

OF. ORD.: Nº 79

**ANT.:** Su Of. Ord. Nº192 del 30/01/2019, recepcionado el 12/02/19 en SERNATUR.

**MAT.:** Emite pronunciamiento técnico sobre modificaciones puntuales al Plan Regulador Comunal de Valdivia.

Valdivia, 04 de marzo de 2019

**DE : PAULINA STEFFEN ANINAT. DIRECTORA REGIONAL.  
SERVICIO NACIONAL DE TURISMO. REGIÓN DE LOS RÍOS**

**A : SR. OMAR SABAT GUZMÁN. ALCALDE.  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CORRAL**

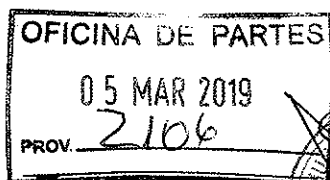
- 1.- Junto con saludarle y en conformidad a lo establecido en el Art. 14 de la Ley 20.423, tengo el agrado de remitir adjunto informe institucional referido a modificaciones puntuales propuestas al Plan Regulador Comunal de Valdivia y su relación con la Zona de Interés Turístico Valdivia vigente.

Le saluda atte.,

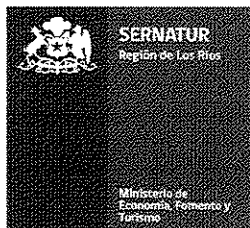


**PAULINA STEFFEN ANINAT  
DIRECTORA REGIONAL DE TURISMO  
REGIÓN DE LOS RÍOS**

PSA/PYS/pays  
C.C.:  
-UTMA  
-Archivo Ditur.



*Handwritten signature/initials*



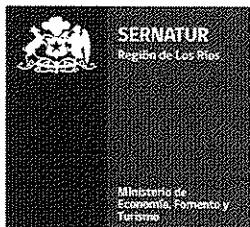
**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

# **INFORME TÉCNICO**

**Artículo 14, Ley N° 20.423**

**APLICADO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE VALDIVIA**

**SERVICIO NACIONAL DE TURISMO  
REGIÓN DE LOS RÍOS  
Marzo - 2019**



**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

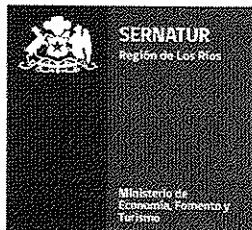
## **ANTECEDENTES GENERALES**

La Ilustre Municipalidad de Valdivia ha sometido a Evaluación Ambiental Estratégica las modificaciones puntuales al Plan Regulador Comunal de Valdivia, dando cumplimiento a lo establecido en el D.S. N°32 del Ministerio de Medio Ambiente.

El informe que a continuación se presenta es solicitado por el Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Valdivia, mediante Oficio Ordinario N°192 de fecha 30 de enero de 2019, recepcionado con fecha 12 de febrero de 2019 en la Dirección Regional de Turismo de Los Ríos.

En ese contexto es necesario indicar lo siguiente:

1. La comuna de Valdivia posee una Zona de Interés Turístico (ZOIT) vigente que fue declarada por Decreto N°390 del 30 de mayo de 2017 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, y que se denomina **ZOIT Valdivia**.
2. Por su parte, el Artículo N°14, Título IV, de la ley 20.423 señala que *“La formulación o modificación de un instrumento de planificación territorial en aquellas zonas declaradas de Interés Turístico (ZOIT), requerirá informe del Servicio Nacional de Turismo. Éste versará sobre la conservación y desarrollo sustentable de recursos turísticos en el territorio de que se trate.*  
*En el caso de la elaboración o modificación de Planes Reguladores Comunes y Límites Urbanos en zonas declaradas de Interés Turístico, se requerirá, previo a su discusión por el Concejo Comunal, de un informe del Servicio Nacional de Turismo. Este documento deberá ser incorporado en la información que se entregue a los vecinos y en la que se provea para las audiencias públicas a que se refieren los números 1 y 2 del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”*
3. En consecuencia con lo previamente indicado, el documento que a continuación se presenta versará sobre la conservación y desarrollo sustentable de los recursos turísticos contenidos en la ZOIT Valdivia en cuanto a su vinculación territorial con las modificaciones puntuales propuesta por dicho Municipio.



**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

## **FUNDAMENTOS DE LA ZOIT VALDIVIA**

Las condiciones excepcionales que fundaron la declaratoria <sup>1</sup>oficial del Estado como ZOIT son las siguientes:

- Que el territorio denominado Valdivia se ha caracterizado históricamente por la calidad y dotación de sus atractivos turísticos, en donde la Política Regional de Turismo destaca al Destino, como uno de los más consolidados de la Región y define al Turismo Histórico Cultural, Turismo Náutico y Ferroviario, Turismo de Reuniones y Congresos, como productos estratégicos a consolidar. Además, el destino cuenta con una importante presencia de flora nativa que conforman el producto turístico Selva Valdiviana, recurso presente en una red de más de 6 parques urbanos y áreas protegidas privadas, que conservan este recurso único en el mundo.
- Que la comuna de Valdivia es reconocida a nivel nacional por la Selva Valdiviana, sus imponentes ríos y humedales navegables, rica en avifauna, su gastronomía con influencia alemana, su riqueza cultural y patrimonial y reconocimiento como "Capital Americana de la Cultura 2016", atributos que la ubican en una posición relevante a nivel nacional en cuanto a visitas de turistas y una oportunidad para visibilizar el Destino a Nivel internacional.
- Que el destino concentra el mayor porcentaje de visitas turísticas en la región, lo que ha generado una gran diversidad en su oferta de servicios, equipamiento turístico, tejido empresarial y asociatividad, elementos que impactan directamente sobre la calidad y experiencia del visitante.
- Que el Plan de Acción propuesto por la parte solicitante identifica como condiciones especiales para la atracción turística, a la alta presencia de reservas privadas de la Región asociados al producto Selva Valdiviana, la existencia de una extensa red fluvial con humedales y avifauna característica en los ríos: Valdivia, Cruces, Calle Calle, Cau Cau y Cutipay; su extensa zona costera "denominada Costa Valdiviana" y su legado de alto valor histórico cultural, con presencia de comunidades mapuche Lafkenche y el importante patrimonio arquitectónico de la conquista española y colonización alemana.

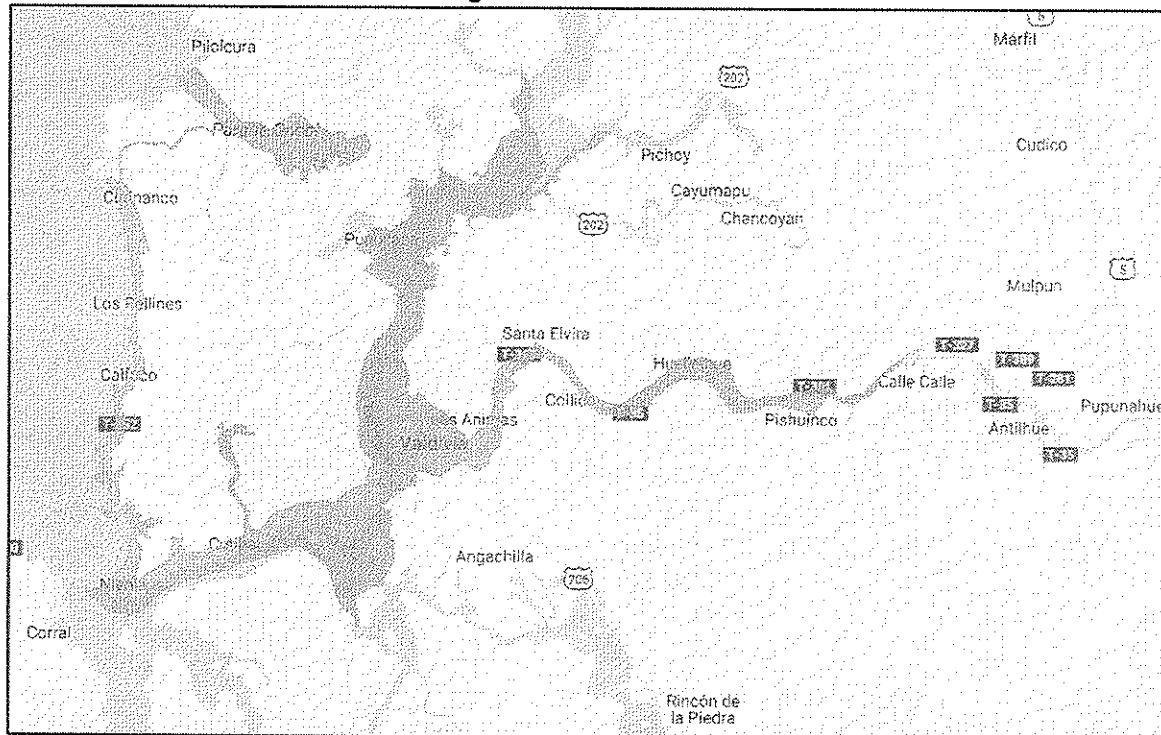
---

<sup>1</sup> Decreto N°390 del 20/05/17 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

