

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

ETAPA 5 – ANTEPROYECTO PRELIMINAR INFORME PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y PLAN DE DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓN

Versión 2

14 mayo de 2025

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. METODOLOGÍA	7
1.1. Hito de Inicio del Anteproyecto	7
1.1.1. Pauta general.....	7
1.2. Talleres de diálogo.....	8
1.2.1. Pauta general.....	8
1.3. Talleres de información y diálogo	10
1.4. Talleres de Análisis de Anteproyecto preliminar	11
1.4.1. Pauta general.....	11
1.5. Taller Niñez y Juventudes.....	13
1.5.1. Pauta general.....	13
1.6. Consulta Indígena	14
1.6.1. Pauta general.....	14
2. IMPLEMENTACIÓN DE LAS INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN	15
2.1. Hito de inicio del anteproyecto	17
2.2. Talleres de diálogo.....	17
2.2.1. Humedal Santa Rosa.....	17
2.2.2. Sector Centro	19
2.3. Talleres de Análisis de Anteproyecto	20
2.3.1. Taller Territorial Sector Salida Sur y CORVI	20
2.3.2. Taller Territorial Sectores Pablo Neruda, Yáñez-Zavala y Schneider	23
2.3.3. Taller Territorial Sectores Barrios Bajos y Regional	26
2.3.4. Taller Territorial Sector Costa	28
2.3.5. Taller Territorial Sector Guacamayo	29
2.3.6. Taller Territorial Sector Collico	31
2.3.7. Taller Territorial Sectores Valdivia Centro, Isla Teja y Torobayo	32
2.3.8. Taller Territorial Sector Las Ánimas - Calle Calle Norte	34
2.3.9. Taller con Comité de ordenamiento Territorial (COT).....	36
2.3.10. Taller informativo con COSOC	39
2.3.11. Taller con Actores Ciudadanos	40
2.3.12. Taller con Estamento Económico Productivo.....	41
2.4. Otras instancias	44
2.4.1. Reunión con grupo Asesor	44
2.4.2. Taller niñez y juventudes	45
2.4.3. Consulta Indígena	47
2.4.4. Tercera Jornada EAE con Órganos de la Administración del Estado (OAE).....	48
2.4.5. Consulta Online sobre Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)	49
3. SINTESIS DE RESULTADOS.....	50
4. INCORPORACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN EL ANTEPROYECTO.....	54
4.1. Georreferenciación de la participación	54
4.2. Distribución temática	55
4.3. Análisis de pertinencia	55
4.4. Cómo se abordaron los resultados.....	66
5. COMUNICACIONES	71
5.1. Web.....	72
5.1.1. Sitio web PRC Valdivia	72
5.1.2. Sitio web Municipalidad de Valdivia	81
5.2. Medios	81
5.3. Redes sociales.....	83
5.4. Territorio (Convocatoria directa).....	85

Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1-1 Esquema mesas de trabajo Talleres de Diálogo	10
Ilustración 1-2 Lámina de apoyo para trabajo consultivo	12
Ilustración 1-3 Etapas Consulta Indígena.....	15
Ilustración 2-1 Hito de Inicio del Anteproyecto.....	17
Ilustración 2-2 Taller de diálogo – Humedal Santa Rosa.....	18
Ilustración 2-3 Taller de diálogo – Sector Centro	19
Ilustración 2-4 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Salida Sur y CORVI.....	21
Ilustración 2-5 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Pablo Neruda, Yáñez-Zavala y Schneider.....	24
Ilustración 2-6 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Barrios Bajos y Regional	26
Ilustración 2-7 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Costa.....	28
Ilustración 2-8 Taller sector Guacamayo	30
Ilustración 2-9 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Collico	31
Ilustración 2-10 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Valdivia Centro, Isla Teja y Torobayo.	33
Ilustración 2-11 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Las Ánimas y Calle Calle Norte	35
Ilustración 2-12 Taller de Análisis de Anteproyecto – COT.....	37
Ilustración 2-13 Taller de Análisis de Anteproyecto – Mesa Actores Ciudadanos.....	41
Ilustración 2-14 Taller de Análisis de Anteproyecto – Estamento Económico Productivo	42
Ilustración 2-15 Reunión con Grupo Asesor	44
Ilustración 2-16 Taller Niñez y Juventudes	46
Ilustración 2-17 Tercera Jornada EAE con OAE	48
Ilustración 2-18 Diseño preliminar plataforma de consulta	50
Ilustración 4-1 Distribución temática de las observaciones	55
Ilustración 4-2 Pertinencia de las observaciones con los contenidos del anteproyecto	56
Ilustración 4-3 Observaciones pertinentes, según implicancia.....	57
Ilustración 4-4 Distribución de Observaciones que “sugieren ajustes” y “sugieren revisión”, según su implicancia en el instrumento.	58
Ilustración 4-5 Observaciones “Pertinentes”, según tipo de consideración.....	59
Ilustración 4-6 Distribución de Observaciones pertinentes al anteproyecto que “sugieren ajustes” y “sugieren revisión”	61
Ilustración 4-7 Mapa de calor – Observaciones pertinentes al anteproyecto	63
Ilustración 4-8 Propuesta de incorporación de las observaciones “Pertinentes”, según tema.....	68
Ilustración 4-9 Propuesta de incorporación de las observaciones “No pertinentes”, según tema.....	69
Ilustración 5-1 Página PRC Valdivia – Sección Página Principal.....	73
Ilustración 5-2 Notas web	74
Ilustración 5-3 Página PRC Valdivia – Sección “Avances del Plan”	75
Ilustración 5-4 Página PRC Valdivia – Sección Participación Ciudadana	78

Ilustración 5-5 Banner "Talleres de Análisis de Anteproyecto" – Página Municipalidad de Valdivia	81
Ilustración 5-6 Nota de prensa "Municipio dio inicio a proceso clave para la actualización del Plan Regulador de Valdivia"	82
Ilustración 5-7 Nota de prensa "Municipio de Valdivia inicia ejecución de anteproyecto de Plan Regulador Comunal"	82
Ilustración 5-8 Publicaciones de Análisis de Anteproyecto– Instagram.....	83
Ilustración 5-9 Publicaciones Talleres de Análisis de Anteproyecto– Facebook	84
Ilustración 5-10 Panel Araña Anteproyecto	85
Ilustración 5-11 Tríptico informativo.....	86
Ilustración 5-12 Registro convocatoria vía WhatsApp.....	88
Ilustración 5-13 Campaña Mailyng – 03 de enero de 2025	90
Ilustración 5-14 Campaña Mailyng – 06 de enero de 2025.....	91
Ilustración 5-15 Campaña Mailyng – 16 de enero de 2025	92

Tabla de Cuadros

Cuadro 1-1 Programación Talleres de Diálogo.....	8
Cuadro 1-2 Programa Talleres de Diálogo.....	9
Cuadro 1-3 Estructura Talleres de Análisis de Anteproyecto	12
Cuadro 2-1 Síntesis Implementación de Instancias PAC – Etapa 5	16
Cuadro 2-2 Resultados – Taller de diálogo Humedal Santa Rosa.....	18
Cuadro 2-3 Resultados – Taller de diálogo Sector Centro	20
Cuadro 2-4 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Salida Sur y CORVI	21
Cuadro 2-5 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Pablo Neruda, Yáñez-Zavala y Schneider.....	24
Cuadro 2-6 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Barrios Bajos y Regional.....	26
Cuadro 2-7 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Costa Sur	29
Cuadro 2-8 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Guacamayo	30
Cuadro 2-9 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Collico	31
Cuadro 2-10 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Valdivia Centro, Isla Teja y Torobayo.....	33
Cuadro 2-11 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Las Ánimas y Calle Calle Norte	35
Cuadro 2-12 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – COT	37
Cuadro 2-13 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – COSOC.....	40
Cuadro 2-14 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Actores Ciudadanos	41
Cuadro 2-15 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Estamento Económico Productivo	42
Cuadro 2-16 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Grupo Asesor	44
Cuadro 3-1 Síntesis de resultados	51
Cuadro 4-1 Temas relevantes según clúster	64
Cuadro 4-2 Propuesta de incorporación de las observaciones, según pertinencia.	67
Cuadro 4-3 Propuesta de incorporación de las observaciones "pertinentes", según implicancia.....	70

Cuadro 5-1 Plan de Actividades de Difusión y Convocatoria – Etapa 5. Anteproyecto e Informe Ambiental.....	71
--	----

1. METODOLOGÍA

En la etapa anteproyecto la participación tiene por objetivo consultar e identificar los principales puntos de acuerdo/desacuerdo y observaciones sobre la propuesta preliminar de anteproyecto, en cuanto a zonificación y norma urbanística, con actores claves y ciudadanía.

A su vez, es la oportunidad para dar a conocer los avances de la etapa de imagen objetivo a partir de los resultados de la consulta pública y los acuerdos tomados por el Concejo Municipal.

Para ello, la metodología consideró actividades de información, presentación y diálogo, que dieron inicio a la etapa, como instancias previas al desarrollo de los talleres territoriales y de actores claves.

- Hito de Inicio
- Talleres de diálogo

1.1. Hito de Inicio del Anteproyecto

El hito de inicio del Anteproyecto se plantea como una instancia ciudadana abierta, en la que la Alcaldesa y equipo técnico informan sobre los avances de la actualización del PRC y los acuerdos tomados en Concejo Municipal, en base a las alternativas planteadas de imagen objetivo. Se presentan además los pasos que siguen en el proceso y se resalta la importancia de la participación ciudadana en las siguientes actividades.

1.1.1. Pauta general

El hito se realiza en un espacio público, con la instalación de un stand informativo con un panel que describe la etapa de anteproyecto y se distribuyen folletos explicativos.

El programa incluye:

- Bienvenida y entrega de información al público
- Palabras de SECPLA, Javiera Maira sobre la importancia de la etapa de anteproyecto, los desafíos y las oportunidades del Plan Regulador
- Presentación de la consultora sobre los principales alcances de la etapa de anteproyecto
- Intervención de dirigente comunitario representante de COSOC
- Palabras de la Sra. Alcaldesa, Carla Amtmann Fecci
- Foto oficial frente al panel informativo
- Entrega de material informativo y atención al público en el stand

1.2. Talleres de diálogo

Con la finalidad de hacer frente a temas de alto interés que evidenciaron miradas divergentes en el proceso de la consulta pública de imagen objetivo, se plantea la necesidad e importancia de realizar talleres de diálogo de actores. Estos diálogos se focalizaron en las temáticas identificadas como centrales o de posible conflicto con la finalidad de buscar puntos de convergencia y acuerdo.

“El diálogo es un proceso de genuina interacción mediante el cual los seres humanos se escuchan unos a otros con tal profundidad y respeto que cambian mediante lo que aprenden. Cada uno de los participantes en un diálogo se esfuerza para incorporar las preocupaciones de los otros a su propia perspectiva, aun cuando persista el desacuerdo. Ninguno de los participantes renuncia a su identidad, pero cada uno reconoce la validez de las reivindicaciones humanas de los demás y en consecuencia actúa en forma diferente hacia los otros” (ONU, 2018 Manual Formativo en Prevención y Resolución de Conflictos).

En una etapa de preparación se plantearon tres posibles diálogos:

- Centro Valdivia
- Humedal Santa Rosa
- Trazado circunvalación (Angachilla)

Finalmente, se acuerda llevar a cabo los dos primeros. El trazado circunvalación queda a la espera de los resultados de la mesa de conversación entre SERVIU y actores ciudadanos, como se muestra en la tabla a continuación.

Cuadro 1-1 Programación Talleres de Diálogo

Instancia	Fecha	Hora	Localidades/ Sectores que abarca	Lugar	Actores convocados
Diálogo HUMEDAL STA. ROSA	Lunes, 9 de diciembre de 2024	18.00 hr.	Humedal Santa Rosa, Las Ánimas.	INACAP	Organizaciones ambientalistas, Económico-productivo, sociales, etc.
Diálogo CENTRO	Miércoles, 11 de diciembre de 2024	18.00 hr.	Centro de Valdivia	Salón Región de Los Ríos	Comisión comercio centro, Instituciones, servicios públicos, etc.

1.2.1. Pauta general

Fase 1: Sesión de Información (1 hora)

- Presentación inicial: Un representante técnico explica la problemática a tratar, alternativas de solución que se avizoran como posibles y sus impactos, sin tomar partido.

- Panel de actores: Espacio de exposición de actores relevantes que tienen gran experiencia y/o representan a grupos involucrados en la problemática a tratar. En el panel se fundamentan distintas posiciones frente al problema y sus posibles posiciones.

Fase 2: Mesas de trabajo (1 hora)

- Formación de grupos diversos: Se organizan mesas de diálogo con participantes diversos en cada una, combinando representantes de diferentes intereses (públicos, privados, ambientales, comunitarios) para fomentar el intercambio de perspectivas. Cada mesa deberá nombrar un secretario/a que presentará los resultados en plenaria.
- Introducción a la dinámica: Cada mesa recibe una guía con temas de discusión y preguntas orientadoras. Estas están formuladas para fomentar el diálogo y la construcción de propuestas, no la polarización. Los participantes podrán expresar sus opiniones y respuestas a cada pregunta, las que quedarán reflejadas en el material de trabajo. Luego de responder todas las preguntas orientadoras, el/la facilitador/a agrupará los puntos en común o de convergencia que podrán ser la base de acuerdos, y aquellos que aún requieren de evaluación y diálogo.
- Moderación: El/la facilitador/a de cada mesa debe emplear técnicas de mediación y diálogo deliberativo, promoviendo la escucha activa y guiando la conversación.

Fase 3: Puesta en común (45 min)

Cada secretario/a presenta los resultados de su mesa en una plenaria; un resumen de los acuerdos, desacuerdos y propuestas. Esto permite que todos los participantes escuchen las conclusiones de las otras mesas.

Se abre un espacio para una breve discusión abierta, donde los participantes pueden preguntar o hacer comentarios sobre las conclusiones de las otras mesas, fomentando la transparencia y comprensión entre los diferentes actores. Al finalizar, se les pide que individualmente planteen cuál sería su compromiso para continuar con el diálogo y alcanzar un consenso.

Cuadro 1-2 Programa Talleres de Diálogo

Actividad	Descripción	Tiempo	Horario
Bienvenida e inscripción	Inscripción de participantes y espacio en el que pueden compartir con un café de bienvenida.	10 min.	18.00- 18.10 hr.
Palabras de inicio y presentación	Municipalidad abre la actividad con palabras de bienvenida y da el paso a consultora que realizará presentación sobre problema central del diálogo.	20 min.	18.10- 18.30 hr.
Panel de actores	Panelistas realizan intervención, entregando antecedentes y/o posturas sobre el problema central del diálogo.	20 a 30 min.	18.30- 19.00 hr.
Espacio Coffe Break	Espacio de café y conformación de grupos de trabajo.	10 min.	19.00-19.10 hr.
Mesas de trabajo	Preguntas orientadoras	30 min.	19.10-19.40 hr.

	Puntos de convergencia y conclusiones de grupo	15 min.	19.40-19.55 hr.
	Compromisos: Se entrega post-it a cada participante para responder: ¿Qué compromisos estarían dispuestos a asumir para alcanzar acuerdos? Se pega en un papelógrafo "Árbol de compromisos"	5 min.	19.55-20.00 hr.
Puesta en Común	Cada grupo expone sus conclusiones en plenaria.	20 min.	20.00-20.20 hr.
Cierre Actividad	Palabras de cierre y despedida.	5-10 min.	20.20-20.30 hr.

Fuente: Elaboración Propia

Ilustración 1-1 Esquema mesas de trabajo Talleres de Diálogo



Fuente: Elaboración Propia.

1.3. Talleres de información y diálogo

Se programan reuniones informativas y de diálogo con COSOC y Grupo Asesor en las que se presenta el contexto de la etapa de Anteproyecto preliminar con énfasis en los acuerdos y definiciones tomadas a partir de la etapa de consulta de Imagen Objetivo.

Se presenta la propuesta de zonificación y norma urbanística, y se abre una ronda de opiniones y consultas, en base a un plano general de la comuna.

Como parte del proceso técnico, se realiza EAE en formato virtual para presentar propuesta de Anteproyecto preliminar y recibir comentarios de los órganos del Estado.

1.4. Talleres de Análisis de Anteproyecto preliminar

El proceso de participación en la etapa preliminar del Anteproyecto, tuvo como objetivo generar espacios de diálogo e información que contribuyan a integrar ajustes y precisiones que aporten en el diseño de los componentes que constituyen el Plan Regulador Comunal (Memoria explicativa, ordenanza y planos de zonificación), teniendo como base las definiciones y acuerdos adoptados en la Etapa 4 de Consulta de Imagen Objetivo.

Las actividades programadas contemplaron distintas instancias de participación e información que permitieron dar a conocer la propuesta de zonificación y normas urbanísticas, así como recoger observaciones, comentarios, sugerencias o contrapropuestas de los distintos actores y territorios.

1.4.1. Pauta general

a) Bienvenida

Se inicia el taller con palabras de bienvenida por parte de representante de la municipalidad de Valdivia.

b) Presentación inicial

Se parte con una presentación por parte de la consultora, que da cuenta de la etapa del proceso de actualización del PRC en la que se está, y los resultados de participación de la etapa anterior de Imagen Objetivo. Se presentan las principales definiciones de los componentes que conforman el PRC y los contenidos de la propuesta preliminar de zonificación y normas urbanísticas.

c) Trabajo grupal

Se conforman grupos para trabajar en base a un plano con las zonificaciones propuestas (Dependiendo del grupo se trabaja con plano del territorio correspondiente o con un plano general de la comuna), junto con cartilla de usos del suelo y norma urbanística por Zona, como material de apoyo para facilitar la explicación sobre las condiciones normativas y sus definiciones.

El trabajo grupal se inicia pidiendo a los participantes del grupo que se presenten y se localicen en el plano. Con esta información, se plantea iniciar el trabajo en la revisión del sector de los participantes y luego se les invita a revisar aquellos sectores que sufrirán mayores cambios.

El trabajo de revisión de se organiza en dos partes, considerando las siguientes preguntas orientadoras:

1. Sobre los usos de suelo:

- ¿Está de acuerdo con los usos permitidos y prohibidos en su sector o en algún sector específico que le interese?
- Si no está de acuerdo, ¿qué cambios propondría y por qué?

2. Sobre las condiciones normativas:

- ¿Considera que la densidad propuesta es adecuada para su sector o para otros sectores de interés?
- ¿Considera que la altura propuesta es adecuada para su sector o para otros sectores de interés?
- ¿Qué aspectos específicos de estas normas ajustaría, y cuáles serían sus sugerencias concretas?

Las/os facilitadoras/es guían la conversación con las preguntas, utilizando el material de apoyo para explicar las zonificaciones propuestas y sus condiciones normativas, e irán anotando en pos-it los comentarios de los integrantes del grupo.

Ilustración 1-2 Lámina de apoyo para trabajo consultivo



Fuente: Elaboración Propia.

Cuadro 1-3 Estructura Talleres de Análisis de Anteproyecto

HORA	ACTIVIDAD	CONTENIDO	INSUMOS
18.00	Recepción de los participantes	Bienvenida y acogida de los asistentes, registro de asistencia y servicio de café.	<ul style="list-style-type: none"> - Registro asistencia - Lápices - Plano de la comuna y sector correspondiente al taller - Coffee de bienvenida - Cámara fotográfica -Útiles: a)stickers con el número de mesa que se le asigna; b)stickers de colores para marcar en el mapa
18.15	Apertura del taller	Palabras de bienvenida de representante de la Municipalidad	
18.30	Presentación de Habiterra	Presentación del proceso de actualización del PRC, avances, acuerdos y propuesta de anteproyecto.	<ul style="list-style-type: none"> -PPT -Data - Telón -Computador

19.00	Trabajo grupal	Encargada participación consultora señala en qué consistirá el trabajo grupal y se conforman los grupos de trabajo con facilitadores.	-Plano de la comuna -Plano del sector -Cartillas de las zonas del sector -Material de apoyo facilitadores -Posit colores
20.00	Palabras de cierre	Se señalan los pasos siguientes del proceso y se agradece la asistencia y participación y cierra la sesión	

Fuente: Elaboración propia

1.5. Taller Niñez y Juventudes

En esta etapa se realizó un taller con niños, niñas y adolescentes, dando continuidad al trabajo iniciado en etapa anterior de imagen objetivo con la participación y colaboración de programa Alto UACH.

1.5.1. Pauta general

a) Bienvenida

Presentación de los participantes y localización en el plano (dónde vivo o dónde estudio).

b) Presentación

Este taller se inicia con una presentación simplificada de los resultados de la etapa de imagen objetivo y de la propuesta general de anteproyecto, con énfasis en los usos.

c) Grupos de trabajo

Se trabaja en grupos para desarrollar propuestas para 3 zonas determinadas de la ciudad: centro, Isla Teja y entorno Parque Kramer.

Se les entrega un papelógrafo y material para que trabajen gráficamente desde su experiencia personal (Dibujo de cuerpo) en relación a:

- Actividades que les gustaría que sucedieran en esa zona considerando los posibles usos.
- Actividades o usos que no debieran ocurrir o que les preocupan.

d) Puesta en común

Terminado el trabajo en grupos, se realiza una presentación del trabajo grupal en un espacio de plenario, con una reflexión conjunta.

Ilustración 1-3 Láminas de Apoyo



Fuente: Elaboración Propia.

1.6. Consulta Indígena

En la etapa de Anteproyecto se inicia formalmente la Consulta Indígena como parte del proceso de actualización del PRC, integrando los acuerdos alcanzados en las instancias de participación temprana, realizados en las etapas anteriores, y que fueron parte del período de consulta pública y de acuerdo del Concejo Municipal.

Como marco legal se consideran:

- Convenio N°169 OIT
- Decreto N°66 MDS
- Circular DDU 492 MINVU

1.6.1. Pauta general

De acuerdo a las orientaciones de guía metodológica de MDS, se inicia la etapa de planificación de la Consulta Indígena, con dos reuniones:

- 1ra reunión: se presenta la medida a consultar
- 2da reunión: se presenta propuesta de metodología y actores intervinientes

A partir de ello, los representantes de las comunidades se informan y acuerdan los procedimientos a seguir en todo el proceso de Consulta, lo que se presenta en una 3ra reunión de planificación.

Ilustración 1-3 Etapas Consulta Indígena



Fuente: Elaboración propia en base a Guía Metodológica MDS.

2. IMPLEMENTACIÓN DE LAS INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

Este capítulo contiene el reporte de la implementación de las actividades de participación realizadas en el contexto de las instancias informativas y consultivas de la presente etapa.

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 2-1 Síntesis Implementación de Instancias PAC – Etapa 5

Actividad	Fecha	Hora	Sector	Lugar	Participantes
Mesa Diálogo sobre HUMEDAL STA. ROSA	martes, 10 de diciembre de 2023	18.00 hr.	Humedal Santa Rosa, Las Ánimas.	INACAP	15
Mesa Diálogo sobre CENTRO	miércoles, 11 de diciembre de 2024	18.00 hr.	Centro de Valdivia	Salón Región de Los Ríos	20
Territorial Sector Salida Sur y CORVI	lunes, 6 de enero de 2026	18.00 hr.	Salida Sur (El Colmenar, Llancahue, Santo Domingo y alrededores) y CORVI (Inés de Suárez, Valparaíso, Donald Canter)	Colegio El Laurel	24
Territorial Sector Pablo Neruda - Yáñez Zabala - Schneider	martes, 7 de enero de 2025	18.00 hr.	Pablo Neruda - Yáñez Zabala - Schneider	Escuela Francia	21
Territorial Sector Regional y Barrios Bajos	Miércoles, 8 de enero de 2025	18.00 hr.	Regional y Barrios Bajos	Sala de las Artes (Municipalidad)	10
Taller Infancia y juventudes	Jueves, 9 de enero de 2025	13:00 hrs	Comuna	UACH (Sede Isla Teja)	13
Territorial Sector Costa	Jueves, 9 de enero de 2025	18.00 hr.	Sector Costa (Niebla y alrededores)	Delegación	10
Grupo Asesor	lunes 13 de enero 2025	11:00 hrs	N/A	Salón Región de Los Ríos	10
Territorial Sector Guacamayo	lunes, 13 de enero de 2025	18.00 hr.	Guacamayo	Salón Región de Los Ríos	14
Territorial Sector Collico	lunes, 13 de enero de 2026	18.00 hr.	Collico	Sede JVV N°25 Collico	9
Territorial Sector Centro Urbano y Río Valdivia	martes, 14 de enero de 2025	18.00 hr.	Centro, Isla Teja y Torobayo	Casa Prochelle	34
1ra Reunión Planificación Consulta Indígena	Miércoles, 15 de enero de 2025	10.00 hr.	Asociaciones y comunidades Indígenas	Sede Club Los Leones, SAVAL	20
Taller con profesionales municipales (COT)	Jueves, 16 de enero de 2025	15:00 hr.	N/A	Salón Región de Los Ríos	29
Taller con COSOC	Jueves, 16 de enero de 2025	18:00 hr.	N/A	Salón Región de Los Ríos	8
Territorial Sector Las Ánimas y Calle Calle Norte	Jueves, 16 de enero de 2025	18.00 hr.	Las Ánimas, Santa Elvira, Cabo Blanco.	INACAP	25
Taller con Actores Ciudadanos	Viernes, 17 de enero de 2025	11.00 hr.	Comuna	Salón Región de Los Ríos	5
Taller Actores Estamento Económico-Productivo	martes, 21 de enero de 2025	11.00 hr.	N/A	Salón Región de Los Ríos	28
Taller con OAE	martes, 21 de enero de 2025	15.00 hr.	N/A	Online (Vía Zoom)	32

Fuente: Elaboración Propia.

