PLAN REGULADOR COMUNAL VALDIVIA

I.MUNICIPALIDAD VALDIVIA

ETAPA 7
APROBACIÓN
Actualización Plan Regulador Comunal de Valdivia

MEMORIA EXPLICATIVA

Abril 2026



ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

ETAPA 7

Aprobación

MEMORIA EXPLICATIVA

Abril 2026

Índice de Contenido

1. Introducción 12
2. Directrices Generales 15
2.1. Antecedentes que justifican el proceso de planificación 15
2.2. Marco Normativo 18
2.3. Marco Estratégico 23
2.4. Objetivos y Alcances de la Actualización del Plan 25
2.4.1. Objetivos del proceso de planificación (términos de referencia del estudio) 25
2.4.2. Alcances del proceso de planificación 26
3. Diagnóstico 29
3.1. Análisis Sistémico 29
3.1.1. Sistema Físico Natural 29
3.1.2. Sistema Humano y Social 32
3.1.3. Sistema Económico 36
3.1.4. Sistema Urbano Construido 39
3.1.5. Principales consideraciones de los Estudios Especiales 45
3.2. Proyecciones y tendencias 50
3.2.1. Proyecciones de población y hogares 51
3.2.2. Proyecciones de consumo de suelo 53
3.2.3. Distribución de crecimiento población, hogares y m2 edificados a nivel de zonas 56
3.3. Diagnóstico Integrado. Condicionantes y potencialidades 58
3.3.1. FCD1: Valor Natural y Ambiental del Territorio 59
3.3.2. FCD2: Movilidad e Integración Urbana 63
3.3.3. FCD3: Crecimiento Urbano Disperso y Fragmentado 66
3.3.4. FCD4: Ciudad Compleja y Diversificada 69
3.3.5. FCD5: Patrimonio e Identidad 72
4. Imagen Objetivo y Acuerdos Básicos 76
4.1. Contenidos Generales de la Imagen Objetivo 76
4.1.1. Visión de Desarrollo 76
4.1.2. Objetivos estratégicos del Plan 76
4.1.3. Lineamientos 80
4.2. Alternativas de Estructuración 87
4.2.1. Premisas básicas 87
4.2.2. Alternativas preliminares 91
4.2.3. Evaluación de Alternativas 96
4.3. Acuerdos básicos 99
4.3.1. Acuerdo sobre términos para la elaboración del Anteproyecto 101
4.3.2. Condiciones base para el desarrollo del Anteproyecto 102
5. Descripción del plan 109
5.1. Límite Urbano 109
5.2. Estructura urbana 113
5.3. Zonificación, normas de uso y edificación 119
5.3.1. ÁREAS DE ACTIVIDADES URBANAS 120
5.3.2. Áreas Verdes 156
5.3.3. Áreas de Protección 169
5.3.4. Zonas de Preservación Ambiental y Riesgo 189
5.4. Intensidad de ocupación del territorio 194
5.5. Beneficios o incentivos normativos 200
5.6. Sistema de movilidad 201
5.6.1. Lineamientos de planificación para la definición del sistema de movilidad 202

5.6.2. Definición de la red vial estructurante 204
5.6.3. Definición de la red de movilidad activa (caminata y ciclos) 207
5.6.4. Perfiles Tipo 210
5.7. Espacio Publico 214

Índice de Ilustraciones

Ilustración 2-1 Clasificación de usos de las zonas del Plan Regulador Comunal previo20
Ilustración 2-2 Rangos de Densidad proyectada por el Plan Regulador Comunal previo 21
Ilustración 2-3 Área de estudio y área planificada del Plan.....27
Ilustración 3-1 Sistema hidrológico de la Comuna de Valdivia..... 30
Ilustración 3-2 Ocupación de Suelos de aptitud Agrícola Clases II y III 32
Ilustración 3-3 Comunidades Indígenas y área de estudio 34
Ilustración 3-4 Oferta de viviendas en ciudad de Valdivia (septiembre 2023) 39
Ilustración 3-5 Identificación de centralidades de comercio y servicios 42
Ilustración 3-6 Centralidades de asentamientos menores, Punucapa y Huellelhue..... 43
Ilustración 3-6 Centralidades de asentamientos menores, Niebla y Cayumapu..... 43
Ilustración 3-6 Mapa de vulnerabilidad..... 47
Ilustración 3-7 Sectores Industriales en ciudad de Valdivia (2012-2022)..... 54
Ilustración 3-8 Entorno Natural Valdivia Costa y Ciudad Centro 60
Ilustración 3-9 Superficie de humedales perdida entre 2000 y 2019 -Ciudad de Valdivia 62
Ilustración 3-10 Mapa de Ruido Área Urbana de Valdivia 64
Ilustración 3-11 Huella de Crecimiento Urbano – Comuna de Valdivia 68
Ilustración 3-12 Ocupación de Suelos de aptitud Agrícola Clases II y III..... 69
Ilustración 3-13 Centralidades de comercio y servicios - Valdivia..... 70
Ilustración 3-14 Patrimonio Cultural e Inmueble..... 74
Ilustración 3-15 Localización de inmuebles y zonas patrimoniales.....75
Ilustración 4-1 Jerarquización de las Circulaciones de la Imagen Objetivo 85
Ilustración 4-2 Áreas de protección de valor natural 88
Ilustración 4-3 Distribución de observaciones en el área de estudio..... 100
Ilustración 4-4 Límite urbano sistema Valdivia – Niebla..... 104
Ilustración 4-5 Esquema topológico de centralidades y subcentralidades 106
Ilustración 4-6 Criterios para la aplicación en Zonas de Actividades Productivas 107
Ilustración 4-7 Límite urbano vigente y propuesto por el Plan 112
Ilustración 4-8: Sistema de espacio de valor natural y red hídrica del ecosistema 114
Ilustración 4-9 Estructura del sistema urbano 116
Ilustración 4-10 Ejemplo de modelo de macromanzanas: Modelo de unidad vecinal sustentable 118
Ilustración 4-11 Ejemplo de modelo de corredores mixtos: Sistema trinario de Curitiba 119
Ilustración 4-12 Zonas Mixtas Centrales 122
Ilustración 4-13 Zonas Mixtas Residenciales.....128
Ilustración 4-14 Zonas Residenciales Preferentes 133
Ilustración 4-15 Zonas Turísticas (T)..... 140
Ilustración 4-16 Zonas de Actividades Especiales 148
Ilustración 4-171 Zonas de Actividades Productivas e infraestructura.....153
Ilustración 4-183 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano 168
Ilustración 4-194 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural y Zonas de Significación Cultural Indígena 170
Ilustración 4-20 Zonas Típicas o Pintorescas (ZT) actualmente protegidos en comuna de Valdivia.....174

Ilustración 4-21 Zonas de Conservación Histórica propuesta 177
Ilustración 4-22 Zonas Protección Legal de Valor Natural 183
Ilustración 4-23 Zonas Protección Costera 186
Ilustración 4-24 Ubicación de Zonas de Significación Cultural Indígena 187
Ilustración 4-252 Esquema –criterio general 190
Ilustración 4-272 Esquema –criterio PAL 192
Ilustración 4-282 Esquema –criterio PAQ 193
Ilustración 4-263 Distribución de la densidad máxima propuesta con incentivos 196
Ilustración 4-274 Distribución de la constructibilidad máxima propuesta con incentivos 199
Ilustración 4-28: Pirámide de la jerarquía de la movilidad para Valdivia 202
Ilustración 4-29: Red vial estructurante 206
Ilustración 4-30: Red de movilidad activa (peatones y ciclos) 209
Ilustración 4-31 Perfil tipo C1 – Calle Completa 211
Ilustración 4-32 Perfil tipo C3 – Calle de Tráfico Calmado 213

Índice de Tablas

Tabla 2-1 Modificaciones al PRC 1988 18
Tabla 3-1 Descripción Humedales Urbanos Declarados en la Ciudad de Valdivia. 29
Tabla 3-2 Población en situación de pobreza por ingreso, según territorio (2011-2020) 35
Tabla 3-3 Número de Empresas contribuyentes, ventas y trabajadores. Valdivia. Año 2021. 36
Tabla 3-4 Datos – densidad de construcciones Niebla costa. 40
Tabla 3-4 Datos – densidad de construcciones localidades interiores. 41
Tabla 3-4 Proyección de Población Comunal INE y obtenida por Tendencia 51
Tabla 3-5 Proyección tendencial de población y hogares comunal y para el Área de Estudio 52
Tabla 3-6 Variación de hogares por GSE en área de estudio 52
Tabla 3-7 Proyección de Demanda de Suelo Habitacional Mixto en Área de Estudio.. 53
Tabla 3-8 Ocupación de predios industriales y de bodegas registrados en los años 2018 y 2023 55
Tabla 3-9 Proyección de Demanda de Suelo Productivo. Área de Estudio 55
Tabla 3-10 Variaciones de m2 construidos por uso, tendencias para el período 2023-2045 56
Tabla 3-11 Variaciones de hogares por GSE, tendencias para el período 2023-2045 ...57
Tabla 4-1 Factores Críticos de Decisión del Plan, Ejes y Objetivos Estratégicos 77
Tabla 4-2 Criterios de clasificación de observaciones por tema 99
Tabla 4-3 Distribución de observaciones por sector 99
Tabla 4-4 Superficie de Zonas Mixtas Centrales (C) 121
Tabla 4-5 Superficie de Zonas Mixtas Residenciales (M) 128
Tabla 4-6 Superficie de Zonas Residenciales Preferentes (R) 133
Tabla 4-7 Superficie de Zonas Turísticas (T) 139
Tabla 4-8 Superficie de Zonas de Actividades Especiales 147