## CHILE LO HACEMOS TODOS

- Que, la visión definida en el Plan de Acción propone que: "Al 2026, Valdivia será reconocido como un destino turístico que integre sustentablemente en su desarrollo la conectividad fluvial, ferroviario y vial poniendo en valor el patrimonio natural, cultural, como la Selva Valdiviana, sus áreas protegidas, y sus rutas turísticas como de la costa o Inter Lagos, el ramal ferroviario, la gastronomía del mar y la presencia del pueblo mapuche, aplicado no sólo a la oferta turística sino al concepto de ciudad en su totalidad a fin de presentar un territorio interesante a los visitantes tanto nacionales como extranjeros, en el marco de un destino que ofrece calidad y excelencia en el servicio, por medio de un modelo de gestión asociativo de carácter público privado, de manera de generar una gestión territorial turística moderna e innovadora".

Polígono ZOIT Valdivia



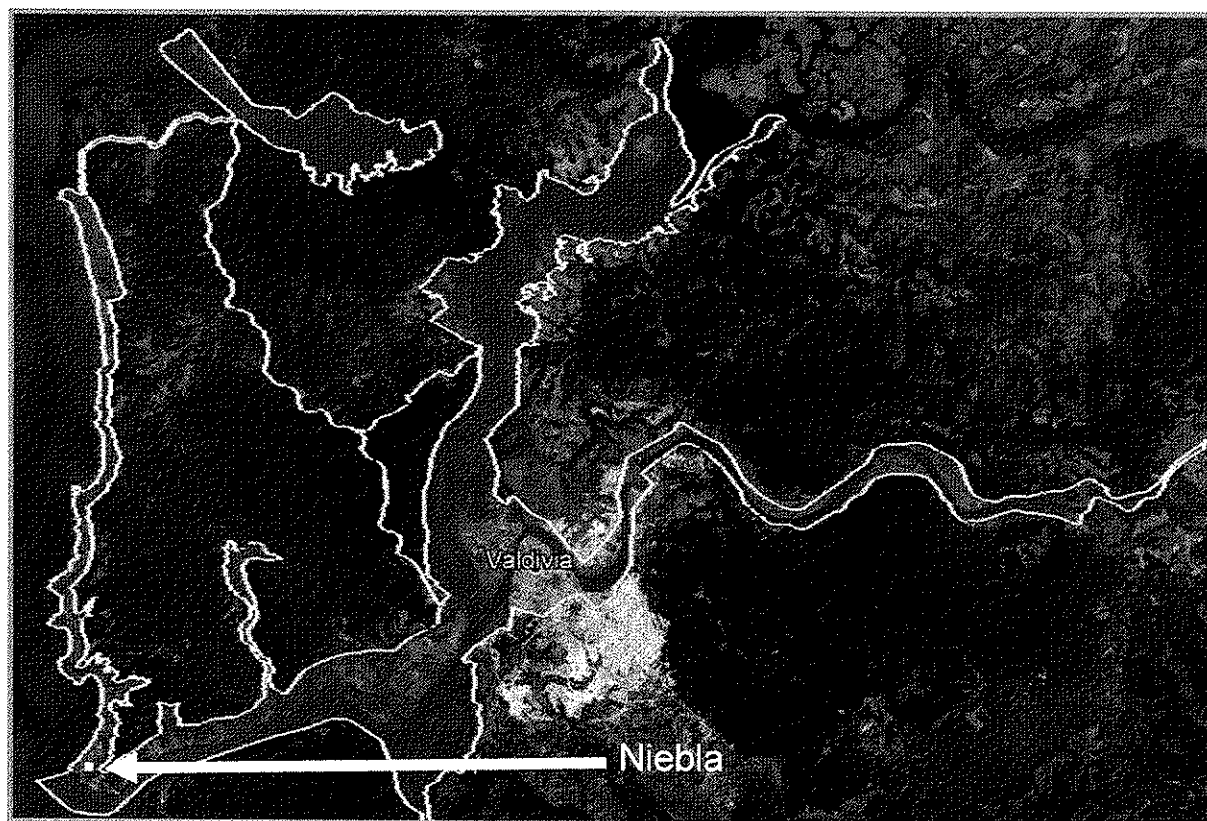
Fuente: Subsecretaría de Turismo

**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

## **TERRITORIO COMUNAL AFECTO A MODIFICACIONES PUNTUALES PROPUESTAS AL PRC VALDIVIA EN RELACIÓN AL POLÍGONO ZOIT VALDIVIA**

Utilizando de bases información proporcionada por Google Earth Pro (Datum WGS84, UTM, Zona 18H), se superpuso el polígono oficial de la ZOIT Valdivia, al efecto de identificar si los espacios sujeto de las modificaciones puntuales al PRC se encuentran dentro de ella.