2.1. Hito de inicio del anteproyecto

Con una actividad realizada en el Paseo Libertad, el martes 10 de diciembre a las 12.00 hr., la Municipalidad de Valdivia marcó el inicio de la etapa de anteproyecto del Plan Regulador Comunal (PRC).

El evento contó con la presencia de la Alcaldesa Carla Amtmann, autoridades locales, dirigentes sociales y vecinos, quienes se reunieron para conocer los principales alcances de esta nueva fase. Durante la jornada, se destacó la importancia de avanzar hacia un desarrollo urbano sostenible que responda a las necesidades actuales y futuras de los habitantes de Valdivia. Asimismo, la alcaldesa subrayó la relevancia de integrar las diversas visiones de la ciudadanía en la construcción de un plan que impulse la calidad de vida y la sostenibilidad.

Además, Francisco Bretón y Pablo Guzmán presentaron los desafíos y avances de la etapa, que incluye la elaboración de componentes como la memoria explicativa, la ordenanza y los planos de zonificación. Por su parte, Rafael Herreros, vecino activo y miembro del COSOC, enfatizó el rol de la participación comunitaria en este proceso.

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

Ilustración 2-1 Hito de Inicio del Anteproyecto



Fuente: Elaboración Propia

2.2. Talleres de diálogo

En este acápite se presentan los resultados de la implementación de los talleres de diálogo realizados durante el mes de diciembre de 2024.

2.2.1. Humedal Santa Rosa

Este taller reunió a vecinos, organizaciones y actores clave para dialogar sobre el futuro del sector Santa Rosa, en torno al desarrollo urbano y su compatibilización con la conservación del humedal.

Esta instancia fue realizada el día martes 10 de diciembre a las 18.00 hr. en INACAP y contó con la asistencia de 15 personas, que fueron divididas en 3 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-2 Taller de diálogo – Humedal Santa Rosa



Fuente: Elaboración Propia

A continuación, se presenta una síntesis de los comentarios y observaciones realizadas en el taller.

Cuadro 2-2 Resultados – Taller de diálogo Humedal Santa Rosa

Reconocimiento de actividades ilegales	<ul style="list-style-type: none"> o Existencia de rellenos ilegales no autorizados o Denuncias vigentes sobre rellenos en borde y contorno de Cabo Blanco
Aspectos normativos	<ul style="list-style-type: none"> o Importancia de la declaratoria formal del humedal para su protección o Necesidad de regular considerando las construcciones existentes o Establecimiento de criterios ambientales y técnicos para la delimitación
Consideraciones técnicas	<ul style="list-style-type: none"> o Rol del humedal como espejo de agua en la cuenca hídrica o Zonas de canalización de aguas lluvias o Presencia de viviendas en zonas de canalización MOP

Desafíos de planificación	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gestión de los bordes del humedal como punto crítico ○ Compatibilización de usos existentes (ej. ASENAV) con protección ambiental ○ Definición de zonas de amortiguación
---------------------------	--

Fuente: Elaboración Propia

2.2.2. Sector Centro

Este taller reunió a vecinos, organizaciones y actores clave para dialogar sobre el futuro del centro de Valdivia, abordando temas como la conservación de la identidad histórica, el fomento de la economía local, movilidad, espacios públicos y modos de vida.

Esta instancia fue realizada el día miércoles 11 de diciembre a las 18.00 hr. en el Salón Región de los Ríos de la Municipalidad de Valdivia, y contó con la asistencia de 20 personas, quienes fueron divididas en 4 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-3 Taller de diálogo – Sector Centro



Fuente: Elaboración Propia

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados del taller.

Cuadro 2-3 Resultados – Taller de diálogo Sector Centro

Reactivación del Centro	<p>Infraestructura y espacio público:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mejoramiento de veredas, marquesinas y bienestar peatonal ○ Necesidad de estacionamientos en bordes y sistemas intermodales ○ Propuestas de peatonización en distintas vías principales del centro. <p>Usos y vocación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Superposición de vocaciones: turística, patrimonial, comercial y residencial ○ Cuestionamiento al traslado de servicios públicos (proyecto GORE) ○ Necesidad de repensar el modelo de negocios del comercio central
Conciliación entre Reactivación y Patrimonio	<ul style="list-style-type: none"> ○ La reactivación y conservación no son objetivos contradictorios ○ Necesidad de incentivos y facilidades técnicas para inversión en patrimonio ○ Importancia de preservar tanto el patrimonio material como inmaterial (ritos y fiestas) ○ Rol de la población adulta mayor en la recuperación de tradiciones
Actividades en el Centro	<ul style="list-style-type: none"> ○ Promoción de mixtura de usos con resguardo de escalas ○ Priorización del uso residencial para mantener vida en el centro ○ Fomento de actividades que generen un centro inclusivo, seguro y dinámico ○ Exclusión específica de actividades industriales ○ Incorporar concepto de "bienestar"

2.3. Talleres de Análisis de Anteproyecto

En este acápite se presentan los resultados de los talleres de análisis de anteproyecto, en términos de asistencia y resultados del trabajo consultivo.

Estas instancias contaron con la facilitación de profesionales, tanto del equipo consultor como de la Municipalidad, que estuvo compuesto de la siguiente manera:

De parte del equipo consultor, estuvieron presentes, Pablo Guzmán, coordinador del estudio, Claudia Bustos, encargada de participación ciudadana, Arturo Rinaldi, Carlos Arias, Natalia Barría, Claudia Rosales, Ximena Rosales y Paloma Arcos.

De parte de la Municipalidad, estuvieron presentes Francisco Bretón, Romina Flores y Katty Isla.

ff

2.3.1. Taller Territorial Sector Salida Sur y CORVI

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos de los sectores Salida Sur y CORVI, quienes fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, resultado de la incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día lunes 06 de enero a las 18.00 hr. la Escuela El Laurel, y contó con la asistencia de 24 personas, las cuales fueron divididas en 4 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-4 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Salida Sur y CORVI



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 Salida Sur y CORVI.

Cuadro 2-4 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Salida Sur y CORVI

Tema	Comentarios
Uso de suelo	En el sector Las Gaviotas está zonificado como AV todo el terreno que llega hasta el camino. Se solicita revisar la dimensión de esa área verde, porque no reconoce predios agrícolas entre el camino y esa área.
	Zona M3, en cruce Picarte con pasaje el Retiro prohíbe usos que actualmente existen en el sector, tales como bencineras, transporte, caminos, industria, Saesa, MCT.

Tema	Comentarios
	Residentes de El Colmenar están de acuerdo con la propuesta de zonificación R3 propuesta para el sector.
	Inquietud por cómo resolver congestión vehicular en la salida sur. Es una preocupación de los vecinos, sobre cómo integrar mejor la parte rural con la urbana.
	Proponen cambiar zonificación R4 propuesta en sector El Colmenar, por un uso de suelo mixto residencial, donde pueda haber también comercio.
	Se sugiere reconocer usos de suelo que ya existen en el sector El Colmenar, tales como: empresas grandes, como transportes Taladriz, galpones, centro de eventos y una fábrica de planchas de zinc.
	Se consulta sobre el destino que tendrá el predio en el que se ubicaba ex maderas Sobarzo. Este habría sido asignado a un comité de vivienda (Población Independencia).
	Se observa que en la Zona T5 y T4 la densidad propuesta como superficie predial mínima es muy grande. Sugieren sitios de 200 m ² aprox. Ya que en la zona residencial hoy día existen sitios más pequeños, menores a 450 m ² .
	En relación a la zona Mixta (M4) propuesta, señalan que el problema con el bodegaje es el movimiento de camiones.
	La superficie predial mínima en la zona residencial propuesta (1.000 m ²) no responde a la realidad. Proponen sitios de 9 x 27 mts. aprox.
Vialidad	Existen áreas de riesgo en el sector que no han sido identificadas.
	Se observa que la vía proyectada solo conectará a dos predios privados de uso agrícola. Teniendo esto en consideración, se pregunta por el sentido de esa nueva vía.
	Vecinas del sector están en contra de la vialidad proyectada en Retiro. Ahí existen casas particulares en el final del pasaje. Se considera que esto va a afectar a los vecinos del sector, ya que aumentará considerablemente el tránsito de vehículos.
	Problemas con la infraestructura sanitaria en población independencia. Se inunda.
	Se genera un cuello de botella en la calle dónde está localizado el local la Grulla. Se propone ensanchar la calle.
Densidad	Se alerta sobre la construcción que estarían haciendo de un crematorio en zonas AP1 y PA, cercano a carretera, en pasaje donde esta Eco Leña (Hacia el fondo).
Conflicto socioambiental	En relación a los usos de suelo permitidos, se sugiere reconocer que hoy existe un terminal de buses de la empresa Transantin que genera contaminación.
Otros	Se está de acuerdo con que las Zonas turísticas T4 y T5 sean controladas y mantengan protección ambiental. También, con las áreas verdes proyectadas.

Fuente: Elaboración propia.

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS - SECTOR SALIDA SUR-CORVI

Sobre Usos de Suelo

- Necesidad de revisar zonificación en sector Las Gaviotas respecto a áreas verdes y predios agrícolas

- Observar usos actuales en zona M3 (bencineras, transporte, industria) que serían incompatibles a futuro
- Solicitud de cambio de zonificación R4 a uso mixto residencial-comercial para El Colmenar
- Preocupación por superficies prediales mínimas propuestas, se sugieren predios más pequeños que respondan a la realidad actual.

Vialidad e infraestructura

- Cuestionamiento sobre pertinencia de nuevas vías proyectadas que pasan por predios particulares
- Problemas de infraestructura sanitaria en población Independencia
- Necesidad de ensanche vial en sector La Grulla

Aspectos Ambientales

- Áreas de riesgo no identificadas en el sector
- Problemas de contaminación por terminal de buses
- Apoyo a protección ambiental en zonas turísticas T4 y T5

2.3.2. 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 del Anteproyecto, resultado de la incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día martes 07 de enero a las 18.00 hr. la Escuela Francia, y contó con la asistencia de 21 personas, las cuales fueron divididas en 3 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-5 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-Zavala y Schneider.

Cuadro 2-5 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Pablo Neruda, Yáñez-Zavala y Schneider

Tema	Comentarios
Densidad	Existe acuerdo en relación con la densidad propuesta en el sector, específicamente en la altura propuesta.
	Densidad, específicamente en altura que no se construya más de 2 pisos, que no sea zona mixta.
	Se propone en densidad, que los edificios que se construyan no quiten visibilidad y tengan buena conectividad.
	En Picarte con Circunvalación ya existen edificios de 10 pisos. Situación actual no se corresponde con la propuesta. En zona M1b preocupa la densificación. Los sitios particulares son de aprox. 200 m2.
Uso de suelo	Zona AVE en esquina Schneider con Alcalde Barahona se propone cambiar a Equipamiento para permitir futura construcción CECOF Los Alerces

Tema	Comentarios
	Revisar Zona turística T3 que está en zona de alto comercio y residencial. Quizás está mal clasificado.
	En usos mixtos, M2, que se mantenga área verde, como en la actualidad.
	En el terreno baldío, se propone un CECOF y un centro comunitario.
	Manifiestan mucha preocupación por el parque protegido comunitario, se propone que posea protección legal.
	Trazado Circunvalación. Preocupación por defensa del parque. Riesgo para la conservación del área verde. Organización Parque Angachilla manifiesta preocupación porque no han llamado a conversaciones comprometidas.
	No están de acuerdo con zona propuesta como Subcentro en Pedro Montt, entre Francia y Estocolmo, ya que es una zona eminentemente residencial. El lugar ya es reducido, no tiene sentido ampliarlo tanto. Proponen ampliar zona M3 en vez de C3c. También consideran que se le podría dar ese uso al sitio eriazos de Francia con Pedro Montt.
Vialidad	Vía circunvalación de alto tráfico no debería pasar por sector residencial
	Calle Luis Damman, zona de adoquines se está hundiendo. Es importante limitar el tránsito de camiones. Bajar la carga de tonelaje por esta vía.
	Que la Avenida Circunvalación sea por Angachilla (Puente chico).
	Zona inundable. Limitar tráfico de camiones alto tonelaje.
	Ensanchar vía circunvalación en tramo que pasa por Alberto Bles Gana. Falta terminar tramo.
	Se propone que no se construya la circunvalación en el trazado propuesto.
	Se propone que la vialidad llegue solo donde está materializado actualmente.
	Se recomienda ensanchar las vías propuestas (Prado Verde)
	Se propone que la avenida circunvalación sur, que no sea troncal (de la calle Asenjo hasta Galilea) Que sea vía de servicio.
	Se sugiere ensanchar el puente Angachilla, así podría ser vía troncal
	Las y los vecinos manifiestan que existe mucha inseguridad vial en la conexión desde Schneider hacia San Luis
	Se proponen como vías estructurantes entre San Luis y Schneider (San Pedro 8, Santa Hortencia, San Pedro 6, Santa Laura)
Patrimonio	Presencia de rehues en santuario, lugar para jugar palín. Parque debe ser área protegida. Terreno blando en trazado proyectado circunvalación lo que podría ser de riesgo.
General	Ciclovías. Ver mapa de todas las que están construidas y evaluar dar continuidad, parece que se estuviera improvisando.
	Red de aguas lluvias, que las iniciativas privadas tengan incentivo normativo si presentan soluciones sanitarias o proponen unirse a red de alcantarillado.
Otros	Zona inundable Gaspar de Ahumada con Picarte. Por relleno de estero y humedal en zona detrás de Sodimac (Errazuriz)
	Problemas de convivencia, por la gran cantidad de población flotante. Calle Carlos Hilcker. Por ejemplo, manejo de la basura. Existe una construcción irregular de cabañas para hospedaje, lo que genera riesgos de incendios por sobrecarga eléctrica.
	Preocupación por la planta de tratamiento de aguas servidas en las cercanías del AVP de Avda Simpson.

Fuente: Elaboración Propia.

2.3.3. Taller Territorial Sectores Barrios Bajos y Regional

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos de los sectores de Sectores Barrios Bajos y Regional, quienes fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, resultado de la incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día miércoles 08 de enero a las 18.00 hr. en la Sala de las Artes de la Municipalidad, y contó con la asistencia de 10 personas, las cuales fueron divididas en 3 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-6 Taller de Análisis de Anteproyecto - Sectores Barrios Bajos y Regional



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 Barrios Bajos y Regional.

Cuadro 2-6 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto - Sectores Barrios Bajos y Regional

Tema	Comentarios
Área verde	Que se reconozca el área verde delante de los locales comerciales (Avda. Francia)
	No se comprende cómo se puede conectar Parque Harnecker con los alrededores (sector es un pulmón verde importante de la ciudad y es zona de quebrada y área de inundación).
	ZAV Aníbal Pinto, generar más conexiones con Aníbal Pinto. Entrada al parque Harnecker, se propone generar una apertura, conexión con resguardo.
Densidad	En Zona M1A Preocupa a las vecinas y vecinos, la altura de 7 pisos con el uso de los incentivos.
	Se propone la edificación de casas islas en el plano mayor.

Tema	Comentarios
	Se sugiere revisar T2 específicamente por la densidad (General Lagos).
	Construcciones irregulares y tugurización (exceso de cabañas en la zona de Barrios Bajos, Regional y Huachocopihue. Cómo se puede normar o incentivar la incorporación de cortafuegos.
	Tener cuidado con los incentivos en la zona en R3. Controlar incentivos de altura en zonas residenciales, se debe proteger más.
	R2a controlar la altura, para que en caso de construcción de edificios no tapar el sol a las casas.
	Todos quieren cabañas, es una solución económica. Aprovechan el desnivel para construir 3 pisos. La densidad que aparece es baja, en torno a lo que verdaderamente existe.
	En M1a se debe bajar la altura y distribuir más, no sólo edificios en Aníbal Pinto, sino también en las calles aledañas como Baquedano y Clemente Escobar.
	Preocupación por edificio en esquina Serrano con Ernesto Riquelme. Se sabe que existe un proyecto, falta información a vecinos y vecinas
	Preocupación construcción edificio en Phillipe (4 pisos)
Uso de suelo	Existe preocupación respecto del sitio baldío esquina Aníbal Pinto con Cochrane (casa patrimonial que se quemó)
	Ampliar el polígono de casco histórico de Regional en la zona M3c, incorporando viviendas que son más antiguas que las ya consideradas.
	Preocupación porque no hay control en lo comercial, para que ese sector no deje de ser residencial (Bueras).
	Se propone identificar en el plano los sectores con ciudad jardín, Tornagaleones, transparencia (cierros)
	Verificar permiso de culto en M2.
	Edificios Tornagaleones con Simpson, Área verde, cancha
	Zona Residencial R3 (Circunvalación y Arica). No debiera permitirse construcción residencial ahí, es zona humedal. Permitir que se rellene y se construya incrementa el riesgo de inundación.
	Identificar cancha de Miraflores como zona de equipamiento con área verde alrededor.
	Se propone el desarrollo de costanera turística donde se encuentra propuesta una zona industrial. Sector calle Ecuador con Bolivia.
Vialidad	Zona AP1 en calle Arica existen jardines infantiles, casas habitacionales, sede JJVV. Existe preocupación de incentivar actividades productivas sin cuidar lo que actualmente existe.
	Preocupación por proyecto de energía solar en islote Haverbeck
	Proponer la prolongación de la Costanera General Lagos y Arica
	Nudo vial y atochamiento en calle Zaragoza. No está pavimentada.
	Calle Bueras debiera proyectarse como una vía más ancha, principalmente en tramo de regimiento bueras - pedro Montt- Hospital
	Se propone apertura vial en borde costanera
	Zona de prolongación de calle Miraflores (proyectada) es una zona de alivio de Aguas Décima. Descarga de aguas lluvias mezcladas con desechos domiciliarios. Debiera existir otra vía entre circunvalación poniente y Miraflores, para mejorar la conectividad y descongestionar el tráfico.

Tema	Comentarios
	Preocupación por expropiaciones en calle Cochrane por la construcción del puente.
General	Preocupación por la seguridad en el centro (c3, c1) por los letreros de Picarte y cables en general.
	Evaluar incorporar incentivos para generar arbolado urbano y áreas verdes pequeñas.
Otros	El Parque Huachocopihue no tiene una buena gestión. Mejorar la gestión, administración y protección
	Zona ET al lado de la población Arica, se talaron árboles y se está loteando. Se rellenó la laguna, lo cual probablemente incrementa el riesgo de inundación en zona residencial aledaña.
	Zonas de transición. Los metros señalados de antejardín no corresponden a zona mixta.

Fuente: Elaboración Propia.

2.3.4. Taller Territorial Sector Costa

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos del sector costa, quienes fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, resultado de la incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día jueves 09 de enero a las 18.00 hr.. en la delegación de costa, ubicada en niebla, y contó con la asistencia de 10 personas, quienes fueron divididas en 2 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-7 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 del sector de costa.

Cuadro 2-7 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Costa Sur

Tema	Comentarios
Densidad	Construcción altura sólo de 2 pisos, por ser de zona de protección turística
	En el sector de la bajada a la playa grande, el límite de metros cuadrados no se cumple, en sitios de cuatrocientos metros cuadrados hay hasta tres cabañas.
	La densidad de viviendas estimadas para la zona PSC1 no corresponde a la realidad, lo que actualmente existe es mucho mayor.
	La densidad de viviendas estimadas para la zona PSC2 no corresponde a la realidad, lo que actualmente existe es mucho mayor.
Uso de suelo	Se observa que zona de nacimiento estero La Huairona debiera ser zona de protección y no Mixto M4. En PRC actual estaba protegido (ZCR 1, 2 y 3), aunque no se respetó esa protección.
	Revisar Zona Equipamiento El, en terreno para planta de tratamiento (elevación) justo en zona de importancia ambiental por estero La huairona (humedal). En Conde de Castellar.
	Zona que hoy es Mixta, donde se construyó la vulcanización, debiera ser considerada zona de Protección pues es zona de estero La Huairona (humedal)
	El lugar debería estar protegido por el estero. Prohibir uso de estacionamiento.
	Faltan de áreas verdes en Niebla
	R3 del polígono Tornagaleones pase a ser T5
	Se deben reconocer las caletas de pescadores existentes.
	Revisión del límite del estero que abastece al APR de Niebla y los Molinos. Debe ser parte del límite urbano para que se pueda generar protección.
Vialidad	Pasajes sin salida hace 60 años. No pueden ingresar vehículos de emergencia. Se propone ensanchar vía. Desde Conde Castillar frente a Vicente Caballero.
	Caminos irregulares con riesgo de incendio forestales.
	En el proyecto de modificación de la plaza no hay claridad por donde será el acceso de vehículos a viviendas que dan a la plaza. Hoy no hay veredas ni calle pavimentada.
	Revisar calle proyectada cerca de la playa, pasaría por sobre baños públicos. Además pasa por zona de estero. Quizás resultaría vía caminable pero no vehicular.
	Revisar vía proyectada. No parece viable, por condiciones geográficas.
	Hay pocas calles en Niebla, lo que genera conflicto vial. Estudiar movilidad de veredas. No existen veredas para peatones.
	Hay un acceso antiguo, histórico que se podría reparar para descongestionar la entrada principal. La vía que se propone debe ser reconocida como tal.
	Reparar la entrada de la calle 5 como bajada a la playa y proyectar, un mayor número de negocios o zona comercial en ese sector.
Movilidad	Proyecto de continuación de la costanera de Niebla proyectada en el segundo gobierno de Bachelet es un gran anhelo. Este proyecto contempló participación ciudadana.
	La única bajada a la playa, sin pavimento, las personas se estacionan, no hay acceso para discapacitados.
Otros	En la calle Tornagaleones se llena de comercio ambulante durante todo el año, especialmente en periodo estival.
	Más áreas verdes y zonas para centros culturales para uso vecinal

Fuente: Elaboración Propia

2.3.5. Taller Territorial Sector Guacamayo

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos del sector de Guacamayo, quienes fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, resultado de la

incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día lunes 13 de enero a las 18.00 hr.. en el salón Región de los Ríos de la Municipalidad, y contó con la asistencia de 14 personas, quienes fueron divididas en 2 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-8 Taller 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 de Guacamayo.

Cuadro 2-8 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto - Sector Guacamayo

Tema	COMENTARIOS
Uso del suelo	Actividades productivas inofensivas deberían estar prohibidos, como los talleres mecánicos en el sector. Esto, debido a que los aceites llegan al humedal. Se contaminan las aguas.
	Proponen permitir un centro comercial o supermercado grande en zona C5.
	La zona propuesta como centro del sector ya está siendo ocupada por proyectos que dotan al sector de servicios.
	Cementerio mapuche, PSC2 Actualmente en ese lugar se hacen ceremonias. Está planteado como área verde y se desarrollan actividades culturales y ceremoniales mapuches.
	Es un espacio que actualmente es área verde, pero los dueños de ese espacio quieren venderlo para construcción de casas.
	Zona que está planteada en el plano como zona ZAV, actualmente se encuentra consolidada como una zona residencial. Se opina que debiera ser residencial.
Área verde	Los vecinos proponen que en el sector de protección legal pueda equiparse un Mirador con Equipamiento para senderos Santuario de la Naturaleza Angachilla
	Viviendas ubicadas en área verde propuesta se encuentran dentro de zona de riesgo, no tiene alcantarillado.
Vialidad	El proyecto original planteaba sacar a los camiones de la ciudad. Ese era el sentido de que pase la circunvalación por ese lugar, sin embargo, no cumple la función dado que actualmente todo este sector es residencial.
Conflicto socioambiental	Preocupación por presencia de loteo irregular sobre el Humedal Miraflores parte del Santuario de la Naturaleza Angachilla
	La vecina que vive en ese sector identifica que en ese pasaje hay un taller mecánico sin patente, que hace que llegue el aceite de los autos a las aguas del humedal.
	Planta de tratamiento de aguas servidas en zona El (malos olores)

	Ductos de aguas lluvias caen al humedal (tienen ductos de salida)
Equipamiento	Equipamiento deportivo en cancha de uso Público Miraflores
	Tener en cuenta que en zona C5 se construirá un Cesfam
patrimonio	En la zona hay hallazgos patrimoniales
Otros	Se solicitan juegos para niños y niñas en área verde
	Se solicita pedir acceso público a Forestal. El camino se encuentra cerrado.
	La Forestal Calle-Calle está situada en un lugar donde se está proponiendo un área verde

Fuente: Elaboración Propia.