Tabla 4-9 Superficie de Zonas de Actividades Especiales 153
Tabla 4-10 Superficie de Áreas Verdes 156
Tabla 4-11 Estrategia de ocupación en base a niveles de susceptibilidad presentes en el territorio 163
Tabla 4-12 Superficie de Áreas de Protección y Preservación 169
Tabla 4-13 Monumentos Históricos (MH) actualmente protegidos en comuna de Valdivia 171
Tabla 4-14 Zonas Típicas o Pintorescas (ZT) actualmente protegidos en comuna de Valdivia 173
Tabla 4-15 Inmuebles de Conservación Histórica propuestos 178
Tabla 4-16 Santuarios de la Naturaleza emplazados en el área urbana propuesta 184
Tabla 4-17 Humedales Urbanos Declarados emplazados en el área urbana propuesta 184
Tabla 4-18 Red vial estructurante según categoría y longitud 205
Tabla 4-19 Red de movilidad activa del anteproyecto 207

Índice de Gráficos

Gráfico 2-1 Normativa de Altura de Edificación por pisos del Plan Regulador Comunal previo 22
Gráfico 3-1 Incremento anual de suelo (Porcentaje %) 41
Gráfico 3-2 Concentración de equipamientos 49
Gráfico 3-2 Distribución del PIB de la Región de Los Ríos por Actividad Económica – Año 2022 71
Gráfico 3-3 Número de Viviendas en Permisos de Edificación 71
Gráfico 4-1 Diagrama de cobertura de Factores Críticos de Decisión por Alternativa 96

Siglas y Acrónimos

CEV – Calificación Energética de Viviendas: Herramienta técnica (creada por los ministerios de Vivienda y Energía) que evalúa el desempeño energético de una vivienda. Otorga una etiqueta (de la A+ a la G) que indica cuánto consume energía una vivienda y cuánto podría ahorrar, promoviendo diseños que ahorren energía.

CMN – Consejo de Monumentos Nacionales: Institución pública chilena encargada de proteger y preservar el patrimonio histórico y cultural nacional (monumentos, edificios patrimoniales, zonas típicas, etc.).

CVS – Certificación de Vivienda Sustentable: Sello voluntario del Ministerio de Vivienda que verifica que un proyecto habitacional incorpora tecnologías y medidas sustentables (como eficiencia energética, gestión de agua y residuos, calidad ambiental interior, etc.). Los proyectos que obtienen la CVS pueden recibir beneficios normativos en el Plan Regulador.

DO – Diario Oficial: Publicación oficial del Estado de Chile en la que se difunden las leyes, decretos supremos, decretos alcaldicios y otros actos administrativos para su validez y conocimiento público. La publicación en el Diario Oficial constituye un requisito esencial para la entrada en vigencia de los instrumentos normativos, incluidos los planes reguladores comunales y sus modificaciones.

DS – Decreto Supremo: Norma legal de rango reglamentario dictada por el Presidente o ministros para complementar una ley. Por ejemplo, el "DS N°434 de 2021 del Ministerio del Interior" regula detalles de seguridad ante desastres.

EAE – Evaluación Ambiental Estratégica: Estudio ambiental que analiza los efectos globales de un plan o programa (como un Plan Regulador Comunal) antes de su aprobación.

INE – Instituto Nacional de Estadísticas: Organismo estatal encargado de elaborar las estadísticas oficiales de Chile (como el censo de población).

LGUC – Ley General de Urbanismo y Construcciones: Ley básica que regula la planificación y construcción en todo Chile. Define las reglas generales para ordenar el crecimiento de las ciudades, definir zonas residenciales, comerciales e industriales, y garantizar seguridad en las edificaciones. Sobre ella se basan instrumentos como el Plan Regulador Comunal.

MINVU – Ministerio de Vivienda y Urbanismo: Secretaría de Estado encargada de las políticas de vivienda, construcción y desarrollo urbano. Coordina programas de vivienda social y normas urbanas.

MMA – Ministerio del Medio Ambiente: Secretaría de Estado responsable de la política ambiental nacional. Regula temas como calidad del aire, protección de humedales y cambio climático.

OGUC – Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: Reglamento de la LGUC. Contiene normas técnicas y procedimientos detallados para la planificación urbana (por ejemplo, fijar alturas máximas, coeficientes de construcción, estándares de áreas verdes, etc.) aplicables en todas las comunas.

PDA – Plan de Descontaminación Atmosférica: Programa de descontaminación específico para una ciudad o región. En Valdivia, el PDA de Valdivia establece medidas para reducir la contaminación del aire (por ejemplo, mejoras en calefacción, fomento del transporte sostenible).

PIIMEP – Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público: Documento estratégico municipal que prioriza proyectos de vías, ciclovías y espacios públicos.

PLADECO – Plan de Desarrollo Comunal: Instrumento de planificación de largo plazo que cada municipalidad debe elaborar (en Chile por ley) para definir sus objetivos de desarrollo social, económico y urbano.

PNRRD – Política Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres: Plan nacional (2020-2030) que establece directrices para prevenir y enfrentar desastres naturales. Sirve de referencia para ordenar la expansión urbana atendiendo al riesgo de inundaciones o deslizamientos.

PRC – Plan Regulador Comunal: Principal instrumento de planificación urbana a nivel comunal. El PRC fija normas de uso de suelo, densidades máximas, zonificación, límites urbanos y otras reglas para el desarrollo ordenado de la ciudad.

RAMSAR – Convención sobre los Humedales de Importancia Internacional: Tratado internacional adoptado en 1971 en Ramsar, Irán, que promueve la conservación y el uso racional de los humedales. Chile es parte desde 1981, cuando se declaró el Humedal del Río Cruces como el primer sitio Ramsar del país. En 2025, Valdivia fue reconocida como "Ciudad Humedal" por esta convención, destacando su compromiso con la protección de ecosistemas acuáticos urbanos

SII – Servicio de Impuestos Internos: Institución estatal encargada de la administración tributaria. Mantiene bases de datos catastrales y de avalúos fiscales.

1. Introducción

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, en adelante PRC Valdivia, elaborado por la Ilustre Municipalidad de Valdivia. Este instrumento viene a reemplazar al Plan Regulador Comunal de Valdivia, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N°179 (04.10.1988), cerrando un ciclo normativo que ya no responde plenamente a las dinámicas territoriales, ambientales y urbanas actuales de la comuna.

La elaboración del PRC Valdivia culmina un proceso integral de planificación urbana, cuyo hito de inicio fue el Decreto Alcaldicio N° 04279, de fecha 10.07.2023, que dio comienzo formal al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). Dicho proceso ha permitido incorporar de manera sistemática criterios de sostenibilidad, gestión del riesgo y protección ambiental en la definición del nuevo marco normativo comunal.

La Memoria Explicativa constituye un componente esencial de todo Instrumento de Planificación Territorial (IPT), en tanto cumple la función de articular, fundamentar y dar coherencia a los distintos elementos que conforman el Plan Regulador. Su objetivo principal es explicar las decisiones de planificación adoptadas, justificando técnica, normativa y ambientalmente sus contenidos, y facilitando una correcta interpretación y aplicación de la normativa urbanística propuesta. En este sentido, la Memoria no se limita a describir disposiciones reglamentarias, sino que construye el relato del modelo de ciudad que orienta el PRC Valdivia, estableciendo los principios, criterios y objetivos que sustentan la ordenación del territorio comunal.

En el contexto actual, la presente Actualización del Plan adquiere una relevancia particular al desarrollarse de manera simultánea al proceso de reconocimiento internacional de la comuna como Ciudad Humedal, distinción otorgada por la Convención Ramsar. Este reconocimiento da cuenta de la estrecha relación histórica, territorial y funcional entre la ciudad y sus sistemas fluviales y de humedales urbanos y periurbanos, los cuales constituyen un componente estructural de su identidad, de su funcionamiento ambiental y de su modelo de desarrollo.