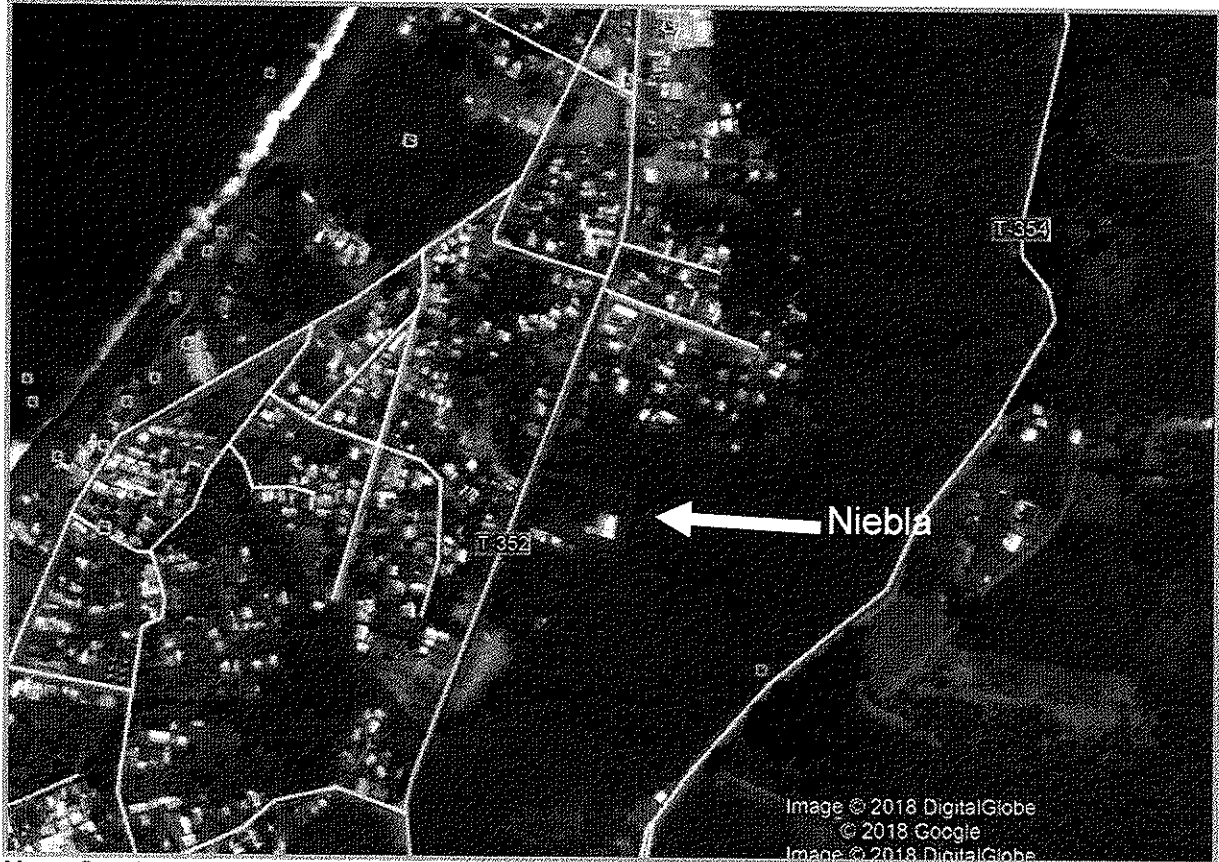
### **PRIMERA MODIFICACIÓN: Niebla**



Mapa: Google Earth Pro-2019

**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

### **AMPLIACIÓN: Sector de modificación en Niebla**



Mapa: Google Earth Pro-2019

### **Análisis:**

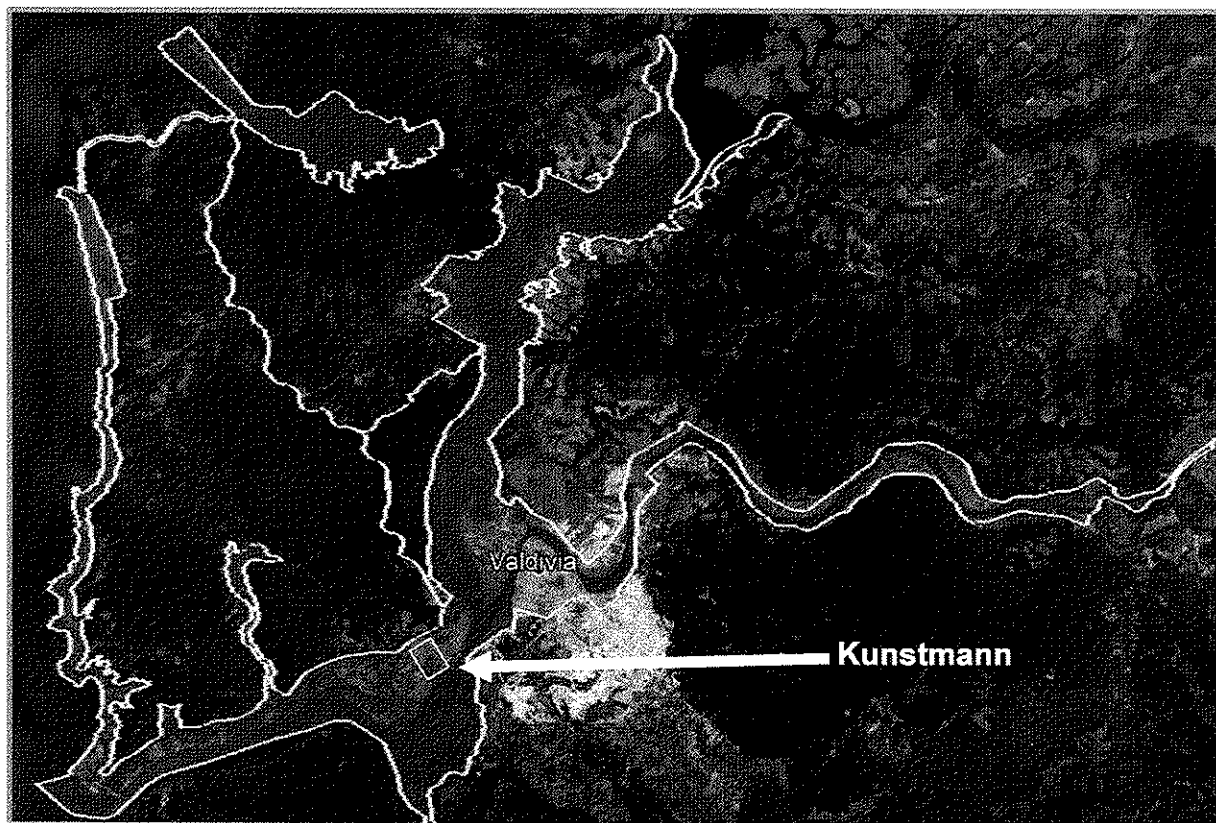
La falta de infraestructura sanitaria de alcantarillado ha provocado un deterioro de las condiciones de habitabilidad e higiene de las localidades costeras, poniendo en peligro la sustentabilidad de las actividades turísticas y el desarrollo de los espacios públicos de las localidades, además de constituirse como focos de insalubridad en playas y cursos de esteros.

**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

### **Conclusión:**

El uso propuesto para este acotado predio es principalmente de infraestructura sanitaria, lo que ciertamente favorece el principio de sustentabilidad a la ZOIT.