2.3.6. Taller Territorial Sector Collico

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos del sector de Collico, quienes fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, resultado de la incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día lunes 13 de enero a las 18.00 hr. en la Sede de la Junta de Vecinos N°25 Collico, y contó con la asistencia de 9 personas, quienes fueron divididas en 2 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-9 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Collico



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.

Cuadro 2-9 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sector Collico

Tema	Comentarios
Densidad	Se considera que los incentivos son perversos, no califican en la zona C3c. Habría que mantener la propuesta de 17,5 mts.
	En la zona R5 la superficie predial mínima no tiene relación con lo que existe hoy. En la propuesta de anteproyecto aparece con un mínimo de 1.000 m2, cuando en la actualidad existen sitios de 250 m2.

Uso de suelo	Preocupación por la Fábrica de Palet que se encuentra en zona propuesta como R1, es industria molesta.
	Se propone que la zona PA del sector, sea residencial.
	Se cuestiona la zona AP1. Se solicita que se deje como borde río.
	Acerca de Zona AP1 evaluar uso residencial en este sector. Representantes de Valdikor y de CMPC observan el uso de suelo del sector. Las zonas definidas como AP1 son extremadamente grandes y la vocación en los sectores no es claramente industrial.
	Opinan que Zona AP1, en el sector que está más alejado de la ribera del río, frente a sector Chumpullo, está bien. Sin embargo, esta no debería ser tan extensa y permitir uso residencial en el sector ribereño.
	En zonas residenciales, solicitan ampliar uso a hospedaje y cabañas. Primero, porque ya existen, y segundo, porque podrían ser un ingreso económico para las familias del sector.
	Solicitan flexibilizar usos en AP1, en sectores de orilla de río. Pudieran darse usos de turismo, residencial, equipamiento, etc.
Vialidad	Sobre el área de acceso Avenida Balmaceda, los vecinos no quieren que se abra como camino de servicio. Prefieren que vía Villa California sea sin salida, que tenga acceso sólo peatonal.
	Vecinos de Villa California señalan que existirá un nuevo cuartel de bomberos en terreno colindante al actual y solicitan que se pueda establecer un paso de vehículos hacia el interior de la villa, que actualmente es peatonal.
Conflicto socioambiental	Vecinos del sector Villa California observan que en zona R1 está el Club Deportivo Wanderers y que, si bien es un centro deportivo, arriendan el lugar y se hacen bastantes fiestas, siendo los ruidos molestos en muchas ocasiones.

Fuente: Elaboración Propia.

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

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos del sector de Collico, quienes fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, resultado de la incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día miércoles 15 de enero a las 18.00 hr.. en Casa Prochelle, y contó con la asistencia de 34 personas, quienes fueron divididas en 3 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-10 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Valdivia 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 Valdivia Centro, Isla Teja y Torobayo.

Cuadro 2-10 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Valdivia Centro, Isla Teja y Torobayo.

Tema	Comentarios
Densidad	Desacuerdo con la construcción de proyecto inmobiliario en calle Los Castaños (13 pisos, 380 dptos.). En sitio desocupado frente a las casas, proyecto en etapa avanzada de tramitación, pese a oposición vecinal.
	Zona Típica de calle General Lagos debiera mantener la altura de construcción de las casas patrimoniales.
	Se sugiere disminuir la altura con incentivo en zona propuesta como M2, con la finalidad de que sea más adecuado con el uso PSC1.
	Los representantes de las comunidades indígenas no están de acuerdo con que los terrenos contiguos a su territorio sean M2. Proponen una menor densidad y uso residencial. (Próximo a Los Robles con Los Pelues)
	Se opina que si las características del suelo lo permiten y, además, se ofrece un buen proyecto, debiera poder llegarse a los 12 pisos con incentivos.
Uso de suelo	No corresponde protección legal en calle propuesta (línea punteada a continuación de calle el arboreto).
	Se propone que en Zonas M1 y M2 se prohíban los bares en esta zona de la ciudad.
	Zona M2 en sector Isla Teja (Los Helechos con Los Pelues), se propone zonificar como residencial de baja densidad R3, sin comercio.
	Se solicita trasladar el subcentro C3c desde el sector los Robles hasta el sector Los Laureles con Los Pelúes.
	Uso de suelo M3 en sector Torobayo no sería sostenible si no se asegura un sistema sanitario de alcantarillado.

Tema	Comentarios
	En la zona C3c de la subcentralidad se sugiere disminuir la altura con el incentivo.
	El dueño de este sector plantea que tiene una zona de resguardo y protección, queda planteada la pregunta si le gustaría resguardar ese espacio dándole otro uso de suelo.
	Existe una faja proyectada que cruza el mall con el supermercado, en C1 y M1b, qué ojalá abran en un arbolado.
	Se propone que en esta zona mixta, M1a, se prohíban los talleres molestos.
	En zona C1, se pregunta si las bodegas están permitidas y, en ese caso, cuántas serían por sector.
Vialidad	Junta de vecinos se opone a calle propuesta a continuación de calle Los Helechos. Es una zona peatonal que prefieren mantener así.
	En calle las Araucarias debiera planificarse el ensanche correspondiente. Esta es similar a la calle los Helechos.
	Se sugiere que el cruce de Los Lingues con Los Robles se transforme en una rotonda.
	Se propone estudiar la calle Clemente Escobar para reconocer la continuidad
	Existe preocupación ante la posible construcción de puentes e incremento vial en zona de colegios y jardines.
	Ingreso a Parque Saval debiera tener otra alternativa. Buscar solución al taco o atochamiento vial que se produce ahí cada vez que hay eventos.
	Se menciona la necesidad de que el centro esté libre de autos. Se propone como parte de las soluciones, locomoción pública de acercamiento desde infraestructura de estacionamientos (puerto seco).
	Calle proyectada en salida de puente Cruces, bordeando el río, debiera ser Peatonal. En ningún caso debiera existir vía vehicular. Se considera muy peligroso en términos viales y además ahí hay una zona de playa.
	Se sugiere proyectar rotonda en bifurcación T-350 / T-340, sector Torobayo.
Riesgo	Se solicita que los humedales y el río subterráneo, Catrico, del sector centro estén demarcados en el plano. Existe preocupación ante posibles edificaciones sobre el Catrico, en Janequeo, y por las futuras inundaciones.
Incentivos normativos	Se propone soterrar cables. Se puede abordar como un incentivo.
Otros	Falta mantención en laguna de los patos y laguna de los lotos en Paruqe Saval (sacar lodos y limpiar sedimentos).
	Se propone un incentivo normativo de soterramiento de cables del tendido eléctrico en sector del centro de Valdivia.
	Se plantea una remodelación completa del centro, que se modifique por manzanas con un diseño especial. Se observa poca claridad en la delimitación de los barrios, sobre todo Barrios Bajos.

Fuente: Elaboración Propia.

2.3.8. Taller Territorial Sector Las Ánimas – Calle Calle Norte

En este taller se reunieron dirigentes sociales y vecinos del sector de Las Ánimas, quienes fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, resultado de la incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día jueves 16 de enero a las 18.00 hr. en INACAP, y contó con la asistencia de 25 personas, quienes fueron distribuidas en 4 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-11 Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Las Ánimas y Calle Calle Norte



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 de Las Ánimas y Calle Calle Norte.

Cuadro 2-11 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Sectores Las Ánimas y Calle Calle Norte

Tema	Comentarios
Densidad	Existe preocupación de parte de los vecinos ante las construcciones en borde de Av. Pedro Aguirre Cerda. Solicitan replantear altura máxima y densidad. Particular cuidado en zonas C3a y M1b, bajar a media densidad.
	Se está de acuerdo con zona T2 en sector Rocura, pero no con la densidad. Se considera que sector ya está demasiado ocupado; se han construido edificios y ya no resiste una mayor densidad. Se solicita revisar proyectos que están en construcción actualmente y fiscalización.
	En zonas como C3a y M2 se está de acuerdo con la altura máxima como norma base, sin incentivos. Se considera que se debe tener cuidado con la altura, para mantener el carácter actual.
	Zona residencial 4 debería ser 3 para tener más densidad
	Se observa que la zonificación T5 tiene una densidad muy baja de 4 hab/Ha, lo que es inferior a la actualmente permitida. La misma observación se hace en relación a la superficie predial de 10.000 m ² , es mayor a la existente. Al menos debiera ser igual al área rural de 5.000 m ² . Se considera adecuado asimilarse a la zona R4.
	Se plantea la posibilidad de aumentar la altura de edificación en zona R3 a 5 pisos.
	Zona R3 debiera ser igual a R2b, específicamente en su altura de edificación. Similar a la condición de condominio, como el caso de Las Brisas de la Rivera.

Tema	Comentarios
Uso de suelo	Algunos participantes señalan que no es humedal el sector aledaño a Sevilla con Bombero Classing, después de zonas AP1 y ET. En el lugar hay terrenos de particulares con uso industrial, servicios y vivienda. Existen proyectos para ese sector, debiera ser de uso mixto.
	Zona AP1, esquina Av. España con Sevilla, privados tienen proyectado construir un centro comercial.
	Vecinos solicitan conocer el estudio de suelo y las razones de por qué esta zona está categorizada como PA (Lomas del Hualle, final Calle Sevilla).
	Está bien definir zona ZAV en Humedal, sector población Norte Grande. Actualmente es un basural, en el que se desarrollan muchas malas prácticas.
	Espacio de las sanitarias debería ser explícita en el plano de anteproyecto.
	Zona industrial en borde de río (Sector cercano a Hotel y ASENAV) debería permitir uso comercial. En el sector ya se encuentra la Clínica Costanera.
	Llama la atención de los participantes el destino turístico de T5. No reconocen ese uso en el sector.
	Se observa que en la zonificación R4 se prohíbe su destino científico en terrenos de propiedad de la UACH, donde se localiza centro de investigación.
	La propuesta no incluye terrenos para la localización de plantas de tratamiento de aguas servidas y en general áreas para infraestructura sanitaria en el sector.
Vialidad	Se señala que en el territorio de PA (Camino las Marías) tiene las mismas condiciones que la zona T3, de Bienes nacionales, por lo que debiese homologarse.
	La vía proyectada desde el Hospital debe pasar por Sevilla y continuar después de Lomas del Hualle.
	Vecina de población Norte Grande está de acuerdo con apertura vial de Isabel Rodas hasta Inacap. No así vecinos de población Acharán.
	Se propone proyectar vía de calle Sevilla a Bombero Classing.
	La vía proyectada "conectividad 1" (Puente continuación Avenida Matta) podría ser un puente colgante.
Límite urbano	Llama la atención que solo se plantea alta densidad para el eje Picarte, en vez de proyectar a futuro otra vía alternativa que pudiera tener este carácter.
	Parte del sector Cabo Blanco quedó fuera del límite urbano. Son aproximadamente 40 familias. Son el sector más antiguo y forman parte de la JJVV por lo que se conciben como un solo sector con el resto de Cabo Blanco que sí fue incorporado en el PRC. Solicitan ser incorporados dentro del área urbana. (Se entrega carta y fotos como anexo).
Riesgo	Se solicita revisar zona de riesgo. No existen laderas en el lugar (Sector Cabo Blanco)
Otros	Sector señalado como "Santa Bárbara", en realidad es Santa Clara Forestal Arauco

Fuente: Elaboración propia.

2.3.9. Taller con Comité de ordenamiento Territorial (COT)

En este taller se reunieron profesionales que integran el comité de ordenamiento territorial de la municipalidad. Estos fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, resultado de la incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día jueves 16 de enero a las 15.00 hr. en el salón Región de Los Ríos, y contó con la asistencia de 29 personas, quienes fueron divididas en 4 mesas para la instancia de trabajo consultivo. En este taller se utilizó la técnica "Café Mundial", para facilitar la participación de los profesionales en más de un sector del PRC.

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

Ilustración 2-12 Taller de Análisis de Anteproyecto – 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 2-12 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – COT

Mesa	Tema	Comentario
Centro – Barrios Bajos	DENSIDAD	Se propone 4 pisos de altura y con incentivos podría llegar a 6 pisos.
	MOVILIDAD	Están de acuerdo con propiciar el desarrollo de terminales Fluviales, pero sólo en la medida de que estos trabajen con combustiones ecológicas.
	USO DE SUELO	Se propone que en el sector C3, no debería existir ningún tipo de talleres por el uso molesto.
		Debería estar prohibido todo tipo de terminal de buses de micro en el sector centro.
		Debiera permitirse claramente el hospedaje turístico en el sector (Barrios Bajos, altura Domeyko)
		Regular el hospedaje existente
Costa	PATRIMONIO	Permitir Restaurantes, Bares, que puedan convivir con la zona residencial
		Reconocer el fuerte de niebla como monumento histórico, sin posibilidad de construir residencial.
	RIESGO	Incorporar la última línea de seguridad de tsunami (SENAPRED)
		Uso de suelo centralidad C5 de Los Molinos está en zona de riesgo de tsunami.
	USO DE SUELO	Incorporar en el plano equipamientos como el Cesfam, escuela Los Molinos, escuela Juan Boch de Niebla.
		Incorporar zona de equipamiento que permita ubicar planta de tratamiento de aguas servidas en sector Los Molinos.

Mesa	Tema	Comentario
		Incorporar la captación de agua potable de Los Molinos (APR) y como zona de equipamiento. Extender a todos los APR.
		Incorporar la captación de agua potable de Niebla (APR) como zona de equipamiento. Lo mismo, para todos lugares con servicios sanitarios rurales.
		Zona protección PC en borde costero del río Valdivia no permite regularizar lo que hoy está construido. Mejor reconocerlas como zonas construibles y que se regularice lo actual.
		Uso de suelo M4, en sector Niebla, debiera permitir comercio de escala mayor como un supermercado.
		Centralidad en Niebla no existe como uso de suelo (Zonas C)
		Identificar la infraestructura portuaria como zona de equipamiento (terminal pesquero, caletas, terminal fluvial transporte de pasajeros)
		Reconocer zona de concesión marítima de los pescadores
		Reconocer planta de tratamiento actual y definir como zona de equipamiento en el sector de Niebla. Lo mismo para el sector del Estadio. Hoy se encuentran definidas en el plano de anteproyecto como uso de suelo Mixto M4.
		Permitir uso de consultorio y estadio nuevo en zona de uso de suelo Mixto pasar a equipamiento
	VIALIDAD	Reconocer vías de evacuación de Tsunami y puntos de encuentro. Hay 25 puntos en toda la costa, es importante evaluar vialidad en esos puntos.
		Rutas proyectadas al norte de ruta T-350 podrían estar conectadas entre sí
		Camino proyectado pasa por estero La Huairona. Inviabile que sea vehicular. Se propone hacer vía peatonal, con puente sobre el estero (proteja)
		Camino de acceso al transbordador de niebla, trazar / proyectar una costanera a modo de proteger las casas
Guacamayo - Schneider	DENSIDAD	Se sugiere revisar las densidades propuestas de las siguientes poblaciones: Pablo Neruda, Yáñez Zavala, San Luis, Las Mulatas, Guacamayo, Independencia, Santa Elena, Población Valparaíso, Corvi, Libertad, Teniente Merino, Población Menzel (Norte parque Catrileo) Porque son barrios que tienen una densidad mayor a la propuesta en este ante proyecto.
	INFRAESTRUCTURA	Incorporar equipamiento sanitario para que los proyectos inmobiliarios se puedan desarrollar. (En zona M4 de sector Prado Verde)
	PATRIMONIO	Se encuentra ubicada un área de protección arqueológica.
	USO DE SUELO	A modo general la DOM, al ver el mapa comentó que hay varios proyectos que se han aprobado en el territorio que la actual propuesta no considera. Como por ejemplo: nuevas construcciones en el sector de la cuesta Soto, o las 600 viviendas proyectadas en Galilea 3 que incorpora residencia y vías. Es importante incorporar la información actualizada de la DOM al anteproyecto.
		Concuerdan que es un área potencialmente turística.
		Pero que en esos sectores existen loteos.
		SERVIU compró terreno para construir viviendas sociales en zona AVP en esquina Avenida Simpson con Avenida Picarte.
		En terreno del regimiento se está proyectando viviendas sociales (Zona propuesta como M2).
	VIALIDAD	Condominio cerrado para la proyección de la calle. Para que sea pública hay que expropiarla.

Mesa	Tema	Comentario
Las Ánimas - Collico	DENSIDAD	Se sugiere revisar las densidades en general en todo el anteproyecto. En algunos sectores se observan como muy bajas. La escasez de suelo para vivienda social requiere mayor densidad. Revisar los incentivos normativos para que no encarezcan los proyectos.
	EQUIPAMIENTO	Falta localizar algunos equipamientos en el plano, como los colegios Master College, Hampton College, Liceo 39 de Las Ánimas, futuro retén policial.
	INCENTIVOS	Se sugiere agregar un incentivo para la gestión de residuos
	INFRAESTRUCTURA	Hace falta incorporar un lugar para instalar una planta de saneamiento de aguas servidas en Collico, "Los Arbolitos".
		Sector Las Ánimas y Santa Rosa como área de expansión requiere zonas de equipamiento sanitario (Problema comunal).
	USO DE SUELO	Si bien están de acuerdo, les llama la atención el cambio de uso del suelo a turístico y residencial T3, siendo que el uso actual es industrial. Antiguamente este sector se pensaba como una plataforma logística. Les parece bien que además tenga una baja densidad.
		Están de acuerdo con la zonificación ET como áreas de amortiguación entre áreas residenciales e industria o áreas protegidas.
		Se observa que la línea de la vía Pedro Aguirre Cerda no debiera incorporar antejardín, puesto que este es un eje comercial. Por otro lado, debiera permitirse la instalación de grandes tiendas ya que el ancho de la vía lo posibilita. (Zona M2, en torno a Pedro Aguirre Cerda)
		El sector donde se localiza Valdicor debiera cambiar a uso residencial. En vez de AP1, debiera extenderse la zona R4.
		Debiera agregarse un borde de turismo o protección frente al río en toda la zona industrial.
		Se manifiesta que la propuesta tiene muchas zonificaciones, eso dificulta entender las diferencias entre uno y otro, y poder transmitirlos a las personas.
	VIALIDAD	Se comenta como positivo la proyección del eje vial Sevilla
		Se observa que vía Romance está saturada, requiere una paralela o dar continuidad de Sevilla, o crecer con Martínez Bernabé.
	OTROS	Se observa poner atención con las subdivisiones con fines industriales en el sector y tener en vista la revisión que está realizando el MMA de los deslindes del humedal.

Fuente: Elaboración propia.

2.3.10. Taller informativo con COSOC

En este taller se reunieron a dirigentes que integran el Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil de Valdivia, quienes fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, resultado de la incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día jueves 16 de enero a las 18.00 hr. en el salón Región de Los Ríos, y contó con la asistencia de 8 personas, quienes se sentaron en una mesa para la instancia de trabajo consultivo.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con el Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil.

Cuadro 2-13 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – COSOC

Preguntas	Aclaraciones
En cuanto a la cota, se subió 150 mt ¿Esto protege los loteos de terreno?	Se aclara que el objetivo de subir la cota es que no se puedan subdividir sectores de pendientes. Estos espacios serán utilizados como preservación ambiental. No se permite en estos espacios subdivisión y construcción.
Los loteos Cutipai ¿quedaron fuera?, los que tienen acceso por Agua del Obispo, tiene acceso a esta zona.	Se aclara que este es un criterio de resguardo, por la remoción en masa y también por el riesgo de incendio forestal.
¿Qué pasa con los proyectos que se encuentran más allá de la cota 150mt.?	Se aclara que el PRC no tiene atribuciones en las zonas rurales. Sólo actúa en el límite urbano.
La JJVV N°28 de la Isla Teja, en la participación hubo mucha oposición a la subcentralidad, en calle Los laureles hasta la rotonda, por la existencia de muchos pubs y restaurantes. Los locales no cuentan con estacionamientos propios y saturan las vías. Se plantea que la la subcentralidad se debiera localizar en la calle Los Laureles, cruce con calle Los Pelues).	Se aclara que Isla Teja tiene varias zonas de preservación. Materia que estamos tomando en Los Laureles a Los Pelues. El criterio que se ocupa en todas las ciudades. Se reconocen los edificios que existen en el mismo sector. Los criterios son: mantener tamaño predial, aprovechar los sectores que están consolidados para densificar y no presionar los límites.
En relación a las zonas de cumbre de laderas, ¿Existen estudios de suelo?	Se aclara que existe una mesa de trabajo con SENAPRED y SERNAGEOMIN. Ellos han revisado los estudios y metodologías. La consultora que realizó el estudio de riesgo es la misma que realizó los estudios para SERNAGEOMIN. Todos estos estudios se encuentran en la plataforma.

Fuente: Elaboración propia

2.3.11. Taller con Actores Ciudadanos

En este taller se reunieron representantes de la sociedad civil, quienes fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, resultado de la incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día viernes 17 de enero a las 18.00 hr. en el salón Región de los Ríos, y contó con la asistencia de 5 personas, quienes fueron distribuidas en 2 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-13 Taller de Análisis de Anteproyecto – Mesa Actores Ciudadanos



Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo que fue realizado con los actores ciudadanos.

Cuadro 2-14 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Actores Ciudadanos

Tema	Comentario
Densidad	En el sector de Cabo Blanco hay una densidad mayor a la que está propuesta, se debe revisar. También, proponer y normar las vialidades.
Uso de suelo	De acuerdo con la densidad baja en las Gaviotas por estar en una zona de riesgo
	Debería estar permitido el uso científico en sector T4 de Cabo Blanco.
	Se puede permitir el tratamiento de aguas domiciliarias de baja intensidad. Decreto Seremi Salud, tratamiento de aguas domiciliarias. Darle uso a lo que tú utilizas.
	Cambiaría para que sea un centro científico. Decreto 40 y Decreto 90, Ministerio de Salud. Uso de plantas ornamentales, pero no de comida. Humedales depuradores.
	ADP porque son zonas de playas, donde la gente se baña. También la zona PC alrededor, debería haber espacios de muelles.
	Que se proteja el Humedal Angachilla. Que no se desarrolle el proyecto de circunvalación.
Vialidad	Bien hecha la conectividad verde que da la continuidad del Parque Kramer hacia parque Catrico, ojalá que mantenga en la propuesta
Patrimonio	Polígono M2 a Guillermo Frick, ruinas zapatería weiss en proceso de declaratoria patrimonial.

Fuente: Elaboración propia.

2.3.12. Taller con Estamento Económico Productivo

En este taller se reunieron representantes del estamento económico productivo de la comuna, quienes fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, resultado de la incorporación de los acuerdos alcanzados en la Imagen Objetivo, y participaron del diálogo conjunto en torno a la propuesta de anteproyecto preliminar.

Esta instancia fue realizada el día martes 21 de enero a las 11.00 hr.. en el salón Región de los Ríos, y contó con la asistencia de 28 personas, quienes fueron distribuidas en 3 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-14 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 los actores del estamento económico productivo.

Cuadro 2-15 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto - Estamento Económico Productivo

Tema	Comentario
DENSIDAD	Las alturas deberían establecerse de acuerdo al tipo de suelo. Hay zonas que deben ser densificadas dado que tienen mejor suelo.
	La altura no podría ser mayor a 3 pisos debido a que los malos olores suben, y ya hay varios problemas.
	Zona Turismo T4 en sector, los aromos (Ruta T-340) que tenga mayor densidad
	Zona Residencial R3 en calle Cotapos frebte a paruqe Santa Inés se propone aumentar densidad y altura
	Zona Turismo T2 que sea sólo en la zona cercana al río. La zona cercana a la vía que se incremente densidad y altura.
	Zona ET Subdivisión predial muy alta (500m2). Se propone disminuir la subdivisión predial
	Incrementar densidad y altura en vía estructurante Circunvalación
	Zona Turística en zona céntrica, cercana a equipamiento y puentes, permite mayor densidad y altura.
	Zona productiva AP1 en Las Ánimas tiene actualmente porcentaje de ocupación 0,7 y el PRC propone bajarlo a 0,4. Se propone mantener en 0,7
	Desarrollo potencial más alto que permita vitalizar el tratamiento sanitario. Con las densidades propuestas no es factible económicamente.
USO DE SUELO	Zona residencial R3 frente a club de golf, se propone que se permita una mayor densidad y se permita comercio.
	Una limitante de ser una zona industrial para la zona sur es que está lleno de humedales, por lo cual no tiene zona de descarga. Se debería generar o ver claramente cuál es la zona industrial productiva.

