

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

ETAPA 6 – ANTEPROYECTO FINAL INFORME PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y PLAN DE DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓN

**Versión 02
Enero 2026**

EQUIPO TECNICO PROFESIONAL**A: EQUIPO PARTICIPACIÓN**

Código	FUNCIÓN	PROFESIÓN	NOMBRE	INICIALES
3_PC	Responsable Área Participación Ciudadana	Socióloga	Claudia Bustos	CB
14_A3-PC	Participación (Difusión)	Socióloga	María Paz Riquelme	MR
4_CI	Responsable Consulta Indígena	Biólogo Marino	Carlos Arias	CA
7_ET	Encargado de Terreno	Antropóloga	Natalia Barria	NB

Tabla de contenido

1. IMPLEMENTACIÓN DE LAS INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN	5
1.1. Talleres de construcción de anteproyecto final.....	7
1.1.1. Taller con Profesionales Municipales (COT).....	7
1.1.2. Taller Territorial Sectores Valdivia Centro, Isla Teja y Torobayo	14
1.1.3. Taller Territorial Sectores Barrios Bajos y Regional	18
1.1.4. Taller Territorial Sector Las Ánimas – Calle Calle Norte	21
1.1.5. Taller Territorial Sector Costa	24
1.1.6. Taller Comité Centro	28
1.1.7. Taller con Estamento Económico Productivo	31
1.1.8. Taller con Actores Ciudadanos	35
1.1.9. Taller Territorial Sector CORVI – Salida Sur.....	35
1.1.10. Taller Territorial Sector Guacamayo	36
1.1.11. Taller Territorial Sector Collico – Calle Calle Sur	40
1.1.12. Taller sector Salida Sur (Las Gaviotas)	43
1.2. Otras instancias	46
1.2.1. Jornada EAE con OAE	46
1.2.2. Conversatorio “Visiones sobre el PRC Valdivia”	47
1.2.3. Grupo Asesor	48
1.2.4. Taller temático: Incentivos Normativos	49
1.2.6. Taller Abierto Online	50
1.2.8. Participación Online: Ingreso de observaciones.....	52
2. COMUNICACIONES	61

Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1-1 Taller de Construcción de Anteproyecto Definitivo – COT.....	7
Ilustración 1-2 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Pablo Neruda, Yáñez-Zavala y Schneider.....	11
Ilustración 1-3 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Centro, Isla. Teja y Torobayo	15
Ilustración 1-4 Taller de Análisis de Anteproyecto – Las Ánimas	21
Ilustración 1-5 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Costa.....	25
Ilustración 1-6 Taller de Análisis de Anteproyecto – Comité Centro	29
Ilustración 1-7 Taller de Análisis de Anteproyecto – Estamento Económico Productivo.....	32
Ilustración 1-8 Taller de Análisis de Anteproyecto – CORVI y Salida Sur	35
Ilustración 1-9 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Guacamayo.....	36
Ilustración 1-10 Taller de Análisis de Anteproyecto – Collico y Calle Calle Sur	40
Ilustración 1-11 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Salida Sur (Las Gaviotas)	43
Ilustración 1-12 Taller de Análisis de Anteproyecto – Jornada EAE con OAE.....	47
Ilustración 1-13 Taller de Análisis de Anteproyecto – Conversatorio “Visiones sobre el PRC Valdivia”	48
Ilustración 1-14 Taller de Análisis de Anteproyecto – Grupo Asesor	48
1.2.5. Ilustración 1-15 Taller de Análisis de Anteproyecto – Taller temático “Incentivos Normativos”	49
1.2.7. Ilustración 1-16 Taller de Análisis de Anteproyecto – Taller temático “Incentivos Normativos”	51
Ilustración 1-17 Áreas de Interés – Participación Online	54
Ilustración 1-18 Observaciones según Sector y temática – Participación Online.....	57

Ilustración 1-19 Áreas de interés sobre Zonificación – Participación Online	58
Ilustración 1-20 Áreas de interés sobre Vialidad – Participación Online	59
Ilustración 1-21 Áreas de interés sobre Normas de Edificación – Participación Online ...	60

Tabla de Cuadros

Cuadro 1-1 Síntesis Implementación de Instancias PAC – Etapa 6	6
Cuadro 1-2 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – COT	7
Cuadro 1-3 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sectores Pablo Neruda, Yáñez-Zavala y Schneider.....	11
Cuadro 1-4 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sectores Isla Teja y Torobayo.....	15
Cuadro 1-5 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sectores Barrios Bajos y Regional	18
Cuadro 1-6 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Las Ánimas	22
Cuadro 1-7 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sector Costa	25
Cuadro 1-8 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Comité Centro.....	29
Cuadro 1-9 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Estamento Económico Productivo	32
Cuadro 1-10 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sector Guacamayo	37
Cuadro 1-11 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Collico y Calle Calle Sur.....	41
Cuadro 1-12 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sector Salida Sur (Las Gaviotas)	43
Cuadro 1-13 Observaciones según sector – Participación Online	52
Cuadro 1-14 Observaciones según temática – Participación Online	55
Cuadro 2-1 Plan de Actividades de Difusión y Convocatoria – Etapa 6. Anteproyecto final.....	61

Este Informe contiene el reporte de la implementación de las actividades de participación realizadas en el contexto de participación ciudadana y comunicaciones de la presente etapa.

1. IMPLEMENTACIÓN DE LAS INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

Durante el mes de junio, se llevaron a cabo Talleres de Construcción de Anteproyecto Definitivo, en los cuales habitantes y diversos actores de la comuna se reunieron para dialogar sobre la propuesta ajustada del Anteproyecto del Plan, la cual incorporaba los aportes recogidos previamente en la participación ciudadana.

Los participantes tuvieron la oportunidad de:

- i) Conocer la propuesta de Anteproyecto ajustada, la cual incorpora los aportes recogidos previamente en la participación ciudadana.
- ii) Dialogar sobre la propuesta de zonificación, incentivos normativos, movilidad y otros temas.
- iii) Aportar con observaciones, propuestas de ajuste y/o antecedentes importantes a considerar en la elaboración del anteproyecto definitivo.

En total se implementaron 16 instancias de taller, en las cuales participaron aproximadamente 500 personas. En el caso de la participación online que fue implementada a través de un cuestionario de observaciones, resultó en un total de 893 ingresos.

A continuación, se expone un cuadro que sintetiza las actividades implementadas en esta fase de participación ciudadana, especificando lugar, fecha y personas que asistieron a ellas.

Cuadro 1-1 Síntesis Implementación de Instancias PAC – Etapa 6

Instancia	Modalidad	Lugar	Fecha	Hora	Nº Participantes
Profesionales Municipales (COT)	Presencial	Municipalidad	Lunes 02 de junio de 2025	15.00 hr.	26 personas
Sector Yañez Zabala-Pablo Neruda-Schneider	Presencial	Escuela Francia	Lunes 02 de junio de 2025	18.00 hr.	13 personas
Sector Centro-Isla Teja-Torobayo	Presencial	Municipalidad	Martes 03 de junio de 2025	17.00 hr.	16 personas
Sector Barrios Bajos-Regional	Presencial	INSAT	Miércoles 04 de junio de 2025	18.00 hr.	19 personas
Sector Las Ánimas-Calle Calle Norte	Presencial	INACAP	Jueves 05 de junio de 2025	18.00 hr.	18 personas
Sector Costa	Presencial	Delegación de Costa	Lunes 09 de junio de 2025	18.00 hr.	14 personas
Comité Centro	Presencial	Casa Prochelle	Martes 10 de junio de 2025	18.00 hr.	7 personas
Jornada EAE con OAE	Presencial	Casa Prochelle	Miércoles 11 junio de 2025	15.00 hr.	16 personas
Estamento Económico Productivo	Presencial	Municipalidad	Miércoles 11 junio de 2025	09.00 hr.	20 personas
Mesa de Actores Ciudadanos	Presencial	Liceo Comercial	Miércoles 11 junio de 2025	18.30 hr.	1 persona
Sector Corvi-Salida Sur	Presencial	Colegio Gandhi	Jueves 12 de junio de 2025	18.00 hr.	127 personas
Sector Guacamayo	Presencial	Municipalidad	Lunes 16 de junio de 2025	18.00 hr.	20 personas
Conversatorio: "Visiones sobre el PRC Valdivia"	Presencial	Municipalidad	Martes 17 de junio de 2025	11.30 hr.	30 personas
Grupo Asesor	Presencial	Municipalidad	Martes 17 de junio de 2025	18.00 hr.	15 personas
Taller temático: Incentivos Normativos	Virtual (Sincrónica)	Zoom	Miércoles 18 de junio de 2025	09.00 hr.	36 personas
Sector Collico-Calle Calle Sur	Presencial	Sede JJVV N°25 Collico	Miércoles 18 de junio de 2025	18.00 hr.	55 personas
Sector Salida Sur (Las Gaviotas)	Presencial	Círculo de Suboficiales	Martes 24 de junio de 2025	18.00 hr.	73 personas
Taller Abierto	Virtual (Sincrónica)	Zoom	Miércoles 25 de junio de 2025	18.00 hr.	25 personas
Participación Online (Cuestionario)	Virtual (Asincrónica)	Página web	Entre el 02 de junio al 22 de julio de 2025	N/A	893 (Ingresos)

Fuente: Elaboración Propia.

1.1. Talleres de construcción de anteproyecto final

1.1.1. Taller con Profesionales Municipales (COT)

En este taller se reunieron profesionales que integran el comité de ordenamiento territorial de la municipalidad. Estos fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día lunes 02 de junio de 2025 a las 15.00 hr. en el salón Región de Los Ríos, y contó con la asistencia de 26 personas, quienes fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-1 Taller de Construcción de Anteproyecto Definitivo - COT



Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con el Comité de Ordenamiento Territorial.

Cuadro 1-2 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – COT

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Zonificación	Uso de suelo	Se evalúa como un aspecto positivo del plan, haber establecido la zona de Corvi como una zona residencial R4 diferenciada
		Están de acuerdo con centralidades localizadas en sector Guacamayo
		Existen terrenos municipales donde funciona un aserradero que no quieren devolver al municipio. Este sector podría ser un acceso a zona de turismo.

	<p>Agregar en Collico zona de equipamiento deportivo</p> <p>De acuerdo con zonificación T5 en Las Animas</p> <p>Terreno municipal en comodato a un centro de alto rendimiento, revisar si ese uso es el adecuado</p> <p>Se evalúa como un aspecto positivo del plan, haber establecido la zona de Corvi como una zona residencial R4 diferenciada</p>
Densidad	<p>En zonas mixtas M se considera que sigue siendo baja la densidad, pensar en posibilidad de construcción de vivienda social (DS 19).</p> <p>Se propone aumentar densidad y altura de zonas R4 de Barrios Bajos y Collico, para permitir el desarrollo de proyectos de vivienda como pequeños condominios de 4 pisos o la implementación de programa de regeneración de centros.</p>
Otro	<p>Evitar estacionamientos en el centro, incorporar norma de construcción obligatoria</p> <p>Se considera que la propuesta aún contiene demasiadas Zonas, lo que hace difícil su implementación o explicación a las personas</p>

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Movilidad	Aperturas	<p>Topografía compleja hace inviable apertura vial, vía proyectada calle 1 por borde del río en sector Torobayo (actualmente playa pública).</p> <p>Avenida Torobayo no debiera abrir a ruta T-350, en zona cercana al puente Cruces. Se considera un alto riesgo vial por falta de visibilidad en la zona de curva.</p> <p>Vía proyectada en campus Miraflores divide en 2 partes la Universidad Austral. Evaluar si corresponde que pase a ser vía de utilidad pública</p> <p>Pasaje Geywitz en sector Barrios Bajos. Abrir vía, dejarla como vía proyectada. Se usa hoy en día, es necesaria que a futuro se regularice</p> <p>Debería existir una vía paralela a Pedro Aguirre Cerda que sea alternativa para ingreso norte a Valdivia, por Sevilla o por Martínez Bernabé o Isabel Rodas. Requiere ensanche y apertura de vías</p> <p>Circunvalación debiera estar proyectada en zona de cierre sector Villa Galilea a avenida Pedro Montt, sector Angachilla.</p>
	Vialidad existente	<p>Abrir vía por borde del humedal, en sector villa don Max. Estuvo proyectada hace años, vecino ocupó parte de esa proyección y no se materializó. Dejar como vía proyectada.</p> <p>Calles Baquedano, Aníbal Pinto, Cochrane, General Lagos y Pérez Rosales requieren ensanche de vía. Harto tránsito vial, se generan atochamientos, actualmente la mayoría tiene 1 pista y media habilitada. Son vías principales de acceso al centro y centros educacionales.</p>

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Ambiental	Humedal Santa Rosa	En general se valora la ampliación de protección Ambiental de los humedales En el humedal hay una pista de aguas quietas, que debería estar protegido o asignado como área verde
	Humedal Bosque Miraflores-Las Mulatas-Guacamayo	No deberían haber edificaciones, la duda es sobre lo que está actualmente edificado.
	Humedal Estero Angachilla	Preservación de humedales en zona Sur.
		Las casas de esa zona tienen problemas de aguas por el relleno que se realizó.
	Cerro	Es preocupante que la normativa no tenga fiscalización (corte de cerro sin fiscalización).
	Riesgo inundación	Revisar riesgo de inundación en Barrios Bajos. Entre Cochranne y la sur de Bueras, Beneficiencia, Bertoloto (en los dos últimos años, no hay anegamientos. Revisar información base. Bueras al sur hay lugares donde todavía se inunda. Loteo Petersen, hay anegación en las casas por el relleno que se realizó
	Riesgo derrumbe	Riesgo derrumbe en calle Sedeño esquina el manzano (se reitera en dos comentarios).