### **SEGUNDA MODIFICACIÓN: Kunstmann**

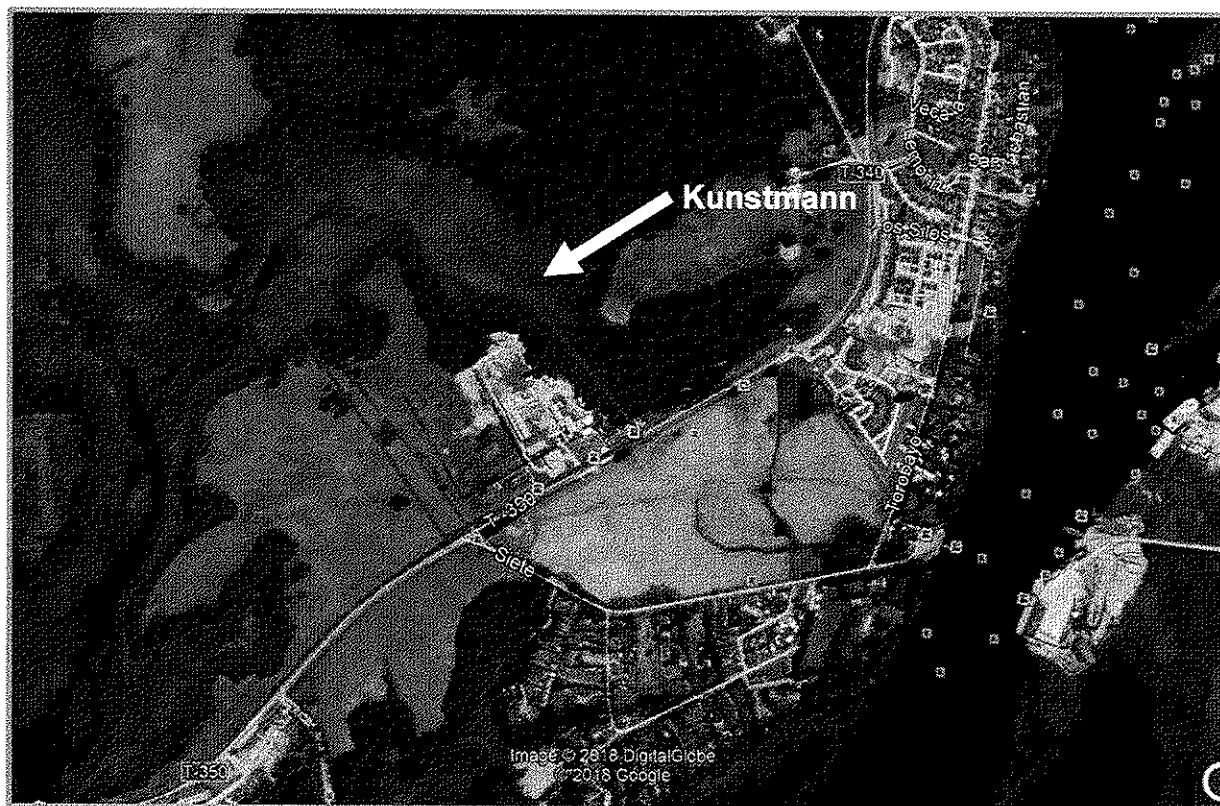


Mapa: Google Earth Pro-2019



**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

## **AMPLIACIÓN: Sector de modificación Kunstmann**



Mapa: Google Earth Pro-2019

### **Análisis:**

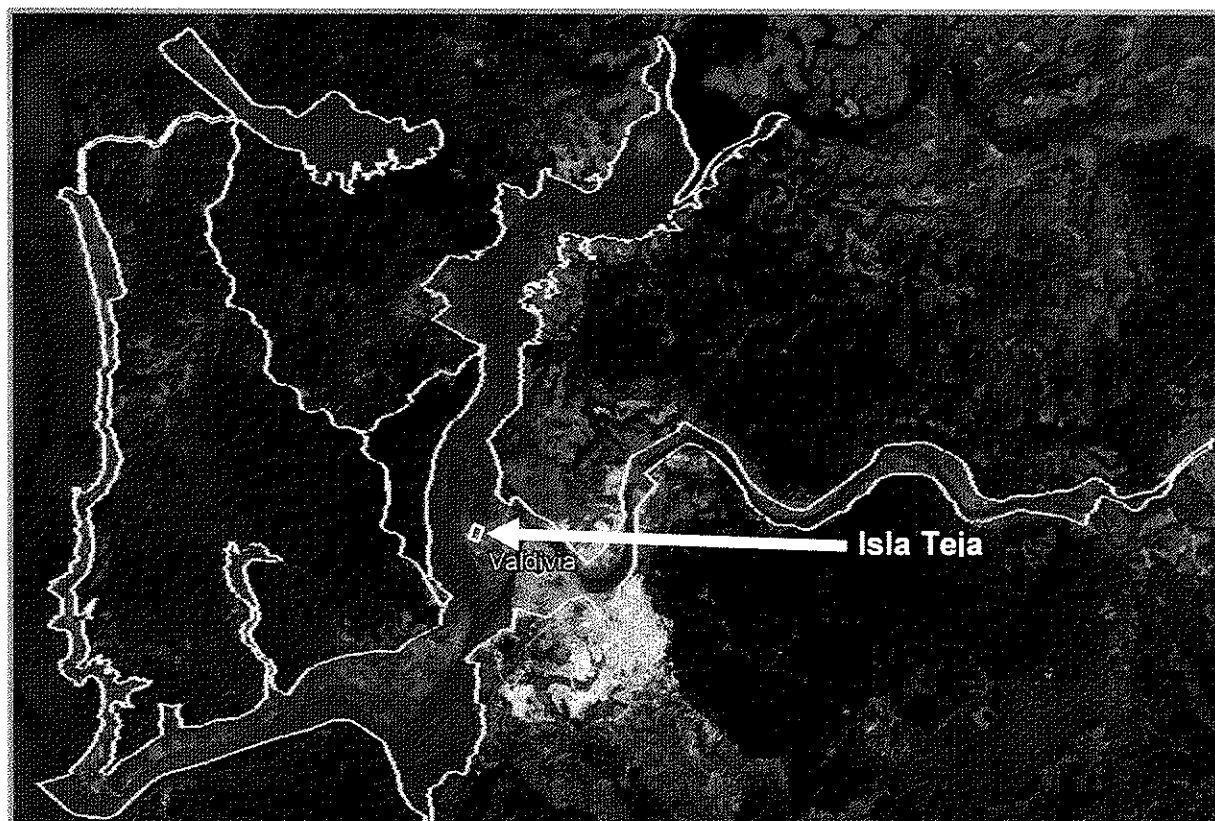
Este sector se encuentra colindante a la Ruta T-350, de intenso uso para conectividad al interior del destino turístico Valdivia y Corral. El uso propuesto para este predio es mixto y consulta usos asociados a actividades productivas inofensivas principalmente, como también de uso residencial complementario de tipo turístico y que permitiría, por ejemplo, la construcción de un hotel.

### **Conclusión:**

El uso propuesto en esta modificación favorece el objetivo de la ZOIT en cuanto a estimular la atracción de inversión turística privada, precaviendo que el uso productivo se circunscriba al tipo inofensivas.

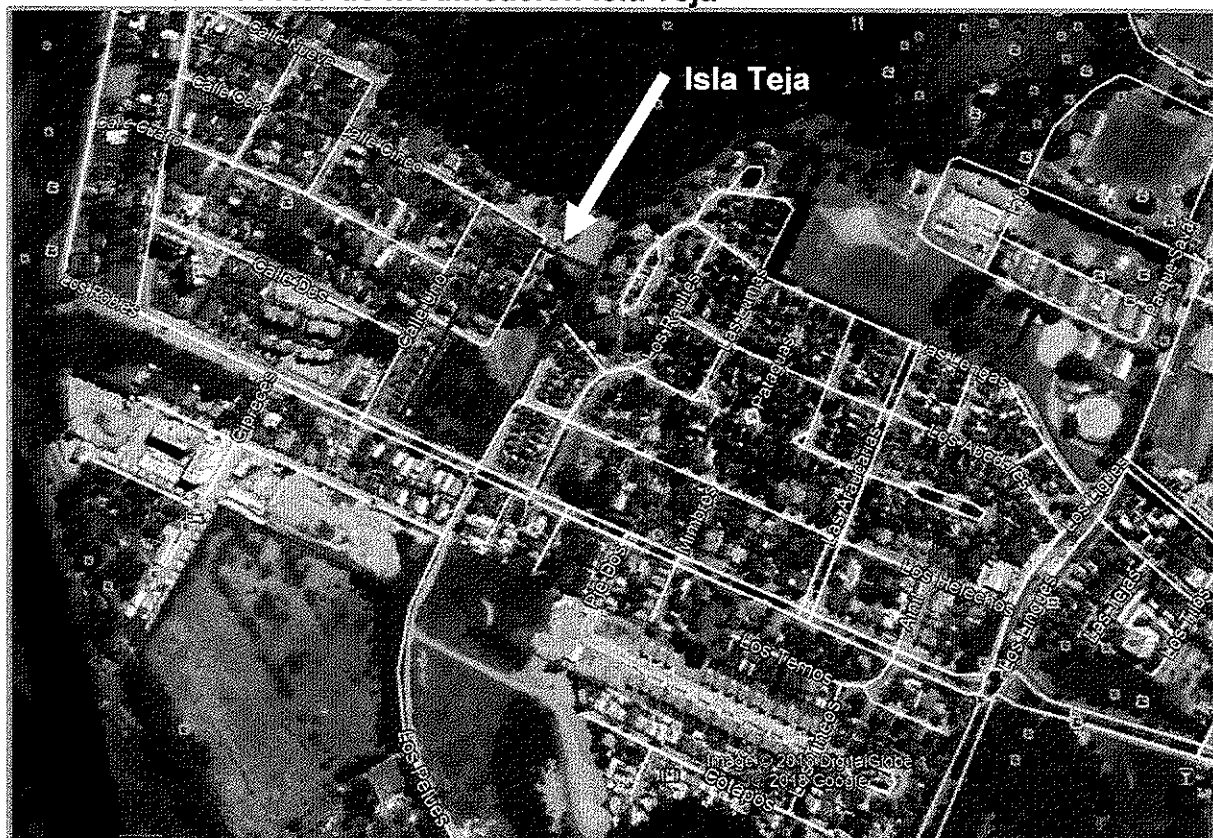
**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

### **TERCERA MODIFICACIÓN: Isla Teja**



Mapa: Google Earth Pro-2019

**AMPLIACIÓN: Sector de modificación Isla Teja**



Mapa: Google Earth Pro-2019

### Análisis:

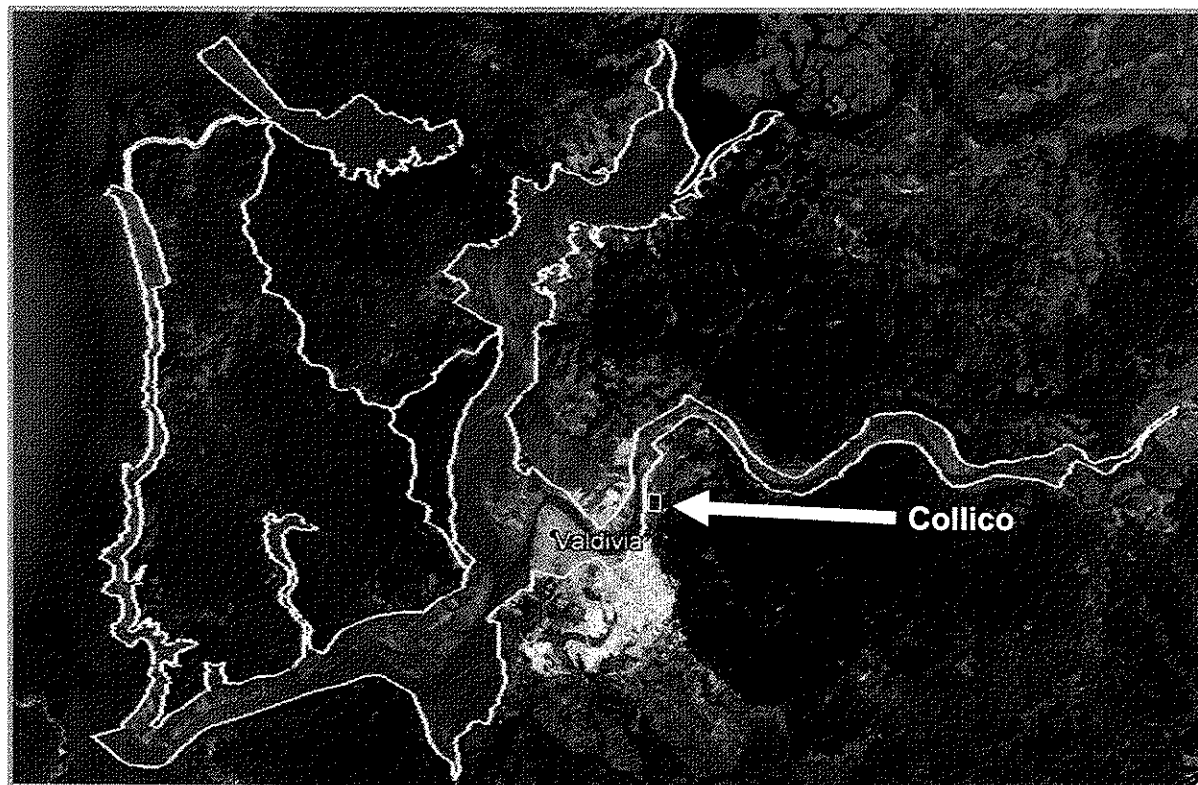
Considerando el alto déficit de terrenos aptos para el uso habitacional, tanto en la ciudad de Valdivia como en Isla Teja, se propone una modificación que consiste en levantar la restricción del predio que enfrenta la Avda. Los Robles en su intersección con calle Los Pelúes. El terreno que se incorporará al uso habitacional tiene aproximadamente 7.000 m<sup>2</sup>, se estima que se cede al uso público en circulaciones un máximo de 30% y autorización para un máximo de 4 pisos con un 50% de ocupación de suelos.