Tema	Comentario
	La zona de Collico Chumpullo es la zona multipropósito para la zona industrial productiva. Es un área que tiene mucho potencial dada la toma de agua.
	Uso de suelo debería ser para Turismo
	Zona de transición, que está dentro de la categoría de zonas especiales, más que como área verde puede plantearse como espacio de transición.
	Preocupación por desarrollo industrial y residencial que ojalá no co-existan
	Definir zonas de estacionamiento (anillo)
	Aprovechar la instalación del nuevo hospital para la ampliación de la zona mixta, buscar troncales fortalecer la industria sin dejar el uso residencial.
	Que se incluya en la zona Rb2, bares y comercio a baja escala en Barrios Bajos.
	Especificar en la zona turística residencial T3 sector Torobayo
	Zona M2 que dialogue más con lo residencial.
	Reactivar la calidad de Barrio Histórico y potenciarlo a través de la industria turística. Sector Barrios Bajos.
	Clarificar la Zona residencial a uso turístico
	Calle Sevilla y Lomas del Hualle. Toda la zona está ocupada por actividades industriales, se recomienda reconocer esa zona como industrial.
	Zona equipamiento EE en cruce vía T-312 con T-302 corresponde a una zona mixta. Rectificar
	Revisar motivo de zona de protección y evaluar darle características residenciales
	Evaluar ampliar zonas mixtas alrededor de Picarte. Principalmente hacia el lado Este
VIALIDAD	Preocupación por la vía en Aníbal Pinto por construcción del puente Cochrane.
	La proyección de calle Lomas del Hualle se propone que tenga salida a Cabo Blanco.
	La ruta que se propone sobre el humedal es inviable.
	Evaluar vía alternativa a Pedro Aguirre Cerda para ingreso Norte a la ciudad, prolongarla a nuevo límite urbano.
	Desarrollar solución vial en intersección de diversas vías principales
	Evaluar alternativa de ingreso zona sur diferente a Picarte
	Zona Mixta M1 en salida sur, ensanchar hasta eje vial.
EQUIPAMIENTO	AVP con equipamiento Centro de Eventos
INCENTIVOS	Zonas ET que exista incentivo normativo para que se permita mayor coeficiente constructibilidad
INFRAESTRUCTURA	No limitar el uso a partir del equipamiento sanitario. Que se puedan proponer nuevas soluciones sanitarias privadas, con incentivos normativos
	Falta uso de suelo que permita infraestructura sanitaria en sector Torobayo
MOVILIDAD	El muelle de Altos del Cruces, podría ser una estación de transferencia, para realizar la conectividad fluvial.
OTROS	Soterrar cables en un lugar estratégico de la ciudad

Fuente: Elaboración propia.

2.4. Otras instancias

2.4.1. Reunión con grupo Asesor

En esta actividad se reunieron representantes de diferentes sectores y estamentos de la sociedad en Valdivia, que componen el Grupo Asesor del Plan que fue conformado con el propósito de informar, acompañar y monitorear el proceso de actualización del Plan.

Esta instancia fue realizada el día lunes 13 de enero a las 11.00 hr. en el Salón Región de Los Ríos de la Municipalidad, contando con la participación de 10 personas, quienes tuvieron la oportunidad de dialogar e intercambiar opiniones acerca de los avances del Plan.

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

Ilustración 2-15 Reunión con Grupo Asesor



Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo realizado con el grupo asesor.

Cuadro 2-16 Resultados Taller de Análisis de Anteproyecto – Grupo Asesor

Tema	Comentario
Infraestructura y servicios	<p>En sector Torobayo, existe una preocupación importante respecto a la cobertura sanitaria, considerando su condición de zona saturada y de expansión inmobiliaria.</p> <p>La situación actual presenta desafíos relacionados con las soluciones sanitarias individuales versus las concesiones colectivas, además de las</p>

Tema	Comentario
	limitaciones impuestas por los requerimientos de Declaración de Impacto Ambiental.
	En términos generales, se destaca la necesidad de implementar múltiples soluciones de tratamiento que puedan ser rentables. Es posible considerar sistemas de concesiones con una densidad poblacional que le otorgue factibilidad y con ello facilitar el desarrollo urbano. Se plantea que con el PRC, se podría facilitar que los proyectos dejen de entrar a la DIA por encontrarse en una zona de extensión urbana.
Vialidad	El desarrollo vial también es un punto crucial, especialmente en lo que respecta a la evaluación de una vía alternativa a la Avda. Pedro Aguirre Cerda por calle Sevilla, prestando especial atención a las consideraciones ambientales debido a la proximidad de humedales.
Densidad	Un tema particular de debate ha sido la densificación y altura de las edificaciones, evidenciando una transición significativa desde un plan regulador sin restricciones de altura hacia uno más restrictivo.
Uso del suelo	Se plantea la consulta respecto a las zonas industriales ¿Las que aparecen son sólo las existentes o hay áreas en donde existe espacio para extensión? Al respecto, se plantea la complejidad de la cercanía del área industrial de Las Ánimas con el humedal, lo que limita las posibilidades de extensión.
Incentivos	Se destaca en cuanto a incentivos y sustentabilidad, la propuesta de incorporar mediciones prácticas para el aislamiento térmico y ahorro energético, junto con el fomento de energías limpias colectivas. En ese sentido, en relación al Incentivo N° 8, se sugiere especificar el ahorro de Kilowatt hora por m ² al año (50-60 kilowatt hora al año por vivienda).
	La certificación que actualmente se pide es teórica, no es práctica. Las mediciones se deberían realizar expost, una vez construida la vivienda, cuando se haga la recepción final.
	En cuanto al Incentivo N°9 energías limpias, se sugiere que el colectivo otorgue más puntaje.
	Que se puedan combinar los incentivos, algunos deben ser distribuidos de acuerdo a las zonas para generar impacto en los distintos barrios (más allá de los proyectos). Se plantea la necesidad de mejorar la integración de la ciudad con el río, sugiriendo la inclusión de incentivos específicos para su uso y la implementación de un sistema de transporte público multimodal que incorpore el transporte fluvial, buscando así aprovechar este recurso natural característico de la ciudad.

2.4.2. Taller niñez y juventudes

En este taller se reunieron jóvenes que son parte del programa Alta UACH, quienes fueron informados sobre la propuesta del Anteproyecto, y participaron del diálogo conjunto en torno al futuro desarrollo urbano de Valdivia.

Esta instancia fue realizada el día martes 21 de enero a las 11.00 hr. en el salón Región de los Ríos, y contó con la asistencia de 13 jóvenes, quienes fueron distribuidos en 3 grupos para la instancia de trabajo consultivo.

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

Ilustración 2-16 Taller Niños y Juventudes



Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se presenta una síntesis de los resultados obtenidos del trabajo consultivo con niños, niñas y adolescentes.

Sector	Tema	Comentarios
Parque Kramer	Equipamiento y servicios	Existe un espacio de reciclaje, pero al ser una zona residencial tan extendida, debiese contar con un número mayor de contenedores o un retiro más frecuente, porque se vuelve un basural y se llena de vidrios rotos.
		No existen negocios en las cernías del parque, podría haber servicios de food track. Que fomente el comercio local.
	Densidad	Que se preserve la baja densidad para la preservación de las áreas verdes
	Uso de suelo Áreas verdes	Que no se permitan las industrias en este sector Potenciar los árboles nativos en las áreas verdes
Isla Teja	Equipamiento	Más centros culturales y equipamientos deportivos que incluyan diversidad de prácticas deportivas (escalada)

	Áreas verdes y medio natural	Más bibliotecas públicas
		Promover flora nativa
		Recuperar humedal y la laguna de los patos
		Más plazas pequeñas con juegos para niñas y niños pequeños
		Conectar el arboretum con el Parque Saval
	Vialidad	Más ciclovías
		Fomentar el transporte fluvial
		Mejorar accesibilidad a los lugares (movilidad inclusiva)
	Densidad	Controlar altura de los edificios, que sea zona residencial controlada
		Uso mixto residencial para fomentar comercio a pequeña escala como verdulerías
Centro	Uso del suelo	Prohibir industrias y mall.
		Más ciclovías
	Vialidad y transporte	Ampliar opciones de transporte (Vivo en Aníbal Pinto y sólo pasan colectivos, no tengo micros para ir al colegio que está en el centro)
		Fomentar más centros comerciales
		Lugares de entretención
	Uso de suelo	Lugares para realizar deportes, muros de escalada, canchas de fútbol
		Fomentar el turismo en el centro: Recorridos de buses a tiendas y comida típica del sur, tiendas especialmente para turistas, como en Pucón.
		Comercio con estética parecida para atraer el turismo
	Desarrollo económico	Cosas un poco más rústicas y que sean cosas típicas que caracterizan Valdivia.
		Qué se desarrollen más ferias como en el Paque Saval
		Controlar la altura de los edificios
	Densidad	Más zonas verdes y tranquilas
	Áreas verdes	Poca sensación de seguridad a causa de personas que viven en situación de calle en los parques más centrales (Plaza Simón Bolívar)
	Otros	Seguridad pública en todo el centro

2.4.3. Consulta Indígena

Durante esta etapa se implementó la etapa de planificación de la Consulta Indígena¹ de este proceso de actualización PRC Valdivia, en colaboración con comunidades y asociaciones indígenas de la comuna, conforme al convenio N°169 de la OIT y el Decreto N°66 del Ministerio de Desarrollo Social (MDS).

La etapa de Planificación tuvo por objetivo establecer, de manera conjunta con los representantes de las organizaciones Mapuche convocadas, los acuerdos necesarios sobre la metodología, los procedimientos y los actores involucrados en el desarrollo de la Consulta Indígena.

¹ Se anexa informe que reporta las actividades implementadas en el marco de la etapa de planificación de Consulta Indígena PRC Valdivia, con sus respectivos verificadores.

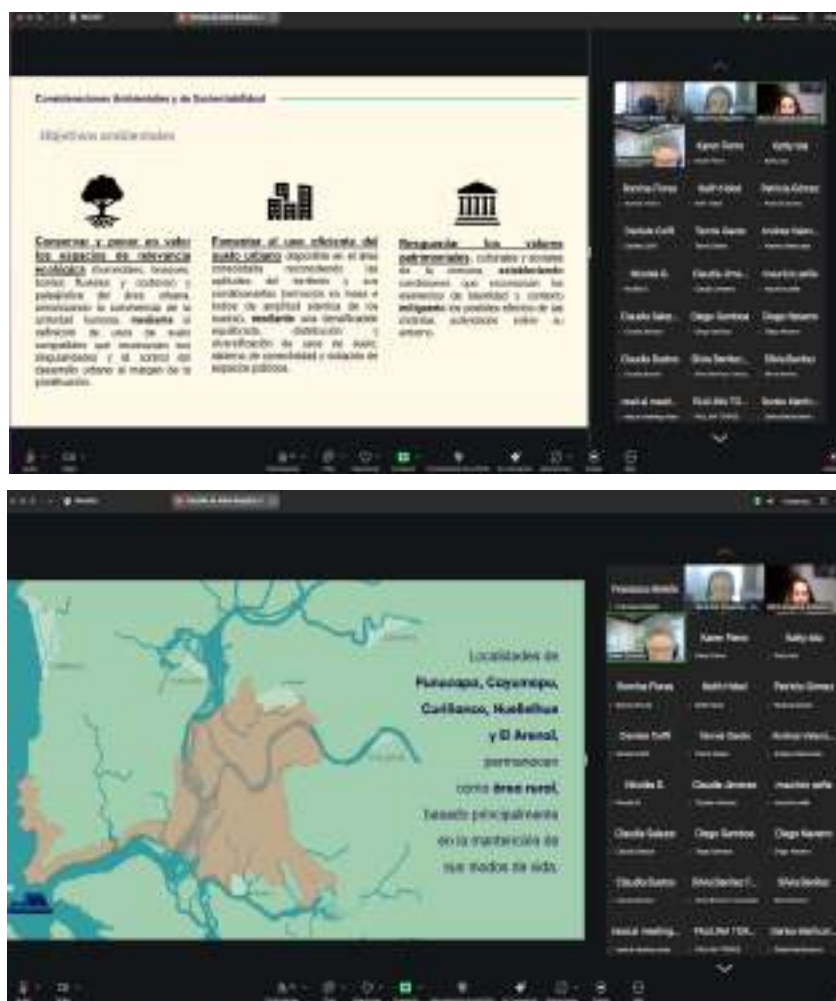
2.4.4. Tercera Jornada EAE con Órganos de la Administración del Estado (OAE)

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 resultados de la consulta pública de Imagen Objetivo y la propuesta preliminar de anteproyecto, y tuvieron la oportunidad de dialogar e intercambiar opiniones sobre aquello.

Esta instancia fue realizada el día martes 21 de enero a las 15:00 hr. a través de Zoom, y contó con la asistencia de 32 personas.

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

Ilustración 2-17 Tercera Jornada EAE con OAE



Fuente: Elaboración Propia

2.4.5. Consulta Online sobre Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)

En el marco de la evaluación de inmuebles con valor patrimonial en la comuna de Valdivia, durante la siguiente etapa del proceso se aplicará un cuestionario de consulta en formato digital. Esta consulta tiene como propósito recoger la valoración social de los inmuebles que han sido preliminarmente identificados como relevantes para la identidad, la memoria y la historia local.

La actividad se enmarca en la aplicación de la ficha de evaluación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), según lo establecido por la Circular DDU N°400 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El universo de estudio considera aproximadamente 150 inmuebles, preseleccionados por su valor arquitectónico, urbano, histórico y/o cultural, los cuales están siendo evaluados para su eventual incorporación como inmuebles de conservación histórica, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

El objetivo de la consulta es identificar la percepción de la ciudadanía respecto a la significación cultural de estos bienes y contribuir a la priorización de aquellos que representen mayor valor para la comunidad valdiviana.

Los resultados permitirán incorporar una dimensión social al análisis técnico, fortaleciendo así la pertinencia de las decisiones de protección patrimonial, de modo que estas reflejen tanto los atributos objetivos como la valoración colectiva que los inmuebles poseen en el territorio.

Ilustración 2-18 Diseño preliminar plataforma de consulta



Fuente: Elaboración Propia

3. SINTESIS DE RESULTADOS

En este capítulo se presenta una síntesis de los resultados obtenidos en la participación ciudadana temprana de la Etapa 5. Anteproyecto e Informe Ambiental.

Cuadro 3-1 Síntesis de resultados

Categoría	Tema	Sector	Descripción
Norma urbanística	Áreas consolidadas	General	Se demanda contemplar los desarrollos inmobiliarios recientes aprobados por la DOM, además de revisar densidades habitacionales en áreas consolidadas y abordar déficits de infraestructura sanitaria en zonas de expansión como Prado Verde.
	Altura de edificación	Centro-Barrios Bajos	Se propone una altura de edificación moderada mediante incentivos normativos.
	Incompatibilidades normativas	Salida Sur-CORVI	Se identifican incompatibilidades normativas con usos preexistentes, particularmente en la zona M3, junto con la necesidad de reevaluar la zonificación en áreas específicas como Las Gaviotas.
	Morfología urbana y densidad	Costa	Se requiere mantener una altura máxima de dos niveles en zonas de protección turística y abordar discrepancias entre la densidad habitacional real y la proyectada en las zonas PSC1 y PSC2. Además, se plantea el fortalecimiento del equipamiento comunitario, en particular espacios culturales e infraestructura de acceso a playas, junto con la gestión del comercio informal.
		Isla Teja, Centro, Torobayo	Se evidencia tensión entre las dinámicas de desarrollo inmobiliario y la preservación del carácter local.
		Las Ánimas	Se observan tensiones entre el desarrollo inmobiliario y la preservación del carácter local, especialmente en el eje Pedro Aguirre Cerda. Zonas como C3a y M2 presentan sensibilidad respecto a la regulación de alturas máximas, mientras que la zona R3 demanda una posible densificación.
		Regional y Barrios Bajos	Preocupación por el control de las alturas edificatorias, especialmente en la zona M1A (edificaciones de 7 pisos) y por procesos de densificación informal en Barrios Bajos, Regional y Huachocopihue.
		Salida Sur-CORVI	Se observa una discrepancia entre las superficies prediales mínimas propuestas y la realidad territorial, lo que sugiere ajustes normativos acordes con las dinámicas actuales de ocupación.
		Schneider, Yáñez Zavala, Pablo Neruda	Aunque hay consenso general sobre las densidades propuestas, surgen inquietudes sobre las alturas edificatorias en determinados sectores.
	Subdivisión predial mínima	Collico	Existen discrepancias entre la realidad construida y la propuesta regulatoria, en particular en la zona R5, donde la superficie predial mínima (1.000 m ²) contrasta con la subdivisión existente (250 m ²).
Uso de suelo	Áreas consolidadas	Guacamayo	Se requiere reevaluar la zonificación en áreas designadas como áreas verdes que están consolidadas con uso residencial.
	Armonización de usos	Estamento económico productivo	Se requiere compatibilizar los usos industriales y residenciales, asegurando una infraestructura de servicios adecuada para garantizar la calidad de vida urbana.
		Salida Sur-CORVI	La presencia de actividades productivas y de servicios influye en la planificación, exigiendo un equilibrio entre necesidades de crecimiento y calidad de vida, especialmente en zonas de transición como El Colmenar, donde se demanda mayor mixtura de usos.
	Equipamiento y servicios	General	Demanda de infraestructura cultural, deportiva y comercial de escala barrial, con una morfología de baja altura compatible con usos residenciales y turísticos que preserve la identidad local.
		Schneider, Yáñez Zavala, Pablo Neruda	Existen demandas específicas de equipamiento comunitario, subrayando la necesidad de reconvertir zonas AVE para servicios de salud primaria y de preservar espacios públicos relevantes como el Parque Angachilla.
	Estructura funcional del territorio	Isla Teja, Centro, Torobayo	Se identifican conflictos en la mixtura de usos, particularmente en las zonas M1 y M2, donde se solicita regular las actividades comerciales y de servicios para mantener la calidad residencial.
		Las Ánimas	Se destaca la necesidad de reevaluar la clasificación de humedales y la planificación de infraestructura sanitaria, junto con el potencial de desarrollo comercial en la zona AP1.
	Mixtura de usos	Estamento económico productivo	Se plantea la necesidad de usos turísticos y comerciales en sectores estratégicos, además de regularizar zonas industriales consolidadas (eje Calle Sevilla-Lomas del Hualle), articulándolo con una política de

			densificación que optimice la infraestructura sanitaria y considere criterios geotécnicos para las alturas edificatorias.
		Centro-Barrios Bajos	Se orienta a compatibilizar el carácter residencial-comercial del sector, con restricciones a actividades molestas y terminales de transporte, regulando además el alojamiento turístico y servicios gastronómicos.
	Industrial	Collico	Se detectan conflictos por la coexistencia de actividades industriales en zonas propuestas como residenciales, como una fábrica de palets en zona R1. La zonificación AP1 requiere reevaluación estratégica en sectores ribereños, para integrar actividades turísticas, residenciales y de equipamiento.
		Collico	Se enfatiza la definición de zonas industriales productivas, considerando restricciones ambientales (humedales) y destacando el potencial del sector Collico-Chumpullo como área industrial multipropósito, aunque se plantea preocupación por la interfaz entre usos industriales y residenciales.
	Patrimonio	Regional y Barrios Bajos	Se demanda la ampliación del polígono patrimonial en la zona M3c y un equilibrio más efectivo entre usos residenciales y comerciales, particularmente en el sector Bueras.
	Reconversión urbana	Las Ánimas-Collico	Se propone la transformación de áreas industriales en usos mixtos con énfasis en turismo y residencia, requiriendo inversiones en infraestructura sanitaria y vial, descongestión del eje Romance y un borde fluvial que integre usos turísticos y protección ambiental.
Vialidad y Movilidad urbana	Accesibilidad y conectividad	Guacamayo	El trazado de la circunvalación atraviesa zonas residenciales consolidadas, generando la necesidad de reconsiderar la jerarquización vial y su impacto en la calidad de vida de los residentes.
	Estructura vial	Costa	Se evidencian deficiencias estructurales en la trama vial (pasajes sin continuidad, falta de infraestructura peatonal básica) y se propone la recuperación de conexiones históricas para descongestionar el acceso principal.
		Las Ánimas	Se sugiere la reconfiguración del tejido urbano mediante la extensión del eje Sevilla, su articulación con el sistema hospitalario y la construcción de un puente colgante que prolongue la Avenida Matta.
		Regional y Barrios Bajos	Se plantean oportunidades de mejora, como la extensión de la Costanera General Lagos y Arica, y la atención de problemas de congestión en el eje Zaragoza, en el marco de una estrategia integral de movilidad.
		Salida Sur-CORVI	Existen problemáticas de conectividad y congestión, con énfasis en la integración urbano-rural y la pertinencia de nuevas vías proyectadas.
	Movilidad urbana	Isla Teja, Centro, Torobayo	Se propone un sistema integrado que priorice la peatonalización del centro histórico, complementado con infraestructura de transporte público y estacionamientos periféricos. También se requiere intervenir nodos críticos como Los Lingues/Los Robles y T-350/T-340.
		General	Se prioriza la implementación de infraestructura ciclista, la optimización del transporte público y el desarrollo de alternativas fluviales, bajo principios de accesibilidad universal.
		Schneider, Yáñez Zavala, Pablo Neruda	Se identifican conflictos asociados a la infraestructura vial, en particular por el tránsito de alto tonelaje y la propuesta de circunvalación, que generan tensiones con el carácter residencial del área.
Otros	Aspectos ambientales y de riesgo	Costa	Se prioriza el resguardo del sistema hidrológico, especialmente el estero La Huairona y áreas colindantes (zonificadas como M4), junto con la revisión de la disposición de equipamiento en zonas de relevancia ecosistémica.
			Se sugiere integrar el desarrollo urbano con la gestión de riesgos naturales (amenaza de tsunami), fortalecer la red de equipamientos básicos, dotar de infraestructura sanitaria a Los Molinos y reconocer la infraestructura portuaria y pesquera existente, preservando el patrimonio histórico (Fuerte de Niebla).
		Isla Teja, Centro, Torobayo	Se enfatiza la gestión de cuerpos de agua urbanos y la incorporación de medidas de mitigación ante inundaciones, en particular en zonas afectadas por el sistema hidrológico del río Catrico, además de intervenciones integrales como el soterramiento de redes.

		Las Ánimas	Se requiere una revisión integral de las zonas de riesgo en Cabo Blanco, sector que presenta problemas de integración urbana al quedar parcialmente excluido del límite urbano propuesto.
		Salida Sur-CORVI	Se destacan áreas de riesgo no identificadas y problemas de contaminación asociados a actividades de transporte.
		General	Preferencia por la preservación del patrimonio natural, la incorporación de especies nativas y la recuperación de ecosistemas húmedos.
		Schneider, Yáñez Zavala, Pablo Neruda	Se evidencian problemáticas de inundabilidad y la necesidad de optimizar la infraestructura sanitaria.
	Conflictos socioambientales	Collico	Se manifiestan en la incompatibilidad de usos recreativos y residenciales (e.g., externalidades del Club Deportivo Wanderers) y en la demanda por diversificar las actividades económicas (hospedaje y cabañas) en zonas residenciales.
		Guacamayo	El sector presenta alta vulnerabilidad ecosistémica, con presión sobre el Humedal Miraflores (Santuario de la Naturaleza Angachilla), amenazas por loteos irregulares y contaminación. Además, la infraestructura sanitaria actual genera problemas de evacuación de aguas lluvias y efectos negativos de la planta de tratamiento de aguas servidas.
		Schneider, Yáñez Zavala, Pablo Neruda	Existen desafíos en términos de convivencia comunitaria, sobre todo en relación con la gestión de población flotante y el control de desarrollos informales.
	Sitios de significación cultural mapuche	Guacamayo	Se releva la importancia de proteger los vestigios arqueológicos y espacios ceremoniales mapuche.
		Schneider, Yáñez Zavala, Pablo Neruda	Destaca la presencia de elementos de significación mapuche, que requieren protección normativa específica.