Fuente: Elaboración propia.

a) Principales Aportes

i) Ámbito Zonificación

- Acuerdo con el establecimiento de zona residencial R4 diferenciada en Corvi
- Valoración de centralidades localizadas en sector Guacamayo
- Conformidad con Zonificación T5 en Las Animas

Como propuestas de mejora:

- Agregar zona de equipamiento deportivo en Collico
- Aumentar densidad y altura en zonas R4 de Barrios Bajos y Collico para proyectos de vivienda y regeneración
- Densidad considerada baja en zonas mixtas M para vivienda social (DS 19)
- Propuesta contiene demasiadas zonas, dificultando implementación y explicación
- Necesidad de incorporar norma de construcción obligatoria para evitar estacionamientos en el centro

ii Ámbito Movilidad

- Considerar viabilidad de apertura vial por borde del río en sector Torobayo (actualmente playa pública)
- Preocupación por Avenida Torobayo, no debería abrir a ruta T-350 por alto riesgo vial en zona de curva
- Vía proyectada en campus Miraflores divide la Universidad Austral
- Considerar regularizar Pasaje Geywitz en sector Barrios Bajos
- Crear vía paralela a Pedro Aguirre Cerda (por Sevilla, Martínez Bernabé o Isabel Rodas)
- Proyectar circunvalación en zona de cierre sector Villa Galilea a avenida Pedro Montt
- Abrir vía por borde del humedal en sector villa don Max
- Ensanche de vías principales: Baquedano, Aníbal Pinto, Cochrane, General Lagos y Pérez Rosales

iii Ámbito Ambiental:

- Valoración general de la ampliación de protección ambiental de humedales
- Protección del humedal Santa Rosa, incluyendo la pista de aguas quietas
- Preservación del humedal Bosque Miraflores–Las Mulatas–Guacamayo sin edificaciones
- Preservación del humedal Estero Angachilla en zona Sur
- Necesidad de revisar riesgo de inundación en Barrios Bajos, dado que algunas zonas ya no se inundan
- Persistencia de inundaciones en sector Bueras al sur y Loteo Petersen
- Riesgo de derrumbe en calle Sedeño esquina El Manzano
- Problemas de aguas en zona sur por rellenos realizados

b) Taller Territorial Sectores Pablo Neruda, Yáñez-Zavala y Schneider

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos de los sectores de Pablo Neruda, Yáñez Zavala y Schneider, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día lunes 02 de junio de 2025 a las 18.00 hr. en Escuela Francia, y contó con la asistencia de 13 personas, las cuales fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-2 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Pablo Neruda, Yáñez-Zavala y Schneider



Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con habitantes y dirigentes de los sectores Pablo Neruda, Yáñez-Zabala y Schneider.

Cuadro 1-3 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sectores Pablo Neruda, Yáñez-Zavala y Schneider

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Zonificación	Zonificación y densidad	De acuerdo con zonificación y densidad por cercanía con humedal.
	Superficie predial	Superficie predial mínima actualmente no es de 10.000 como lo propuesto. Ya hay sitios de 1.000 y 2.000 m ² , por ejemplo. La mayoría son de 5.000 m ² pero se ha vendido y subdividido.
	Uso de suelo	Observación sobre sitio privado en zona ZAV, Circunvalación. Solicitan cambiar zonificación a M3a, que sea continuidad con zona aledaña. Predio no se inunda,

	<p>propietarios tienen interés en desarrollar negocio. Señalan que su sector no es inundable, que su terreno no se inunda sino la calle, que está más baja, siendo principalmente aguas lluvias.</p> <p>Vecinos señalan importancia de que se construya un Cesfam. Están solicitando hace tiempo que se construya en cualquiera de las dos zonas señaladas.</p>
Altura	Preocupación por zonas colindantes con zonas M4, por seguridad. Preocupación por los incentivos y porque no haya una buena "continuidad" entre altos edificios y casas bajas. Solicitan considerar el contexto de la zona y vincular incentivos con temas de seguridad. Preocupa que altura de edificios se conviertan en una muralla para las casas vecinas.
Observación General	Que la chipeadora se vaya del sector Arica. Industria como esa debería estar en sector fuera del radio urbano.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Movilidad	Vialidad existente	Se requiere ensanches en los pasajes para que puedan existir veredas para propiciar el tránsito peatonal, para conectar desde la Calle Schenider hacia los equipamientos como sala cuna, Cesfam, hacia el interior del barrio.
		Se requiere ensanches en los pasajes para que puedan existir veredas para propiciar el tránsito peatonal, para conectar desde la Calle Schenider hacia los equipamientos como Gimnasio San Pedro, Hogar mapuche Weliwen., hacia el interior del barrio.
		El sector demarcado de la Av. San Pedro con René Schneider y Luis Damann debiesen ser vías de tránsito menor. Y También debiesen ser vías colectoras de tráfico calmado, porque al ser casas construidas en zonas de humedal que fue rellenado, las casas se mueven mucho con el tránsito de vehículos pesados como camiones.
		La calle Luis Damann también debería ser colector de tráfico lento.
		La calle Blest Gana es una calle que está en muy mal estado.
		La vía Prado Verde es muy transitada y tiene mucho tráfico lo cual justifica el ensanche y que pueda descongestionar el tránsito vehicular.
	Apertura	<p>El PRC Valdivia debiera resguardar la protección del humedal y tener una propuesta con respecto a la continuidad de la circunvalación. Y no dejarlo como "en estudio", sino realizar una propuesta y tomar una postura técnica con respecto a ello.</p> <p>EL PRC Valdivia está proyectado sobre un Santuario de la naturaleza, debiese buscar soluciones alternativas a la proyección de vías que atravesasen el Santuario.</p>

Ensanche	Esta Vía debiese ser una vía Troncal, porque existe una menor densidad poblacional y tendría un menor impacto en los habitantes.
Otro	En el punto señalado no existe un área verde, actualmente en ese lugar hay un galón.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Ambiental	Apertura de vía	La vía estructurante debería pasar fuera de las cercanías del humedal.
	Riesgo Inundación	Se debería ampliar la zona por cauce de inundación.
		Anegación de calles Blest Gana, vía Padro Verde, San Luis, Luis Damán, baja el nivel en Pedro Montt, debería también señalizarse como zona de riesgo.
		Villa Europa, también se inunda por Pedro Montt.
		Santa Rebeca, se inunda la vereda que no permite la circulación, como Santa Laura en el sector San Pedro, en las cercanías de René Schneider es fundamentalmente en las veredas y en circunvalación con Santa Elena.

Fuente: Elaboración propia.

c) Principales Aportes

A continuación, se presentan los principales aportes y observaciones surgidos del taller territorial, organizados por los tres ámbitos consultados:

i Ámbito Zonificación

- Acuerdo con la zonificación y densidad propuesta en áreas cercanas a humedales
- Observación sobre inconsistencia entre superficie predial mínima propuesta (10.000 m²) y realidad actual (predios de 1.000, 2.000 y 5.000 m²)
- Indicación de que ya existen subdivisiones y ventas de terrenos menores a lo propuesto
- Solicitud de cambio de zonificación de ZAV a M3a en sector Circunvalación para continuidad con zona aledaña
- Aclaración de que ciertos terrenos señalados como inundables no se inundan (solo las calles por aguas lluvias).
- Preocupación por edificación en altura en zonas colindantes con zonas M4 por temas de seguridad.
- Inquietud por la transición entre edificios altos y casas bajas.
- Solicitud de considerar el contexto de la zona y vincular incentivos con seguridad.
- Temor a que edificios altos formen una "muralla" para las casas vecinas
- Solicitud de relocalización de la chipeadora del sector Arica hacia fuera del radio urbano.

ii Ámbito Movilidad

- Necesidad de ensanches en pasajes para habilitar veredas que mejoren la conectividad peatonal hacia equipamientos (sala cuna, Cesfam, Gimnasio San Pedro, Hogar mapuche)
- Solicitud para que Av. San Pedro, René Schneider y Luis Damann sean consideradas vías de tránsito menor o colectoras de tráfico calmado.
- Justificación del ensanche de vía Prado Verde por alto tráfico vehicular
- Solicitud de que el PRC tome una postura técnica definida sobre la continuidad de la circunvalación
- Preocupación por proyección de vías que atraviesan el Santuario de la Naturaleza

iii Ámbito Ambiental

- Sugerencia de que vías estructurantes deberían pasar fuera de las cercanías del humedal
- Solicitud de ampliar la zona de cauce de inundación
- Identificación de zonas con problemas de anegación no consideradas en el plan: calles Blest Gana, vía Prado Verde, San Luis, Luis Damán, entre otros sectores.

1.1.2. Taller Territorial Sectores Valdivia Centro, Isla Teja y Torobayo

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos de los sectores centro, Isla Teja y Torobayo, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día martes 03 de junio de 2025 a las 17.00 hr. en el salón Región de Los Ríos, y contó con la asistencia de 16 personas, las cuales fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-3 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Centro, Isla. Teja y Torobayo



Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con habitantes y dirigentes de los sectores Centro, Isla Teja y Torobayo

Cuadro 1-4 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sectores Isla Teja y Torobayo

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Zonificación	Incentivo Normativo	Sector Centro. Ocupación es 100% hoy. Se castiga 0,3 / 0,45 constructibilidad con incentivo
	Constructibilidad	Sector Centro se castiga. Ocupación hoy se puede 100% y se propone 0,5 y 0,7. Se solicita revisar.
	Altura	Sector Centro. Vecinos manifiestan acuerdo con densidad en zona C2a. Manifiestan preocupación por edificaciones de mucha altura que ya existen.
	Límite urbano	Predio queda como urbano con serias restricciones. Límite urbano pasa por el medio del Lote. Se solicita reconsiderar límite y restar predio, acogiendo eje hidráulico de quebrada.

Fachadas del centro	Observación General	Participante señala la importancia de establecer Plano Detalle, como instrumento legal que permita revisar y/o establecer cierta morfología de fachadas. Solicita revisar morfología urbana, que se piense a futuro cierta morfología de diseño propia de la ciudad.
Uso de suelo		<p>Zonificación EC Universidad Austral debería ser ZAV, para resguardar, no debería pensarse otros usos</p> <p>Avenida Los Lingues no concuerda propuesta de zonificación. Actualmente es residencial consolidado, hay un cerro, es como un "paredón". Consideran que zona M4 es inviable</p> <p>Sector Torobayo Zona M5 se está construyendo supermercado y locales comerciales. Se solicita que sector pase a tener más categoría de Sub Centro, como por ejemplo C3b</p> <p>No están de acuerdo con uso mixto en zona M5 en Avenida Los Robles. Requieren mantener modos de vida y que sea considerada zona residencial R5a o R3</p> <p>Área podría restringir más usos, que sea más cultural, más protegida.</p> <p>Sector Cabo Blanco. Acuerdo con zonificación propuesta, pero señalan que es fundamental que se incorpore uso de suelo educacional, no solo prebásica. Proyecto de escuela funcionando y con perspectivas de crecimiento.</p>

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Movilidad	Apertura	Vía proyectada no tiene acuerdo de vecinos por problemas de seguridad. Hay un área verde bastante abandonada. Se señala que no funcionaría incentivo porque terreno es de la misma inmobiliaria.
		Terreno T5a está sobre una zona de humedal. Esta zona está mal clasificada. Habría que eliminar la vía proyectada 102 (1)
		Apertura de calle no es conveniente para vecinos por razones de seguridad.
		Que se estudie bien la vialidad del puente Cochrane para que no haya conflicto vial.
		Calle 1(12) sector Torobayo. No es posible, es innecesaria la apertura de calle a la salida del Puente Cruces hacia Niebla. Podría ser solamente peatonal.
		Que el límite urbano quede grabado por el eje hídrico.
	T-350	Avenida Torobayo (20): No es recomendable que abra la ruta 350 antes del puente cruces (peligro vial)
	Ensanche	Ruta 340 ya fue ensanchada, actualmente no requeriría ensanche.

Otro	No le parece abrir calle Alepue. Ni ensanchar, ni proyectar.
	Existe un proyecto Vial del MOP que tiene doble vía hasta Cutipay, que se debería incorporar.
	Vía colectora hacia Niebla
	Ruta 344 camino hacia Las Marías ciclovía cortada darle continuidad.
	Pasaje 2 con Los Robles hay una vereda que no tiene continuidad (Isla teja)
	Zona residencial en calle Los Pelúes, no a las casas sociales.
	Mejoramiento de rotonda Los Robles, considerar que existe un proyecto del MOP que pretender generar rotonda.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Ambiental	Inundación	Que se diseñe el eje hidráulico en la bajada de los Aromos la forma en que aborda la zonificación de área de riesgo.
	Cono de aproximación	En el aeródromo como posible riesgo considerar en la Marías.
	Infraestructura sanitaria	Escasez de agua: Alcantarillado y agua potable de la zona de Torobayo frente a la Kunstmann, oferta de agua y el tratamiento de agua servidas zona urbana .
	Riesgo	Acuerdo con el ajuste al área de Riesgo (Zona de restricción)
	Riesgo Inundación	Molino Hoffman Teja Sur, proyección de la zona que actualmente se inunda, en distintas estaciones
	Área verde	Se propone ampliar la zona de áreas verdes en el sector los Pelúes
	Riesgo incendio	Demarcar zona de riesgo de incendio en el límite de las casas con el Arboretum.
	otro	Continuar las actuales calles proyectadas en la costanera cultural.

Fuente: Elaboración Propia.

a) Principales Aportes

i) Ámbito Zonificación

- Preocupación por la zonificación EC de la Universidad Austral (propuesta de cambio a ZAV), incompatibilidad de la zona M4 en Avenida Los Lingues, y solicitud de revisión de la zona M5 en Torobayo.
- En relación a la constructibilidad, señalan que en el Sector Centro se castiga la constructibilidad (actualmente 100% y se propone 0,5 y 0,7).
- Acuerdo con la densidad en zona C2a pero preocupación por edificaciones de gran altura ya existentes.

- Propuesta de establecer un Plano Detalle para regular las fachadas en el centro histórico y preservar la identidad arquitectónica.

ii Ámbito Movilidad

- Observaciones a algunas vías proyectadas por razones de seguridad vial y afectación a humedales.
- Preocupación por la apertura de la ruta 350 antes del puente Cruces por riesgo vial.
- Solicitud de incorporar proyecto vial del MOP con doble vía hasta Cutipay y mejoramientos como la rotonda Los Robles.
- Necesidad de dar continuidad a la ciclovía cortada en Ruta 344 (camino hacia Las Marías).

iii Ámbito Ambiental

- Acuerdo con el ajuste al área de riesgo y solicitud de diseño del eje hidráulico en la bajada de los Aromos.
- Preocupación por zonas inundables como Molino Hoffman en Teja Sur.
- Infraestructura sanitaria: Preocupación por escasez de agua, alcantarillado y tratamiento de aguas servidas en Torobayo.
- Propuesta de ampliar la zona de áreas verdes en el sector Los Pelúes.
- Solicitud de demarcación de zona de riesgo de incendio en el límite de las casas con el Arboretum.
- Consideración del aeródromo como posible riesgo en Las Marías.