**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

### **Conclusión:**

La incorporación de este puntual espacio urbano autorizado para estimular el uso habitacional, especialmente en alturas moderadas (4 pisos) se aprecia como una solución que genera una presencia volumétrica aceptable en el sector, por cuanto no interfiere con valores paisajísticos cuya percepción visual se interrumpa o anule de manera significativa. Sin embargo se hace pertinente el solicitar que esta modificación conlleve el normativizar la adición de áreas verdes sustentadas en especies netamente nativas, evitando claramente la incorporación de especies exógenas, de manera de guardar concordancia con la identidad de la ZOIT Valdivia en cuanto al relevante atributo de ser cuna de la Selva Valdiviana.

### **CUARTA MODIFICACIÓN: Collico**



Mapa: Google Earth Pro-2019

### **AMPLIACIÓN: Sector de modificación Collico**



Mapa: Google Earth Pro-2019

### **Análisis:**

Las modificaciones propuestas en este sector permiten la edificación de viviendas en densidades mayores a las existentes. De acuerdo con el Plan Regulador vigente, el sector Collico tiene como uso de suelo ZR-2, donde no se permite la construcción de viviendas. La normativa propuesta para el sector Collico, es una subzona denominada ZHDM (Zona habitacional de densidad media) Para esa zona se plantea una densidad máxima de 400 Hab./Há. y altura máxima para vivienda de 4 pisos. Los usos propuestos para estos sectores son principalmente habitacionales de densidad media y de área verde, los cuales se estructurarán con la vialidad ya existente en el sector. Existen proyectos de mejoramiento urbano y operacional del Eje Balmaceda, que pueden beneficiar el acceso al sector, como también contribuir a mejorar el valor paisajístico del borde río.

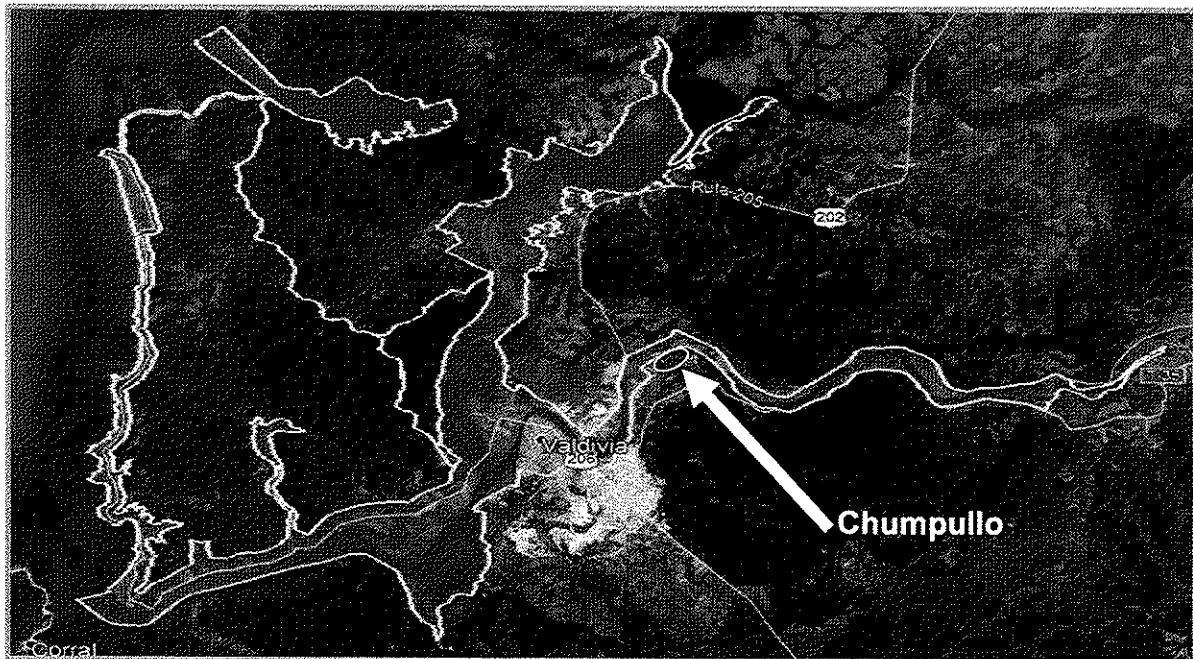
**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

La modificación puntual propuesta para el sector Collico se encuentra fuera del polígono vigente de la ZOIT Valdivia por lo que no corresponde, en virtud del Art. 14 de la ley 20.423, emitir informe sobre este caso.

### **Conclusión:**

Lo señalado no obsta mencionar la importancia que este sector (Collico) tiene en su relación directa con la ruta T-35 (Ruta del Calle Calle) y vía férrea (Ruta Tren El Valdiviano) que une Valdivia con las localidades de Huelletihue, Pishuinco y Antilhue, y con la capital comunal de Los Lagos y el imperativo de establecer, mediante ordenanza municipal que acompañe a la modificación puntual propuesta, normativas de construcción que recojan claramente la riqueza patrimonial arquitectónica de Valdivia y su ZOIT, la cual se encuentra en severo riesgo de olvido considerando la fisonomía contemporánea o ecléctica de los actuales proyectos inmobiliarios y que no favorecen el privilegiado activo que representan los valores identitarios aportados por las construcciones históricas de la ciudad.

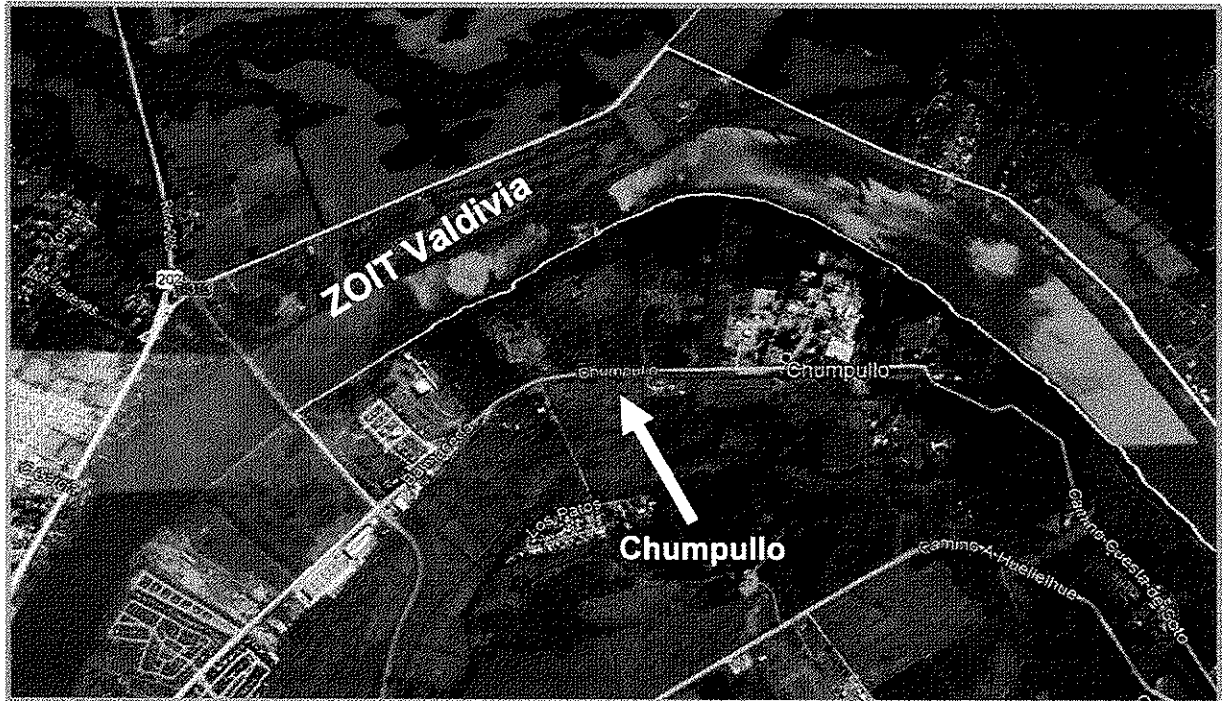
### **QUINTA MODIFICACIÓN: Chumpullo**



Mapa: Google Earth Pro-2019



**AMPLIACIÓN: Sector de modificación Chumpullo**

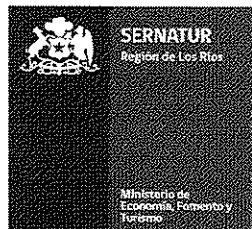


Mapa: Google Earth Pro-2019

### Análisis:

Este sector se ubica en una zona de expansión de Valdivia hacia el sur, caracterizado por estar en vías de consolidación en cuanto a la vialidad, conformación de áreas verdes y tratamiento del borde río.