Fuente: Elaboración Propia

4. INCORPORACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN EL ANTEPROYECTO

El presente capítulo da cuenta de cómo se ha incorporado la participación ciudadana en la elaboración del anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Valdivia, a partir del análisis y sistematización de los resultados obtenidos durante el proceso participativo desarrollado en la etapa de anteproyecto preliminar. En total, se recopilaron 402 observaciones provenientes de talleres de análisis de anteproyecto, las cuales fueron organizadas temática y territorialmente para identificar patrones de opinión, propuestas de mejora y validaciones ciudadanas. Este ejercicio permitió reconocer las principales demandas y preocupaciones de la comunidad respecto al desarrollo urbano de Valdivia.

4.1. Georreferenciación de la participación

La georreferenciación se realizó mediante un proceso sistemático de vinculación espacial basado en la información recopilada en talleres participativos. Para esto, se diseñó una matriz de sistematización que incluyó los siguientes campos clave:

- **Identificación del origen del registro:** nombre del taller, grupo de trabajo y número de comentario
- **Caracterización del contenido:** registro del comentario textual, observaciones del moderador y evaluación de pertinencia respecto al anteproyecto.
- **Clasificación temática:** tipología de la consideración, identificación de conflictos y categorización por tema.
- **Localización espacial** mediante dos componentes principales:
 - Registro fotográfico del plano de trabajo con las anotaciones realizadas
 - Descripción específica de la intersección o ubicación referida

Este método permitió vincular cada observación ciudadana con un punto específico del territorio, facilitando posteriormente la identificación de patrones espaciales en las temáticas abordadas y la concentración de inquietudes en determinadas zonas de la comuna.

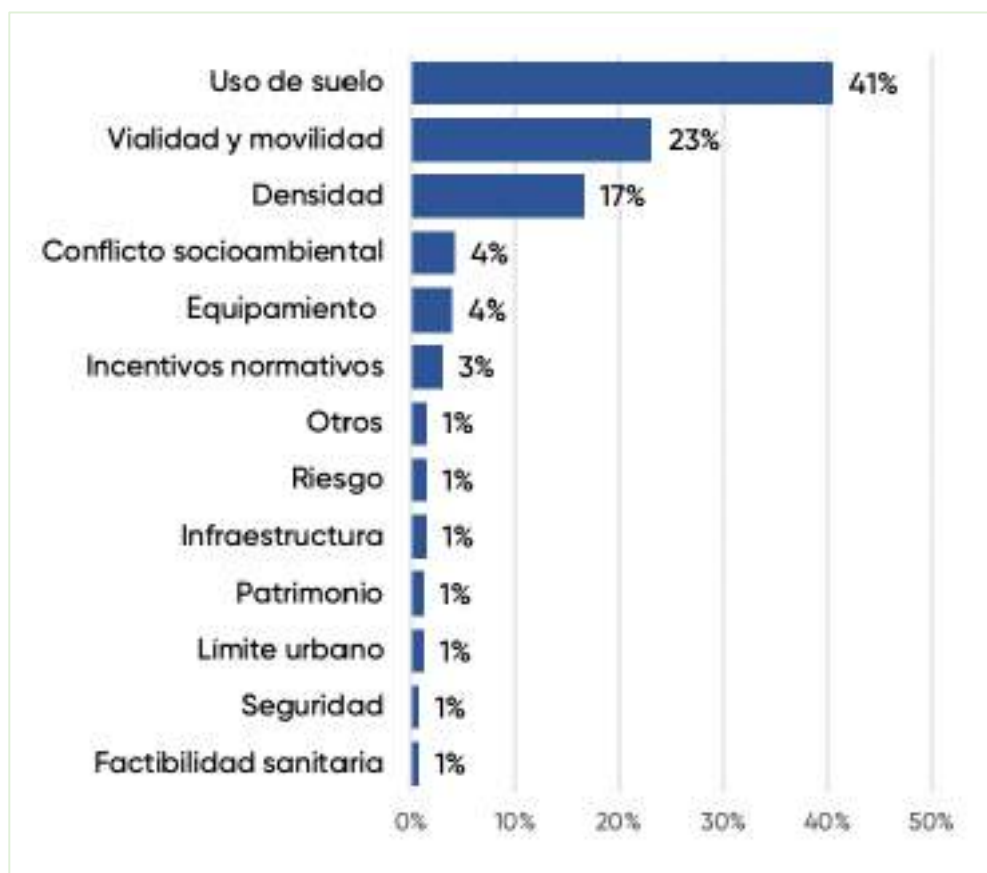
El traspaso de los datos desde la matriz de sistematización a un Sistema de Información Geográfica (SIG) se realizó mediante la creación de una base de datos georreferenciada². Cada punto fue vinculado con su información asociada proveniente de la matriz, incluyendo la identificación del origen del registro (taller y grupo), el contenido y observaciones del moderador, y la clasificación temática y tipología. Esta base de datos espacial permitió generar visualizaciones que mostraron los patrones espaciales de las temáticas abordadas y las zonas de concentración de inquietudes ciudadanas en el territorio.

² Como complemento, se incorpora un anexo técnico con la georreferenciación de los registros, disponible en formato .shp y .kmz, para su integración en plataformas SIG y herramientas de análisis urbano.

4.2. Distribución temática

La distribución temática de las 402 observaciones recopiladas durante el proceso de participación ciudadana en la etapa de anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Valdivia evidencia una alta concentración en materias relacionadas con el uso de suelo, que representa el 41% del total de observaciones. Le siguen en importancia los temas vinculados a vialidad y movilidad (23%) y densidad (17%), lo que refleja una fuerte preocupación ciudadana por la configuración urbana, la accesibilidad y el crecimiento de la ciudad. En menor medida, se registraron observaciones relacionadas con conflictos socioambientales y equipamiento (4% cada una), así como con incentivos normativos (3%). Finalmente, temáticas como riesgo, infraestructura, patrimonio, límite urbano, seguridad y factibilidad sanitaria agrupan cada una aproximadamente un 1% de las observaciones.

Ilustración 4-1 Distribución temática de las observaciones



Fuente: Elaboración propia

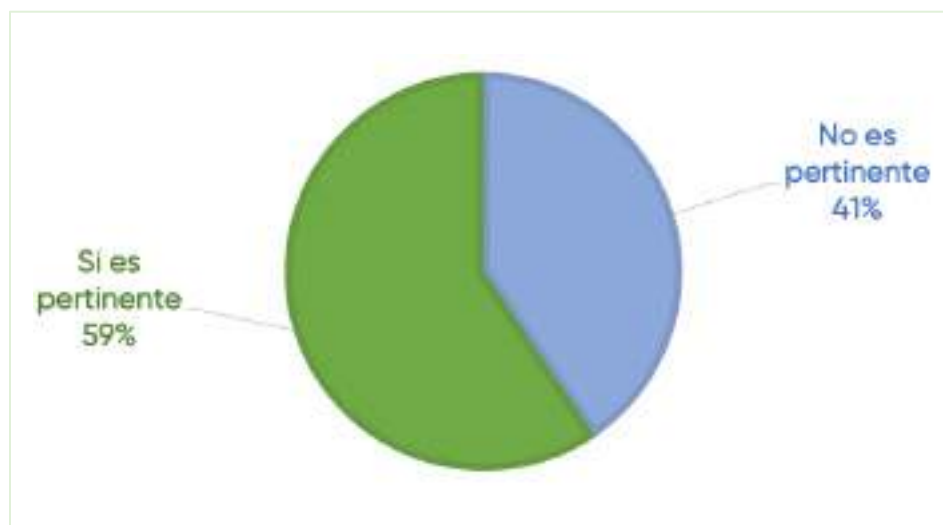
4.3. Análisis de pertinencia

Para efectos del análisis, una observación fue considerada pertinente cuando entregaba antecedentes técnicos o contextuales relevantes que aportaban a la comprensión del territorio, o cuando su contenido implicaba una potencial modificación del anteproyecto en términos normativos, funcionales o de estructura vial. Asimismo, se

consideraron pertinentes aquellas observaciones que solicitaban aclaraciones necesarias respecto de lo propuesto, o bien validaban aspectos centrales del instrumento, como zonificación, densidad o vialidad. Este enfoque permitió centrar el análisis en aquellas observaciones con mayor incidencia en el diseño del instrumento.

Del total de 402 observaciones, un 59% fueron clasificadas como pertinentes, mientras que el 41% de las observaciones fueron consideradas no pertinentes, ya sea porque no guardaban relación directa con los contenidos de la propuesta de anteproyecto, o bien por tratarse de comentarios generales o relativos al diagnóstico que no daba cuenta de una relación directa en el instrumento de planificación en la actual etapa.

Ilustración 4-2 Pertinencia de las observaciones con los contenidos del anteproyecto



Fuente: Elaboración propia

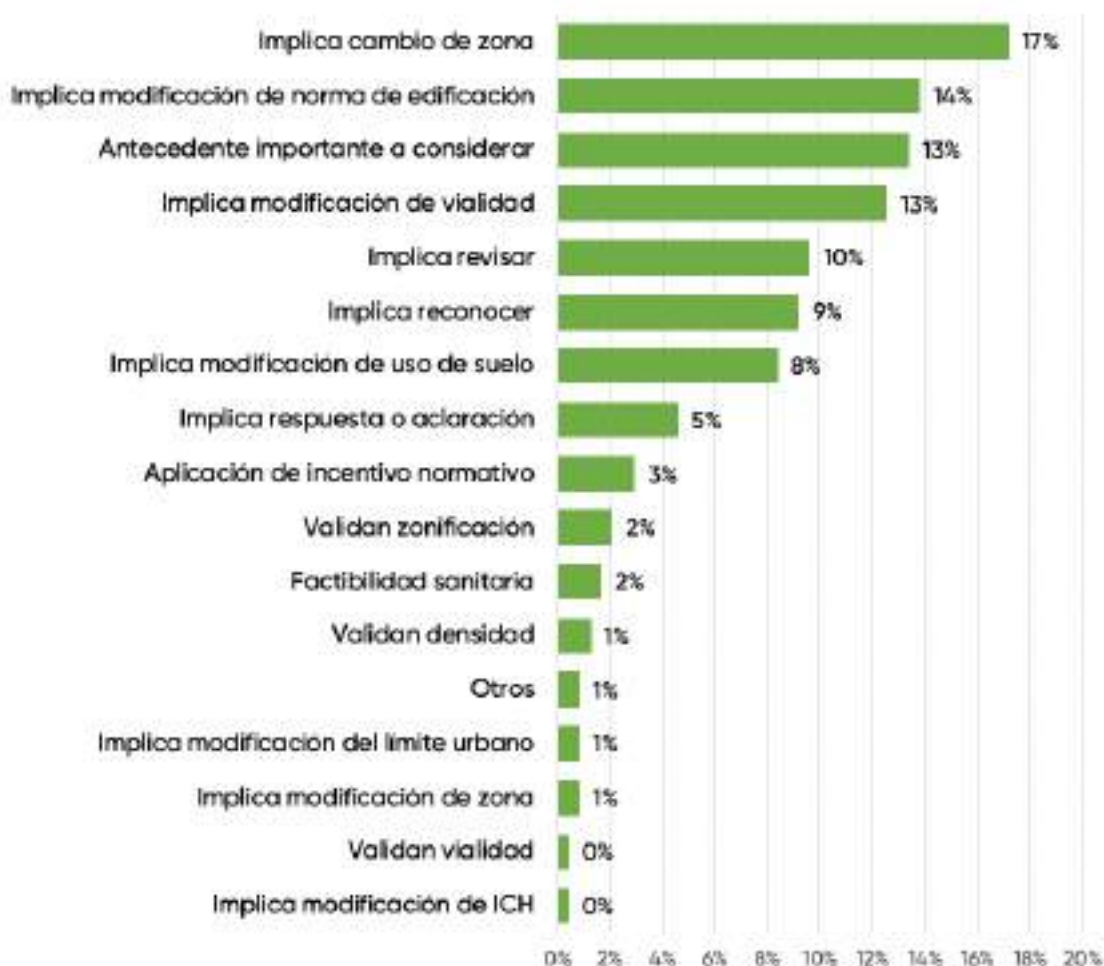
Del total de observaciones pertinentes, el 17,2% corresponde a observaciones que implican un cambio de zona (41 casos), seguidas muy de cerca por aquellas que proponen una modificación en la norma de edificación, representando un 13,8% del total (33 casos). Un 13% corresponde a observaciones que implican una modificación en la vialidad del anteproyecto (30 casos).

El 13,4% de las observaciones aportan antecedentes relevantes que deben ser considerados en la evaluación del instrumento (32 casos), mientras que un 9,6% de las observaciones plantea la necesidad de revisar aspectos del anteproyecto (23 casos), y un 9,2% solicita el reconocimiento de situaciones preexistentes o condiciones territoriales consolidadas (22 casos).

Por otro lado, el 8,4% de las observaciones se refieren a modificaciones del uso de suelo (20 casos), mientras que un 4,6% solicita una respuesta o aclaración técnica o conceptual (11 casos). Un 2,9% plantea la posibilidad de aplicar incentivos normativos (7 casos), y un 1,7% alude a la factibilidad sanitaria (4 casos).

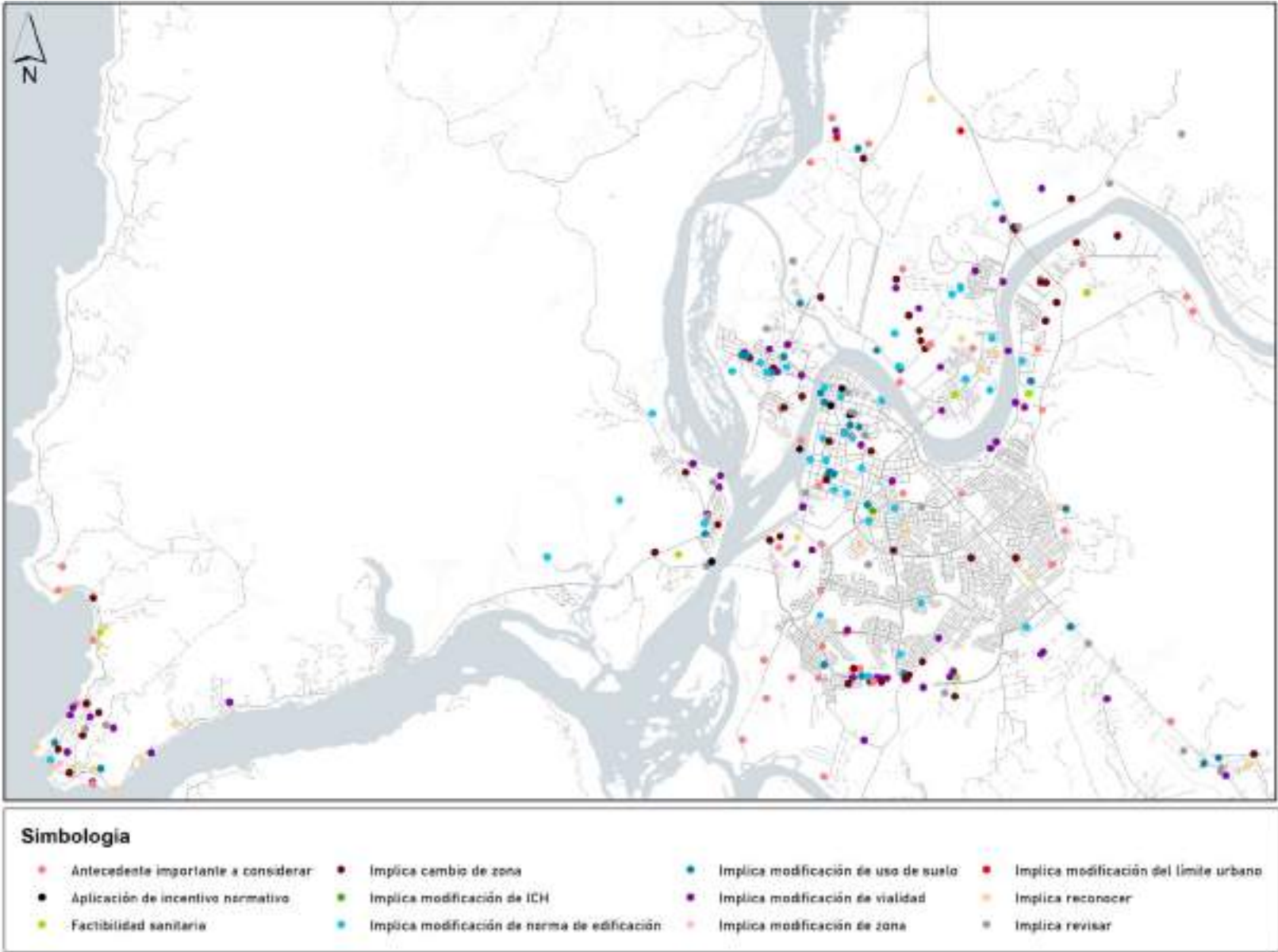
En menor proporción, se encuentran observaciones que validan zonificación (2,1%), densidad (1,3%) o vialidad (0,4%), y aquellas que implican modificación del límite urbano (0,8%) o ajustes específicos como modificación de ICH (0,4%) o zona (0,8%). Finalmente, un 0,8% corresponde a otros motivos no clasificados en las categorías anteriores (2 casos).

Ilustración 4-3 Observaciones pertinentes, según implicancia



Fuente: Elaboración propia

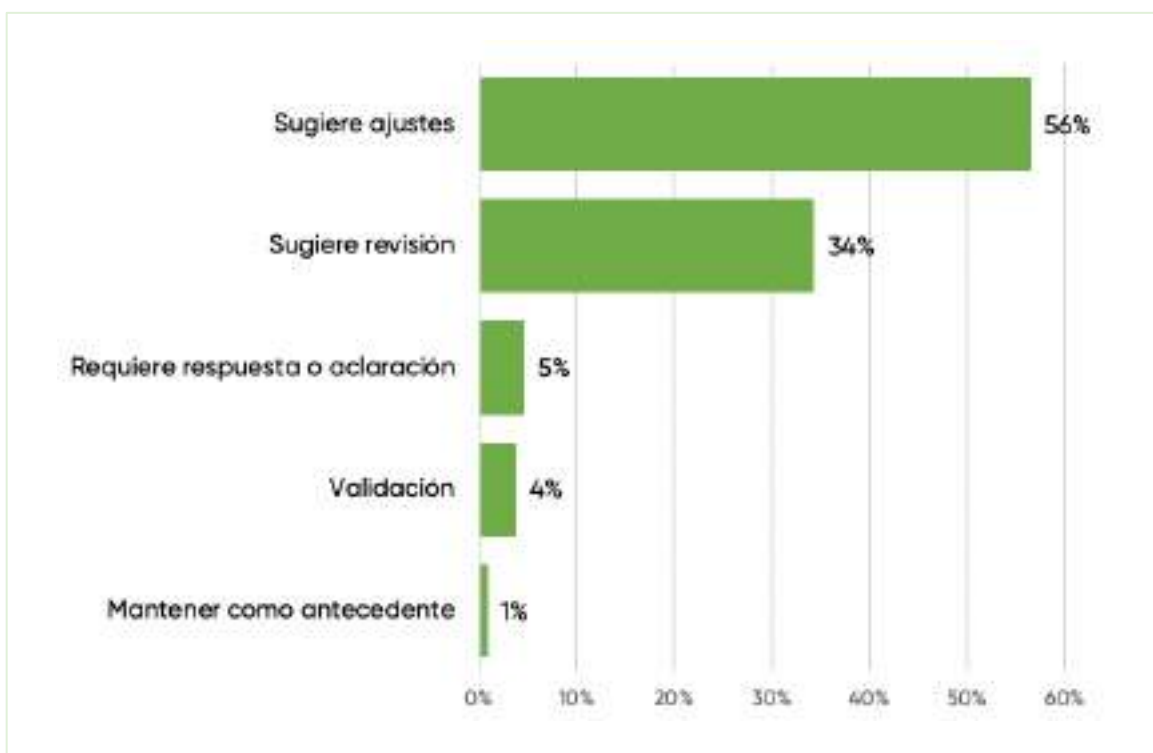
Ilustración 4-4 Distribución de Observaciones que “sugieren ajustes” y “sugieren revisión”, según su implicancia en el instrumento.



Fuente: Elaboración propia

Las observaciones consideradas como pertinentes durante el proceso participativo del anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Valdivia fueron clasificadas según el tipo de consideración que requieren, reflejando diferentes niveles de impacto y acción. La mayoría de estas observaciones, un 56%, sugiere ajustes concretos al contenido del plan, lo que evidencia un alto nivel de involucramiento ciudadano con propuestas específicas de mejora. Un 34% sugiere la revisión de aspectos técnicos o normativos, indicando la necesidad de evaluar en detalle ciertos elementos del anteproyecto. Un 5% requiere respuesta o aclaración, lo que demuestra que parte de la ciudadanía busca mayor comprensión sobre determinados aspectos del plan. En tanto, un 4% corresponde a observaciones de validación, es decir, aquellas que respaldan y confirman lo propuesto, y un 1% se mantiene como antecedente, reconociendo su valor informativo aunque sin generar acciones directas en el instrumento.

Ilustración 4-5 Observaciones "Pertinentes", según tipo de consideración.



Fuente: Elaboración propia

La imagen a continuación muestra la distribución geográfica de las observaciones pertinentes al anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Valdivia que fueron clasificadas como "sugiere ajustes" (representadas en color amarillo) y "sugiere revisión" (en color rojo).

En términos generales, se observa que las observaciones que sugieren ajustes están ampliamente distribuidas en toda la comuna, con una fuerte presencia en:

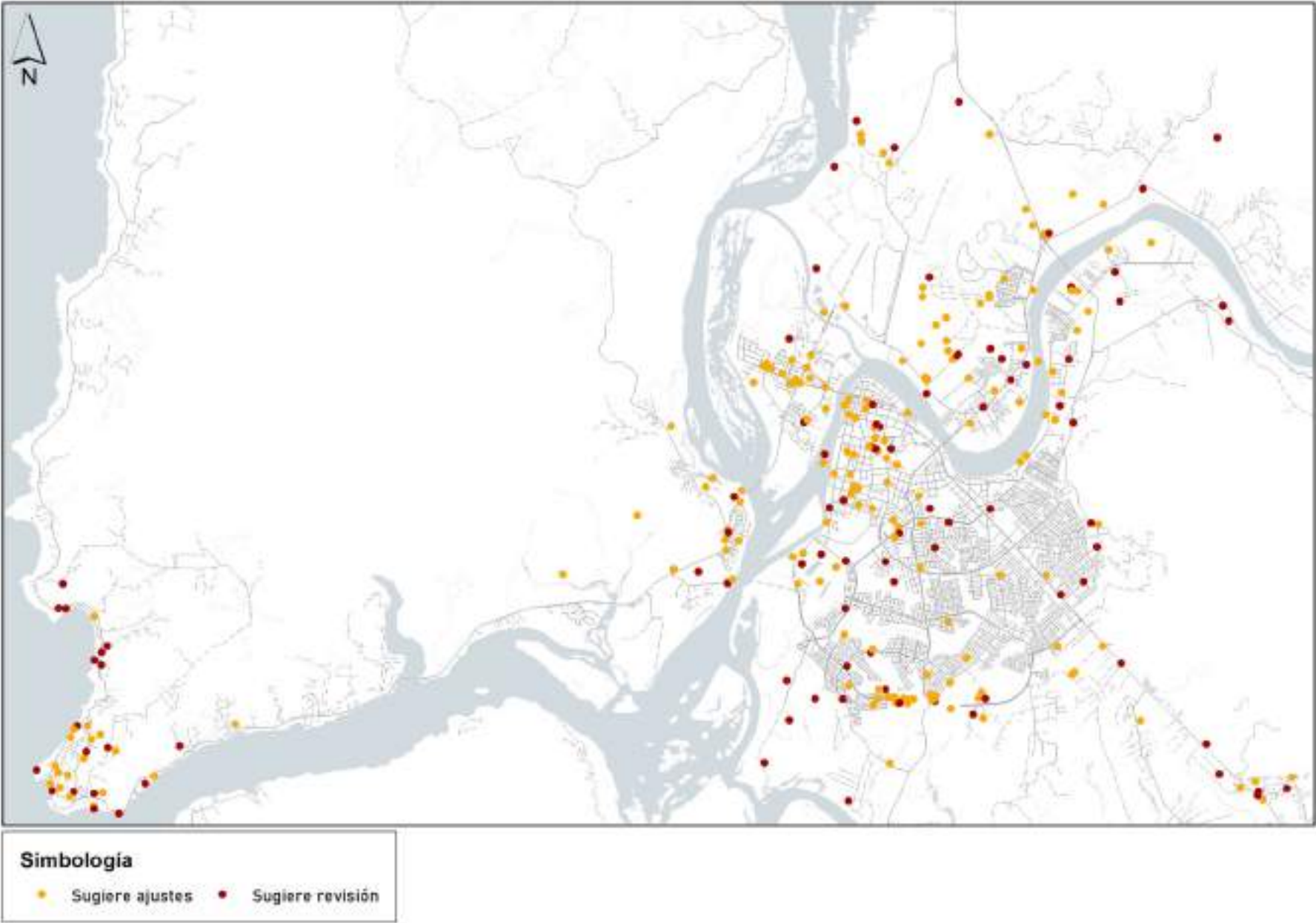
- Centro y entorno inmediato, particularmente denso en el eje Avenida Alemania / Avenida los Robles, y otras zonas de alta consolidación urbana como casco antiguo y Barrios Bajos.