1.1.3. Taller Territorial Sectores Barrios Bajos y Regional

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos de los sectores Barrios Bajos y Regional, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día miércoles 04 de junio de 2025 a las 18.00 hr. en INSAT, y contó con la asistencia de 19 personas, las cuales fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con habitantes y dirigentes de los sectores Barrios Bajos y Regional.

Cuadro 1-5 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sectores Barrios Bajos y Regional

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Zonificación	Riesgo	En área del cerro debería considerarse área de riesgo, por remisión en masa.

	Zonificación características lugar	por del	De acuerdo con zona ZCH03
	Densidad		De acuerdo con zona EE Muñoz Hermosilla ya que mantiene controlada la densificación. Faltan espacios deportivos.
	Destino de sitio eriazos		Vecinos han solicitado "hospital". Hay una expectativa de centro de salud más grande, más potente. El terreno que piensan sería destinado para ello está en esta zona.
	Uso de suelo		Cuadrante Zona R4 (Barrios Bajos) hay aproximadamente 120 comercios. Solicitan que se permitan usos como bares y restaurantes, pero no discotecas. Considerar uso de restaurantes, fuentes de soda en zona R5a. Vecinos tienen una cervecería artesanal (Nebú) en 1er piso de su vivienda. De acuerdo a propuesta no se podría. Crean que sería importante potenciar esos comercios locales.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Movilidad	Apertura	Que se abra la calle Racloma, entre Avenida Simpson y Santiago Bueras, porque este espacio no es un espacio de área verde ni calle, se genera un microbasural. Esta calle proyectada WALTER SCHMIDT no tiene sentido, debido a que sigue congestionando al centro. Apertura que da continuidad a calle Miraflores, hacia Av Simpson, debería tener una proyección peatonal al humedal.
	Movilidad activa	Acceso al río desde la costanera no debiera ser privado, sino público. No hay espacios públicos hacia el río en todo el sector. Los que había se han cerrado.
	Vialidad existente	Se propone que Camilo Henríquez se vuelva doble vía. Para que complemente la no existencia de las calles chicas. Se propone ensanchar la calle Baquedano debido a la congestión de Aníbal Pinto, y que se pueda generar una mejor u otra circulación.
	Ensanche	Es una buena opción calle proyectada CAMPUS MIRAFLORES, pero con velocidad moderada.
	Otro	Existe área verde

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Ambiental	Apertura de calle	Apertura de calle: Con diseño que incorpore la belleza del paisaje. Actualmente existe un puente.
	Humedal Bosque Miraflores-Las Mulatas-Guacamayo	Parte del humedal está tomado por vecinos que no dejan pasar a personas y dejan sus caballos en el sector

Riesgo	Preocupación de vecinos por construcción y los deslizamientos de tierra
Riesgo Inundación	Socavón en Tornagaleones, Haverbeck, Simpson y aparece por la inundación del Catrico. Zona inundable en 8 de Octubre con Aníbal Pinto, pero no aparece en el mapa.
Zona Collico/Ecuador	Zona Área productiva de Collico/ Ecuador, no debiera ser productivo. Se propone que sea para construcción.
AR2 Inundación	Zona de protección de recursos hídricos AVp a paQ
Patrimonio	Ruinas Barrios Bajos - proteger las ruinas de Barrios Bajos, ingresar a protección Histórica (Serrano, Ex fábrica Esmeralda /Beauchef - Debería tener protección de conservación Histórica. Revisar si puede ingresar a protección Histórica patrimonial
Otro	Ya no se inunda, pero es necesario tener limpios los colectores de aguas lluvias

Fuente: Elaboración Propia.

a) Principales Aportes

i Ámbito Zonificación

- Solicitud de considerar el área del cerro como zona de riesgo por remoción en masa.
- Zonificación por características del lugar: Acuerdo con la zona ZCH03 propuesta.
- Conformidad con zona EE Muñoz Hermosilla que controla la densificación, pero señalan faltan equipamientos deportivos.
- Existe expectativa vecinal para destinar terreno a centro de salud de mayor envergadura o "hospital".
- En zona R4 (Barrios Bajos) existen aproximadamente 120 comercios. Solicitan permitir usos como bares y restaurantes, pero no discotecas.
- Solicitud de permitir restaurantes y fuentes de soda en zona R5a para potenciar comercios locales como cervecerías artesanales.

ii Ámbito Movilidad

- Solicitud de abrir calle Racloma entre Avenida Simpson y Santiago Bueras para evitar microbasurales.
- Consideran que la proyección de calle Walter Schmidt no tiene sentido por contribuir a la congestión del centro.
- Propuesta de proyección peatonal hacia el humedal desde la continuidad de calle Miraflores hacia Av. Simpson.
- Preocupación por privatización de accesos al río desde la costanera. Solicitan mantener espacios públicos hacia el río.
- Propuesta de convertir Camilo Henríquez en doble vía y ensanchar calle Baquedano para aliviar congestión de Aníbal Pinto.

iii Ámbito Ambiental

- Solicitud de diseño que incorpore la belleza del paisaje donde actualmente existe un puente.
- Humedal Bosque Miraflores-Las Mulatas-Guacamayo: Denuncia de apropiación de parte del humedal por vecinos que restringen el paso y mantienen caballos en el sector.
- Preocupación vecinal por construcciones y posibles deslizamientos de tierra.
- Identificación de socavón en Tornagaleones, Haverbeck y Simpson por inundación del Catrico, y zona inundable en 8 de Octubre con Aníbal Pinto que no aparece en el mapa.
- Propuesta de cambiar zona productiva de Collico/Ecuador a uso habitacional.
- Solicitud de protección histórica para ruinas de Barrios Bajos (Serrano, Ex fábrica) y sector Esmeralda/Beauchef.
- Señalan que, aunque ya no se inunda el sector, es necesario mantener limpios los colectores de aguas lluvias.

1.1.4. Taller Territorial Sector Las Ánimas - Calle Calle Norte

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos de los sectores de Las Ánimas y alrededores, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día jueves 05 de junio de 2025 a las 18.00 hr. en INACAP, y contó con la asistencia de 18 personas, las cuales fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-4 Taller de Análisis de Anteproyecto – Las Ánimas



Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con habitantes y dirigentes de Las Ánimas.

Cuadro 1-6 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Las Ánimas

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Zonificación	Uso de suelo	Se propone zonificar considerando viviendas. Que pueda ser zona residencial o mixta. Ya hay casas en el sector. Solicitan mayor flexibilidad comercial en zona ECR (diferenciación con islote haverbeck presentando características similares) quizás entorno a las lagunas. Zonas en verde aledañas a zona AVE achurada, señalan que existe área verde y quieren que se mantenga así. Se propone que R4 sea M3a. Continuación de zona M3a aledaña Transición muy débil entre AP1 y R4a. Podría ser continuidad con zona ET
	Bordes de humedal	Sugieren diferentes zonas de amortiguación, como "capas" al borde del humedal. Que pueda haber otro uso, por ejemplo, área verde, relacionarlo con algún incentivo. Sugieren que con incentivo se pueda zona ZA pero con "degrade" ya que es muy tajante el corte entre humedal y zona residencial.
	Cambio en zonificación	Se propone extender zona C3b, como un borde
	Subdivisión predial	Zona Turística T6b muy restrictiva en subdivisión predial mínima. No reconoce la ocupación actual. Cambiar a una zonificación que represente la ocupación actual. Zona Romance, antigua junta de vecinos, reconocer subdivisión actual, que es menor a 3000 m2 considerados en propuesta actual R6
	Zonificación en zona productiva	Zona productiva exclusiva en borde río, puede afectar futuro uso residencial o turístico. Revisar tipo zonificación. Además, AP1 tiene coeficiente de ocupación demasiado bajo (modificar, subir coeficiente de ocupación)
	Zonificación para sector Cabo Blanco	Subdivisión predial de zona T5b revisar disparidad con zona T6b, considerando que están al frente y las condiciones de ocupación actuales son las mismas en ambos sectores.
	Límite urbano	Incluir zona de Cabo Blanco en zona urbana. Tiene la misma ocupación que la zona aledaña y no está considerada en PRC. Vértices B14 y B15 del plano
	Otro	Señalan que no hay una correcta zonificación, ya que esta no responde a la realidad. Hay muchos usos actuales que no están reflejados. Han ingresado observaciones en cada participación y no han sido consideradas. Por ejemplo, hay caminos que ya existen.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Movilidad	Vialidad existente	La vía que está proyectada desde Lomas del Hualle hacia Sevilla, se plantea la propuesta que pueda ir por medio del terreno que está subdivido y se proyecta una vía hasta la ruta T 344.
		Existe un camino hecho (Pasaje Cinco), que se encuentra en uso.
	Apertura	Loteos existentes de media hectárea (subdivisiones). Dejar vías como bienes de uso público.
		Calle proyectada 135 se corta al intercectar con Vicente Carvallo Goyeneche. Debería continuarse, para descongestionar Pedro Aguirre Cerda. Es una propuesta de vía. Mejorar la circulación.
	Movilidad activa	Tejido entre las calles y el Río (Av España es urgente)
		Que se logre articular con el río la trama vial, con los puntos intermodales.
	Otro	Dueños de predios privados señalan subdivisión que están realizando en estos, para desarrollo de futuro proyecto inmobiliario.
		Existe una población en ese lugar, está construido. Canal realizado por la DOH, está canalizado.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Ambiental	Límite urbano	La Junta de Vecinos Calquín eran rurales y pasan a ser urbanos en la Zona del Romance con los Cisnes. Zona inundable.
	Humedal Santa Rosa	4 metros de relleno sobre zona de preservación ambiental.
		Actualmente se encuentra subdividido, canalizado por medio de un canal mantenido anualmente por la DOH, por ende el agua de las parcelas es canalizada.
		No es zonal humedal, porque actualmente está rellena.
	Riesgo Inundación	Resguardo en la proyección de la calle Matta. Está en la cercanía de una anegación, sector Norte Grande.
	Preservación humedal	Zona de protección humedales (Romance, Cisne, Maitenes. Se sugiere que tenga continuidad. Se sugiere un corredor ecológico para que continúe el sector Pedro Aguirre Cerda hasta el límite
	Apertura	Corroborar línea topográfica de la zona 6, porque si se proyecta la vía PROYECTADA 110 en las cercanías de los humedales, podría generar un eventual conflicto (repensar la vía).
	Otro	vía intermedia entre Pedro Aguirre Cerda con las Marías altura 133.15 para extenderla. Zona de EP, está mal señalizada

a) Principales Aportes

i Ámbito Zonificación

- En usos de suelo, se solicita mayor flexibilidad comercial en zonas específicas (ECR) y propuestas para cambios de zonificación (R4 a M3a).
- Se sugieren zonas de amortiguación gradual ("capas") en los bordes de humedales, evitando el corte tajante entre humedal y zona residencial.
- Preocupación por zonificaciones restrictivas que no reconocen la ocupación actual (T6b, Romance).
- Límite urbano: Solicitud de incluir la zona de Cabo Blanco en zona urbana, considerando que tiene la misma ocupación que zonas aledañas.
- Cuestionamiento a zona productiva exclusiva en borde río que podría afectar futuro uso residencial o turístico.

ii Ámbito Movilidad

- Reconocimiento de caminos ya construidos que no están considerados en el plan.
- Sugerencia de continuidad de calle proyectada 135 para descongestionar Pedro Aguirre Cerda.
- Necesidad de mejorar el tejido entre calles y el Río (Av. España) y articular la trama vial con puntos intermodales.
- Propietarios informan sobre subdivisiones en curso para futuros proyectos inmobiliarios.

iii Ámbito Ambiental

- Situación Humedal Santa Rosa: Se indica que existe relleno sobre zona de preservación ambiental y está canalizado por la DOH.
- Preocupación por resguardo en la proyección de calle Matta debido a riesgos de anegación en sector Norte Grande.
- Sugerencia de continuidad en zonas de protección de humedales (Romance, Cisne, Maitenes) y creación de corredor ecológico.
- Advertencia sobre posible conflicto entre vía proyectada 110 y zonas de humedales.

1.1.5. Taller Territorial Sector Costa

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos del sector de la costa, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día lunes 09 de junio de 2025 a las 18.00 hr. en la delegación de la costa, y contó con la asistencia de 14 personas, las cuales fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-5 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Costa



Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con habitantes y dirigentes de los sectores Centro, Isla Teja y Torobayo.

Cuadro 1-7 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sector Costa

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Zonificación	Zonificación en zona de conservación patrimonial	Solicitan revisar zonificación M3a Huairona ya que es zona de conservación patrimonial. Debiera ser PSC3
	Uso de suelo	Vecino señala que en zona PSC1 vive y tiene taller de mueblería, usando maquinaria como cepilladora, por ejemplo. Preocupado por tener la certeza de que ese uso se permita en dicha zonificación.
		Vecina tiene proyectado un emprendimiento turístico y realizado su anteproyecto. Espera que zona no sea un impedimento para construir ya que es un terreno plano y firme. Hay cabañas. Señala que tiene topografía contratada por ella y la incorporará en su observación.
		Solicitan revisar zonificación, no se debería permitir ningún tipo de comercio, hay una pendiente de 45 grados aprox., también hay nacimiento de agua. Señalan que debería ser zona PAL.
	Superficie predial	Sector donde está la escuela. Solicitan revisar para garantizar que pueda crecer. Extender uso de suelo, tal vez EE
		En zona T5b ya existen predios de menos de 1.000 m2. Revisar densidad propuesta para que se ajuste a lo que existe en la realidad.