Este sector es el que tendría un mayor aumento vehicular por la densificación. Actualmente, además de tener destino industrial, tiene destino de viviendas, pero con una densidad de 20 habitantes por hectárea. (5 casas en 10.000 metros cuadrados) por lo tanto se está planteando dar un destino habitacional a la primera parte del sector y el resto mantenerlo mixto pues hay industrias consolidadas. Se está planteando además en la parte habitacional una vía de borde río con carácter de servicio anexa a un parque.



**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

La modificación puntual propuesta para el sector Chumpullo se encuentra fuera del polígono vigente de la ZOIT Valdivia por lo que no corresponde, en virtud del Art. 14 de la ley 20.423, emitir informe sobre este caso.

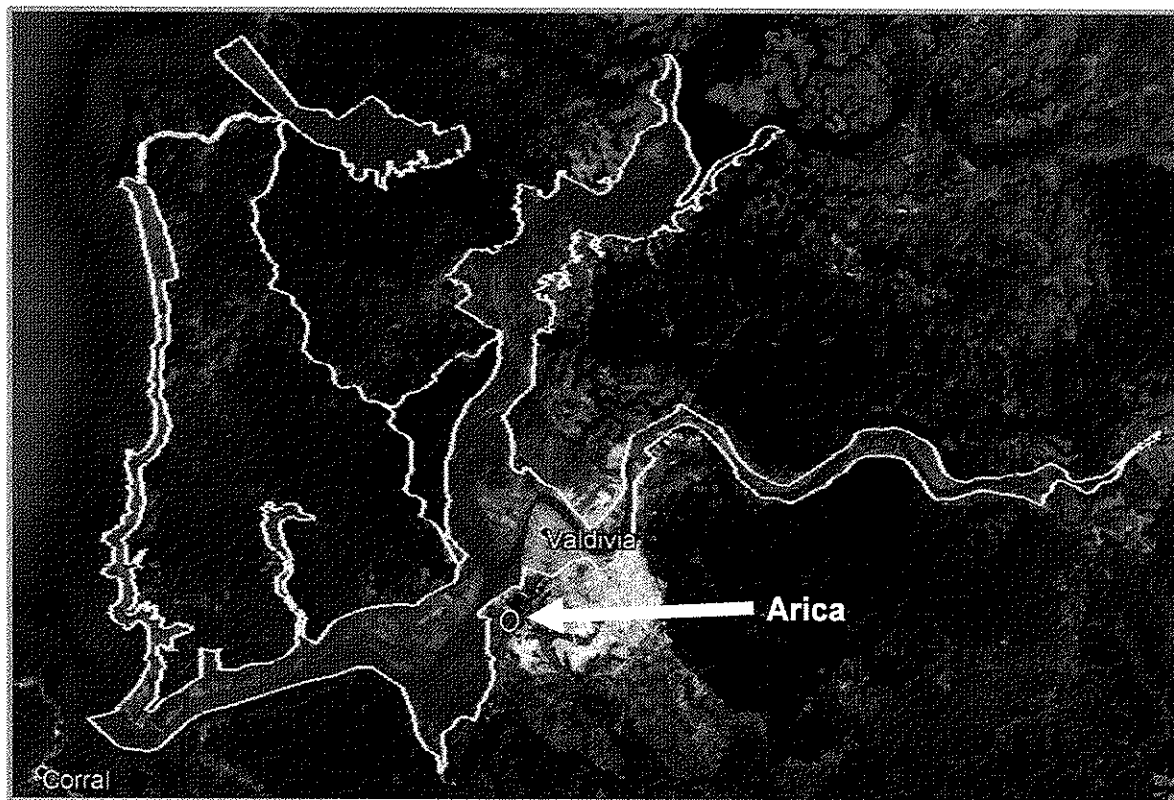
### **Conclusión:**

Lo señalado no obsta mencionar la importancia que este sector (Chumpullo) tiene en su relación directa con el río Calle Calle, la ruta T-35 (Ruta del Calle Calle) y vía férrea (Ruta Tren El Valdiviano) que une Valdivia con las localidades de Huellethue, Pishuinco y Antilhue, y con la capital comunal de Los Lagos y el imperativo de establecer, mediante ordenanza municipal que acompañe a la modificación puntual propuesta, normativas de construcción que recojan claramente la riqueza patrimonial arquitectónica de Valdivia y su ZOIT, la cual se encuentra en severo riesgo de olvido considerando la fisonomía contemporánea o ecléctica de los actuales proyectos inmobiliarios y que no favorecen el privilegiado activo que representan los valores identitarios aportados por las construcciones históricas de la ciudad, situación idéntica a lo mencionado en la conclusión anterior para la modificación puntual propuesta al sector Collico.



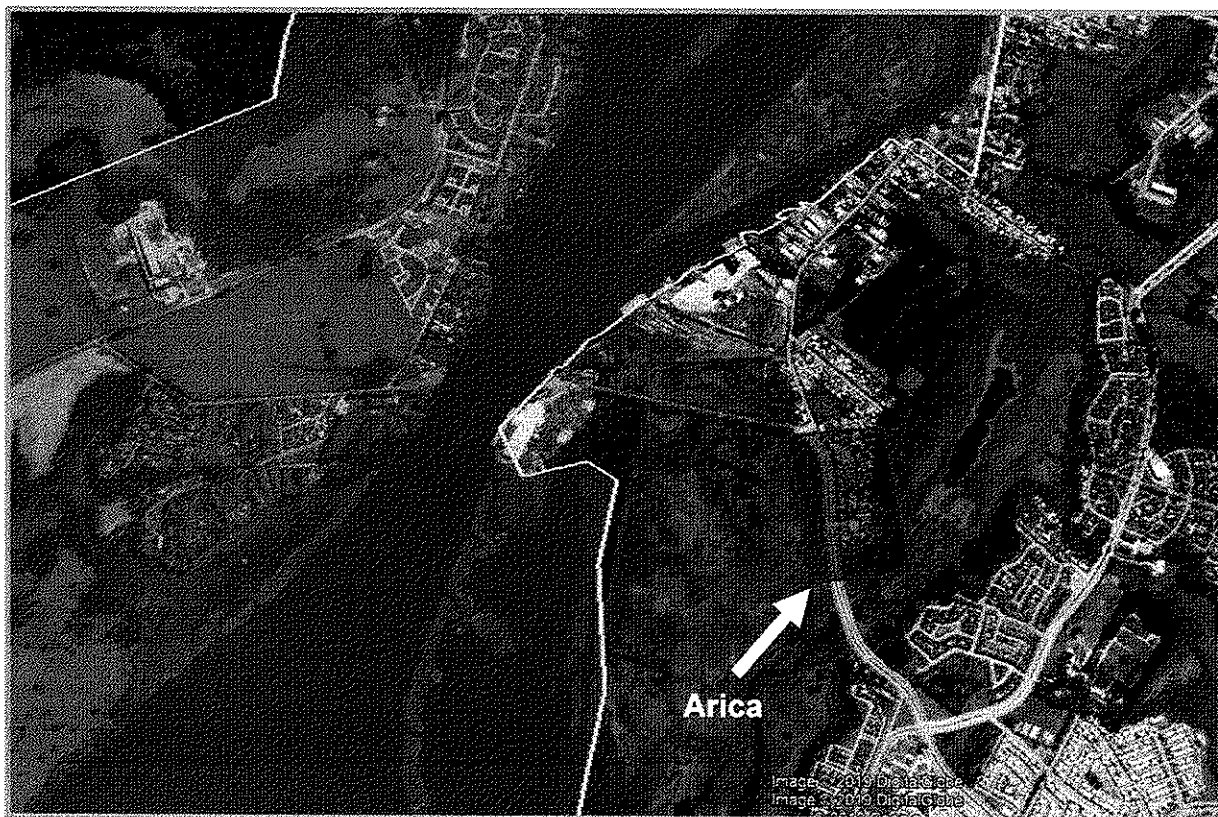
**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