En este marco, el PRC Valdivia asume la condición de Ciudad Humedal no solo como un antecedente ambiental, sino como un principio orientador del modelo de ordenamiento territorial, integrando los humedales como infraestructura verde-azul estratégica para la resiliencia climática, la gestión del riesgo, la calidad de vida urbana y el desarrollo sostenible. La Memoria Explicativa incorpora esta perspectiva como parte del relato de ciudad que sustenta el Plan, reconociendo que la protección, integración y puesta en valor de los humedales constituye un elemento central para la planificación urbana de Valdivia en el mediano y largo plazo.

De acuerdo con lo anterior, el documento se estructura en cuatro secciones principales, que presentan de manera lógica y secuencial los contenidos del Plan:

- Directrices Generales,
- Diagnóstico,
- Imagen Objetivo y Acuerdos Básicos, y
- Descripción del Plan.

Las secciones segunda y tercera conforman, de manera conjunta, la etapa de Diseño del Plan, en la cual se sintetiza el análisis territorial y se proyecta el modelo de desarrollo urbano propuesto, mientras que la cuarta describe el Plan y fundamenta sus disposiciones.

La presente Memoria Explicativa, junto con los documentos que se indican a continuación, forma parte integrante y constitutiva del Plan Regulador Comunal, conformando el cuerpo documental que le otorga sustento normativo, técnico y ambiental:

1. Ordenanza
2. Planos
3. Estudio de Factibilidad Sanitaria
4. Informe Ambiental (Evaluación Ambiental Estratégica)
5. Participación

Asimismo, forman parte integrante de la presente Memoria Explicativa los estudios especiales y estudios complementarios elaborados en el marco del proceso de Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, exigidos por la legislación vigente de conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Dichos antecedentes técnicos complementan y fundamentan las decisiones de planificación adoptadas, y se estructuran del siguiente modo:

1. Estudios Especiales

- Estudio de Movilidad Urbana.
- Estudio de Riesgos y Protección Ambiental.
- Estudio de Infraestructura Energética.
- Estudio de Equipamiento Comunal.
- Estudio de Valor Natural.
- Estudio de Valor Patrimonial Cultural.

2. Estudios Complementarios

- Informe de Densidad.

- Informe de Plan de Inversiones.
- Informe de Perfiles Viales.
- Informe de Incentivos Normativos.

En su conjunto, la presente Memoria Explicativa proporciona el marco conceptual, técnico y normativo que sustenta la Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, permitiendo comprender de manera integrada las decisiones adoptadas y su coherencia con el modelo de ciudad propuesto. A través de sus distintos componentes, el documento establece las bases para una planificación urbana que reconoce las particularidades territoriales y ambientales de la comuna, orientando la ordenación del suelo hacia un desarrollo urbano sostenible, resiliente y acorde con la identidad fluvial y de humedales que caracteriza a Valdivia.

2. Directrices Generales

En esta sección se exponen las directrices generales que orientan la Actualización del Plan Regulador de Valdivia. Estas directrices generales establecen el porqué del proceso de planificación, evidenciando los desafíos y motivaciones que hacen imprescindible formular un nuevo Plan Regulador para la ciudad.

2.1. Antecedentes que justifican el proceso de planificación

La Ilustre Municipalidad de Valdivia ha impulsado la Actualización de su Plan Regulador Comunal con el propósito de responder de manera adecuada a las actuales condiciones sociales, territoriales, ambientales y económicas de la comuna. El instrumento de planificación urbana vigente no ha logrado adaptarse oportunamente a los cambios normativos a nivel nacional ni a las dinámicas recientes de crecimiento urbano de Valdivia. En este contexto, entre los años 2006 y 2023, la huella urbana se incrementó en un 80%, pasando de 1.814 hectáreas a 3.260 hectáreas, superando ampliamente los límites urbanos formales establecidos. Este proceso de expansión acelerada, de carácter disperso y de baja densidad, ha generado una serie de problemáticas urbanas estructurales que fundamentan la urgencia de actualizar el PRC, entre las cuales se destacan:

a) Expansión periurbana desordenada

La ciudad se ha extendido hacia áreas rurales y periurbanas, a menudo en terrenos expuestos a amenazas naturales (inundaciones, deslizamientos, incendios forestales, etc.). Esta expansión ha fragmentado el territorio y ha generado asentamientos sin acceso adecuado a servicios básicos, lo que compromete la habitabilidad y aumenta la exposición al riesgo. Se requiere entonces una nueva normativa urbanística que asegure condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad a infraestructura sanitaria y energética, y reducción del riesgo en estos sectores, a la vez que restrinja las prácticas de ocupación irregular en zonas no aptas para urbanizar.

b) Problemas de movilidad y congestión

El crecimiento urbano no planificado ha generado congestión vehicular, conflictos de ruido y una marcada dependencia del transporte particular, especialmente en áreas residenciales. Esta situación se ve agravada en sectores periféricos y periurbanos donde ha predominado un modelo de ocupación basado en subdivisiones rurales, estructurado a partir de servidumbres de suelo para la circulación, lo que ha derivado en una infradotación de vías formalmente constituidas como espacio público, con estándares deficitarios de conectividad, seguridad y jerarquización vial. La ausencia de una planificación integral de la movilidad ha profundizado, además, los procesos de segregación socioespacial y ha contribuido al aumento de las emisiones contaminantes. En el contexto de la actualización del Plan Regulador Comunal (PRC), se vuelve prioritario avanzar hacia un modelo de movilidad sustentable, fortaleciendo el transporte público, la infraestructura peatonal y las ciclovías, con el objetivo de

reducir el uso del automóvil, mejorar la accesibilidad territorial y mitigar tanto la contaminación atmosférica como las inequidades en el acceso efectivo a la ciudad.

c) Deterioro ambiental y pérdida de patrimonio natural

La expansión urbana descontrolada ha generado tensiones en las zonas adyacentes a ríos y humedales, reduciendo sus funciones ecológicas y aumentando la presión sobre ecosistemas de alto valor biodiverso. También se ha evidenciado pérdida de bosques nativos y degradación de suelos, lo cual incrementa la vulnerabilidad ante eventos como inundaciones y erosión. Este deterioro ambiental compromete servicios ecosistémicos cruciales y la calidad de vida urbana, a la vez que amenaza el patrimonio natural que caracteriza a Valdivia.

d) Cambio climático y riesgos naturales

Bajo escenarios de cambio climático, Valdivia enfrenta una mayor frecuencia de desastres naturales como inundaciones (por lluvias cada vez más intensas), sequías prolongadas y olas de calor. A su vez, inviernos fríos han impulsado el uso masivo de leña para calefacción, elevando la contaminación del aire. Estas condiciones agravan la vulnerabilidad urbana. La nueva planificación debe asumir un rol proactivo en adaptación y mitigación del cambio climático. Esto implica incorporar variables climáticas y geomorfológicas en el ordenamiento territorial (por ejemplo, evitar urbanizar en zonas inundables o de alta pendiente) y fortalecer medidas de descontaminación atmosférica, promoviendo alternativas de energía limpia para calefacción. Asimismo, el plan regulador actualizado deberá definir claramente límites a la expansión urbana, resguardando la interfaz urbano-rural para proteger áreas agrícolas y forestales, y garantizar la preservación del patrimonio natural y cultural como base de un desarrollo equilibrado.

e) Valdivia como Ciudad Humedal y sus implicancias urbanas

El reconocimiento internacional de Valdivia como Ciudad Humedal por la Convención Ramsar en 2025 constituye un hito estratégico que refuerza la necesidad de replantear su modelo de desarrollo urbano.

Como primera ciudad de Latinoamérica en obtener esta acreditación, Valdivia asume compromisos concretos en materia de conservación, gestión y planificación sostenible de sus humedales urbanos y periurbanos, los cuales representan cerca del 15% de la superficie comunal. Este estatus obliga a integrar dichos ecosistemas como infraestructura verde-azul estructurante, reconociendo su rol en la regulación hídrica, la mitigación de inundaciones, la adaptación al cambio climático, la captura de carbono y la provisión de espacios públicos de alto valor ambiental.

En este marco, el Plan Regulador Comunal debe avanzar hacia criterios de resiliencia climática, restringiendo la urbanización en áreas de riesgo, promoviendo soluciones basadas en la naturaleza y estableciendo normas claras de protección, manejo y compatibilidad de usos en torno a humedales, ríos y bosques ribereños. Asimismo, la condición de Ciudad Humedal abre oportunidades relevantes en términos de equidad

territorial, cohesión urbana y desarrollo económico sostenible. La protección y puesta en valor de humedales ubicados en sectores periféricos o históricamente postergados permite mejorar el acceso equitativo a áreas verdes y espacios públicos de calidad, contribuyendo a reducir brechas socioespaciales y a fortalecer una identidad urbana vinculada al agua y la naturaleza. Paralelamente, el reconocimiento Ramsar posiciona a Valdivia como referente internacional en turismo de naturaleza y economía verde, lo que exige una planificación cuidadosa para compatibilizar conservación y desarrollo. Finalmente, este estatus refuerza la importancia de una gobernanza ambiental sólida, basada en la participación comunitaria, el monitoreo permanente de los humedales y la articulación institucional, de modo que el nuevo PRC se constituya en una herramienta efectiva para traducir el reconocimiento internacional en mejoras concretas en la calidad de vida urbana y en la sostenibilidad del territorio.