	Sector Puente Seco ya existen terrenos más pequeños de lo propuesto, por ejemplo, sitios de 15x20 aprx. Han construido cabañas. Preguntan qué pasa con las aguas servidas. Observan que se necesita en Los Molinos un terreno EX de modo de poder proyectar una planta de tratamiento.
Zona de riesgo de derrumbe	Hay aprox 30 familias en terrenos fiscales, algunas de esas familias se instalaron en zonas de riesgo.
Otro	Zona PAL siguen construyendo al lado de R5a, hay cerro y está el Estero La Huairona, que tiene valor hídrico, ambiental, cultural e histórico. Solicitan revisar zonificación e integrar PAQ. Han ocurrido inundaciones, hay temas de drenaje urbano que es un problema. Sector detrás de Conde Castellar todo es humedal. De acuerdo con zona T6 en general. Se desarrollan actividades como recolección de cochayuyo, escalada, etc. Observan que faltan bajadas de playa demarcadas. Zona que recibe alta densidad

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Movilidad	Ensanche	Ampliar la construcción de la costanera, dar continuidad hasta ruta T-352
		Bajada del estero actualmente sólo por ahí se sube hacia el camino, es necesario ensanchar esta vía (CALLE 12) para que se pueda subir y bajar por ella.
		Que exista vereda, porque actualmente es un camino de alta velocidad (T-352)
		En Ruta 350 no existe una vía peatonal, es peligroso porque muchas personas transitan por la orilla.
	Apertura	La apertura Juan Garland es irreal. Hay una quebrada y también existen casas. Actualmente es un pasaje muy pequeño.
		Zona de precipicio
		Esas son vías existentes (Calle proyectada 09 11)
		Esas son vías existentes (calle proyectada 5-15)
		Es un camino histórico que fue cerrado por un particular.
	Vialidad existente	Bajada que está marcada hacia la playa
		Zona de riesgo existen muchos accidentes, se porpone hacer un ensanche porque no pasan dos vehiculos en ambas direcciones.
	Otro	Calle PROYECTADA 10 está sobre un sector que actualmente se encuentra lleno de casas. Todas ellas fueron construidas sobre el estero La Huairona.
		Lugar protegido. Es un estero.
		Inviabile porque sería cortar el cerro.
		Vía de evacuación de la caleta el Piojo (estudio de factibilidad DOP).

Pasajes (Villa el Sol) son pasos de las personas igual están construyendo servidumbres, y los postes de la luz están en medio de la calle.
Este tramo falta asfaltar,
Este ensanche se une con el camino Los Pingüinos que es el camino a la escuela.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Ambiental	Riesgo laderas	En el sector Villa del Sol, se sigue construyendo a pesar que está señalizado como zona de riesgo (calles: Genaro Miranda, Vicente Caballeros) Ampliar la zona construible en el área de preservación de laderas.
	Riesgo tsunami	Copas de aguas en Puente Seco en los Molinos, en caso de desastre (terremoto o maremoto o algún desperfecto que les suceda a las copas).
	Riesgo derrumbe	Peligro de derrumbe en la Playa de "Los enamorados". (Trabajo sin realizar por parte de obras públicas) En el sector los Molinos, villa Paraíso, ruta quebrada, 30 mts. está partido, por derrumbe y se sigue construyendo. Por la intervención antrópica es una zona mucho más de riesgo, por el scado de laderas, en Villa el Sol.
	Contaminación de aguas	Se reafirma la observación de la contaminación de los esteros. En el estero frente a los Molinos botan las aguas servidas y del sector la Huarina en Niebla
	Riesgo inundación	La zona Miramar es de riesgo. Existe una vulcanización que sacó parte del cerro y ahora se inunda.

a) Principales Aportes

i) Ámbito Zonificación

- Uso de suelo: Preocupación por sectores con pendientes pronunciadas (45 grados) donde se permite comercio, sugiriendo zonas PAL.
- Necesidad de revisar zonificación para garantizar crecimiento de escuelas (extender uso EE).
- Inconsistencia entre tamaños mínimos propuestos y realidad existente (zona T5b y sector Puente Seco).
- Necesidad de terreno EX para proyectar planta de tratamiento en Los Molinos.
- Zonas de riesgo: Aproximadamente 30 familias instaladas en terrenos fiscales con riesgo de derrumbe.
- Valor hídrico, ambiental y cultural del Estero La Huairona, sugiriendo integrar PAQ.
- Problemas de drenaje: Inundaciones en sector detrás de Conde Castellar (humedal).

ii) Ámbito Movilidad

- Continuidad de costanera hasta ruta T-352

- Calle 12 (bajada del estero) para permitir subida y bajada
- Implementación de veredas en ruta T-352 (alta velocidad)
- Revisión de vialidad de aperturas (Juan Garland por quebrada y casas existentes.
- Vías existentes no reconocidas
- Caminos históricos: Recuperación de camino cerrado por particular
- Zonas de alto riesgo de accidentes que requieren ensanches
- Considerar vía de evacuación para caleta El Piojo (estudio DOP)

iii Ámbito Ambiental

- Construcciones en zonas señalizadas de riesgo (Villa del Sol)
- Solicitud de ampliar zona construible en áreas de preservación
- Preocupación por copas de agua en Puente Seco (Los Molinos) ante desastres
- Riesgo de derrumbe en: Peligro en Playa "Los enamorados" (trabajo pendiente de obras públicas) Sector Los Molinos, villa Paraíso con quebrada de 30 metros partida Intervención antrópica aumentando riesgo en Villa el Sol (sacado de laderas)
- Contaminación hídrica por aguas servidas vertidas en estero frente a Los Molinos y sector La Huairona en Niebla
- Riesgo de inundación: Zona Miramar afectada por modificación del terreno

1.1.6. Taller Comité Centro

En este taller se reunieron actores clave integrantes del Comité Centro de Valdivia, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día lunes 09 de junio de 2025 a las 18.00 hr. en Casa Prochelle, y contó con la asistencia de 7 personas, las cuales fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-6 Taller de Análisis de Anteproyecto – Comité Centro



Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con integrantes del Comité Centro.

Cuadro 1-8 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Comité Centro

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Zonificación	Uso de suelo	En estas zonas tampoco se debería permitir estación de servicio automotriz. No se debieran permitir discotecas en zonas T y C. En general nada grande que convoque a mucha gente. Ni estadios, nada de equipamiento grande. Son sectores de muchas viviendas. Discotecas podrían estar permitidas en T3, C3 o C2
	Densidad	En los Barrios Bajos con el colector de agua lluvia ya no se inunda. Podría aumentar la densidad o quedar fijas con un número adecuado. Preocupación por densidades. Debieran aumentarse las densidades en todas las zonas, T3 por ejemplo.
	Altura	Uniformar las alturas como C2 en el centro. Manifiestan acuerdo con alturas máximas. En la medida en que se aleja del centro, se va aumentando la altura
	Zonificación	Uniformar zonificaciones en calle Janequeo, que pueda ser T3a en ambos lados de la calle.
	Subdivisión predial	Revisar densidad. Hay terrenos más pequeños que 500 m2. Por ejemplo, una casa en un sitio de 350 m2 aprox.
	Ocupación de suelo	Zona centro revisar ocupación de suelo, es muy poco. Es posible ocupar más espacio de los sitios. 5 mts. de ante jardín es mucho. Revisar usos de ante jardines. Quizás no es necesario dejarlos

Estacionamientos	Principal problema en el centro son los estacionamientos. Debiese haber incentivos. Zonas de estacionamientos, que quede establecido como uso en centralidad. Generar un anillo alrededor del centro para ese uso, en borde de perímetro C3, que quede explícito. Medidas puede ser generar estacionamientos subterráneos en perímetro C3 alrededor del centro "vía incentivos". Ponen el ejemplo del MUT en Stgo. Como idea de generar proyectos que tengan mayor disponibilidad de estacionamientos para incentivar que la gente llegue al centro. Manifiestan preocupación por abandono del centro, limitantes para acceder al centro, falta de estacionamientos y lugares para abastecer a los comercios.
Riesgo	En el sector se observan inundaciones por aumento de cauce y por falta de colectores de agua lluvia. Debería verse en el mapa el recorrido del Río Catrico por la ciudad porque en invierno siempre aparece. Fiscalizar que las construcciones de edificios tengan subterráneos para controlar las inundaciones.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Movilidad	Ensanche	Definir el perfil de ensanche de Picarte, porque cuando se angosta puede generar un "cuello de botella", afectando a las zonas comerciales. Por ejemplo, los camiones que entran al supermercado LIDER y Santa Isabel.
	Otro	Diseño de perfil de calles centrales debería darse de tal manera que exista un flujo continuo vehicular. El espacio público peatonal no está bien tratado.
		Pensar las direcciones de las vías en el centro para descongestionar.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Ambiental	Inundaciones	Hay sectores que se inundan por el aumento de cauce y por falta de colectores aguas lluvia. Preocupación por el Río Catrico debería verse en el mapa.
	Colectores	Zonas de colectores de agua lluvia que al día de hoy no existe.
	Subterráneos	Considerar que las construcciones de los edificios deben tener subterráneos, para no provocar inundaciones.

a) Principales Aportes

i Ámbito Zonificación

- Se sugiere prohibir estaciones de servicio automotriz, discotecas y equipamientos de gran escala en zonas residenciales (T y C). Equipamientos como discotecas podrían permitirse en zonas T3, C3 o C2.

- Se propone aumentar densidades en todas las zonas, especialmente en sectores como Barrios Bajos que ya cuentan con infraestructura (colector de aguas lluvia) que reduce riesgo de inundaciones.
- Existe acuerdo con las alturas máximas. Se sugiere uniformar alturas en C2 para el centro.
- Se propone uniformar zonificación en calle Janequeo (T3a en ambos lados).
- Revisar tamaños mínimos considerando la existencia de terrenos menores a 500m².
- Aumentar porcentaje de ocupación en zona centro. Se cuestiona la necesidad de antejardines de 5m.
- Estacionamientos: Identificado como problema principal del centro. Se propone generar un anillo de estacionamientos alrededor del perímetro C3 e incentivar proyectos con mayor disponibilidad de estacionamientos.

ii) **Ámbito Movilidad**

- Perfiles viales: Definir claramente el ensanche de calle Picarte para evitar "cuellos de botella" que afecten zonas comerciales y acceso a supermercados.
- Diseñar perfiles de calles centrales para garantizar flujo continuo vehicular.
- Mejorar tratamiento del espacio público peatonal en el centro.
- Revisar direcciones de las vías en el centro para descongestionar.

iii) **Ámbito Ambiental**

- iv) Preocupación por sectores que se inundan por aumento de cauces y falta de colectores de aguas lluvia.
- v) Solicitud de visibilizar el recorrido del Río Catrico en el mapa, por su impacto en invierno.
- vi) Necesidad de colectores de agua lluvia en zonas donde actualmente no existen.

1.1.7. Taller con Estamento Económico Productivo

En este taller se reunieron actores clave del estamento económico productivo de la comuna, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día miércoles 11 de junio de 2025 a las 09.00 hr. en el salón Región de los Ríos de la Municipalidad, y contó con la asistencia de 20 personas, las cuales fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-7 Taller de Análisis de Anteproyecto – Estamento Económico Productivo



Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con el Estamento Económico Productivo.

Cuadro 1-9 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Estamento Económico Productivo

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Zonificación	Uso de suelo	En sector Collico - Centro de empresas AP1: Se expresa preocupación por terreno aledaño en zona M3a. Se plantea que este es un área productiva.
		Está de acuerdo con un área de amortiguación, pero llama la atención que zona de equipamiento y almacenamiento inofensivo este al lado de área productiva.
		Se observa en Collico, Planta que fue incorporada como inmueble de conservación histórica a pesar de su uso productivo. Se solicita que se mantenga como AP1.
		Zonificación AP2 debiera ser AP1
		No se entiende criterio para definir cómo área verde, el sector se requiere desarrollar.
		Se observa que área verde proyectada tiene un loteo en etapa de anteproyecto. Existe el antecedente de que propietario del terreno donde se proyecta el área verde había un campamento que fue sacado del lugar.
		Propone que siga continua con T4
		Se identifica Laguna en el sector, se sugiere revisar zonificación.
		En sector Sevilla de Las Animas, zona industrial consolidada, está en Zona ET y debiera ser AP1 (Existen subdivisiones prediales/ revisar área de riesgo y humedal)
		Se propone continuar con zona M5 en borde de la ruta y dejar en zona AV (privada) en humedal

	<p>Se observa que zonas R6 puedan pasar a R5 por ubicación y criterios de norma urbanística.</p> <p>Se propone cambiar de R6a a M3a dando continuidad al uso de suelo pasada la vía proyectada.</p> <p>En lote 2, existe proyecto de ampliación de la planta. Se solicita pasar de T5 a AP1.</p> <p>Se identifica brazo de río, se sugiere revisar zonificación.</p>
Densidad	<p>En sector La Estancilla en Torobayo, se observa que el borde zonificado como T6 hoy en día tiene mayor densidad, lo mismo ocurre en R6 por lo que se propone aumentar la densidad. Se manifiesta que son buenos terrenos para la construcción de vivienda.</p> <p>Pasar las zonas R6 a R5 y evaluar las zonas R5 a R4.</p> <p>Propone pasar la zona T5a de Isla Teja a R5, que quede igual a la zona aldeaña por similitud en densidad.</p>
Otro	<p>Predio particular quedó en dos zonas R4 y R5. No entiende por qué la línea que separa en dos zonas el mismo predio. Por densidad prefiere que todo el predio quede en R4.</p>

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Movilidad	Ensanche	El ensanche de Av. España hacia el Río debiera ser hacia el lado norte, que hay más espacio. El lado sur da hacia el Río y son terrenos de mayor valor económico.
	Apertura	Nudo vial que se haría a la salida del puente Cruces
		Solicitan que pasaje Santa Laura sea una vía pública
		Tener una visión de vías estructurantes para sectores futuros de la ciudad por ejemplo Pedro Montt, aunque en el plano se salía de la zona urbana propuesta. Diseñar a futuro lo periurbano porque la ciudad se va a seguir expandiendo. En este mismo sentido, plantearon que las calles del Arenal, aunque hayan quedado como rurales, son calles con una gran intensidad de tránsito.
	Intermodalidad	Cambiar el muelle intermodal por muelle que conecta con Las Mulatas.
		Proponen una estación intermodal porque hay espacio residencial donde existen las calles proyectadas.
		Propuesta de muelle
		Propuesta de oficializar el muelle de Cutipay
	Otro	Muelle o estación intermodal Angachilla y en Las gaviotas.
		Se propone muelle intermodal.
	Otro	En el club house que existe, eso fue un relleno. Es un terreno fiscal y sería un punto intermodal.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
------	----------	-------------