- Costa urbana, correspondiente a sector de Niebla.
- Barrios periféricos del sur y oriente: como Guacamayo (Entorno de Angachilla), Las Gaviotas y zonas en expansión urbana

Las observaciones que sugieren revisión presentan una distribución más dispersa, pero también evidencian focos relevantes en:

- Casco antiguo y Barrios Bajos
- Sectores costeros, sobre todo Niebla y Los Molinos.
- Áreas periurbanas del norte y este

Ilustración 4-6 Distribución de Observaciones pertinentes al anteproyecto que “sugieren ajustes” y “sugieren revisión”



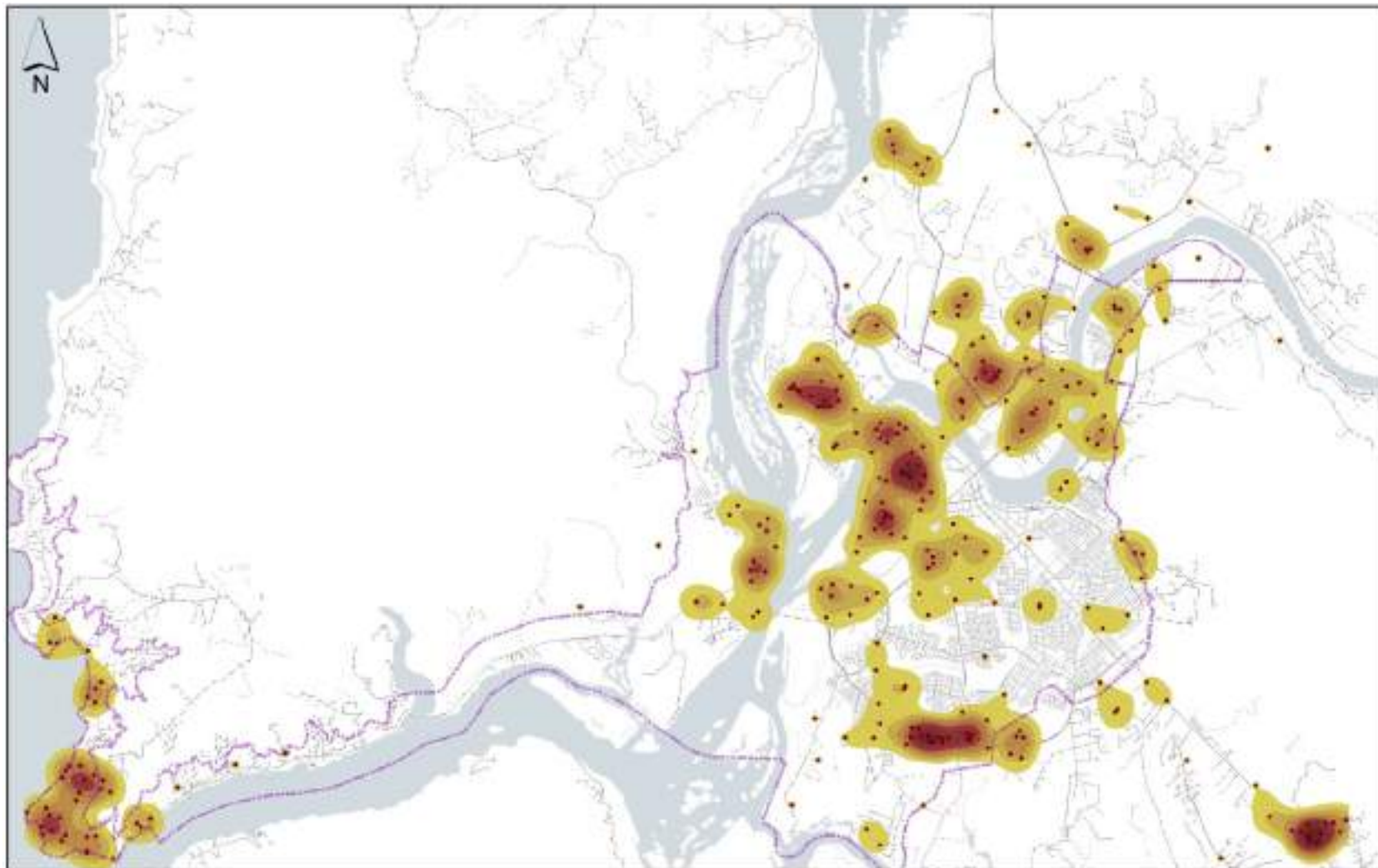
Fuente: Elaboración propia.

El mapa de calor a continuación, que representa la distribución territorial de las observaciones consideradas pertinentes al anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Valdivia, permite identificar con claridad diversas áreas de interés donde se concentran dichas observaciones. Estas áreas reflejan zonas del territorio comunal con mayor participación o preocupación ciudadana respecto a las propuestas del anteproyecto.

Entre las principales áreas de interés destacan:

- Centro
- Barrios Bajos
- Isla Teja
- Angachilla, Guacamayo
- El colmenar
- Niebla
- Santa Rosa, Las Ánima

Ilustración 4-7 Mapa de calor – Observaciones pertinentes al anteproyecto



Fuente: Elaboración propia

A continuación se expone un cuadro que sintetiza los temas más relevantes que fueron relevados en cada uno de estos clústeres mencionados.

Cuadro 4-1 Temas relevantes según clúster

Cluster	Tema	Descripción
Centro	Densidad y Altura	Debate sobre las alturas máximas permitidas (entre 5 y 12 pisos), especialmente en zona M1A. Preocupación por la distribución de edificios en altura y necesidad de mayor densidad para vivienda social
	Incentivos Normativos	Propuestas de soterramiento de cables eléctricos en el centro, gestión de residuos y soluciones sanitarias como incentivos normativos
	Vialidad y Movilidad	Necesidad de mejorar la continuidad de ciclovías, preocupaciones sobre vías específicas como Aníbal Pinto y Clemente Escobar
	Uso de Suelo	Solicitudes de prohibición de talleres en zonas específicas (C3, M1b), regulación de terminales de buses y preocupación por sitios específicos como el Parque Harnecker
Barrios Bajos	Densidad y Altura	Preocupación por la altura de edificaciones, especialmente en zonas patrimoniales como calle General Lagos. Se proponen límites específicos (4-6 pisos en zona M2a), control de alturas para no afectar el asoleamiento y consideración de la realidad actual de construcciones de 3 pisos.
	Patrimonio e Incentivos	Interés en preservar zonas típicas y elementos patrimoniales como las ruinas de la zapatería Weiss. Se sugieren incentivos normativos para mayor coeficiente de constructibilidad en zonas ET.
	Usos Comerciales y Turísticos	Solicitudes para permitir hospedaje turístico, además de restaurantes y bares que sean compatibles con zonas residenciales. Se busca potenciar el carácter histórico del barrio a través del turismo.
Isla Teja	Densidad y Altura	Preocupaciones sobre límites de altura y densificación: vecinos se oponen a incentivos que permitan mayor altura, aunque hay sectores específicos donde se propone aumentar densidad (calle Cotapos) y zonas turísticas cercanas a vías.
	Usos de Suelo y Actividades	Fuerte énfasis en regular actividades comerciales, especialmente bares. Se solicita prohibición de bares en zonas M1 y M2, preservación del carácter residencial en ciertas áreas, y preocupación por la saturación de pubs y restaurantes que afectan la calidad de vida.
	Vialidad y Movilidad	Problemas de conectividad y congestión: oposición a nuevas calles en zonas peatonales, sugerencias de mejoras viales como rotondas, y preocupación por congestión en accesos, especialmente al Saval.
Angachilla	Uso de Suelo	Las observaciones se centran en solicitudes de cambios de zonificación, incluyendo: reconocimiento de un sitio mapuche (PSC2), ajustes en zonas de preservación ambiental, cambios para equipamiento comunitario (CECOF), y mantención de áreas verdes existentes.
	Vialidad y Circunvalación	Múltiples preocupaciones sobre el proyecto de circunvalación, incluyendo: oposición a su construcción, solicitudes para que no sea vía troncal, evitar que pase por sectores residenciales, y propuestas de rutas alternativas por Angachilla. También hay inquietudes sobre el tráfico de alto tonelaje.
	Protección Ambiental	Existe preocupación por la conservación de áreas verdes, especialmente en relación al Parque Angachilla y su protección frente al trazado de la circunvalación.
El Colmenar	Uso de Suelo y normas de edificación	Se valora la zonificación R3 propuesta. Además, se plantea el reconocimiento de usos existentes como galpones, fábricas y empresas de transporte, así como el cambio de R4 a uso mixto residencial-comercial. Se expresa preocupación por la definición clara de las zonas industriales. Por último, se solicita reducir la superficie mínima predial de 1000 m ² para ajustarse a la realidad local actual

	Vialidad y Movilidad	Existe preocupación por la conectividad del sector y una posible congestión vehicular. Se solicita la habilitación de una ciclovía que conecte con el centro de Valdivia. Si bien hay apoyo a la extensión y ensanche de vías en ciertos puntos, hay desacuerdo con el ensanche vial hacia el sur (Picarte).
	Conflictos Socioambientales	Se manifiestan problemas de contaminación generados por un terminal de buses, junto con preocupación por el impacto que podrían tener las nuevas vialidades en la seguridad y calidad de vida de los residentes. Además, se identifica la presencia de humedales como un límite relevante para el desarrollo industrial en el sector.
Niebla	Uso de Suelo	Se plantea la necesidad de reconocer equipamientos ya existentes como el CESFAM, la escuela, el APR y el estadio. Se destaca la protección del estero La Huairona y su entorno, junto con la falta de áreas verdes y espacios públicos adecuados. Se solicita el reconocimiento de las caletas pesqueras tradicionales y se propone realizar ajustes en la zonificación, como el cambio de zona R3 a T5.
	Vialidad y Movilidad	Se identifican problemas de conectividad y accesibilidad dentro del sector, especialmente hacia la playa. Se expresa la necesidad de mejorar los accesos y se menciona el proyecto de continuación de la costanera como una oportunidad. También surgen conflictos por la proyección de nuevas vías cerca del estero, generando preocupación entre los habitantes.
	Densidad	Existen cuestionamientos respecto al cumplimiento de la densidad actual, particularmente en el sector de Playa Grande. Se advierte que no se está considerando adecuadamente la realidad demográfica del sector ni la presencia de población flotante, lo que genera discrepancias con la normativa proyectada.
Santa Rosa	Densidad	Se solicita disminuir la subdivisión predial en la zona ET y mantener un porcentaje de ocupación del 0,7 en la zona productiva AP1 ubicada en Las Ánimas. Estas observaciones apuntan a conservar las condiciones actuales que permiten el desarrollo de ciertas actividades productivas y controlar la fragmentación del suelo.
	Uso de Suelo	Las observaciones destacan la necesidad de flexibilizar los usos de suelo en la zona AP1, especialmente en los sectores de orilla de río, así como la aprobación a la zonificación ET como área de amortiguación. Se solicita el reconocimiento de zonas industriales existentes y se identifican proyectos comerciales en curso, lo que motiva la petición de permitir usos comerciales en áreas industriales del borde río.
	Vialidad y Movilidad	Se presentan propuestas para mejorar la conectividad del sector, incluyendo la conexión de la calle Lomas del Hualle con Cabo Blanco y la habilitación de una vía alternativa a la avenida Pedro Aguirre Cerda, utilizando calle Sevilla como ruta complementaria. Estas medidas buscan descongestionar el tránsito y mejorar la circulación interna del área.
	Conflicto Socioambiental	Existen tensiones debido a la zona industrial que se encuentra en torno a Humedal Santa Rosa por predios que llegan hasta su borde.

Fuente: Elaboración propia

4.4. Cómo se abordaron los resultados

Este apartado recoge la **síntesis de la revisión de las observaciones** que fueron formuladas por la comunidad y distintos actores locales, estableciendo criterios técnicos y normativos para su análisis y resolución³.

El trabajo realizado distingue entre aquellas observaciones que corresponden al ámbito regulatorio del instrumento de planificación territorial y aquellas que, por su naturaleza, exceden sus competencias. Asimismo, se explican las decisiones tomadas respecto a modificaciones normativas, ajustes en usos de suelo, vialidad, densificación y protección ambiental, siempre bajo el marco de los **acuerdos alcanzados durante la Consulta Pública de la Imagen Objetivo**.

Este capítulo busca, en definitiva, dar cuenta de los criterios que se utilizaron para la **incorporaron las propuestas ciudadanas**, resguardando la coherencia del plan.

En primer lugar, **se aclararon** todas aquellas que cuestionan o hacen alusión al criterio general del plan, precisando los fundamentos adoptados y consensuados en la consulta pública de la imagen objetivo. Se distinguieron también aquellas materias que, por su naturaleza, no corresponden a competencias del instrumento de planificación territorial, sino que pertenecen al ámbito de gestión municipal conforme a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM).

Se resolvieron diversas observaciones vinculadas a la incorporación o modificación de dispositivos de movilidad y condiciones de diseño urbano, destacando que estos elementos se presentan de forma indicativa y no normativa, en coherencia con el carácter del instrumento.

No se acogieron aquellas observaciones que proponen modificaciones que alteran sustancialmente los acuerdos alcanzados en la imagen objetivo, como por ejemplo el reemplazo de un borde público de río en zonas de actividad productiva, o el aumento de intensidad de ocupación en áreas cercanas a humedales protegidos o catastrados. Del mismo modo, no se acogieron las propuestas que solicitan la expansión del límite urbano.

Tampoco se acogieron observaciones que buscan mantener la ausencia de regulación de parámetros urbanísticos máximos, como densidad, altura o constructibilidad, lo cual perpetuaría condiciones de flexibilidad que ya no se ajustan al marco normativo vigente ni a los lineamientos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) de 2014. Se opta por equilibrar el desarrollo urbano proyectado para un horizonte de 20 años.

En cuanto a los usos de suelo, no se acogieron la creación de una nueva categoría de pequeños equipamientos, para evitar una sobreregulación sobre establecimientos que podrían cambiar de uso. Sin embargo, **se reconocieron y acogieron** la incorporación de equipamientos y establecimientos públicos mayores a 2.500 m² que habían quedado excluidos en zonas donde actualmente se prohibía su funcionamiento.

³ Como complemento, se incorpora un anexo técnico con la sistematización de los resultados de la participación ciudadana.

Se acogió, en general, la disminución de la intensidad de ocupación en loteos consolidados, ajustando las normas urbanísticas al potencial real de desarrollo según la estructura predial y vial existente. Esto incluye áreas como Regional, Isla Teja y Las Ánimas, donde se reconoce una mayor resistencia al cambio por parte de la comunidad.

Además, se ajustaron algunas centralidades propuestas en sectores residenciales cercanos a humedales, con el fin de proteger la vocación habitacional de esos barrios y evitar impactos negativos sobre su entorno.

Se incorporó la Zona Típica de General Lagos como una zona específica del plan, estableciendo para ella una normativa diferenciada que no acoge incentivos normativos, en cumplimiento del Art. 89 de la LGUC.

En las áreas de densificación, **se acogieron ajustes** que refuerzan el criterio de intensificación en torno a ejes estructurantes, y, en contrapartida, se reduce la intensidad en sectores de valor patrimonial o ambiental.

Se normalizó la disposición de zonas turísticas en torno al río y la costa, permitiendo usos asociados al turismo y hospedaje. Estas zonas presentan una mayor carga de ocupación por coeficiente de constructibilidad que la densidad habitacional normada, reconociendo tipologías como cabañas, que operan bajo una lógica distinta de ocupación.

Algunas observaciones se mantienen en categoría de "evaluar", en espera de revisión conjunta con la contraparte y análisis de antecedentes específicos.

Por último, se acogieron ajustes a la vialidad, principalmente en la extensión de tramos troncales hacia el poniente, entre humedales, destacando que la estrategia adoptada consiste en distribuir el flujo vehicular entre distintas vías estructurantes, en lugar de concentrarlo en una sola.

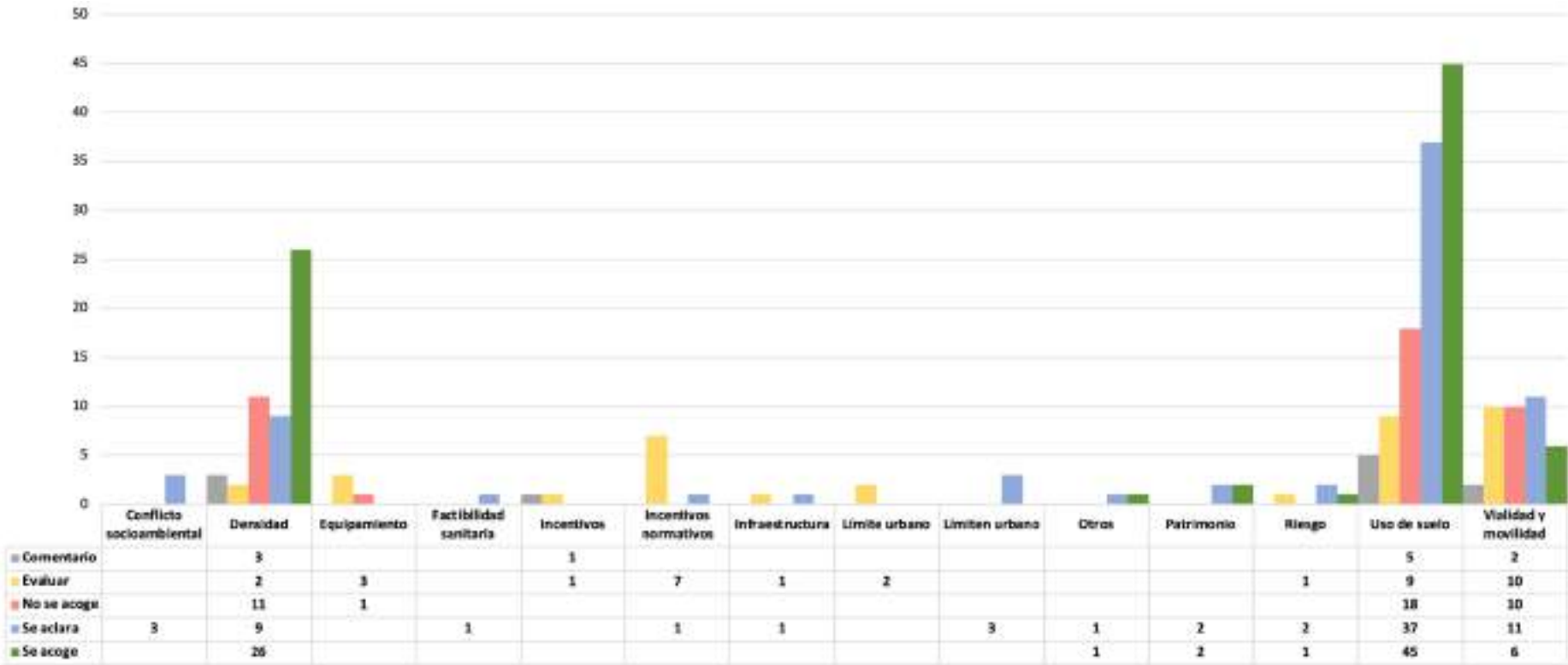
A continuación, se muestran cuadros que sintetizan la incorporación al instrumento, de las observaciones obtenidas del trabajo consultivo de la presente etapa.

Cuadro 4-2 Propuesta de incorporación de las observaciones, según pertinencia.

	Comentario	Evaluar	No se acoge	Se aclara	Se acoge	Total general
Pertinente	11	36	40	71	81	239
No pertinente	17	3	16	120	7	163
Total general	28	39	56	191	88	402

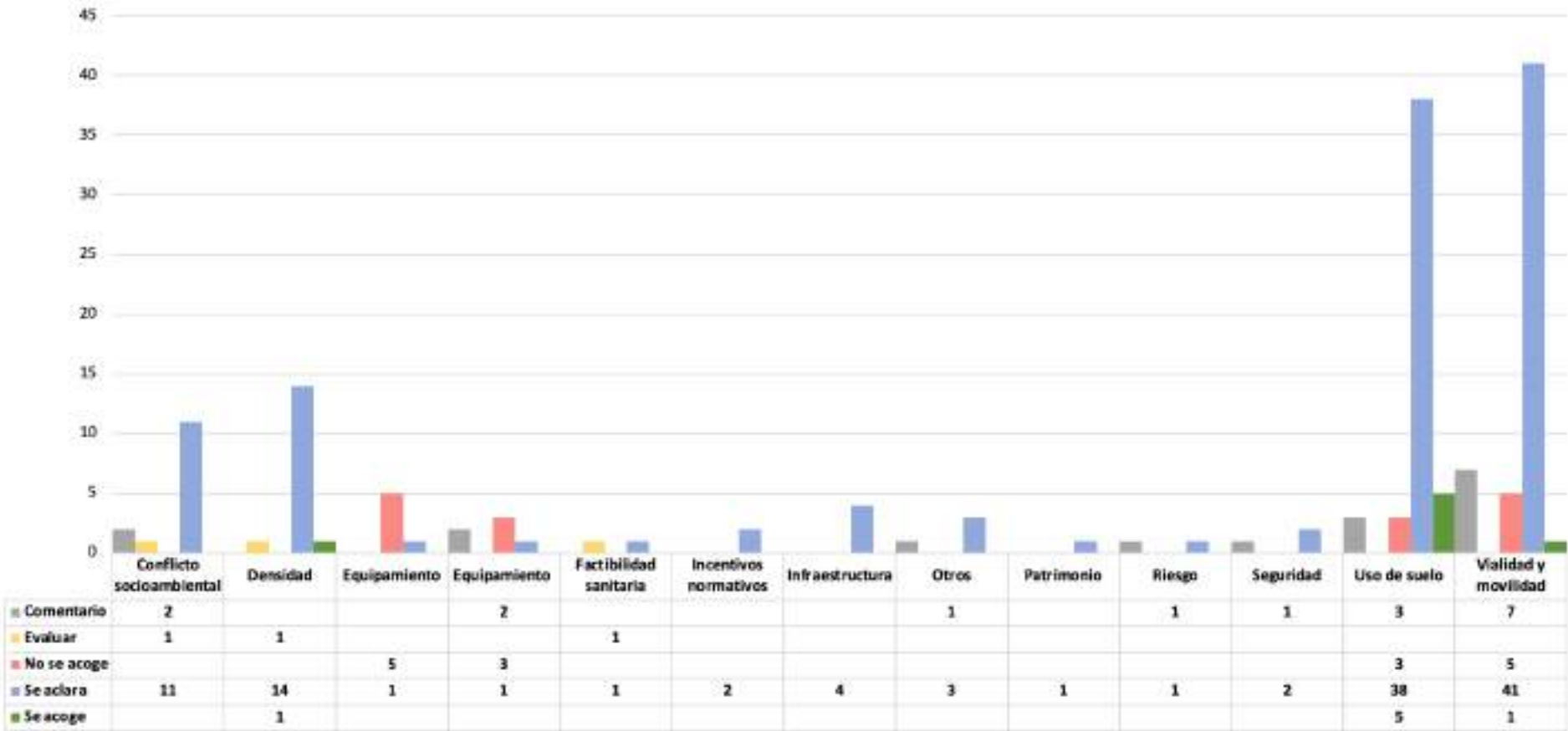
Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 4-8 Propuesta de incorporación de las observaciones “Pertinentes”, según tema.



Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 4-9 Propuesta de incorporación de las observaciones “No pertinentes”, según tema.



Fuente: Elaboración propia.