En síntesis, los antecedentes confirman la necesidad de actualizar el PRC de Valdivia para orientar el crecimiento urbano hacia un modelo más ordenado, eficiente y sostenible, capaz de corregir la expansión dispersa, reducir la exposición a riesgos naturales y resguardar el entorno natural y el patrimonio urbano. Estas directrices generales constituyen el marco de referencia para la presenta actualización, al abordar los principales déficits territoriales, sociales y ambientales, e incorporar oportunidades estratégicas como la condición de Valdivia como Ciudad Humedal.

2.2. Marco Normativo [1]

Valdivia contaba con un Plan Regulador Comunal anterior, promulgado por el Decreto N° 179 del 4 de octubre de 1988 y publicado en el D.O. el 3 de noviembre de 1988, en adelante PRC 1988. Desde su aprobación inicial, este instrumento de planificación fue sometido a múltiples modificaciones asociadas, principalmente, a ampliaciones del límite urbano, ajustes normativos, cambios de zonificación y adecuaciones de la vialidad, tal como se puede constatar en la tabla siguiente.

Tabla 2-1 Modificaciones al PRC 1988

N°	Promulgación	Publicación D.O.	Nombre	Localidades
1	Decreto Alcaldicio N°1200 (16.11.1977)	28.12.1977	Plan Regulador de Niebla	Balneario de Niebla
2	Decreto Alcaldicio N°179 (04.10.1988)	03.11.1988	Plan Regulador Comunal de Valdivia	Valdivia
3	Resolución N°20 (24.11.1991)	30.12.1991	Modifica Plan Regulador Comunal de Valdivia (90-1 a 90-10)	Valdivia
4	Resolución N°9 (21.07.1992)	14.08.1992	Plan Seccional Krahmer	Sector Krahmer
5	Decreto Alcaldicio N°104 (17.06.1994)	11.08.1994	Modificación Plan Regulador Comunal, Sector Schneider Poniente	Sector Schneider Poniente
6	Resolución N°23 (17.04.1995)	22.05.1995	Modificación Plan Regulador Comunal (94-1 a 94-21)	Sectores Torobayo, Isla Teja, Centro-Oriente, Sur, Sur-Oriente, y Centro de la Ciudad
7	Decreto Alcaldicio N°78 (14.06.1996)	05.08.1996	Modifica Plan Regulador Comunal, Sector Schneider Oriente	Sector Schneider Oriente
8	Decreto Alcaldicio N° 56 (03.06.1997)	06.09.1997	Modificación Plan Regulador Comunal, Sector Los Jazmines	Sector Los Jazmines
9	Resolución Afecta N° 53 (28.05.1997)	16.07.1997	Modificación Plan Regulador Comunal (96-1,2)	Sectores Huachocopihue e Isla Teja
10	Resolución Afecta N° 61 (30.09.1999)	30.03.2000	Plan Regulador Comunal, Modificación 98-01 y 98-02	Sectores Av. Alemania -Carlos Anwandter y Errázuriz - Carlos Condell
11	Resolución Afecta N° 3 (11.01.2000)	02.03.2000	Plan Regulador Comunal, Modificación 99-1, 99-2 y 99-3, Tres Espinos - Agua del Obispo - Cutipay	Sectores Tres Espinos, Agua del Obispo-Cutipay

[1] Si bien actualmente el territorio comunal no cuenta con un instrumento de planificación intercomunal vigente, la SEREMI MINVU de la Región de Los Ríos se encuentra elaborando la Actualización del Plan Regulador Intercomunal (PRI) Borde Costero y Sistema Fluvial Región de Los Ríos. Este instrumento abarca aproximadamente 512.492 ha e involucra a las comunas de San José de Mariquina, Valdivia, Lanco, Corral y parte de La Unión. En caso de ser aprobado con anterioridad al PRC de Valdivia, sus disposiciones normativas deberán ser consideradas por la planificación comunal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.7 de la OGUC.

N°	Promulgación	Publicación D.O.	Nombre	Localidades
12	Resolución Afecta N° 32 (11.05.2000)	16.06.2000	Plan Regulador de Valdivia, Modificación 99-04	Sectores Las Mulatas y Angachilla
13	Resolución Afecta N° 74 (22.11.2000)	20.02.2001	Plan Seccional Costero Niebla - Los Molinos - San Ignacio	Sectores Niebla, Los Molinos y San Ignacio
14	Resolución Afecta N° 80 (20.12.2000)	20.02.2001	Plan Seccional Barrios Bajos de Valdivia	Sector Barrios Bajos de Valdivia
15	Resolución Afecta N° 69 (11.09.2001)	29.10.2001	Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Parque Krahmer	Sector Parque Krahmer
16	Decreto N° 212 (17.10.2001)	20.11.2001	Modificación Plan Regulador Comunal Sector Las Ánimas	Sector Las Ánimas, Calle Sedeño
17	Resolución Afecta N° 101 (03.12.2001)	27.02.2002	Modificación al Plan Regulador, Sector Hotel Pedro de Valdivia	Sector Hotel Pedro de Valdivia
18	Decreto N° 3.488 (10.07.2002)	25.07.2002	Modificación al Plan Regulador Enmienda N° 002-2001, Seccional Camilo Henríquez-Arauco	Calles Camilo Henríquez y Arauco
19	Resolución Afecta N° 54 (16.09.2002)	18.11.2002	Modificación al Plan Regulador Sector Punta Niebla	Sector Punta Niebla
20	Resolución Afecta N° 13 (07.03.2003)	24.04.2003	Modificación al Plan Regulador, Sector Estación Ferroviaria	Sector Estación de Ferrocarriles
21	Resolución Afecta N° 17 (24.04.2003)	30.05.2003	Modificación al Plan Regulador Seccional Alto Guacamayo	Sector Las Mulatas, Angachilla: Altos de Guacamayo
22	Resolución Afecta N° 12 (27.02.2004)	13.03.2004	Modificación al Plan Regulador, Sector Isla Teja: Calle Los Pelúes	Sector Isla Teja, Calle Los Pelúes
23	Resolución Afecta N° 30 (27.05.2004)	02.07.2004	Modificación al Plan Regulador Sector Torobayo	Sector Torobayo
24	Resolución Afecta N° 27 (18.02.2005)	02.04.2005	Modificación al Plan Regulador Seccional Costanera-Helipuerto	Sector Costanera Helipuerto
25	Decreto N° 225 (27.12.2005)	01.06.2006	Modificación Plan Regulador Comunal, Sector Las Ánimas II	Sector Las Ánimas II
26	Decreto N° 2.793 (14.05.2008)	05.06.2008	Enmienda Plan Regulador vigente: Seccional Parque Krahmer	Sector Francia con General Montesinos
27	Decreto N° 5.411 (22.09.2008)	30.09.2008	Enmienda N° 01-2008: Plano Seccional de la Prolongación de Av. Simpson entre Av. Ramón Picarte y Av. Lynch	Prolongación de Av. Simpson entre Av. Ramón Picarte y Av. Lynch
28	Decreto N° 4.993 (09.08.2011)	20.08.2011	Fija nuevas normas urbanísticas para terrenos que indica	Sector casco urbano central consolidado, Las Ánimas, Isla Teja, Torobayo y Estancilla
29	Decreto N° 3229 (24.04.2015)	28.05.2015	Deja sin efectos declaratorias de utilidad pública de vías que indica	Sectores CORVI-Los Jazmines, Ex Estación-Ferrocarriles, Centro-Barrios Bajos, El Bosque-Las Mulatas, Guacamayo, Sur Oriente, Torobayo y Niebla
30	Decreto N° 32 (14.07.2022)	29.09.2022	Modificaciones Puntuales al Plan Regulador Comunal, Sector Guacamayo - Art. N° 50 LGUC	Sector Altos de Guacamayo