Ambiental	Uso de suelo	La calle Sevilla en su totalidad debería ser reconocida como zona industrial. ¿Cómo se podría construir en zonas de suelo bueno, por qué en algunos casos hay afectación, como las zonas de patrimonio cultural? En la cancha de Golf. Podría ser una zona residencial o mixta por las condiciones del suelo.
	Densidad	Que los lugares sin riesgos tengan mayor densidad. Más densidad en la zona de Los Notros y Torobayo. Que no sea sólo de 40 m2.
	Área verde	Definir área verde después del Puente Cruces, que actualmente se ocupa pero no están las condiciones urbanas.
	Preservación	Lagunas no identificadas en el borde del puente Cau-Cau, área verde de preservación de recursos hídricos. Existe un bosque que está cercano al cauce, se conecta con el humedal Santa Rosa y no está identificado En Cabo Blanco alto, es zona con cauce y es un humedal que no está en el catastro de preservación de humedales.
	Riesgo Inundación	En General Lagos, donde se encuentra el Hotel Naguilán, dónde hay una subida de río.
	Otro	Las pendientes son menores 30 a 40% que otras áreas, en la zona de camino a Curiñanco. Los Aromos, orilla de río para una bifurcación y no ocupar áreas rurales. Especificar las áreas de amenazas y señalar cómo se debería mitigar para construir en esas zonas.

a) Principales Aportes

i Ámbito Zonificación

- vii) Se requiere mejorar la definición de zonas industriales, especialmente en sectores como Sevilla de Las Animas.
- viii) Se propone aumentar densidades en sectores como La Estancilla (Torobayo) y revisar las zonas R6 para pasarlas a R5 por su ubicación estratégica.
- ix) Se identificaron inconsistencias en áreas verdes proyectadas donde ya existen loteos en etapa de anteproyecto.
- x) Se solicita revisar predios divididos en distintas zonas y mantener continuidad en usos de suelo similares (como cambiar de R6a a M3a para dar continuidad).

ii Ámbito Movilidad

- xi) Se recomienda que el ensanche de Av. España se realice hacia el lado norte donde hay más espacio, evitando afectar terrenos de mayor valor económico hacia el río.
- xii) Se identificó la necesidad de generar un nudo vial a la salida del puente Cruces y formalizar vías como el pasaje Santa Laura.
- xiii) Considerar vías estructurantes para sectores futuros de expansión, incluso en áreas actualmente rurales con alta intensidad de tránsito.
- xiv) Se plantean propuestas de muelles intermodales en sectores como Las Mulatas, Cutipay, Angachilla y Las Gaviotas, además de una estación intermodal en zona residencial donde existen calles proyectadas.

iii Ámbito Ambiental

- xv) Se identificaron humedales y bosques no registrados en el catastro actual, como las lagunas cercanas al puente Cau-Cau y el bosque conectado al humedal Santa Rosa.
- xvi) Se requiere especificar mejor las áreas de amenazas e indicar medidas de mitigación para permitir construcciones en esas zonas.
- xvii) Se propone aumentar la densidad en lugares sin riesgos y con buenas condiciones de suelo, como Los Notros y Torobayo.
- xviii) Definir mejor las áreas verdes después del Puente Cruces, donde actualmente hay uso pero faltan condiciones urbanas adecuadas.

1.1.8. Taller con Actores Ciudadanos

En este taller se reunieron habitantes y representantes de la ciudadanía de la comuna, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día miércoles 11 de junio de 2025 a las 18.00 hr. en el Liceo Comercial, y contó con la asistencia de 1 persona.

1.1.9. Taller Territorial Sector CORVI – Salida Sur

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos de los sectores CORVI y Salida Sur, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día día jueves 12 de junio de 2025 a las 18.00 hr. en el Colegio Gandhi, y contó con la asistencia de 127 personas.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-8 Taller de Análisis de Anteproyecto – CORVI y Salida Sur





Fuente: Elaboración Propia.

1.1.10. Taller Territorial Sector Guacamayo

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos del sector Guacamayo, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día lunes 09 de junio de 2025 a las 18.00 hr. en la Municipalidad, y contó con la asistencia de 20 personas, las cuales fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-9 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Guacamayo





Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con habitantes y dirigentes del sector Guacamayo

Cuadro 1-10 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sector Guacamayo

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Zonificación	Uso de suelo	Permitir uso de restaurantes, bares y fuentes de soda. Ampliar usos de suelo a esos comercios.
	Densidad	Proponen que zona R6 tenga mayor densidad, por ejemplo R3. O como una zona de subcentro C ó M, con mayor densidad. Hay zonas de cerros que podrían tener una buena vista para servicios. De acuerdo con buffers de humedales.
	Densidad	Acuerdo en densidades y alturas en zona M4 ya que permite oportunidades para crecer a las personas.
	Densidad	Que la zona R5a sea mínimo de 300 m2. Aumentar un poco la densidad, por ejemplo a R5, de acuerdo a realidad actual.
	Densidad	Que baje densidad de M4 a M5 por constructibilidad del suelo. Vecinos no creen que pueda construirse más.
	Densidad	Vecinos proponen que densidad de R5 en estos lugares, sea R5a. Unificar con sectores aledaños.
	Subdivisión predial	Actualmente sitios son de 300 m2 aprox. Solicitan revisar zonificación y modificar. Podría ser más densa que R6.
	Zonificación general en	De acuerdo con zonificación, especialmente con zonas ZAH y ZAV.
	Humedal	Humedal Urbano Bosque Miraflores-Las Mulatas-Guacamayo es un área muy contaminada. Solicitan revisar y proponer algo concreto ya que actualmente es una zona abandonada
	Otro	Problemática actual es que hay un sitio privado, que se ha transformado en basural, hay ratones, foco de contaminación. A vecinos les interesa que sea zona mixta

	pero bien aprovechada, como por ejemplo que haya equipamiento.
--	--

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Movilidad	Ensanche	Es una buena opción, es un aporte el ensanche de calle Las Queñoas.
		Es una necesidad para el sector el ensanche de la Ruta T-424 (Camino Angachilla).
	Vialidad existente	La calle Ingeniero Federico Wiese tiene una baja capacidad de carga, pero tiene un alto tránsito de locomoción colectiva, no siendo apropiada para ello. Lo que genera un deterioro de la pavimentación debido al alto tráfico.
		Se plantea el ensanche de la calle Ingeniero Federico Wiese, más que generar la vía PROYECTADA 30 (20)
		Ingeniero Federico Wiese es la calle principal del sector por la feria y la locomoción colectiva.
		Que se regularice el pasaje #980 Las Mulatas
		Hay que terminar esas calles, que están establecidas que tienen en el plano.
		Corte del bandejón central de Av. Circunvalación en las zonas que se indican (Quilen, Aucamán y Pantao) para que pueda haber una mejor circulación para peatones, porque como está actualmente la circulación del sector está entorpecida para los vecinos/as del sector.
	Apertura	Es un tema que no está resuelto, existe una comunidad organizada, que aboga por la defensa del humedal. Es importante que se proyecte una solución que no pase por el humedal.
	Movilidad activa	Propuesta de estación intermodal
		Que se evalúen otros cruces peatonales en el Santuario Angachilla en zonas más urbanizadas, más densamente urbanizados.
	Otro	La Planta Sanitaria tiene muy mal olor sobre todo en el verano, afectando la calidad de vida de los vecinos,

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Ambiental	Apertura	Pasarela peatonal en la zona de circunvalación. Evaluar mejor la ubicación.
	Vialidad	Existe acuerdo con que se construya puente de Las Mulatas que conecta con Torobayo.
	Inundación	En la calle Los Hualos con Avda. Circunvalación se anega e inunda por la cercanía que hay con el humedal (no aparece como zona inundable).
	Infraestructura Sanitaria	¿Cómo se mitigan los riesgos respecto de la planta de tratamiento? No debería crecer.

Riesgo Incendio	Relevar riesgo de incendio en los alrededores de la plantación de eucaliptos (Calle Arica, El Tranque)
Riesgo derrumbe	En el sector Huachocopihue: Calle Francia con Simpson, riesgo de derrumbe por el alto tráfico vehicular.
Movilidad	Mejorar las condiciones de calle y pasaje en los ensanches para regular las casas y ampliarlas, en torno a calle PROYECTADA 192.
Otro	Se propone especificar las zonas de humedales urbanos que coinciden con el Santuario de la Naturaleza, debería explicitarse en todo el plano.

a) Principales aportes

i Ámbito Zonificación

- Solicitud de ampliar usos permitidos para incluir restaurantes, bares y fuentes de soda.
- Propuestas de aumentar densidad en zona R6 (a nivel de R3 o como subcentro C o M), revisar zona R5a para establecer mínimo de 300 m², y unificar densidades con sectores aledaños.
- Algunos vecinos apoyan el aumento de densidad en zona M4 por las oportunidades de crecimiento, mientras otros solicitan reducir de M4 a M5 por dudas sobre la constructibilidad del suelo.
- Solicitud de revisar la zonificación considerando que actualmente los predios son de aproximadamente 300 m².
- Acuerdo con la protección de zonas ZAH y ZAV, pero preocupación por el estado del Humedal Urbano Bosque Miraflores-Las Mulatas-Guacamayo, que presenta contaminación y abandono.

ii Ámbito Movilidad

- Apoyo al ensanche de calle Las Queñoas y necesidad de ensanchar la Ruta T-424 (Camino Angachilla).
- Calle Ingeniero Federico Wiese presenta deterioro por alto tránsito de locomoción colectiva; se propone su ensanche.
- Propuesta de modificar el bandejón central de Av. Circunvalación en zonas específicas (Quilen, Aucamán y Pantao) para mejorar circulación peatonal.
- Propuesta de estación intermodal y evaluación de nuevos cruces peatonales en zonas más densamente urbanizadas del Santuario Angachilla.
- Preocupación por soluciones viales que no afecten al humedal, considerando la existencia de una comunidad organizada para su defensa.
- olores de la Planta Sanitaria, especialmente en verano, afectando la calidad de vida.

iii Ámbito Ambiental

- Propuesta de evaluar mejor la ubicación de una pasarela peatonal en zona de circunvalación y acuerdo con la construcción del puente de Las Mulatas que conecta con Torobayo.
- Identificación de zona inundable no reconocida en el plan (calle Los Hualos con Avda. Circunvalación).
- Preocupación por mitigación de riesgos asociados a la planta de tratamiento y oposición a su crecimiento.

- Riesgo de incendio (Calle Arica, El Tranque) y riesgo de derrumbe en sector Huachocopihue (Calle Francia con Simpson) por alto tráfico vehicular.
- Propuesta de mejorar condiciones de calles y pasajes en los ensanches para regular y ampliar viviendas en torno a calle PROYECTADA 192.

1.1.11. Taller Territorial Sector Collico – Calle Calle Sur

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos del sector de Collico y alrededores, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día miércoles 18 de junio de 2025 a las 18.00 hr. en la sede de la junta de vecinos nº25 Collico, y contó con la asistencia de 55 personas, las cuales fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-10 Taller de Análisis de Anteproyecto – Collico y Calle Calle Sur



Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con habitantes y dirigentes del sector Collico y Calle Calle Sur.

Cuadro 1-11 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Collico y Calle Calle Sur

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Zonificación	Uso de suelo	Solicitan que zona donde se encuentra el Molino quede como AP1 y no como ZCH02a. Se manifiestan en contra de zonificación patrimonial.
		Zona AP1 cambiar a zona M2.
		Preocupa zona EM en terreno muy grande. Proponen que se pueda dejar más pequeña la zona EM y que también pueda ser Residencial Mixto.
		Cambiar zonificación a ET, que exista una transición entre sector industrial y turístico.
		Cambiar a zona M2. Admitir otras zonas/usos.
		Que exista otro buffer al otro lado de Valdicor y que se cambie el resto del terreno a Mixto, el que colinda con la zona M3a.
		Solicitan que zona no quede como humedal. Propietarios no quieren perder el campo completo. Señalan que zona no se inundaba hasta que se construyó Circunvalación ya que no quedó bien la canalización. Solicitan que se le permita zona Mixta al menos.
		Que la zona Mixta M3a se amplíe más, modificando T4, considerando otras zonas alrededor del hospital. Uniformar en zona mixta.
		Fundo de Collico es área de expansión. Interesa que sea más flexible. Solicitan que se cambie de T5 a otro uso, como por ejemplo M2.
		A vecinos les preocupa el futuro proyecto de muelle, considerando equipamiento para Urac (Unidad de rescate acuático). Solicitan que se considere ese proyecto al momento de definir los espacios para la zonificación propuesta.
	Subdivisión predial	Cambiar zonificación R6a porque es muy restrictiva en Subdivisión predial mínima (10.000 m2) Solicitan reducir a 230 m2 aprox y que quede como zona como R4.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Movilidad	Apertura	Les parece que está bien calle proyectada 89B, que une Balmaceda con Av. Circunvalación Oriente.

Vialidad existente	Calle Ecuador, entre Argentina y Balmaceda, ese tramo es peligroso debido a que la calle es muy angosta, no hay vereda ni ciclovía. Ha habido muchos accidentes.
Ensanche	Balmaceda debería tener tres vías por lo menos. Porque las personas se estacionan para ir al comercio.
Otro	Hay que mirar lo que está pensando EFE con las vías del tren porque de acuerdo a rumores pretenderían cercarlas por ambos lados. La faja de la línea ferrea es de 17, 5 metros exactos y de 25 mt. Sanear los sitios porque se les expropiaron a los vecinos 5 metros, y hoy se les exige hacer una vereda. Las casas que se encuentran ubicadas desde la línea del tren hasta Balmaceda.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Ambiental	Riesgo inundación	Peligro de inundación en torno a Estero Balmaceda
		Plaza de juegos, se inunda en invierno
	Zona Circunvalación	Zona protección de ladera queda en zona urbana

a) Principales Aportes

i) Ámbito Zonificación

- Se solicitan cambios de zonificación: Zona del Molino pasar de ZCH02a a AP1; cambiar zona AP1 a M2; reducir zona EM para incluir uso Residencial Mixto.
- Cambiar a zona ET para generar transición entre sectores industrial y turístico.
- Propietarios solicitan que ciertos terrenos no queden catalogados como humedal.
- Extender zona M3a modificando T4 para uniformar con áreas cercanas al hospital.
- Solicitud de cambiar Fundo de Collico de zona T5 a otra más flexible como M2.
- Cambiar zonificación R6a por ser muy restrictiva (10.000 m²), solicitando reducir a 230 m² aproximadamente y recalificar como zona R4.
- Preocupación por futuro proyecto de muelle, considerando equipamiento para Unidad de Rescate Acuático.

ii) Ámbito Movilidad

- Aprobación de calle proyectada que conectaría Balmaceda con Av. Circunvalación Oriente.
- Preocupación por peligrosidad de calle Ecuador entre Argentina y Balmaceda (angosta, sin vereda ni ciclovía).
- Propuesta de ampliar calle Balmaceda a tres vías por congestión relacionada con estacionamientos comerciales.
- Inquietud sobre planes de EFE respecto al cercado de vías del tren y aclaración sobre dimensiones de la faja ferroviaria.

iii Ámbito Ambiental

- Identificación de zonas con peligro de inundación en torno al Estero Balmaceda, incluyendo área de plaza de juegos que se inunda en invierno.
- Observación sobre zona de protección de ladera que queda dentro del área urbana en sector Circunvalación.