## SEXTA MODIFICACIÓN: Arica



Mapa: Google Earth Pro-2019

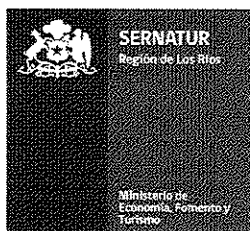
## **AMPLIACIÓN: Sector de modificación Arica**



Mapa: Google Earth Pro-2019

### **Análisis:**

En el sector sur de Valdivia, en una zona habitacional cursada por humedales de gran belleza, se emplazó un loteo irregular de aproximadamente 60 familias cuyo origen se remonta aproximadamente al año 1990. El plan regulador vigente señala el sector como ZR 2, cuyas normas son: ZONA ZR-2, Zonas de riesgo de inundación. Para estos efectos y dado que la zona es efectivamente de riesgo, el cual ha sido mitigado por los rellenos, se plantea reconocer el uso habitacional, pero señalar al mismo tiempo que dichas condiciones se podrán aplicar una vez que se hagan estudios fundados y se realicen obras o acciones que mitiguen el riesgo de acuerdo con lo que establece el artículo 2.1.17 de la OGUC.



**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

Dado que se desea impedir la densificación del sector, se plantea, una densidad máxima de 150 Hab./Há y un equipamiento complementario restringido.

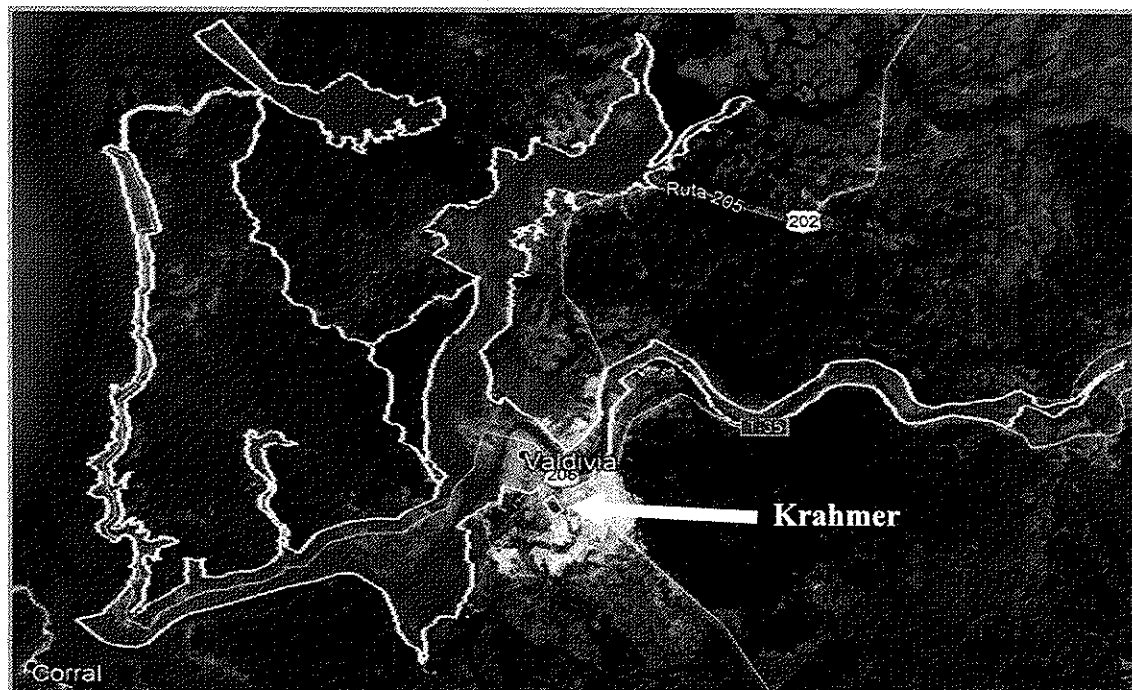
La modificación puntual propuesta para el sector Chumpullo se encuentra fuera del polígono vigente de la ZOIT Valdivia por lo que no corresponde, en virtud del Art. 14 de la ley 20.423, emitir informe sobre este caso.

### **Conclusión:**

La modificación puntual para este sector trata, fundamentalmente, de reconocer el uso habitacional existente en una zona de riesgo que hace necesario considera el cumplimiento del artículo 2.1.17 de la OGUC. Por otra parte este sector se encuentra con viviendas construidas sobre un humedal que sus habitantes han rellenado para mitigar esa condición. En ese contexto es necesario indicar que el sector aledaño en dirección al río Valdivia se caracteriza ambiental y paisajísticamente por ser un humedal notable que marca fisonomía e identidad. En consecuencia, sin perjuicio de encontrarse fuera de los límites actuales de la ZOIT Valdivia, se estima sumamente recomendable procurar mayores medidas normativas que inhiban la proliferación de rellenos y sancionen a tiempo las ocupaciones de hecho o de proyectos inmobiliarios en estos espacios ecosistémicos.

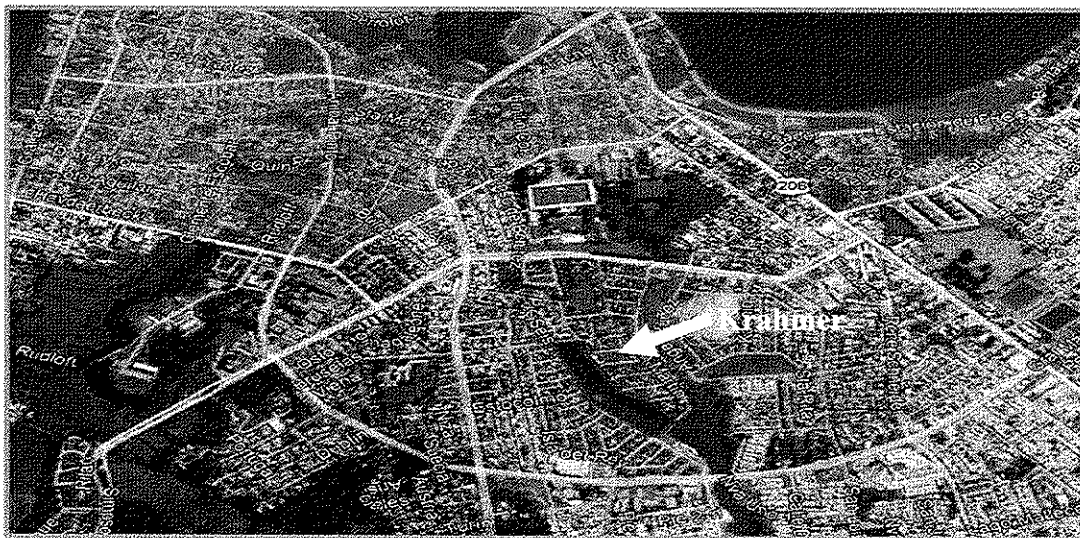
**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

## SEXTA MODIFICACIÓN: Krahmer

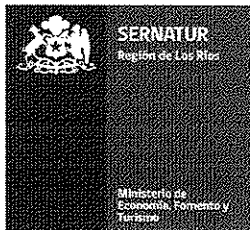


Mapa: Google Earth Pro-2019

## AMPLIACIÓN: Sector de modificación Krahmer



Mapa: Google Earth Pro-2019



**CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS**

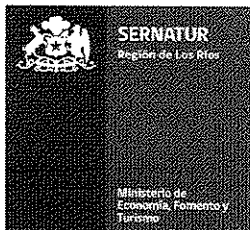
### **Análisis:**

Considerando la importancia que tienen ambientalmente los humedales y la necesidad que hay de proteger la flora y fauna que se ha encontrado en ellos, se ha optado por devolver a este sector las normas originales de restricción de edificación destinando el área a un parque público. No obstante, se reconoce una parte ya rellenada, donde se han instalado actividades recreativas, deportivas y sociales, por lo cual se proponen dos sectores, una de Equipamiento y el resto, que conserva las características de un humedal, sería parque. Dado que se trata de un sector de humedales y por ende de alta sensibilidad ambiental se considera la premisa de no alterar la estructura del sector, reforzando solo su vialidad perimetral y se propone en una parte menor del predio, una zona de equipamiento de muy baja intensidad ocupacional de uso que no requiere de vialidad adicional y, en la mayor parte del predio, se establece una declaratoria de utilidad pública “parque” exenta también de vialidad interior.