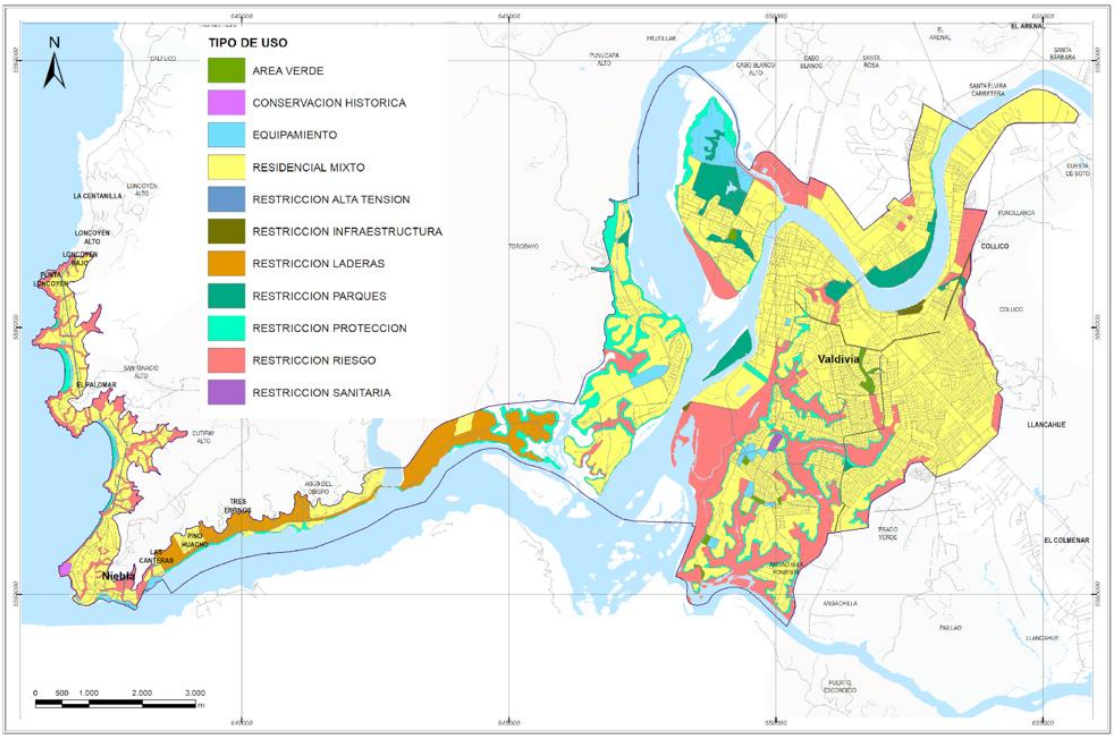
Fuente: Elaboración Propia (2024).

El área urbana resultado de todas las modificaciones previas a la presente actualización, formaba un continuo de 6.473 ha (incluidos los cuerpos de agua fluviales) y de 4.977 ha (excluyéndolos), abarcando el sistema urbano de Valdivia y los sectores costeros encabezados por la localidad de Niebla. Esta área urbana se encuentra dividida en 10 zonas preferentemente diferenciadas por usos de suelo: las zonas residenciales mixtas destacan con 3.200 ha (65,1% de la superficie del área urbana) y las zonas restringidas al desarrollo urbano que se agrupan en distintas categorías (áreas verdes, áreas de riesgo, zona de protección y áreas no edificables destinadas a infraestructura) que abarcan el restante 34,9% del territorio de planificación. Las principales normas contempladas eran:

a) Expansión del suelo urbano

Considerado la antigüedad del instrumento de planificación y las numerosas modificaciones que ha tenido, se puede observar una zonificación fragmentada, compleja por su difícil interpretación y desajustada al marco jurídico vigente. Uno de los aspectos que resalta en la evolución que ha tenido el desarrollo normativo del Plan Regulador, son las amplias zonas destinadas a operaciones de expansión urbana preferentemente residencial, las que han presentado una alta concentración de programas de vivienda de interés público. Estos procesos de expansión se desarrollaron en fuerte interacción con espacios de alta fragilidad ambiental como son los humedales y los bordes fluviales, lo que es notorio en la morfología sinuosa de las zonas, dificultando la interpretación de límites.

Ilustración 2-1 Clasificación de usos de las zonas del Plan Regulador Comunal previo



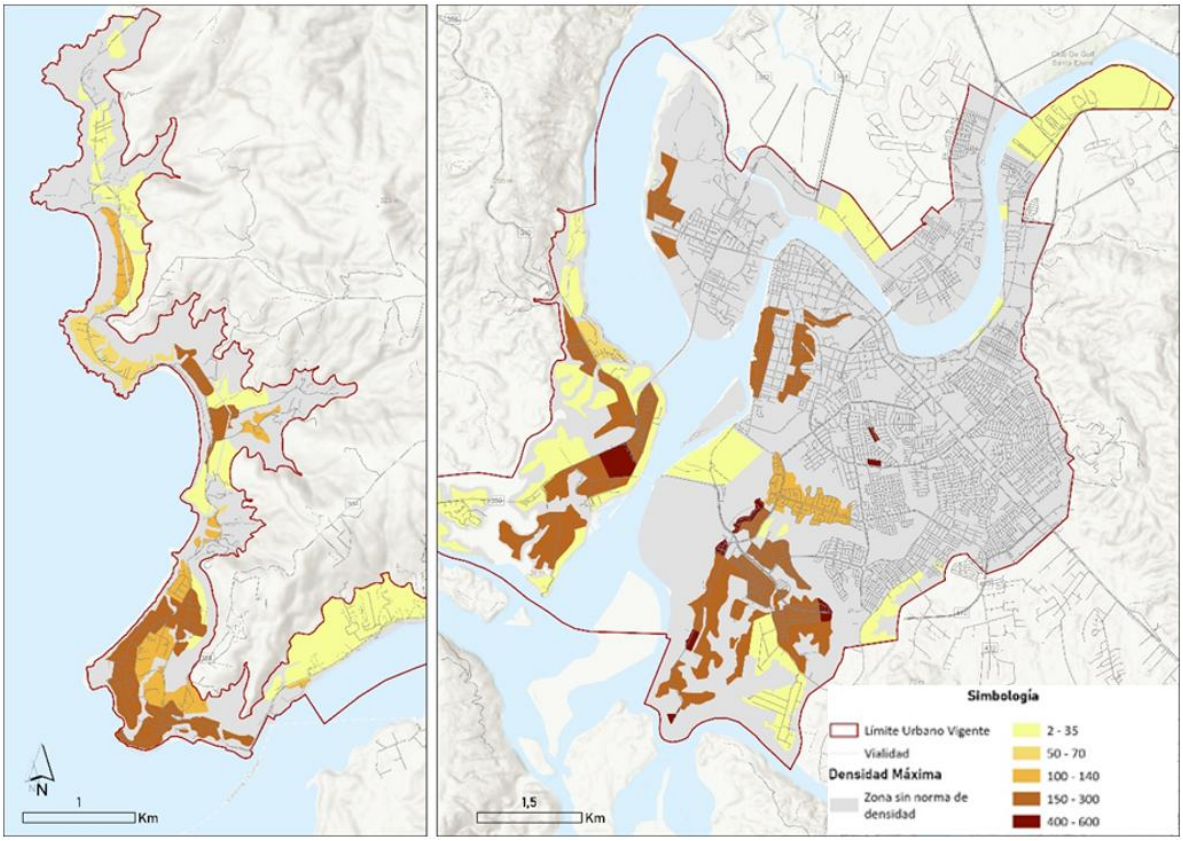
Fuente: Elaboración Propia (2024)

b) Intensidad de ocupación

Desde el punto de vista normativo, el Plan Regulador Comunal de 1988 y sus modificaciones regulaban la densidad únicamente en algunas zonas residenciales, sin incorporar este parámetro en una parte relevante del área central de la ciudad. En estos sectores, la intensidad de ocupación del suelo —en términos de densidad, altura y constructibilidad— quedaba definida de manera indirecta a través de otras disposiciones urbanísticas, principalmente las rasantes establecidas en la OGUC. Este enfoque, característico de las políticas de renovación urbana de las décadas de 1980 y 1990, no derivó en procesos intensivos de verticalización en Valdivia, probablemente debido a condicionantes técnicos, ambientales o de mercado.

En los sectores donde sí se establecieron normas de densidad, el límite máximo permitido alcanzaba los 600 hab/ha. La cartografía del PRC identifica cinco rangos de densidad, entre 2 y 600 hab/ha, evidenciando una baja presencia de áreas de alta densidad y una proporción significativa de zonas sin regulación explícita. Asimismo, se reconocen sectores de muy baja densidad, como la zona ZE-3b entre Torobayo y Niebla y el sector Collico, con patrones de ocupación semi-rurales y superficies prediales mínimas cercanas a los 5.000 m^2 por lote.