1.1.12. Taller sector Salida Sur (Las Gaviotas)

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos del sector del sector de Las Gaviotas, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y participaron del diálogo conjunto en torno mesas de trabajo ordenadas por temática.

Esta instancia fue realizada el día martes 24 de junio de 2025 a las 18.00 hr. en el Círculo de Suboficiales, y contó con la asistencia de 73 personas, las cuales fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-11 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Salida Sur (Las Gaviotas)

Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con habitantes y dirigentes del sector de Las Gaviotas.

Cuadro 1-12 Resultados Taller de Construcción del Anteproyecto Definitivo – Sector Salida Sur (Las Gaviotas)

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Zonificación	Uso de suelo	Familias viven en zona reconocida hoy como Área productiva. Hay 10 casas entre 600 y 100 m2

	<p>Terrenos particulares de 1000 m², 9 sitios en zona Protección Ambiental de Humedales. Cambiar zonificación a Turismo o residencial, con subdivisión predial 1000 m².</p> <p>PAH: Zona de amortiguación de humedales en área con 6 metros de altura, donde nunca se inunda ni es humedal. Modificar zonificación a Turismo o Residencial</p> <p>PAH: Zona de Preservación de humedales no corresponde a humedal. Es una pampa de uso histórico para alimentación de animales de granja.</p> <p>Zona AVP existen viviendas residenciales. Importante resguardar sitios privados, existen aproximadamente 6 casas en sector considerado AVP.</p> <p>Zona de Preservación de humedales no corresponde a humedal. No se inunda. Se propone modificar a zona Turismo o residencial</p> <p>Zona de Preservación de humedales no corresponde a humedal. No se inunda. Se propone modificar a zona Turismo o residencial. Actualmente corresponde a una zona agrícola.</p>
Subdivisión predial	<p>Zonificación no corresponde a la ocupación actual. Subdivisión predial es mucho más pequeña (aprox entre 300- 500 m²)</p> <p>Zonificación no corresponde a la ocupación actual. Subdivisión predial es mucho más pequeña (aprox 500 m²)</p> <p>Zonificación no corresponde a la ocupación actual. Subdivisión predial es mucho más pequeña (aprox 330 m²)</p> <p>Debiera ser R4 por confluencia de vías y facilidad de acceso. Debiera tener una posibilidad de subdivisión predial más pequeña</p>
Otro	<p>Resguardar acceso al río en zona final de las Gaviotas, falta muelle, existe consenso que es importante resguardar el borde de río, que a futuro exista una bonita costanera que fomenta turismo fluvial en sector.</p> <p>Poste 46 y 47 en zona que no es inundable. Actualmente se reconoce como inundable y nunca se inunda.</p> <p>Zona considerada como R6 en área inundable. Tiene vía proyectada en zona inundable</p>

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Movilidad	Apertura	<p>Calles propuestas son poco claras.</p> <p>Vía PROYECTADA 177 debiera tener continuidad hacia calle PROYECTADA 180. Eso "aliviara" a la red.</p> <p>Apertura de calle proyectada pasa sobre terrenos privados. Todos los sitios están contruidos.</p> <p>Pasaje 29 1/2 Pasa por el sitio de una persona, además está al lado del humedal.</p>

	Estas calles proyectadas (PROYECTADA 184 y PROYECTADA 185), son de propiedades sólo de hermanos. Y no tendría sentido. Además, están al lado del humedal. Existen casas construidas en este borde (tomado).
	Camino proyectado (PROYECTADA 182) corta terreno en dos. Además, es el único predio agrícola productivo que queda activo en el sector.
	Camino proyectado no tiene viviendas cercanas, además está al lado del humedal. Se requiere eliminar calle PROYECTADA 174.
	Camino proyectado sobre una vivienda.
	No tiene sentido tantas salidas hacia el sur, con una salida al sur basta. Para optimizar recursos y no pasar por los humedales.
	Esta proyección vial no tiene sentido para hacer en U.
Vialidad existente	Se debería pensar en un retorno al final del camino.
Ensanche	Esta calle no se justifica porque viven muy pocas personas. Mientras que la salida hacia la circunvalación ya está diferenciada de cota en este terreno. Además, tiene construcción de humedales.
Otro	Salida a Las gaviotas que se ponga un semáforo.
	Proyecto del MOP salidas desde Las Gaviotas por el poste 17. Proyección del MOP
	Ensanchamiento de camino, no es existente. Terreno tiene borde de humedal.
	Esta zona se anega actualmente.

ITEM	TEMÁTICA	DESCRIPCION
Ambiental	Riesgo inundación	R6 y PAH: Los vecinos y vecinas señalan que no es inundable.
		Que se elimine el camino (PROYECTADA 186) ya que está en zona inundable. Zona alta no es inundable.
		IS: Aparece como zona de servicio en una zona de riesgo de inundación, que no es inundable.
		En la entrada de las gaviotas se inunda y no aparece
		PAH: Zona de proyección de riesgo
		En ese lugar hay relleno de humedales y no aparece
		IS: Zona Inundable por aguas lluvias
		Poste 53 (Las Gaviotas esq. Calle proyectada 182) tiene dos zonas bajas que se inundan.
	Infraestructura sanitaria	PAH: Hay una planta de tratamiento de agua que el afluente va al humedal en zona que es de protección ambiental.
	Apertura	En zona de humedal aparece un camino proyectado (PROYECTADA 172)
		Poste 17 camino proyectado en Humedal (PROYECTADA 172)
	Zona de amortiguación	Zona de amortiguación es parte del Río Angachilla

Otro	APV: Se está construyendo en zona de Humedales.
	Actualmente hay construcción en zona AVP

a) Principales Aportes

i Ámbito Zonificación

- Se identifican discrepancias entre la zonificación propuesta y la realidad territorial. Especialmente en áreas designadas como humedales que no se inundan.
- La zonificación no corresponde a la ocupación actual en varios sectores. Se solicita considerar subdivisiones prediales más pequeñas (entre 300-500 m²).
- Se destaca la importancia de resguardar el acceso al río en la zona final de Las Gaviotas, con potencial para desarrollar una costanera que fomente el turismo fluvial.
- Se señalan algunas inconsistencias en la definición de zonas inundables (especialmente en postes 46 y 47) y preocupación por vías proyectadas en estas áreas.

ii Ámbito Movilidad

- Preocupación por apertura de algunas calles porque pasan sobre terrenos privados ya construidos, dividen predios productivos o atraviesan humedales.
- Se sugiere reconsiderar algunas conexiones como la continuidad entre PROYECTADA 177 y 180 para aliviar la red vial.
- Se propone reducir la cantidad de salidas hacia el sur para optimizar recursos y evitar afectar humedales.

iii Ámbito Ambiental

- Áreas señaladas como R6 y PAH que vecinos indican que no se inundan
- Zonas que se inundan frecuentemente (entrada de Las Gaviotas) y no aparecen identificadas
- Vías proyectadas que atraviesan humedales (PROYECTADA 172 y 186)
- Planta de tratamiento de agua cuyo afluente va al humedal en zona de protección ambiental
- Se señala que la zona de amortiguación es parte del Río Angachilla.

1.2. Otras instancias

1.2.1. Jornada EAE con OAE

En esta actividad, que se implementó en el marco del procedimiento EAE, reunió a representantes de Órganos de la Administración del Estado. A los participantes se les informó sobre los avances del proceso de actualización del Plan y la propuesta de anteproyecto ajustado. Los participantes tuvieron la oportunidad de dialogar e intercambiar opiniones en mesas de trabajo distribuidas por temática.

Esta instancia fue realizada el día martes 11 de junio de 2025 a las 15:00 hr, y contó con la asistencia de 16 personas.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-12 Taller de Análisis de Anteproyecto – Jornada EAE con OAE



Fuente: Elaboración Propia.

1.2.2. Conversatorio "Visiones sobre el PRC Valdivia"

Esta instancia reunió a los principales actores del mundo académico de la comuna para dialogar y reflexionar sobre el futuro desarrollo urbano de Valdivia. En ella se informó sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior, y se generó una instancia de panel en la que se expusieron diferentes visiones sobre la planificación urbana de la comuna.

Esta instancia fue realizada el día martes 17 de junio de 2025 a las 11.30 hr. en la delegación de la costa, y contó con la asistencia de 30 personas, las cuales fueron divididas en 3 mesas para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-13 Taller de Análisis de Anteproyecto – Conversatorio “Visiones sobre el PRC Valdivia”



Fuente: Elaboración Propia.

1.2.3. Grupo Asesor

En este taller se reunieron representantes miembros y miembros del Grupo Asesor, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo con la ronda de participación anterior.

Esta instancia fue realizada el día martes 17 de junio de 2025 a las 18.00 hr. en la Municipalidad, y contó con la asistencia de 15 personas.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

Ilustración 1-14 Taller de Análisis de Anteproyecto – Grupo Asesor



Fuente: Elaboración Propia.

1.2.4. Taller temático: Incentivos Normativos

En esta instancia se reunieron personas y actores interesados, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior y propuesta de incentivos normativos.

Esta instancia fue realizada el día miércoles 18 de junio de 2025 a las 09.00 hr. , a través de Zoom, y contó con la asistencia de 36 personas.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

1.2.5. Ilustración 1-15 Taller de Análisis de Anteproyecto – Taller temático “Incentivos Normativos”



Fuente: Elaboración Propia.

El taller se centró en los incentivos normativos y su evaluación económica, destacando la importancia de la participación de los asistentes y la extensión del plazo para recibir observaciones a través de la plataforma de participación online.

Se discutieron aspectos clave sobre la rentabilidad de los sistemas de incentivos. Se presentó un análisis detallado sobre la modelación de proyectos, la estandarización en la evaluación y la combinación de incentivos. Además, se explicó cómo las combinaciones de incentivos son esenciales para cumplir con la normativa urbanística, mencionando que se pueden utilizar hasta tres incentivos a la vez. Se abordaron ejemplos específicos de proyectos, como viviendas y oficinas, y se discutieron los

diferentes costos asociados a cada incentivo. Además, se mencionó la importancia de los premios adicionales relacionados con la sustentabilidad.

Se abordaron preocupaciones sobre la densidad poblacional y su impacto en el desarrollo de proyectos, así como la necesidad de ajustar los parámetros normativos para mejorar la oferta de vivienda.

Uno de los principales temas planteados por los participantes fue la **situación base utilizada como referencia** para la propuesta. Varios participantes, entre ellos profesionales vinculados al desarrollo inmobiliario, advirtieron que esta no corresponde al plan regulador vigente, lo que podría generar inconsistencias en el diseño de incentivos. Se señaló que, si la línea base es más restrictiva que la actual, los incentivos normativos podrían no resultar efectivos, limitando su capacidad de fomentar la ciudad compacta y el desarrollo proyectado.

Asimismo, se destacó la **problemática de los costos de construcción** en Valdivia, particularmente el alto valor de los pilotajes debido a las características del suelo, sumado a la eliminación del crédito especial para empresas constructoras, que encarecerá los proyectos a partir de 2027. Estos factores, junto con los costos por administración, ventas y mitigaciones viales, fueron vistos como elementos que deben estar explícitamente considerados en la modelación de los incentivos.

Otro punto relevante fue la **reconversión de inmuebles patrimoniales**. Se planteó la inquietud respecto a los mayores costos que enfrentan quienes buscan intervenir edificaciones catalogadas como patrimoniales, y se sugirió explorar incentivos específicos.

En relación a la aplicabilidad de los incentivos, se consultó por su **compatibilidad con otros mecanismos urbanísticos** como la fusión predial o el conjunto armónico, y sobre la posibilidad de acumular beneficios en zonas específicas (por ejemplo, R3). Además, se subrayó la necesidad de calibrar la propuesta desde una lógica de **colaboración público-privada**, considerando criterios de rentabilidad, tiempos de construcción y expectativas de los desarrolladores, para garantizar su viabilidad.

1.2.6. Taller Abierto Online

En esta instancia se reunieron personas y actores interesados, quienes fueron informados sobre la propuesta de Anteproyecto que integra los ajustes de acuerdo a la ronda de participación anterior.

Esta instancia fue realizada el día 26 de junio de 2025 a las 18.00 hr. , a través de Zoom, y contó con la asistencia de 36 personas.

A continuación, se expone el registro fotográfico de la actividad.

1.2.7. Ilustración 1-16 Taller de Análisis de Anteproyecto – Taller temático “Incentivos Normativos”



Fuente: Elaboración Propia.

Se generó un intercambio activo de consultas y observaciones que reflejan las principales inquietudes de vecinos, vecinas y actores locales respecto de los alcances de la planificación urbana.

Un conjunto importante de consultas se refirió a los **plazos y efectos de la entrada en vigencia del nuevo instrumento**, incluyendo la duración estimada de su tramitación, la fecha en que comenzarán a regir las nuevas disposiciones y el eventual impacto en el **avalúo fiscal y las contribuciones** de los predios incorporados al límite urbano. También se plantearon preguntas sobre el momento en que se aplicarían las nuevas restricciones normativas y cómo estas afectarían a propietarios y proyectos en curso.

Otro eje relevante de consultas estuvo relacionado con la **infraestructura vial proyectada**, particularmente en el sector de Las Gaviotas y Torobayo. Se cuestionó la coherencia de proyectar calles que atraviesan humedales o zonas declaradas de preservación ambiental, lo que se percibió como una contradicción con la protección ambiental declarada. Asimismo, se preguntó por el significado de las líneas punteadas en los planos (expropiaciones o simples propuestas) y por la viabilidad de conexiones viales alternativas que alivien la congestión sin afectar áreas sensibles.

Las y los participantes también expresaron inquietudes sobre la **clasificación de áreas de riesgo**, señalando discrepancias entre las zonas declaradas como inundables y la realidad en terreno, con especial énfasis en Las Gaviotas. Se solicitó mayor claridad sobre la metodología utilizada para definir estas zonas, así como mecanismos para presentar observaciones que acrediten situaciones distintas a las modeladas.