**Cuadro 4-3 Propuesta de incorporación de las observaciones "pertinentes", según
implicancia.**

Implicancia	Comentario	Evaluar	No se acoge	Se aclara	Se acoge	Total general
Implica modificación de norma de edificación	-	2	10	3	18	33
Implica cambio de zona	-	2	9	13	17	41
Implica modificación de uso de suelo	-	1	3	5	11	20
Implica revisar	1	2	2	8	10	23
Antecedente importante para considerar	2	5	2	15	8	32
Implica modificación de vialidad	1	7	8	8	6	30
Implica reconocer	1	8	4	5	4	22
Otros	-	-	-		2	2
Factibilidad sanitaria	-	-	-	3	1	4
Implica modificación en zona	-	-	-	1	1	2
Implica respuesta o aclaración	-	-	2	8	1	11
Validan densidad	2	-	-	-	1	3
Validan zonificación	3	1	-	-	1	5
Aplicación de incentivo normativo	-	6	-	1	-	7
Implica modificación de ICH	-	-	-	1	-	1
Implica modificación del límite urbano	-	2	-	-	-	2
Validan vialidad	1	-	-	-	-	1
Total general	11	36	40	71	81	239

Fuente: Elaboración propia.

5. 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 5-1 Plan de Actividades de Difusión y Convocatoria – Etapa 5. Anteproyecto e Informe Ambiental

DIMENSIÓN	PÚBLICO	ACTIVIDAD	DIMENSIÓN
Etapa 5 Anteproyecto e Informe Ambiental	Jornada participativa de presentación y análisis del anteproyecto del Plan	Web	Cuarta fase informativa y tercera fase educativa
			Difusión de instancias de participación (Lugares, fechas, horarios y formulario de inscripción)
		Medios	Gestión de prensa para la realización de nota de prensa y/o entrevista a autoridad municipal en diario de nivel comunal, sobre acuerdos de Imagen Objetivo y términos para la elaboración del Anteproyecto
			Publicación en diario de nivel comunal sobre estado de avance de Plan
		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
			Distribución de Ficha resumen/ Dúptico informativo “Propuesta de Anteproyecto del PRC” en instancias de participación.

Fuente: Elaboración propia (2023)

5.1. Web

Esta etapa comienza con la actualización de la plataforma web con información digital de acceso permanente (Textos y graficas explicativas), en la cual se socializan los siguientes contenidos:

- **Cuarta fase Informativa**, destinada a la presentación de Resultados de Consulta Imagen Objetivo y los términos acordados por el Concejo Municipal para el desarrollo del Anteproyecto.
- **Tercera fase educativa**, para difundir un glosario sobre componentes de un PRC y normas urbanísticas, que permita comprender las materias técnicas que se deberán abordar en el desarrollo del Anteproyecto.

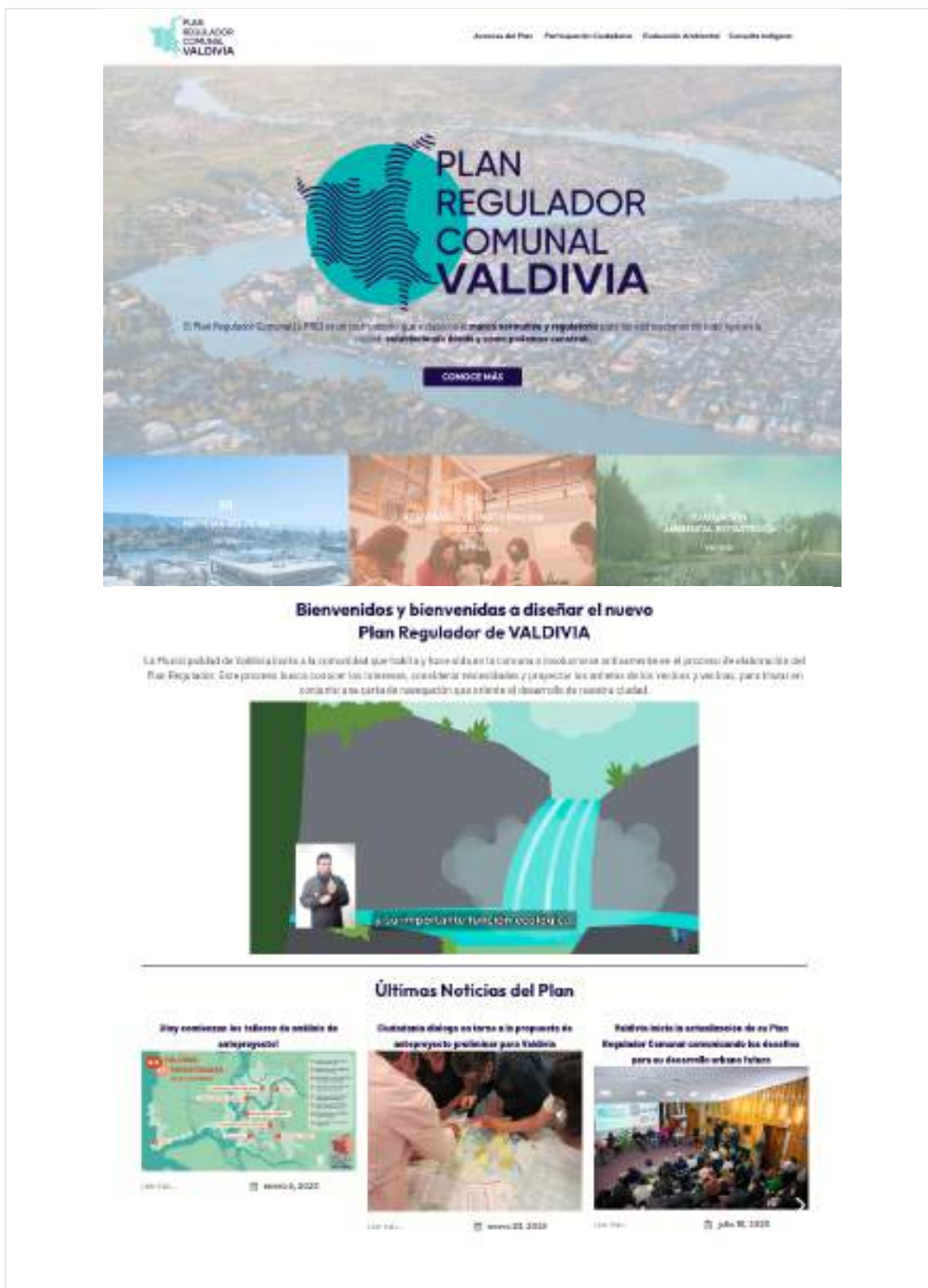
La **tercera fase consultiva**, correspondiente a la implementación de un (1) Cuestionario Virtual, se implementará durante el periodo de revisión y corrección de esta etapa, por lo que irá reportado en el informe de participación ciudadana final.

5.1.1. Sitio web PRC Valdivia

Se pusieron a disposición del público información sobre los principales aspectos del Plan, distribuidos en las secciones que se exponen a continuación:

- **Página Principal:** En esta sección se da la bienvenida al proceso y se exponen los contenidos más importantes actualizados a esta etapa del Plan. Se muestran las instancias de participación más recientes, últimas noticias, Plan Regulador Comunal vigente y los resultados de la etapa de diagnóstico.

Ilustración 5-1 Página PRC Valdivia – Sección Página Principal

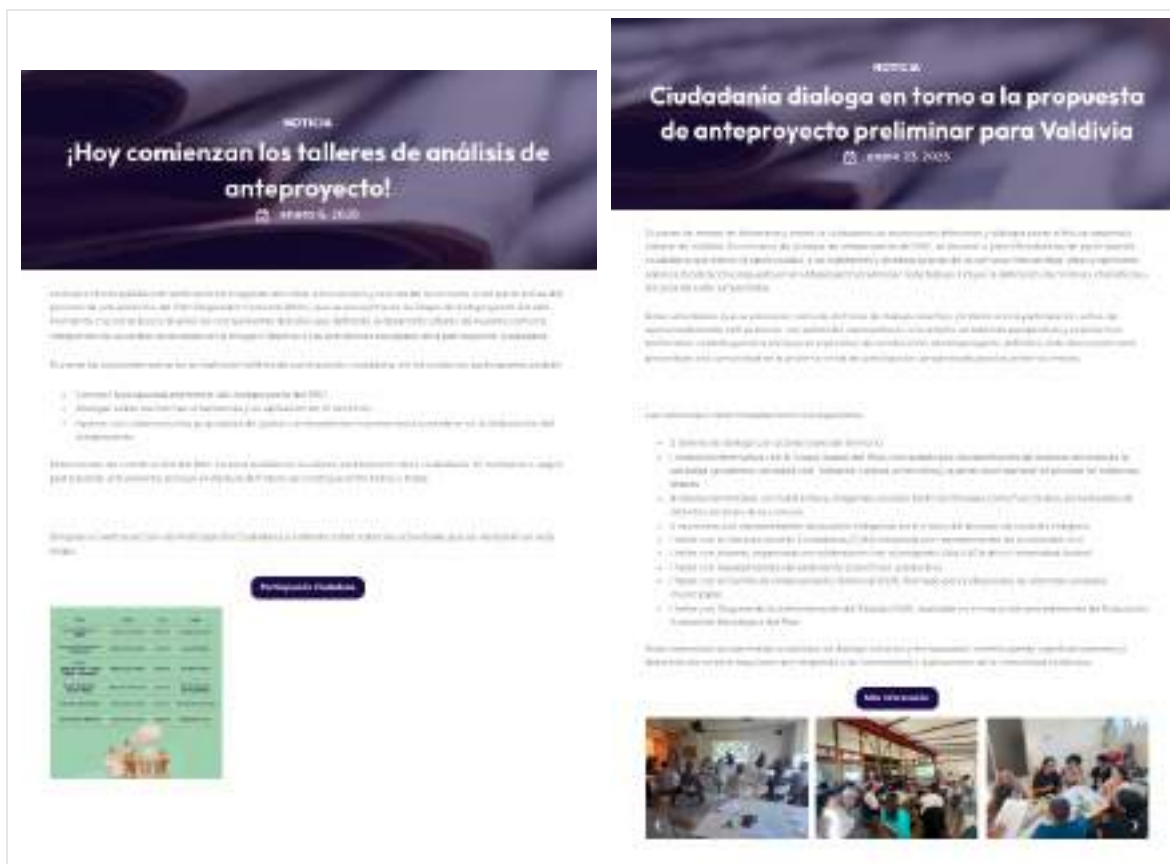




Fuente: www.prcvaldivia.cl

Ilustración 5-2 Notas web





Fuente: www.prcvaldivia.cl

- **“Avances del Plan”:** En esta sección se presentan los objetivos y alcances de este instrumento, así como también la estructura lógica, procedimientos y etapas del proceso. En esta sección se indican los alcances de la etapa actual y se alojan los documentos aprobados de las etapas anteriores

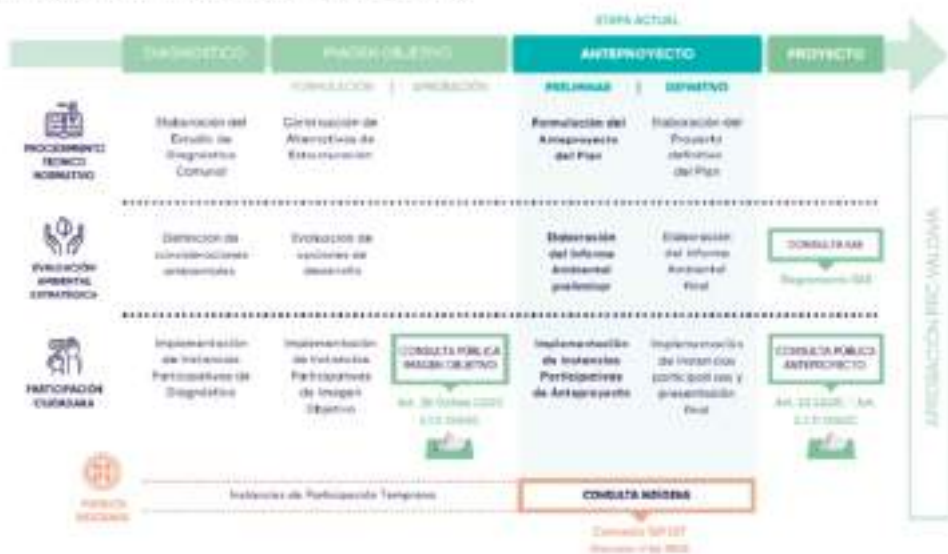
Ilustración 5-3 Página PRC Valdivia – Sección “Avances del Plan”

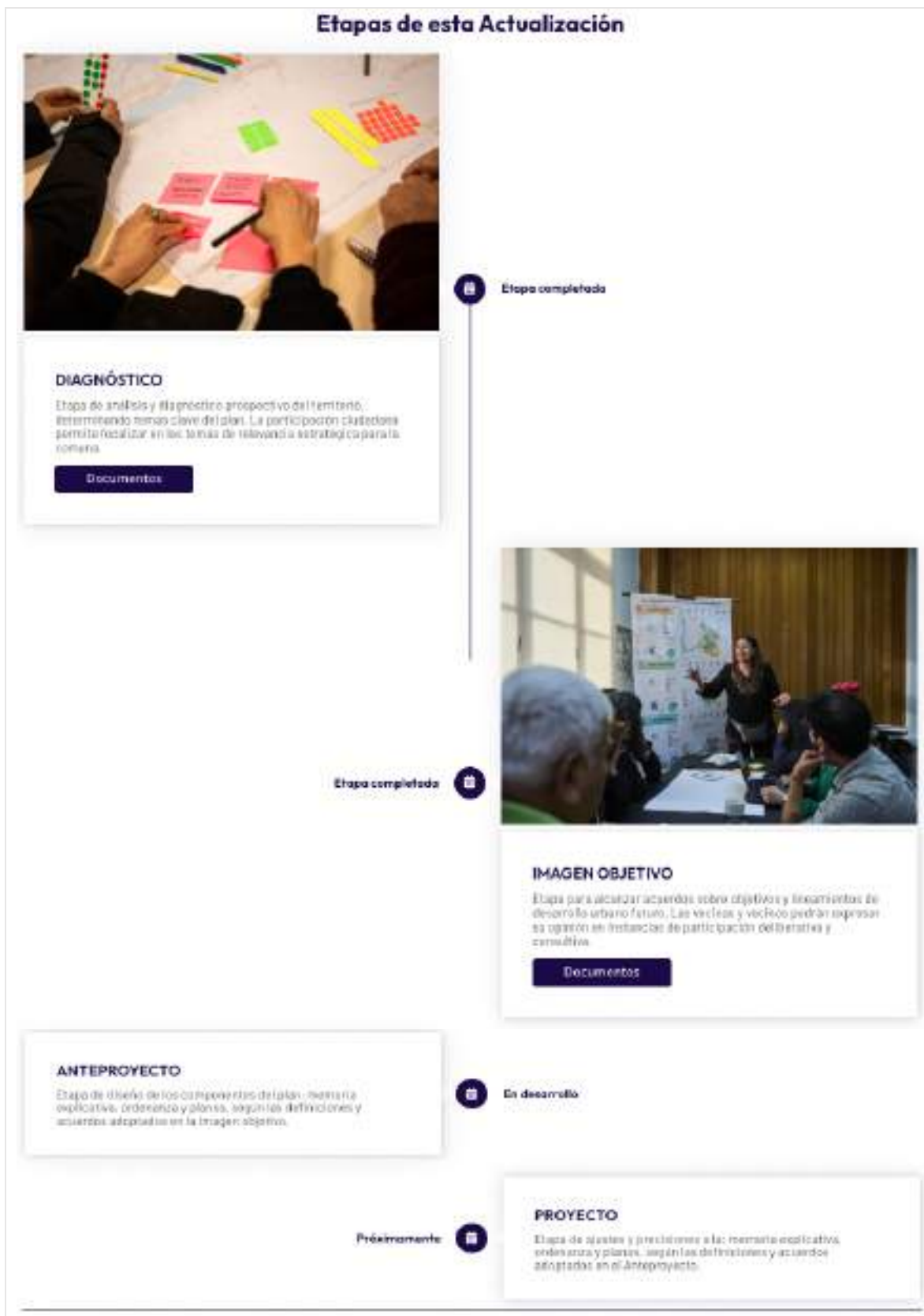


¿En qué etapa nos encontramos?

Actualmente nos encontramos en la **Etapa de Anteproyecto**, en la cual se diseñan los componentes del plan, memoria explicativa, ordenanza y planos de zonificación. Entre incorporan los acuerdos adoptados en la imagen objetiva, e integrado las precisiones levantadas por los diferentes actores presentes en la comisión de instancias de participación ciudadana.

Durante esta etapa se implementará la Consulta Indígena de este proceso de actualización PRC Valdivia, en colaboración con personas y organizaciones indígenas de la comuna, conforme al convenio N°188 de la OIT y al Decreto N°138 del Ministerio de Desarrollo Social (MDS). Esta busca llegar a acuerdos sobre de las medidas propuestas por el PRC, asegurando un diálogo respetuoso y basado en derechos.