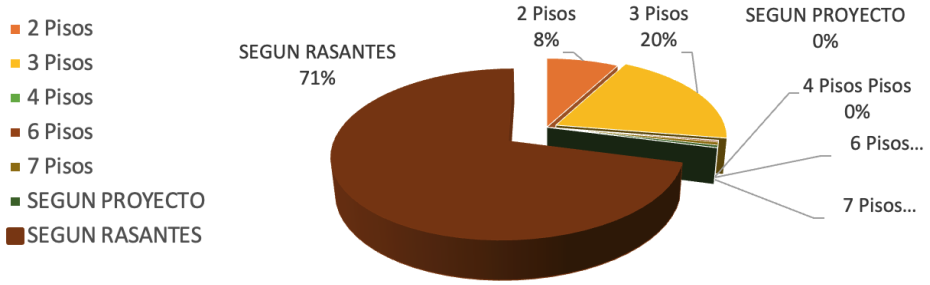
Ilustración 2-2 Rangos de Densidad proyectada por el Plan Regulador Comunal previo



Fuente: Elaboración Propia en base a cobertura de PRC refundido (PRC 1988 y sus 30 modificaciones).

Como resultado de estas condiciones, Valdivia presenta una estructura urbana con niveles de densidad cercanos a los promedios nacionales, sin aprovechar plenamente su potencial de compacidad. Según el informe "Metodología para medir el crecimiento urbano de las ciudades de Chile" [2], en 2017 el área urbana consolidada registró una densidad de 19,4 viv/ha sobre 2.679 ha, mientras que en el área planificada para crecimiento urbano (4.077 ha), excluyendo cuerpos de agua y áreas costeras, la densidad disminuye a 12,4 viv/ha. En términos comparativos, estos valores se sitúan levemente por sobre los promedios nacionales tanto en áreas urbanas como reguladas.

Gráfico 2-1 Normativa de Altura de Edificación por pisos del Plan Regulador Comunal previo



Fuente: Elaboración propia en base a cobertura de PRC refundido (PRC 1988 y sus 30 modificaciones).

Finalmente, en algunas zonas sin límite explícito de densidad se establecieron restricciones de altura mediante rasantes, y tamaños mínimos de subdivisión variables según uso de suelo, los cuales, en ciertos casos, no se ajustan plenamente a la normativa vigente, reforzando la necesidad de revisar los criterios de intensidad de ocupación en el marco de la actualización del PRC.

c) Áreas o zonas restringidas a la ocupación

El área urbana regulada por el PRC de 1988 y sus modificaciones reconoce, tal como se expone en la caracterización de los tipos de uso de suelo, la existencia de zonas de restricción al desarrollo urbano. No obstante, se identifican sectores del área urbana en los que los límites de humedales urbanos y santuarios de la naturaleza superaban las áreas restringidas definidas por el instrumento vigente, lo que impedía la aplicación de una normativa urbanística específica orientada a su adecuada protección.

d) Circulación y espacios públicos

La red vial estructurante definida por el PRC 1988 y sus modificaciones alcanza una extensión aproximada de 529 km, de los cuales la mayor parte corresponde a vías

[2] Estudio elaborado por el Departamento de Geografía del Instituto Nacional de Estadísticas y la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en enero de 2018.

locales, asignadas mediante disposiciones generales de la normativa. Complementariamente, la vialidad colectora comprende alrededor de 133 km de vías, tanto existentes como proyectadas, orientadas a asegurar la continuidad de las conexiones intraurbanas. Por su parte, la vialidad troncal presenta una extensión más acotada, del orden de 14,9 km, e incluye ejes estratégicos como la Avenida Circunvalación Nueva Región (en sus tramos Oriente y Poniente), con secciones proyectadas y existentes de entre 30 y 35 m de ancho; la Avenida Circunvalación Oriente, con un ancho de 30 m; y la Avenida Simpson, en el tramo comprendido entre Dr. Marcelo Serra Soyer y la Ruta T-426 (Camino a Guacamayo).

e) Síntesis

El análisis del marco normativo previo evidencia limitaciones estructurales que fundamentan la necesidad de una actualización integral del instrumento. En primer lugar, se constata una zonificación fragmentada y de alta complejidad, resultado de sucesivas modificaciones parciales, lo que dificulta su interpretación y aplicación coherente. Asimismo, el PRC presenta disposiciones heterogéneas en materia de intensidad de ocupación del suelo, con amplios sectores sin regulación explícita de densidad, altura o constructibilidad, lo que ha contribuido a una estructura urbana poco homogénea y a la presencia de patrones de ocupación de carácter rústico dentro del área urbana regulada. Adicionalmente, se identifican desajustes relevantes entre las áreas normativas de restricción y la extensión real de sistemas ambientales estratégicos, en particular humedales urbanos y santuarios de la naturaleza, los cuales en diversos sectores superaban las zonas de protección definidas por el PRC previo, limitando la eficacia de las herramientas normativas para su resguardo. Finalmente, la estructura vial se caracteriza por una alta proporción de vialidad local y una red troncal reducida, lo que refuerza la necesidad de revisar su jerarquización y articulación con los sistemas de movilidad actuales y proyectados. En conjunto, estos antecedentes confirman que el marco normativo previo no resulta adecuado para responder a las dinámicas territoriales y ambientales actuales de Valdivia, ni a los desafíos derivados de su condición de Ciudad Humedal.

2.3. Marco Estratégico

El marco estratégico del Plan Regulador Comunal de Valdivia se construye a partir de la identificación y consideración de las principales políticas, planes y programas de carácter estratégico vigentes, que contienen directrices, lineamientos y orientaciones relevantes para la planificación y ordenamiento del territorio comunal.

Este apartado presenta una síntesis referencial de dichos instrumentos, elaborada durante la etapa de Diseño del Plan, con el objetivo de contextualizar el PRC Valdivia dentro del marco de planificación sectorial y territorial existente. El análisis detallado, la sistematización y la evaluación de coherencia de estos instrumentos se desarrollan de manera exhaustiva en el Informe Ambiental del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), el cual forma parte integrante del presente Plan, particularmente en el capítulo correspondiente al análisis del marco estratégico y de sustentabilidad ambiental.

En términos generales, el conjunto de políticas, planes y programas considerados converge en una visión compartida de desarrollo urbano sostenible para Valdivia, orientada a equilibrar el crecimiento urbano con la protección ambiental, la resiliencia frente al cambio climático y la mejora de la calidad de vida de la población. En este contexto, el PRC Valdivia se configura como el instrumento normativo encargado de territorializar dichas orientaciones, estableciendo condiciones de uso de suelo, zonificación y normas urbanísticas coherentes con los objetivos estratégicos definidos a nivel comunal, regional y sectorial.

En el marco del análisis estratégico desarrollado para la presente Actualización del PRC de Valdivia, se consideraron, entre otros, los siguientes instrumentos de planificación y gestión vigentes:

- Plan de Descontaminación Atmosférica de la Comuna de Valdivia.
- Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP 2020).
- Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) de Valdivia, versiones 2016–2020 y actualización 2023–2030.
- Plan de Acción Valdivia Capital Sostenible (Iniciativa ICES).
- Plan de Movilidad Sustentable de Valdivia 2022–2030.
- Plan Maestro de Borde Fluvial de Valdivia (2022).
- Hoja de Ruta de Mitigación de Emisiones y Cambio Climático.
- Programa de Gobernanza y Gestión Territorial Comunal.
- Guía de Desarrollo del sector Barrios Bajos – General Lagos.

Estos instrumentos aportan criterios relevantes que son recogidos y articulados por el PRC Valdivia, particularmente en lo relativo a la protección de los humedales urbanos, la integración del borde fluvial, la priorización de la movilidad sustentable, la gestión ambiental del crecimiento urbano y la regeneración de sectores estratégicos de la ciudad.

Para una revisión detallada del contenido, alcance y evaluación ambiental de cada uno de los instrumentos señalados, se remite expresamente al Informe Ambiental de la Evaluación Ambiental Estratégica, en especial al capítulo correspondiente al análisis del marco estratégico, donde se desarrolla en profundidad la relación entre dichos instrumentos y la propuesta del Plan Regulador.

2.4. Objetivos y Alcances de la Actualización del Plan

El presente capítulo define los alcances del Plan, precisando el marco dentro del cual se desarrolla el estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia. Dichos alcances se establecen a partir de tres dimensiones complementarias: los términos de referencia del proceso de planificación, el marco normativo vigente que regula las competencias del instrumento, y los acuerdos adoptados durante el proceso respecto del ámbito territorial de aplicación del Plan.

2.4.1. Objetivos del proceso de planificación (términos de referencia del estudio)

Los fines y metas que se exponen a continuación corresponden a los términos de referencia del estudio de actualización del PRC Valdivia y definen el propósito del encargo técnico. En consecuencia, no constituyen los objetivos del Plan Regulador como instrumento, sino que justifican la necesidad de iniciar un nuevo proceso de planificación frente a las condiciones actuales.