En relación al **uso de suelo y normativas específicas**, surgieron observaciones críticas sobre la definición de la **Subzona Turística Controlada (T6b)**, considerada excesivamente restrictiva, al limitar la densidad y la posibilidad de usos turísticos. Asimismo, se cuestionó la sustitución de zonas urbanas mixtas por subzonas más rígidas, lo que, en opinión de los participantes, podría congelar barrios consolidados y restringir el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, en un contexto de déficit de vivienda.

Desde el ámbito productivo, representantes de empresas logísticas señalaron que la reducción del coeficiente de ocupación de suelo en las nuevas zonas propuestas

dificultaría la viabilidad de proyectos de ampliación, advirtiendo un **retroceso para la actividad económica** en sectores como Collico.

Finalmente, se destacaron inquietudes sobre la **participación y representatividad**, con preguntas respecto al grado de involucramiento de comunidades como Las Gaviotas en la decisión de cambiar el uso de suelo de rural a urbano. También se solicitaron orientaciones claras para ingresar observaciones en la plataforma digital del proceso, asegurando que estas tengan seguimiento y trazabilidad.

La sesión concluyó con un reconocimiento al valor de la instancia y la disposición a seguir participando, destacándose la necesidad de que el proceso combine **protección ambiental, desarrollo habitacional y actividad económica**, de manera equilibrada y en sintonía con las realidades locales de Valdivia.

1.2.8. Participación Online: Ingreso de observaciones

Entre el 02 de junio y el 22 de julio, la ciudadanía tuvo la oportunidad de plantear sus opiniones sobre la propuesta de anteproyecto ajustada, a través de un cuestionario online que estuvo durante ese periodo en la página web del Plan www.prcvaldivia.cl.

Se recibió un total de 894 ingresos, que contienen opiniones y antecedentes que se analizaron técnicamente para evaluar su incorporación al Anteproyecto Definitivo, considerando los lineamientos definidos en la Evaluación Ambiental Estratégica y aquellos acordados en la Imagen Objetivo.

a) Áreas de interés

Estos antecedentes fueron sistematizados según el sector territorial al que refieren, lo que permitieron identificar los focos principales de interés y preocupación de la ciudadanía.

El sector que concentró la mayor cantidad de observaciones fue **Collico**, con **493 ingresos (55%)**. En segundo lugar se ubica **Las Gaviotas**, con **82 observaciones (9%)**, seguido de los aportes que refieren a el sector **Regional (52 observaciones, 6%)**, y los sectores de **Angachilla (45, 5%)** e **Isla Teja (42, 5%)**.

Otros sectores que reunieron un volumen significativo, aunque menor, de opiniones fueron **Cabo Blanco (27, 3%)**, **Torobayo (23, 3%)**, y **Las Ánimas (22, 2%)**, junto a observaciones que abordan la situación de la **Salida Sur (18, 2%)** y aquellas de carácter más **general (21, 2%)**.

Cuadro 1-13 Observaciones según sector – Participación Online

SECTOR	F	Porcentaje (%)
Collico	493	55%
Las Gaviotas	82	9%
Regional	52	6%
Angachilla	45	5%

Isla Teja	42	5%
Cabo Blanco	27	3%
Torobayo	23	3%
Las Ánimas	22	2%
Salida Sur	18	2%
General	21	2%
Valdivia centro	13	1%
Costa	8	1%
Barrios Bajos	7	1%
Guacamayo	7	1%
Schneider	6	1%
Cutipay	5	1%
Varios	4	0%
CORVI	3	0%
Yañez Zabala - Pablo Neruda	3	0%
Niebla	2	0%
El Arenal	2	0%
El Colmenar	2	0%
Los Molinos	1	0%
Paillao	1	0%
Santa Elvira	1	0%
Fuera del límite urbano	1	0%
No aplica / No indica	3	0%
Total general	894	100%

Fuente: Elaboración Propia.

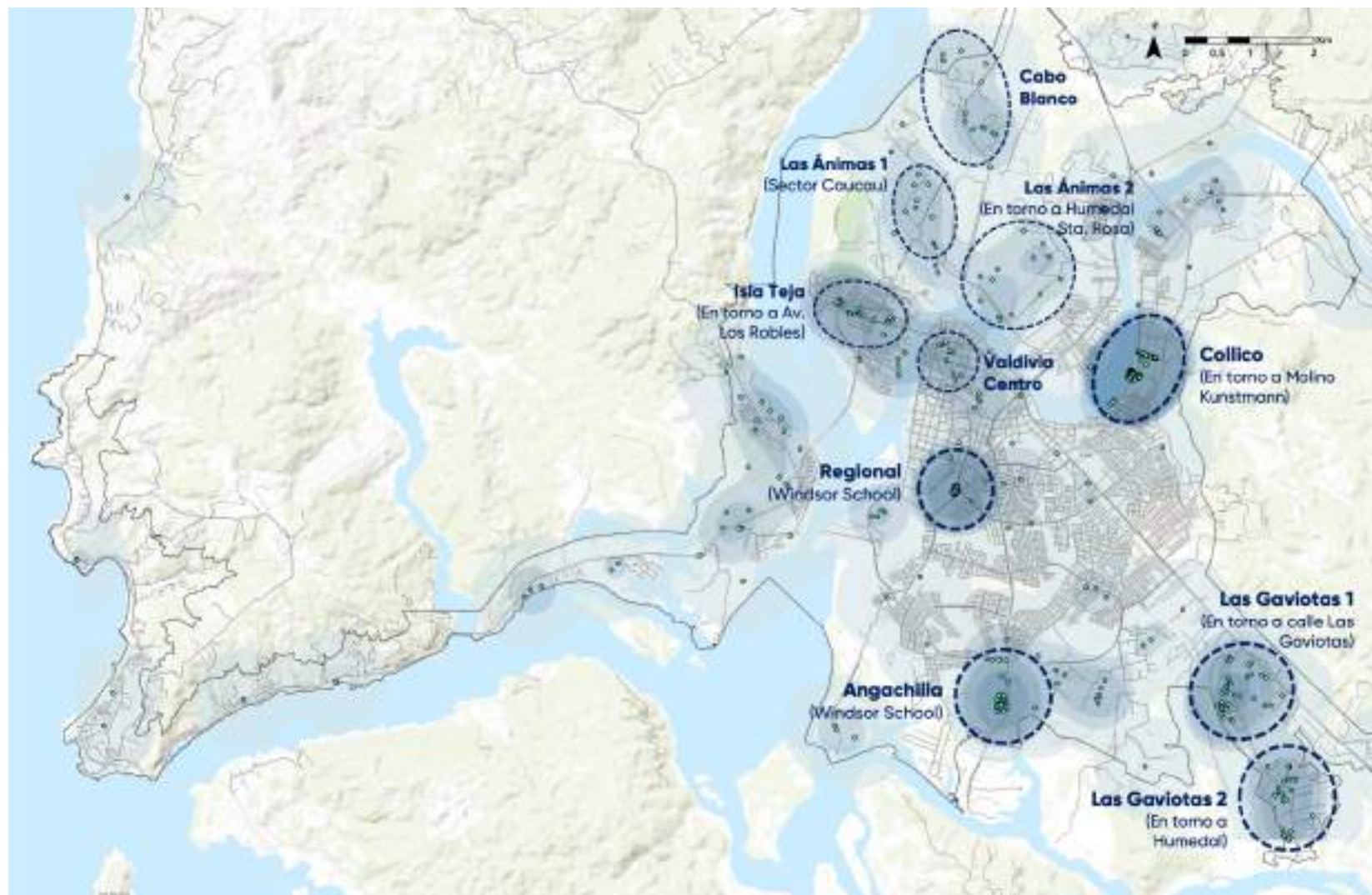
La marcada concentración y la magnitud y recurrencia de las observaciones recibidas en territorios como **Collico y Las Gaviotas**, los configura como núcleos prioritarios de atención en la elaboración del **Anteproyecto Definitivo**.

El mapa de calor a continuación, que representa la distribución y concentración territorial de las observaciones ingresadas a través de este mecanismo de participación, permite identificar las principales áreas de interés. Estas áreas reflejan zonas del territorio comunal con mayor participación o preocupación ciudadana en relación al anteproyecto.

Entre las principales áreas de interés destacan:

- Collico (Molino Kunstmann y casonas)
- Las Gaviotas (En torno a calle Las Gaviotas y a Humedal)
- Regional (Windsor School)
- Angachilla (Predio Windsor School)
- Las Ánimas (En torno a sector Caucau y a humedal Santa Rosa)
- Isla Teja (En torno a Av. Los Robles)
- Cabo Blanco
- Valdivia Centro

Ilustración 1-17 Áreas de Interés – Participación Online



Fuente: Elaboración propia.

b) Distribución temática

En cuanto a las **temáticas abordadas en las 894 observaciones recibidas** durante la consulta ciudadana del **Anteproyecto ajustado del PRC de Valdivia**, destaca que la mayor proporción de aportes se concentró en la **Zonificación**, con **589 ingresos (66%)**. Este resultado refleja el fuerte interés de la ciudadanía por la definición de usos de suelo y su impacto en la proyección del desarrollo urbano, las actividades económicas y las condiciones de habitabilidad en los distintos sectores de la comuna.

En segundo lugar, las observaciones se refirieron a la **Vialidad (13%)**, evidenciando la preocupación por la red de conexión propuesta, los impactos en la movilidad cotidiana y la compatibilidad con las características ambientales y sociales de los barrios.

Le siguieron los comentarios vinculados a la **Norma de edificación**, que alcanzaron **78 ingresos (9%)**, donde se discutieron aspectos como densidades, alturas y condiciones constructivas.

En menor medida, aunque igualmente relevantes, se agruparon observaciones bajo la categoría **Varios (33%)**, así como aportes sobre **Riesgo (20%)**, el **Límite Urbano (12%)**, la **Movilidad (8%)** y la **Factibilidad Sanitaria (6%)**. También surgieron aportes más específicos relacionados con la **Protección y preservación ambiental (4%)**, el **Resguardo de lo actual (4%)**, y el **Uso de suelo (4%)**.

Cuadro 1-14 Observaciones según temática – Participación Online

Temática	f	Porcentaje (%)
Zonificación	589	66%
Vialidad	114	13%
Norma de edificación	78	9%
Varios	33	4%
Riesgo	20	2%
Límite Urbano	12	1%
Movilidad	8	1%
Factibilidad sanitaria	6	1%
Protección y preservación ambiental	4	0%
Resguardo de lo actual	4	0%
Uso de suelo	4	0%
Fragilidad Ambiental	1	0%
Inmuebles de Conservación Histórica	1	0%
Patrimonio	1	0%
Incentivos Normativos	1	0%
Otro	18	2%
Total	894	100%

Fuente: Elaboración propia.

El cruce entre **sectores territoriales y temáticas de las observaciones ciudadanas** recibidas en el marco del **Anteproyecto ajustado del PRC de Valdivia**, permite identificar patrones diferenciados en las preocupaciones de la ciudadanía.

En primer lugar, **Collico** concentra el mayor número de aportes con una clara predominancia de la **Zonificación (431 ingresos)**, lo que refleja un fuerte interés de la comunidad por la definición de uso de suelo en el sector. A ello se suma la importancia asignada a la **Vialidad (48 observaciones)** y, en menor medida, a la **Movilidad y Norma de edificación**. Este predominio confirma a Collico como el territorio más activo y crítico frente a la propuesta regulatoria.

En **Las Gaviotas**, las observaciones fueron variadas y reflejan la complejidad del sector: la **Vialidad (25 aportes)** y la **Zonificación (16)** concentran buena parte de los comentarios, pero destacan también la alta proporción de observaciones en torno a **Riesgo (15)**, vinculadas a humedales e inundaciones, y a **Norma de edificación (11)**. Este abanico temático da cuenta de un territorio con múltiples tensiones, tanto ambientales como urbanísticas.

En **Angachilla**, la temática más recurrente fue la **Norma de edificación (29 ingresos)**, evidenciando preocupación por parámetros constructivos, densidades y alturas, mientras que la **Zonificación (7)** y la **Vialidad (4)** tuvieron menor presencia.

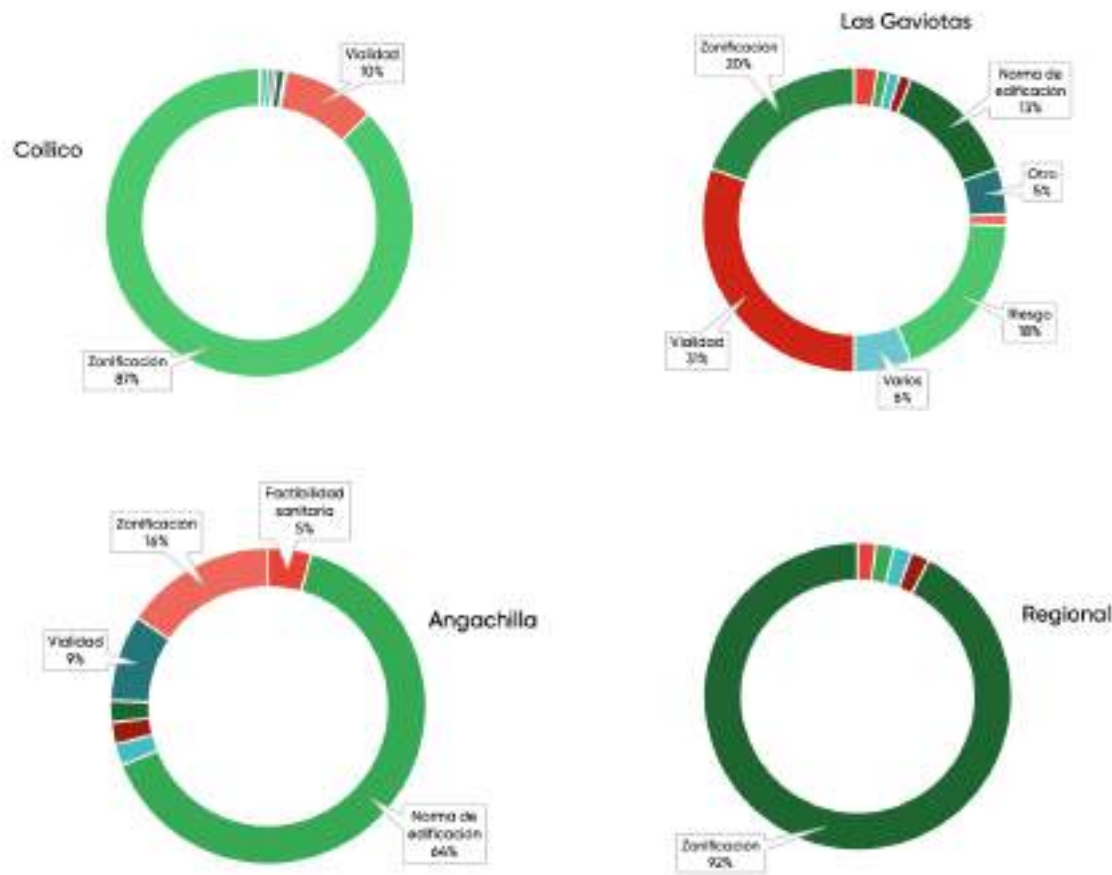
Otros sectores como **Isla Teja** y **Valdivia Centro** también concentraron observaciones relevantes. En Isla Teja, predominan la **Zonificación (14)** y la **Vialidad (12)**, con presencia también de aportes sobre **Uso de suelo y Normas de edificación**, lo que refleja tensiones en torno al crecimiento urbano y la movilidad en un barrio consolidado. En Valdivia Centro, en cambio, la mayoría de los comentarios se enfocaron en la **Norma de edificación (5)** y la **Zonificación (6)**, con un énfasis complementario en el **Patrimonio**.