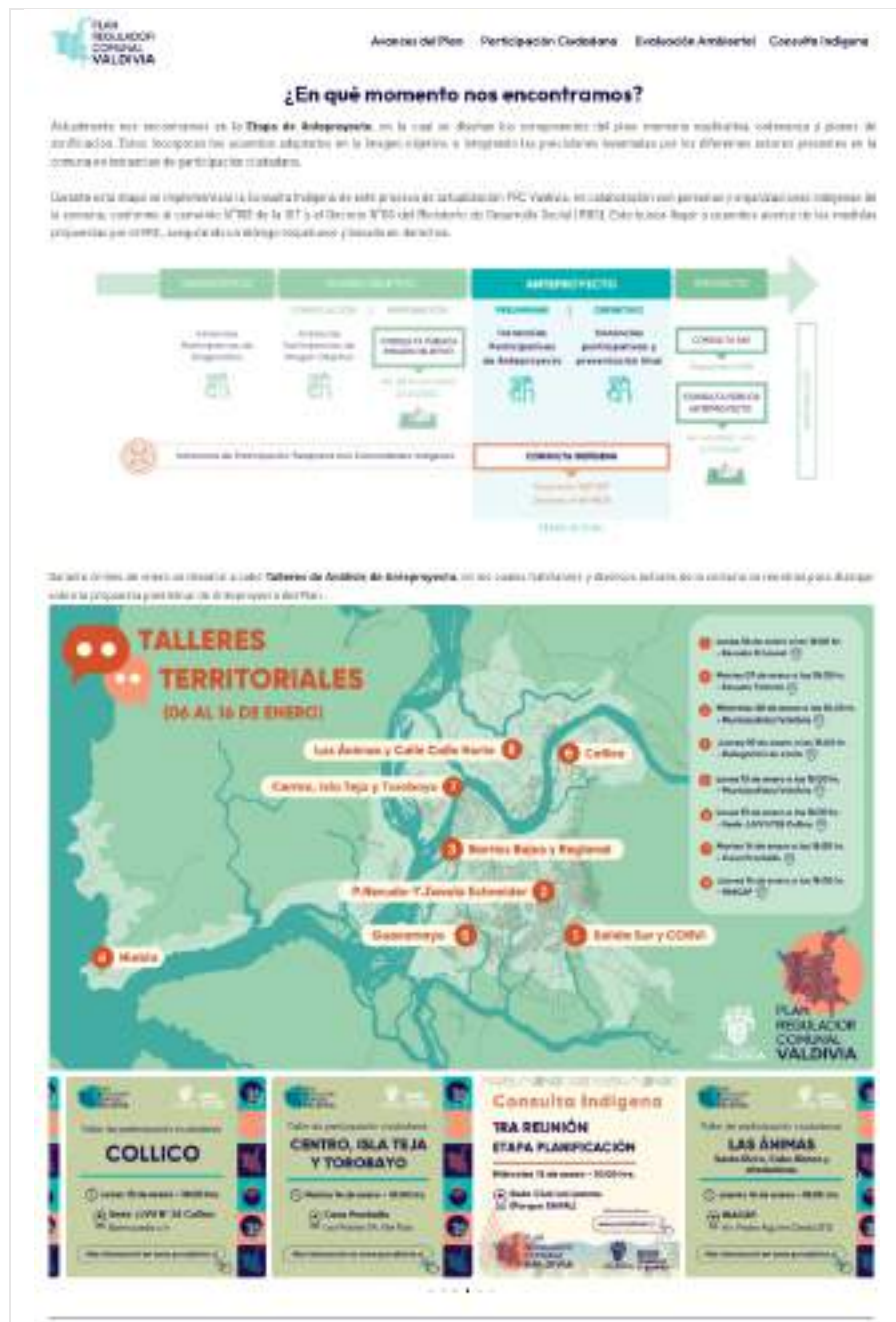


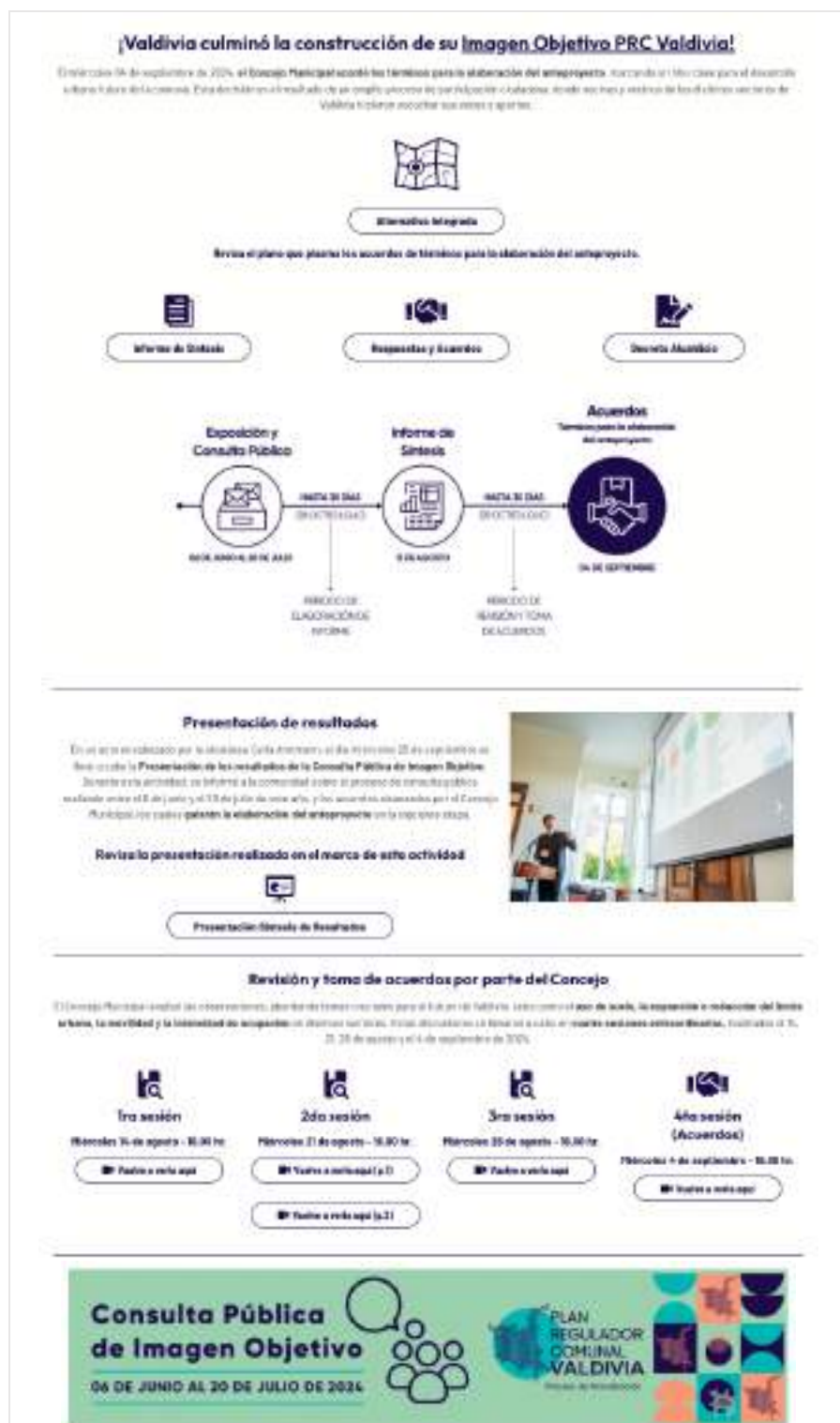


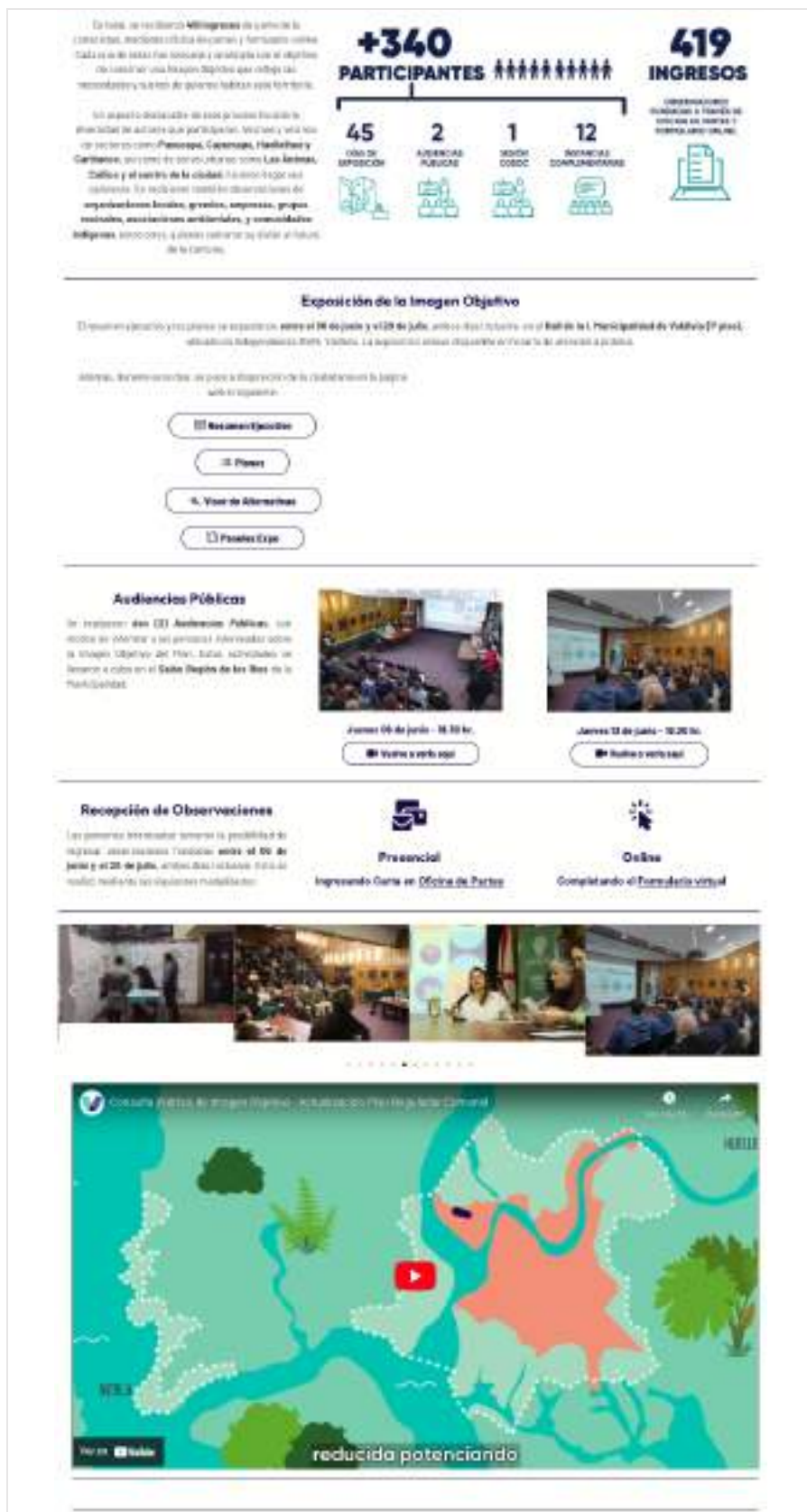
Fuente: www.prcvaldivia.cl

- **"Participación Ciudadana":** En esta sección se exponen los contenidos de la participación ciudadana en el marco de la etapa en la que se encuentra actualmente el Plan. Se pone a disposición un formulario de inscripción para envío de información y se despliega una línea de tiempo con los hitos e instancias por etapa, en orden cronológico. Además, es el lugar donde se difunde e informa sobre la realización de las instancias de cada etapa. En el caso de la Imagen Objetivo, se pone a disposición de las personas información sobre los talleres de Construcción de Imagen Objetivo.

Ilustración 5-4 Página PRC Valdivia – Sección Participación Ciudadana







Fuente: www.prcvaldivia.cl

5.1.2. Sitio web Municipalidad de Valdivia

Una semana antes del comienzo de la implementación de los talleres de Construcción de Imagen Objetivo, la Municipalidad incorporó en la página de su página web www.munivaldivia.cl un banner que refiere a la Participación Ciudadana, específicamente a los "Talleres de Construcción de Análisis de Anteproyecto" implementados durante el mes de enero. Para esto, se contó con el apoyo del equipo consultor mediante la elaboración de material gráfico.

Ilustración 5-5 Banner "Talleres de Análisis de Anteproyecto" - Página Municipalidad de Valdivia



Fuente: Elaboración propia.

5.2. Medios

Con el objetivo de difundir los avances del Plan y las instancias de esta etapa, tal y como se acuerda previamente con equipo técnico y departamento de comunicaciones, se entrega apoyo y entrega asesoramiento por parte de consultora a equipo de comunicaciones municipal para, de esta forma, lograr una oportuna y adecuada gestión de prensa y otros medios locales.

Para esto, se hace entrega de minutas en las cuales se presentan los principales contenidos y alcances de esta etapa y se describen los procedimientos y actividades de participación ciudadana a realizar.

A continuación, se muestran notas de prensa y medios digitales como resultado de estas gestiones.

Ilustración 5-6 Nota de prensa “Municipio dio inicio a proceso clave para la actualización del Plan Regulador de Valdivia”



Fuente: Diario Austral

Ilustración 5-7 Nota de prensa “Municipio de Valdivia inicia ejecución de anteproyecto de Plan Regulador Comunal”



Fuente: www.biobiochile.cl

5.3. Redes sociales

En el marco de estas jornadas, las actividades relacionadas con redes sociales estuvieron enfocadas en la socialización del Proceso en esta etapa, difundir la página web www.prcvaldivia.cl y convocar a las instancias de participación a realizar en los diferentes sectores de Valdivia. En términos de contenido, se entregó como insumo la minuta de prensa y otros medios que fue mencionada anteriormente.

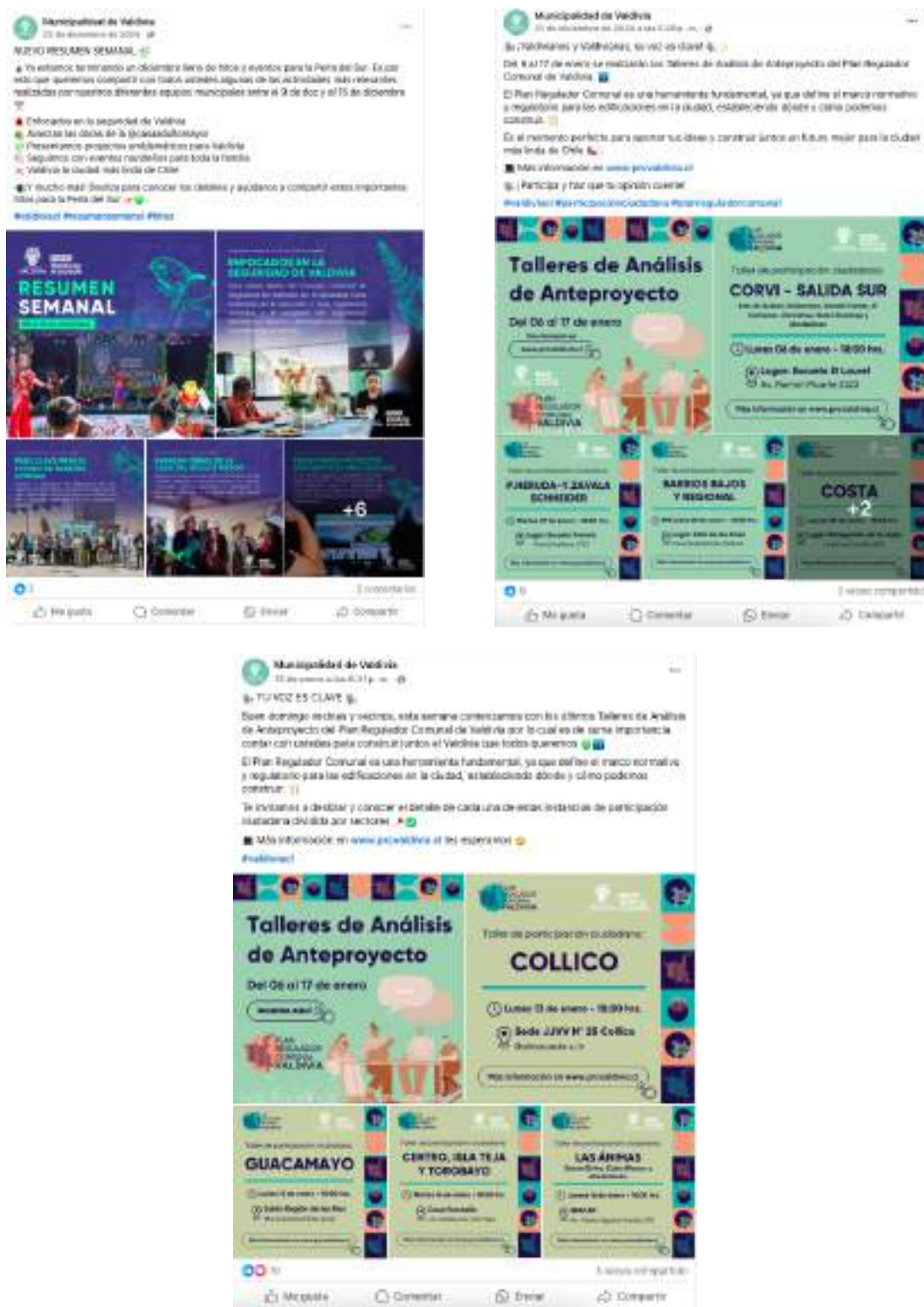
Como se puede observar a continuación, las publicaciones en redes sociales fueron realizadas a través de los canales institucionales de la Municipalidad de Valdivia de Instagram y Facebook, durante el mes de enero de 2025.

Ilustración 5-8 Publicaciones de Análisis de Anteproyecto– Instagram



Fuente: Municipalidad de Valdivia @munivaldivia, Instagram (2025)

Ilustración 5-9 Publicaciones Talleres de Análisis de Anteproyecto– Facebook



Fuente: Municipalidad de Valdivia @munivaldivia, Facebook (2025)

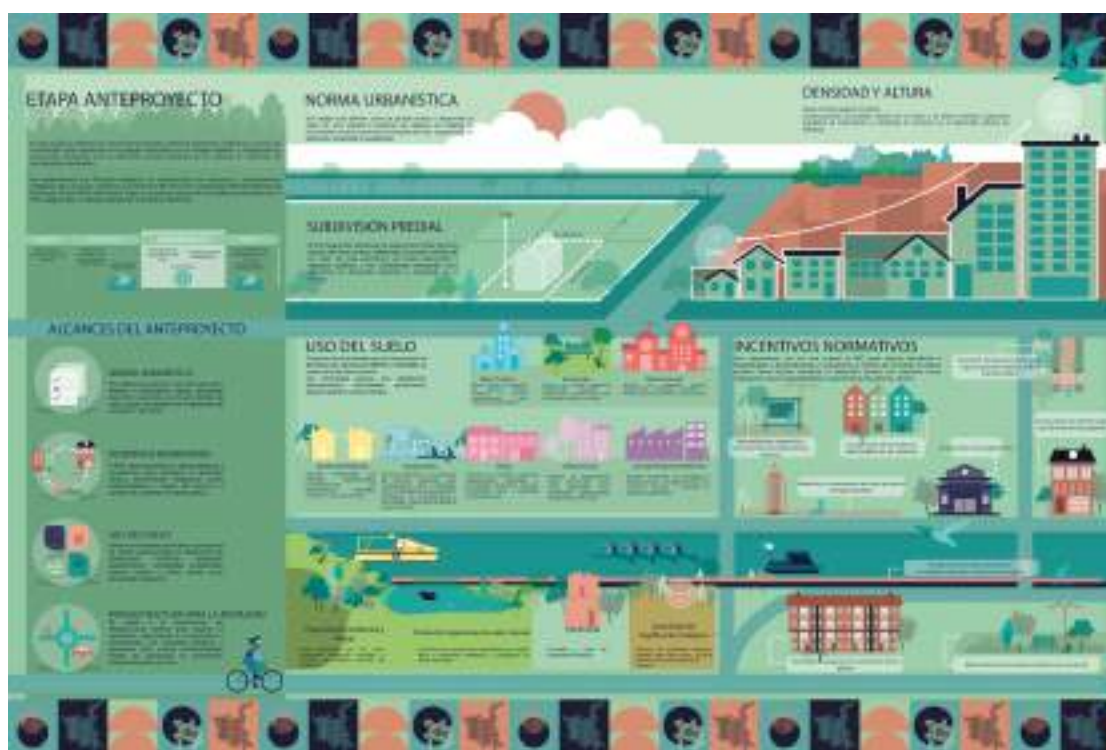
5.4. Territorio (Convocatoria directa)

En esta fase de participación, según los criterios acordados previamente con la contraparte técnica, el equipo consultor preparó las propuestas de todo material gráfico digital que tuvo como objetivo apoyar gráficamente las diferentes instancias de participación y socialización del Plan.

El material impreso elaborado para la difusión en esta etapa fue el siguiente:

- Panel Araña Anteproyecto
- 1.000 trípticos informativos

Ilustración 5-10 Panel Araña Anteproyecto





Fuente: Elaboración propia

Ilustración 5-11 Tríptico informativo

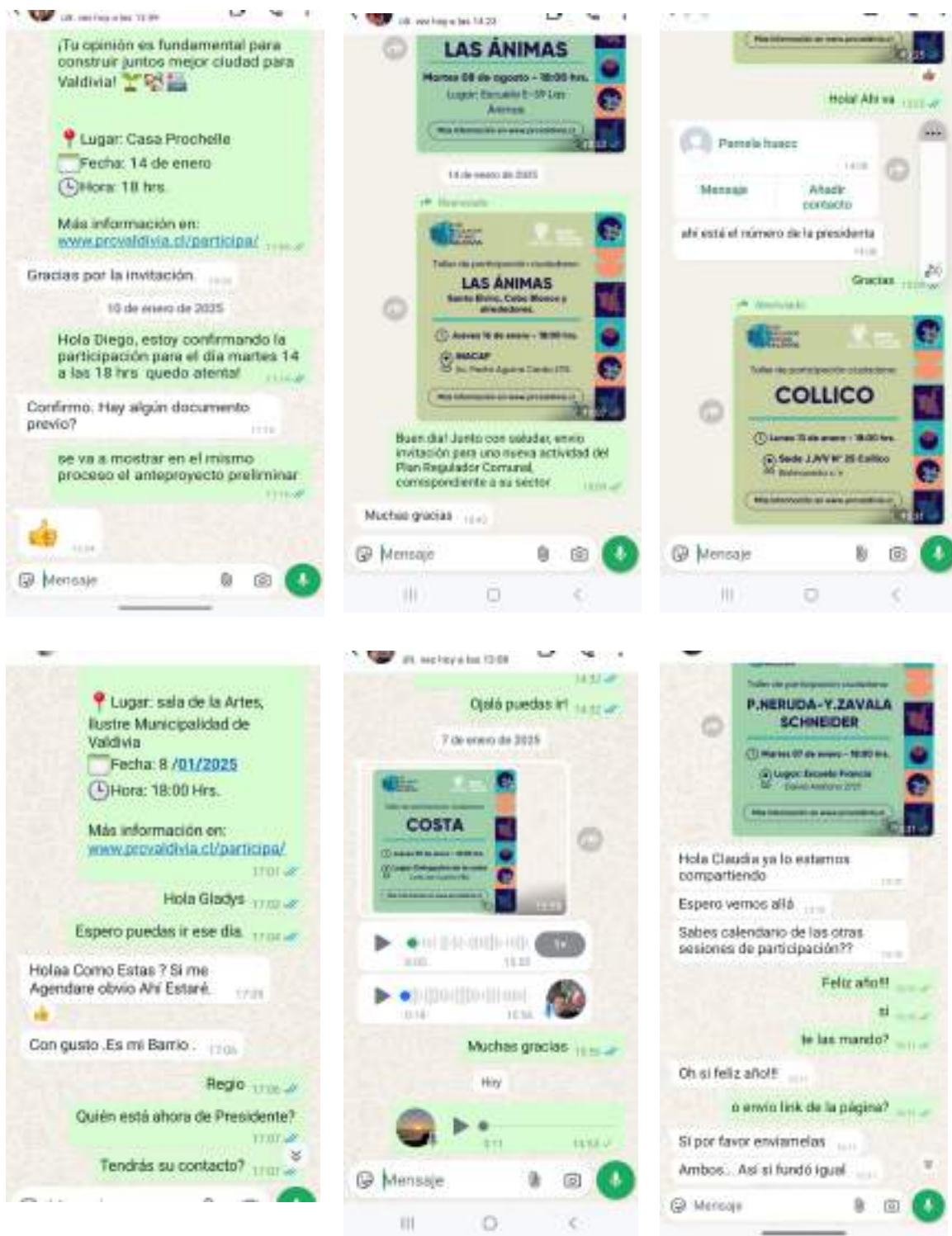




Fuente: Elaboración propia

Con el objeto de convocar a habitantes, dirigentes sociales de **organizaciones vecinales y funcionales** a las instancias de participación ciudadana, se llevaron a cabo diferentes tareas de difusión a través de los canales utilizados habitualmente por la Municipalidad para la comunicación con dirigentes y habitantes de las diferentes delegaciones. Para esto, la municipalidad contó con el apoyo del equipo consultor que elaboró afiches digitales de cada actividad y convocó directamente a dirigentes de organizaciones territoriales y funcionales a través de mensajería y llamado telefónico, con el objetivo de confirmar la asistencia a estas actividades.

Ilustración 5-12 Registro convocatoria vía WhatsApp



Fuente: Elaboración propia

Para la convocatoria a representantes de la sociedad civil, estamento económico productivo y de órganos de la administración del estado, se efectuó el envío de correos electrónicos por parte de la secretaría de planificación de la municipalidad. Esta fue reforzada por parte del equipo consultor a través de campaña de Mailyng y llamado telefónico.

Finalmente, se realizaron varias **campañas de Mailing** durante las semanas de implementación de las instancias. Estas fueron implementadas por parte del equipo de participación ciudadana de la consultora y estuvieron enfocadas en entregar información sobre las instancias que se realizarían semana a semana a un público de aproximadamente 1.500 personas interesadas en el proceso, que han participado en la etapa anterior, o bien, se han inscrito en las diferentes plataformas para recibir esta información.

Ilustración 5-13 Campaña Mailyng – 03 de enero de 2025

PLAN REGULADOR COMUNAL VALDIVIA

¡Participa en los Talleres de Análisis de Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Valdivia!

La Ilustre Municipalidad de Valdivia tiene el agrado de invitar a los vecinos y vecinas de la comuna a ser parte activa del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal (PRC), que se encuentra en su etapa de Anteproyecto. En este momento crucial se busca diseñar los componentes del plan que definirá el desarrollo urbano de nuestra comuna, integrando los acuerdos alcanzados en la Visión Objetiva y las propuestas recogidas de la participación ciudadana.

Talleres de Análisis de Anteproyecto

Durante el mes de enero, se realizarán talleres de participación en los cuales los participantes podrán:

- Co-diseñar la propuesta preliminar del Anteproyecto del PRC.
- Dialogar sobre las propuestas urbanísticas y su aplicación en el territorio.
- Aportar observaciones, propuestas de ajuste o antecedentes importantes a considerar en la elaboración del anteproyecto.

Actividades de la próxima semana (06 al 11 de enero)

Taller	Fecha	Hora	Lugar
Sector Solida Sur y CORV	Jueves 6 de enero	18.00 hr.	Escuela El Laurel
Estadístico Excelescente - Profractivo	Miércoles 7 de enero	11.00 hr.	Casa Profractivo
Sector Pablo Neruda - Yalco Zúñiga - Schneider	Martes 7 de enero	16.00 hr.	Escuela Fructuosa
Sector Regional y Barrios Bajos	Miércoles 8 de enero	18.00 hr.	Salón de las Artes (Municipalidad)
Sector Costa	Jueves 9 de enero	18.00 hr.	Delegación Costa
Infancia y juveniles	Viernes 10 de enero	09.00 hr.	MUCH (Calle Isla Teja)

TALLERES TERRITORIALES

1. Sector Solida Sur y CORV
2. Estadístico Excelescente - Profractivo
3. Sector Pablo Neruda - Yalco Zúñiga - Schneider
4. Sector Regional y Barrios Bajos
5. Sector Costa
6. Infancia y juveniles

Temas de los talleres:

- 1. Diagnóstico de la zona y del sector
- 2. Análisis de la zona y del sector
- 3. Análisis de la zona y del sector
- 4. Análisis de la zona y del sector
- 5. Análisis de la zona y del sector
- 6. Análisis de la zona y del sector

Conoce más

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 5-14 Campaña Mailing – 06 de enero de 2025

PLAN REGULADOR COMUNAL VALDIVIA

¡Hoy comienzan los Talleres de Análisis de Anteproyecto!

La Ilustre Municipalidad de Valdivia tiene el agrado de invitar a los vecinos y vecinas de la comuna a ser parte activa del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal (PRC), que se encuentra en su Etapa de Anteproyecto.

Durante las siguientes semanas se realizarán talleres de participación ciudadana, en los cuales los participantes podrán:

- Conocer la propuesta preliminar del Anteproyecto del PRC.
- Dialogar sobre las normas urbanísticas y su aplicación en el territorio.
- Aportar con observaciones, propuestas de ajuste o antecedentes importantes a considerar en la elaboración del anteproyecto.

Semana del 06 al 11 de enero

Taller	Fecha	Hora	Lugar
Sector Salto Sur y comas	Lunes 6 de enero	18.00 hr.	Escuela El Laurel
Estaciones Económico-Productivas	Martes 7 de enero	19.00 hr.	Casa Prochaba
Sector Puerto Nuevo - Valles, Zabala - Schneider	Martes 7 de enero	18.00 hr.	Escuela Francis
Sector Regional y Barrios Bajos	Miércoles 8 de enero	18.00 hr.	Sala de las Artes (Municipalidad)
Infancia y Juventudes	Jueves 9 de enero	17.00 hr.	UACH (Sede Isla Teja)
Sector Costa (Niebla)	Jueves 9 de enero	18.00 hr.	Delegación Costa

TALLERES TERRITORIALES
13 de 14 con ubicación

1. Sector Salto Sur y comas
2. Estaciones Económico-Productivas
3. Sector Puerto Nuevo - Valles, Zabala - Schneider
4. Sector Regional y Barrios Bajos
5. Infancia y Juventudes
6. Sector Costa (Niebla)
7. Centro Histórico
8. Sector Centro
9. Sector Centro
10. Sector Centro
11. Sector Centro
12. Sector Centro
13. Sector Centro
14. Sector Centro

Conoce más

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 5-15 Campaña Mailyng – 16 de enero de 2025



PLAN REGULADOR COMUNAL VALDIVIA

¡Participa en los Talleres de Análisis de Anteproyecto!

La Ilustre Municipalidad de Valdivia tiene el agrado de invitar a los vecinos y vecinas de la comuna a ser parte activa del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal (PRC), que se encuentra en su Etapa de Anteproyecto.

Mañana viernes 17 y el martes 21 de enero se realizarán talleres de participación ciudadana, en los cuales los participantes podrán:

- Conocer la propuesta preliminar del Anteproyecto del PRC.
- Dialogar sobre las normas urbanísticas y su aplicación en el territorio.
- Aportar con observaciones, propuestas de ajuste o antecedentes importantes a considerar en la elaboración del anteproyecto.

Próximas actividades:

Taller de participación ciudadana: ACTORES CIUDADANOS

🕒 Viernes 17 de enero - 11:00 hrs.

📍 Lugar: Salón Región de los Ríos I, Municipalidad de Valdivia

Más información en www.prcvaldivia.cl

Taller de participación ciudadana: ECONÓMICO PRODUCTIVO

🕒 Martes 21 de enero - 11:00 hrs.

📍 Salón Región de los Ríos Municipalidad (3er piso)

Más información en www.prcvaldivia.cl

Conoce más

Fuente: Elaboración propia