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

En coherencia con lo anterior, el estudio de actualización del PRC Valdivia debió orientar sus objetivos específicos a:

- Desarrollar un modelo urbano que permita la coexistencia de sus áreas urbanas integradas al valor medioambiental y ecosistémico propio del territorio valdiviano.
- Compatibilizar los usos del territorio y el impacto urbano que éstos generen en materia de movilidad, infraestructura y medioambiente, mediante una propuesta de zonificación y de normas que regulen la ocupación del suelo, la morfología urbana y sus densidades.
- Poner en valor el patrimonio edificado junto con los valores culturales y de identidad resguardando sus cualidades, su valor histórico, social y su aporte a la imagen urbana.
- Reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos y la infraestructura crítica ante eventos climáticos extremos, determinando las restricciones al desarrollo urbano que impone el territorio mediante la definición de área de riesgo.

Estos objetivos establecen el marco conceptual del estudio y orientan la elaboración del diagnóstico, la Imagen Objetivo y la propuesta de Plan, sin constituir en sí mismos disposiciones reglamentarias.

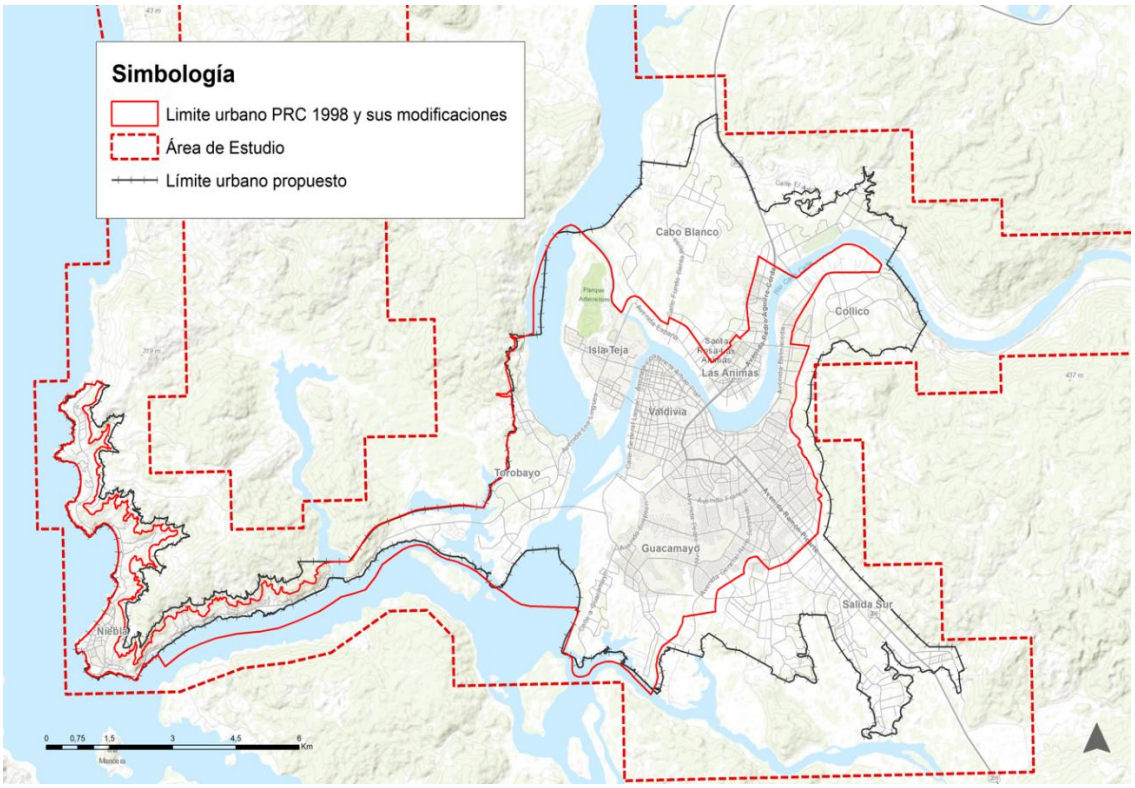
2.4.2. Alcances del proceso de planificación

a) Alcance territorial

Para efectos del análisis territorial y de la formulación de la Imagen Objetivo, el estudio de Actualización consideró un área de estudio ampliada, de aproximadamente 27.767 hectáreas, que incluyó el examen del límite urbano anterior y de sectores del territorio comunal que, sin formar parte del área urbana regulada, presentan procesos de subdivisión, ocupación o presión urbana. Entre estos sectores se incluyen localidades como Curiñanco, Punucapa y El Arenal. La incorporación de estos sectores en el área de estudio tuvo por finalidad evaluar escenarios de crecimiento urbano, analizar su relación con sistemas ambientales, infraestructura y accesibilidad, y apoyar la toma de decisiones informadas durante el proceso de formulación de la Imagen Objetivo.

No obstante, como resultado del procedimiento de Consulta Pública de la Imagen Objetivo y de los acuerdos alcanzados, se definió una propuesta de crecimiento más acotada, reconociendo explícitamente la vocación rural de las localidades señaladas y descartando su incorporación al área urbana. De este modo, el PRC distingue entre el área de estudio y el ámbito urbano efectivamente regulado, evitando extender la normativa urbana más allá de lo necesario y pertinente. Finalmente, el PRC considera un área urbana de aproximadamente 9.610 ha (ver detalle en Descripción del Plan).

Ilustración 2-3 Área de estudio y área planificada del Plan



Fuente: Elaboración propia (2025)

En cuanto al alcance temporal, el estudio adopta un horizonte de planificación de 20 años, en concordancia con las directrices del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objetivo de anticipar la demanda futura de suelo urbano y orientar de manera estratégica las decisiones de planificación.

b) Alcance normativo

Desde el punto de vista normativo, la Actualización del PRC Valdivia corresponde a una revisión integral del instrumento vigente, cuya antigüedad excede ampliamente los plazos de referencia establecidos en el artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). El alcance normativo del estudio se encuentra estrictamente delimitado por la legislación urbanística, en particular por lo dispuesto en los artículos 2.1.10 y 2.1.10 bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). En consecuencia, el Plan Regulador Comunal solo puede regular aquellas materias que la ley y la ordenanza le asignan expresamente, no pudiendo incorporar disposiciones de carácter sectorial, ambiental o administrativo ajenas a su competencia.

En este marco, la actualización del PRC aborda la regulación del desarrollo físico del área urbana comunal, considerando, entre otras, las siguientes materias:

- Definición y ajuste del límite urbano de los centros poblados.
- Jerarquización y definición de la red vial estructurante, incluyendo anchos mínimos, líneas de edificación y franjas sujetas a expropiación.
- Zonificación y normas urbanísticas, tales como usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo, alturas máximas, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos, rasantes, superficies prediales mínimas, densidades máximas, exigencias de estacionamientos y alturas de cierros.
- Identificación y regulación de áreas de riesgo.
- Definición de áreas de protección, en coherencia con los valores ambientales y patrimoniales del territorio.
- Incorporación de incentivos normativos, en los términos permitidos por la legislación, como herramientas para orientar el desarrollo urbano hacia objetivos de interés público.

Este marco normativo define con claridad el límite de acción del Plan, asegurando que la propuesta resultante sea jurídicamente consistente, y compatible con la planificación territorial vigente.

3. Diagnóstico

Esta sección presenta de forma resumida, tanto la caracterización del territorio sujeto a planificación realizada a partir de un análisis sintético; como sus proyecciones y tendencias, y un diagnóstico integrado a partir del cual se identifica los factores críticos de decisión que serán abordados a través de Objetivos y Lineamientos Estratégicos de Planificación y forman parte de la propuesta de Imagen Objetivo del Plan.

3.1. Análisis Sistémico

El análisis sistémico considera la recopilación y revisión desagregada de indicadores que sirvieron de base para fundamentar el diagnóstico integrado, a partir de las problemáticas claves señaladas en el marco del problema de planificación (ver detalle en Informe Ambiental de la EAE) y las exigencias y requerimientos propios del alcance y ámbito de acción del Plan Regulador.

3.1.1. Sistema Físico Natural

El sistema físico-natural constituye uno de los principales condicionantes estructurales del desarrollo urbano de Valdivia. Su configuración hidrográfica, ecológica y climática define tanto las oportunidades como las restricciones para la ocupación del territorio, incidiendo directamente en la localización de usos urbanos, la exposición a riesgos y la sostenibilidad de los procesos de crecimiento.

a) Humedales y continuidad ecológica

La red de humedales y ambientes asociados conforma una infraestructura ecológica fundamental para el funcionamiento territorial de Valdivia. Estos sistemas cumplen funciones clave en la laminación de crecidas, la absorción de aguas lluvias, el soporte de biodiversidad y la provisión de espacios ambientales que interactúan directamente con el tejido urbano. El problema identificado no radica únicamente en la presencia de humedales, sino en su fragmentación progresiva producto de la ocupación urbana en extensión y de intervenciones que alteran su continuidad funcional. Esta situación se intensifica en sectores donde la urbanización se aproxima a riberas y zonas bajas, reduciendo la capacidad de los humedales para operar como matriz ecológica continua y como infraestructura natural de adaptación frente a eventos climáticos extremos. En este contexto, la protección de humedales no puede abordarse como elementos aislados, sino como un sistema interconectado cuya funcionalidad depende de su integridad espacial.