El sector **Cabo Blanco** mostró un perfil distinto, con la **Vialidad (10 ingresos)** como principal preocupación, seguido de temas como **Límite Urbano, Zonificación y Riesgo**, lo que se asocia a la condición de periferia y a las tensiones por expansión urbana en áreas rurales.

En sectores como **Regional** y **Torobayo**, la **Zonificación** vuelve a ser la temática predominante (**48 y 7 aportes respectivamente**), aunque en Torobayo destaca también un número importante de observaciones agrupadas como **Varios (9 ingresos)**, lo que sugiere una mayor dispersión en términos de las preocupaciones.

En síntesis, el análisis sector-temática confirma que, si bien la **Zonificación** y la **Vialidad** concentran la mayoría de las observaciones a nivel comunal, en algunos territorios específicos se expresan preocupaciones particulares: la **Norma de edificación** en Angachilla, el **Riesgo** en Las Gaviotas, el **Patrimonio** en Valdivia Centro y el **Límite Urbano** en sectores periféricos como Cabo Blanco y El Arenal. Estas diferencias evidencian la necesidad de un enfoque territorial

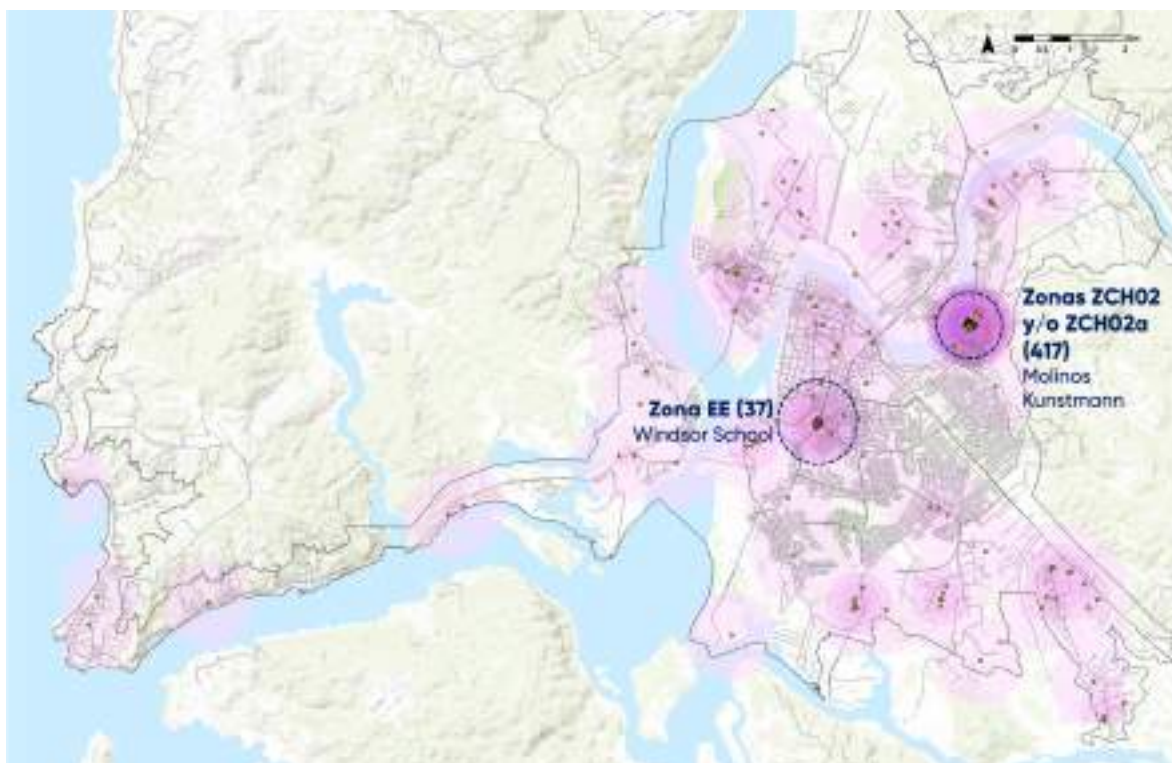
Ilustración 1-18 Observaciones según Sector y temática – Participación Online



Del total de **894 observaciones ciudadanas recibidas**, se identificaron focos específicos dentro de las tres temáticas más recurrentes: **zonificación, vialidad y normas de edificación**.

En materia de **zonificación**, la mayor concentración de observaciones se registró en **Collico**, particularmente en torno a las **Zonas de Conservación Histórica ZCH02 y ZCH02a**, vinculadas a los Molinos Kunstmann y casonas históricas del sector (**417 ingresos**). En el sector **regional**, se suman **37 observaciones** relacionadas con la **Zona de Equipamiento Exclusivo (ZEE)** en torno al Windsor School.

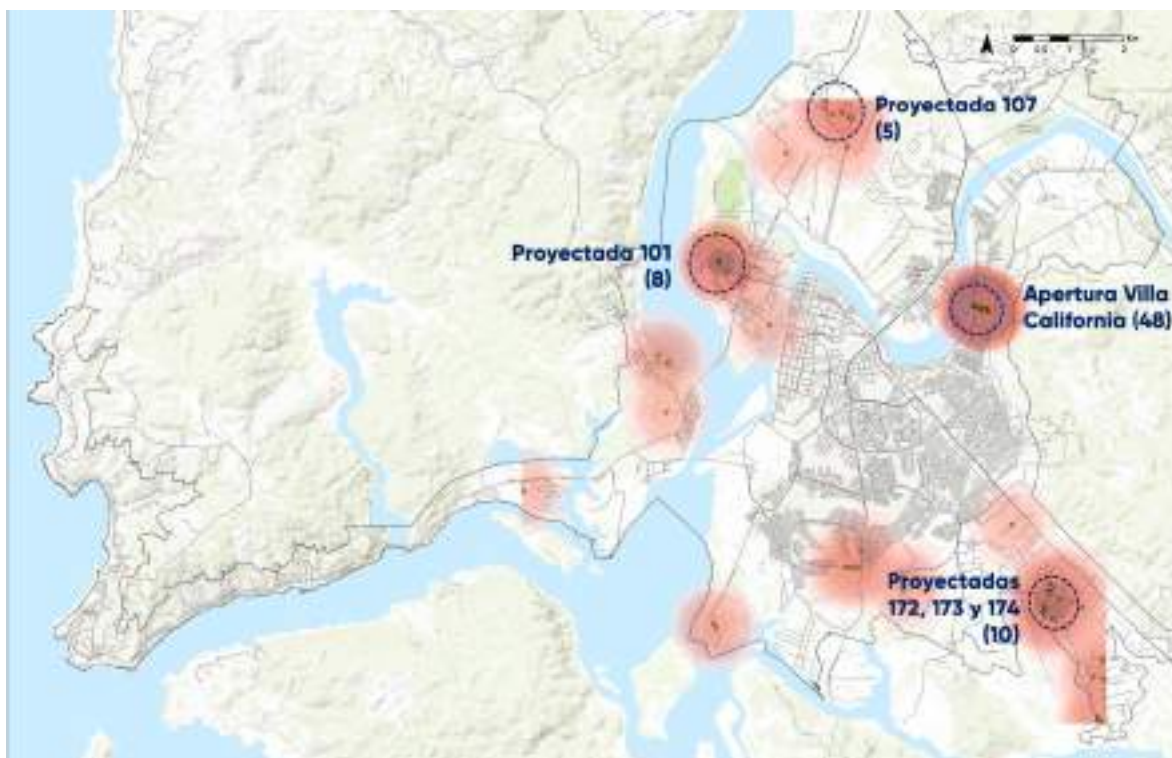
Ilustración 1-19 Áreas de interés sobre Zonificación – Participación Online



Fuente: Elaboración propia.

Respecto a la **vialidad**, nuevamente Collico se posiciona como el sector con mayor número de aportes, con **48 observaciones** centradas en la **calle proyectada sobre la Villa California**, evidenciando resistencia a intervenciones que podrían afectar barrios consolidados. En **Las Gaviotas**, en tanto, **10 observaciones** se refirieron a las **calles proyectadas 172, 173 y 174**, cuestionando su pertinencia en un sector asociado a humedales. Otras observaciones relevantes se localizaron en **Isla Teja (8 ingresos sobre la calle proyectada 101)** y en **Cabo Blanco (5 ingresos en torno a la calle proyectada 107)**.

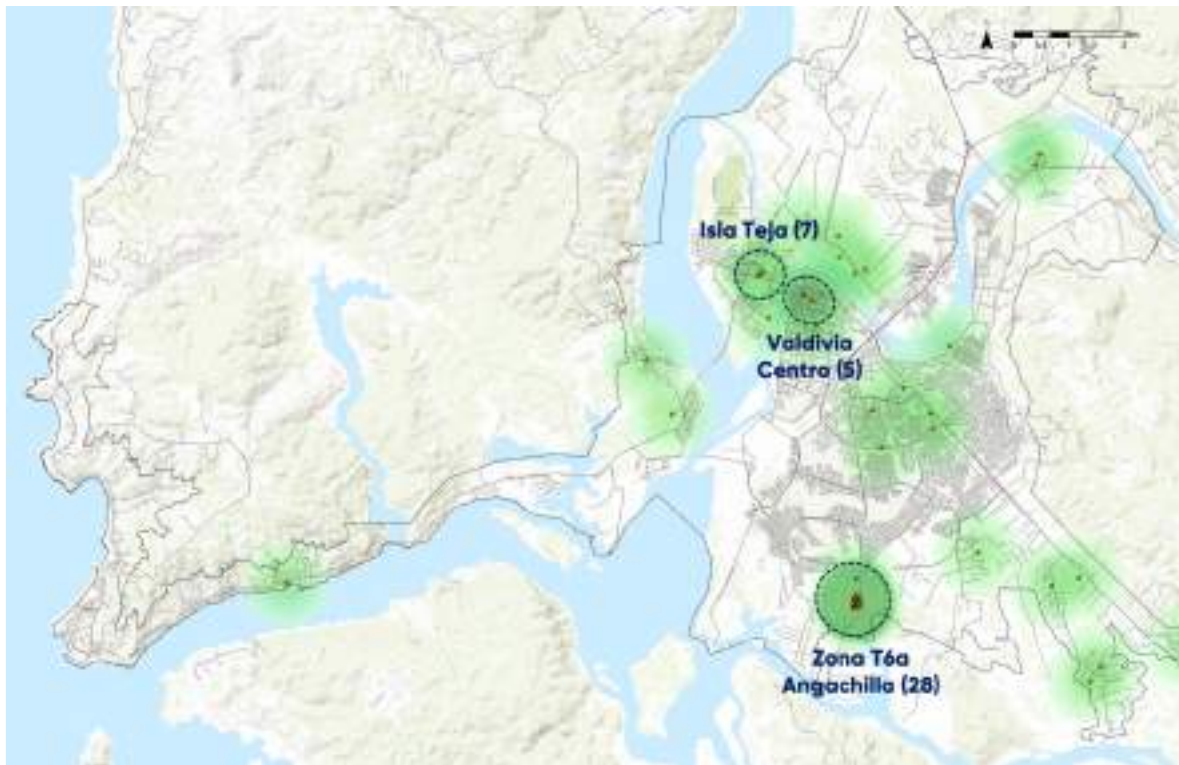
Ilustración 1-20 Áreas de interés sobre Vialidad - Participación Online



Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, en el ámbito de las **normas de edificación**, **Angachilla** concentró la mayor cantidad de comentarios con **28 observaciones** sobre la **Zona Turística T6a**, lo que refleja preocupaciones por los parámetros de ocupación, densidad y usos permitidos. En **Isla Teja (7 observaciones)** y en **Valdivia Centro (5 observaciones)** también se recogieron aportes en torno a regulaciones constructivas diversas.

Ilustración 1-21 Áreas de interés sobre Normas de Edificación – Participación Online



Fuente: Elaboración propia.

2. COMUNICACIONES

En esta etapa se coordinó y precisó en conjunto con la contraparte municipal las actividades y productos necesarios para la difusión del Plan y convocatoria a las instancias de Participación Ciudadana, resultando el siguiente plan de trabajo.

Cuadro 2-1 Plan de Actividades de Difusión y Convocatoria – Etapa 6. Anteproyecto final

DIMENSIÓN	PÚBLICO	ACTIVIDAD	DIMENSIÓN
Etapa 6 Anteproyecto final	Jornadas participativas de construcción de anteproyecto definitivo	Web	Quinta fase informativa y cuarta fase educativa
			Difusión de instancias de participación (Lugares, fechas, horarios y formulario de inscripción)
		Medios	Apoyo para la gestión de medios, como prensa escritas, radio y redes sociales.
		Redes sociales	Convocatoria y difusión de instancias de participación en cuentas municipales de Facebook, Instagram y Twitter
		Convocatoria Directa	Convocatoria directa a través de canales de uso habitual municipal (Mailling, llamado telefónico y/o whatsapp)
			Convocatoria formal a través oficio y/o correo electrónico

Fuente: Elaboración propia (2025)