Maestro de Aguas Lluvias para la ciudad de Valdivia. Por lo tanto no se permite ninguna intervención sobre ella.</p> <p>2.- Que el Plan Regulador Propuesto establece Áreas de Crecimiento, por lo tanto en el corto plazo deberá disponerse de un Plan Maestro de Aguas servidas para los sectores de Las Animas, Chumpullo y que le corresponde a Aguas Décima definir.-</p>	
55	No Existía	Zona ZIN – 3: Infraestructura Energetica.	

		<p><u>Normas Especiales:</u></p> <p>Fajas no edificables bajo las líneas de Alta Tensión, así como terrenos donde se emplazan estaciones y subestaciones eléctricas, de acuerdo con: el Artículo 56° del D.F.L. N° 1 de Minería, de 1982, los reglamentos sobre la materia aprobados por Resoluciones de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, las normas contenidas en los manuales técnicos de ENDESA, y otras normas legales sobre esta materia, además de lo indicado en la OGUC.</p> <p>En el evento que en el futuro éstas fueran removidas de su lugar, el espacio ocupado por dicha faja de restricción pasará a formar parte automáticamente de las zonas o áreas verdes adyacentes, según corresponda.</p> <p>Dadas las Áreas de crecimiento urbano propuesto, se permitirá el uso de suelo de esta actividad en cualquiera de las zonas del plano de zonificación dentro de dichas áreas de crecimiento.-</p>	
56	<p>Zona RI – 2: Remoción en Masa.</p> <p>Las zonas de resguardo por concepto de riesgos al asentamiento deberán atenerse, además de las normas que se expresan a continuación, a lo establecido en los compromisos ambientales incorporados a la modificación Resolución Intendencia N° 03/1172000, DO 02/03/2000, para el sector Tres Espinos, Agua del Obispo y Cutipay.</p>	<p>Zona Ri – 2: Áreas de Riesgo por Remoción en Masa: Propensas a Avalanchas, Rodados, Aluviones o Erosiones.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <p><u>Usos de Suelo No Permitidos</u></p> <p><u>Normas</u></p> <p><u>Normas Especiales:</u> 1.- Se deberán atenerse a lo contemplado en el Art. 2.1.17 y 2.1.18 de la OGUC.</p>	<p>Se modifica el primer inciso para hacerlo compatible con lo señalado en el art. 2.1.17 de la OGUC.</p> <p>La alusión a los compromisos ambientales para el sector Tres Espinos, Agua del Obispo y Cutipay no proceden porque con el nuevo Plan Regulador quedan derogadas las normas que dieron lugar a esos compromisos y, por lo tanto, éstos pierden vigencia.</p>
57	<p>Zona RI – 3: Zonas de Terrenos de Pendientes Pronunciadas.</p> <p>Estas zonas corresponden a las quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesaria preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión.</p> <p>En estas zonas sólo se admitirán edificaciones hasta una pendiente máxima de un 35% en terreno natural, exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelo efectuado por un profesional competente sobre la materia. En terrenos de rellenos de rodados o acarrees se admitirán edificaciones hasta una pendiente de 25% exigiéndose en todos los casos un estudio de mecánica de suelo efectuado por un profesional competente.</p> <p>En ambos casos se impedirá el socavamiento de las laderas, procurándose que los proyectos se ajusten estructuralmente a las pendientes del lugar en que se edifique.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda: Toda la zona ZR-5. - Equipamiento de esparcimiento y turismo a escala vecinal, exclusivamente entre el río Valdivia y la Ruta T-350. <p><u>Usos de Suelo Prohibidos</u> Toda otra actividad no señalada como permitida.</p> <p><u>Normas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie predial Mínima 2.500 m2. - Porcentaje de Ocupación Máxima de Suelo: 0,05. 	<p>Zona Ri – 3: Áreas de riesgo por pendientes pronunciadas: Propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones. Solo entre 25 % y 45 %.</p> <p><u>Usos de Suelo Permitidos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Residencial: Se permite vivienda. - Equipamiento: No se permite. - Actividades Productivas: No se permiten. - Infraestructura: No se permite. - Área verde: Aplica. <p><u>Usos de Suelo No Permitidos</u> Actividades de Equipamiento, Productivas e infraestructura completas Todos los usos no mencionados como permitidos.</p> <p><u>Normas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Densidad máxima: 40 hab/ha. - Antejardín: 15 m. - Cierros Exteriores: Según OGUC. <p><u>Normas Especiales:</u> 1.- Se deberán presentar a la DOM los Planos respectivos con Informes Estructurales de profesionales afines y competentes y permisos visados por la DOH y el MINVU.</p>	<p>Queda como aparece en la Ordenanza: Áreas de Riesgo por pendientes pronunciadas: propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones: Solo entre 25% y 45%. Pág. 25. O.L.</p>

<ul style="list-style-type: none">- Densidad: 15 hab/ha.- Sistema de Agrupamiento: Aislado.- Altura de edificación: Para la edificación la altura máxima será de 7 m sin perjuicio de cumplir con las normas sobre rasantes y distanciamiento, establecidos en el art. 479 (2.6.3) de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Antejardines: En general se consultan de un mínimo de 5 m excepto frente a la Ruta T-350 en que tendrán un mínimo de 15 m.- Adosamiento: La profundidad de adosamiento será de 20 m a partir de la línea oficial de edificación.		
--	--	--