La modificación puntual propuesta para el sector Chumpullo se encuentra fuera del polígono vigente de la ZOIT Valdivia por lo que no corresponde, en virtud del Art. 14 de la ley 20.423, emitir informe sobre este caso.

### **Conclusión:**

La modificación puntual propuesta se alinea perfectamente con el propósito Ambiental de la ZOIT Valdivia por cuanto reconoce y protege su condición de humedal, lo que se constituye en un buen referente de armonía entre las necesidades habitacionales de las personas y familias con el imperativo de salvaguardar espacios naturales al interior de la urbe.



CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS

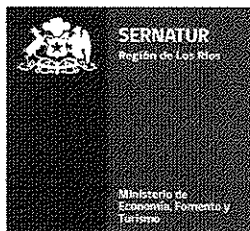
## OTRAS CONSIDERACIONES RELEVANTES:

Teniendo en cuenta, por una parte, que la Ilustre Municipalidad de Valdivia somete a EAE las modificaciones al PRC de Valdivia, y a que, por otra, las organizaciones territoriales de la comuna, conjuntamente con el clave apoyo del Gobierno Comunal fueron los artífices para iniciar y culminar con éxito el proceso de declaratoria de Zona de Interés Turístico para Valdivia, es dable reiterar las apreciaciones que el año 2012 hiciera el Servicio Nacional de Turismo al Plan Regulador de esta ciudad y que, transcurrido el tiempo, no han perdido su vigencia y que a continuación se presentan:

1. <sup>2</sup>“Sería necesario que este PRC pudiera incluir un capítulo que defina la imagen urbana a desarrollar, materialidad, alturas, tratamiento de fachadas, colores y otros pertinentes, los que debieran tener su correlato en un plano seccional de este mismo instrumento, específicamente en los sectores donde se emplaza la Zona Típica en calle General Lagos y la Zona Típica del Mercado Fluvial. Esto, de acuerdo a la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en sus Artículos 2.7.8 que enuncia *“Las Municipalidades, a través de Planos Seccionales, podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de inmuebles o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante. Tales características arquitectónicas deberán situarse dentro de las normas urbanísticas establecidas para la respectiva zona o subzona en el Plan Regulador Comunal o Seccional. En el caso de inmuebles o zonas de conservación histórica, el Plano Seccional a que se refiere este artículo podrá aprobarse de manera simultánea con la modificación del Plan Regulador Comunal destinado a la incorporación de tales inmuebles o zonas al Plan Regulador Comunal o Seccional.”*

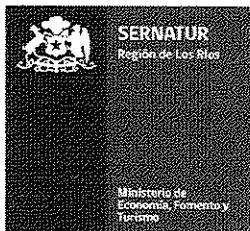
---

<sup>2</sup> Oficio Ordinario N°111 del 04/06/12 de Directora Regional de Turismo a Sr. Alcalde de Valdivia, que adjunta Informe al Artículo 14 de la Ley 20.423 por Modificación del Plan Regulador Comunal de Valdivia.



CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS

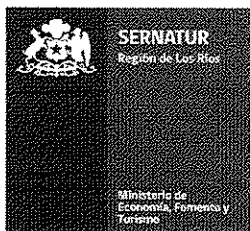
2. “En línea con el punto anterior, se solicita la definición de la imagen urbana a desarrollar, materialidad, alturas, tratamiento de fachadas, colores y otros pertinentes, que debieran tener su correlato en un plano seccional del PRC para la ruta T 350, desde el sector Torobayo hasta Loncoyén, en consideración a la relevancia de este corredor turístico en lo paisajístico y como irremplazable conector de la capital regional con la costa de las comunas de Valdivia y Corral y sus numerosos atractivos turísticos naturales, culturales e históricos. Idéntica situación se hace necesaria para la rivera norte del río Calle Calle, entre el Puente del mismo nombre y el nacimiento del río Cau-Cau. El fundamento es su condición de contraparte visual al paseo peatonal y vehicular de la costanera, tramo por el cual se desplazan turistas y residentes durante todo el año. Actualmente ese lado del río se muestra sin una identidad acorde a la condición de principal ciudad fluvial del país. Ello sustentado en el Artículo 2.7.9. que indica: *“Los Municipios, a través de Planos Seccionales, podrán establecer como obligatorio para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un **sector**, plaza, calle o avenida, según lo hubiere determinado el Plan Regulador Comunal, la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones. Esta misma medida podrá imponerse cuando se trate de terrenos con menos de 15 m de frente ubicados entre edificios construidos a cuya arquitectura se quiere armonizar la del nuevo edificio.”*
  
3. “Considerando la relevancia de Valdivia desde un punto de vista de desarrollo turístico actual y lo que podría desarrollarse en un futuro cercano tomando en cuenta sus atractivos y potencialidades, se sugiere que este PRC ponga en valor cada uno de estos aspectos, adelantándose con iniciativas en temas de infraestructura mediante planos seccionales y ordenanzas de ornato e imagen urbana.”



## CHILE LO HACEMOS TODOS

4. Se sugiere que las nomenclaturas que aludan a usos turísticos se identifiquen como tal, por ejemplo: zona de servicios turísticos, comercio y uso residencial, debido a que el comercio asociado está ligado mayoritariamente al turismo.
5. “En la zona I-1, sector calle Arica, se solicita una modificación de esta zonificación ya que el centro de acopio de chip es un elemento absolutamente negativo en la imagen turística y paisajística que quiere proyectar Valdivia y su Zona de Interés Turístico. El impacto visual se prolonga desde diversos ángulos de observación al visitante y, sobre todo, a las actividades náuticas y de turismo fluvial propias de Valdivia que navegan por el Canal Haverbeck y otros track de navegación desde los cuales es apreciable la acumulación de chip, situación que no ocurre con los astilleros artesanales del sector que sí son una contribución a la condición de ciudad fluvial. Dada la imposibilidad de mitigar adecuadamente este tipo de instalaciones, se solicita cambiar su uso a uno que no permita el almacenamiento o bodega de elementos inofensivos y otros”
6. “En lo referente al borde fluvial y sus espacios terrestres inmediatos en el sector centro de Valdivia (Puente Calle Calle hasta el sector Museo Naval Submarino O’Brian), los cuales se encuentra insertos en la Zona Típica, se solicita una mención especial para dar facilidades a la instalación de prestadores de servicios turísticos acuáticos, en un contexto de desarrollo urbanístico que se proyecte como polo náutico relevante, ordenado y que acentúe y estimule un mayor potenciamiento de las rutas navegables existentes. Esto, en base en la norma indicada en el punto 2 (artículo 2.7.9.), mediante plano seccional del PRC.”
7. “En la página 18-19-20 y 27, en lo que se refieren a “Normas sobre Reparación, Alteración y/o Modificación:”, se señala que: “...las normas asociadas se deberán resolver mediante plano seccional, reunidos en mesa técnica Municipio, Minvu local y Consejo de Monumentos Nacionales”. Al respecto se solicita que SERNATUR Los Ríos integre esa mesa, en calidad de invitado permanente, por la relevancia turística que las Zonas Típicas de General Lagos y Feria Fluvial, Zona de Conservación Histórica Patrimonio Costero Fuerte Niebla y Barrio Esmeralda revisten para el patrimonio turístico de la región y su directa relación con la ZOIT Valdivia-Corral. De igual manera en relación a los





CHILE LO  
HACEMOS  
TODOS

otros Monumentos Nacionales e Inmuebles de Conservación Histórica listados en las páginas 26 y 27.”

8. “Respecto de los cambios introducidos en la Ordenanza Local de la versión original del Plan Regulador Comunal de Valdivia (Cuadro Comparativo) se solicita que en cuanto al N° 6 sobre medidas de mitigación que indica para la versión corregida y que señala: *“Se utilizarán preferentemente especies arbóreas nativas.”*, se reemplace por: *“Se utilizarán especies arbóreas nativas”*, a fin de evitar la proliferación opcional de especies exógenas que no se condicen con el mayor atributo diferenciador natural de la región y sus comunas: el bosque valdiviano o Bosque Templado Lluvioso de Los Andes Australes.”

Por otra parte, en la versión corregida, punto 30, sobre ZOIT, se señala: *“En tanto estas se definan, se aplicarán las normas establecidas en la presente Ordenanza Local según sea la zona que corresponda.”*. Se solicita invitar a SERNATUR Los Ríos para dialogar y conocer previamente la aplicación de la Ordenanza Local en la ZOIT, sin perjuicio de la futura promulgación del correspondiente Reglamento de la Ley 20.423 sobre este particular.”

&&&&&&&&&