Tabla 3-1 Descripción Humedales Urbanos Declarados en la Ciudad de Valdivia.

Nombre Humedal	Declarado mediante
Bosque Miraflores – Las Mulatas – Guacamayo	Res. Ex. 1159 de nov. 15 de 2021 - MMA
Angachilla, Estero Catrico	Res. Ex. 1337 de dic 09 de 2021 - MMA

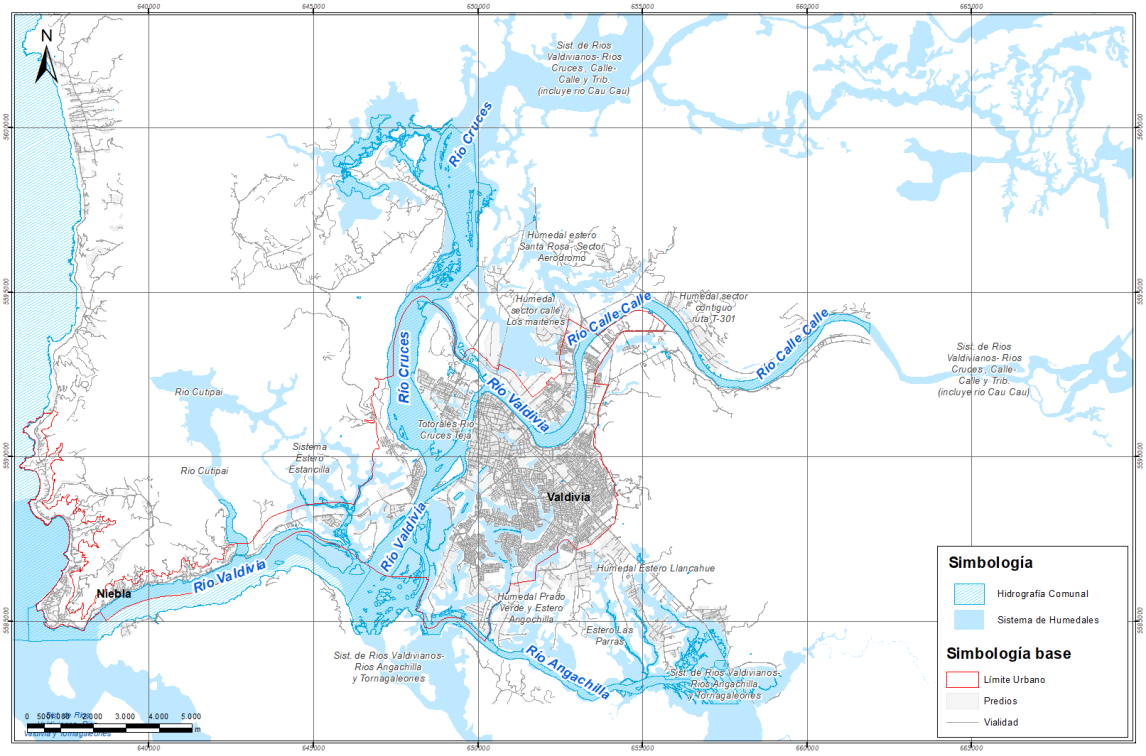
Nombre Humedal	Declarado mediante
Catrico	Res. Ex. 1236 de nov 15 de 2021 - MMA
Krahmer	Res. Ex. 1235 de nov 15 de 2021 - MMA
Sistema de Humedales Urbanos sector Isla Teja	Res. Ex. 1158 de dic 09 de 2021 - MMA

Fuente: Elaboración Propia con base es Resoluciones de Declaración y expedientes técnicos.

b) Estructura hidrográfica y condición de ciudad fluvial

El territorio comunal se articula sobre un sistema hidrográfico dominante, compuesto por los ríos Valdivia, Cruces, Calle-Calle y Angachilla, junto a estuarios, bordes costeros y ambientes ribereños asociados. Esta condición configura una ciudad fluvial con una alta proporción de borde en relación con su tamaño urbano, lo que incide directamente en su forma, conectividad y patrón de ocupación. Los frentes de agua cumplen un rol dual en el sistema urbano: por una parte, operan como atractores de usos residenciales, turísticos y recreativos; por otra, constituyen espacios de alta fragilidad ambiental debido a su función en la regulación hídrica, la conectividad ecológica y la exposición a amenazas naturales. Esta superposición de valores genera tensiones permanentes entre la presión por ocupación y la necesidad de resguardar funciones ecosistémicas críticas, obligando a una lectura integrada entre regulación de usos de suelo, accesibilidad y protección ambiental.

Ilustración 3-1 Sistema hidrológico de la Comuna de Valdivia



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía IGM e Inventario Nacional de Humedales

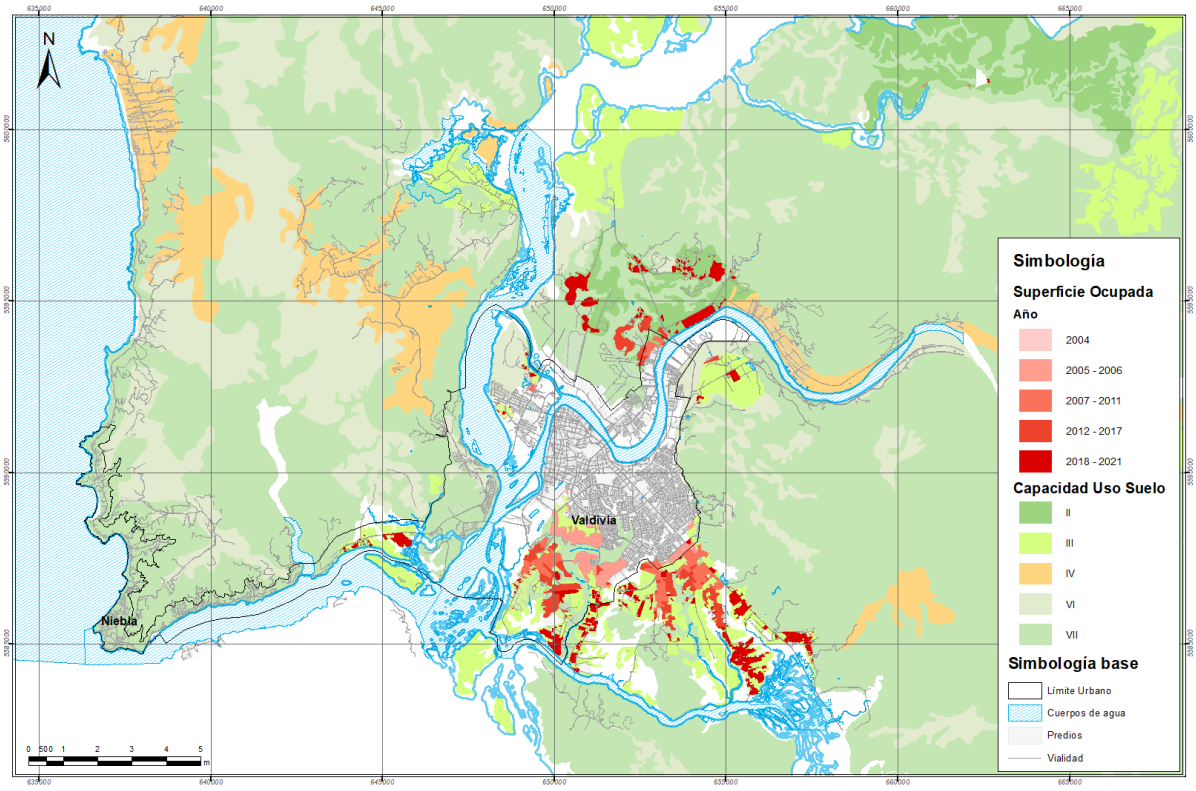
c) Vegetación, bosque nativo y estabilidad del suelo

La cobertura vegetal, en particular el bosque nativo y las formaciones ribereñas, constituye un componente crítico del sistema físico-natural por su vínculo directo con la estabilidad de laderas, el control de la escorrentía superficial y la resiliencia del territorio frente a perturbaciones ambientales. En el contexto de Valdivia, la remoción o debilitamiento de estas coberturas en áreas sensibles incrementa los procesos de erosión, el transporte de sedimentos y la afectación de cuerpos de agua, alterando sus propiedades físicas y ecológicas. La pérdida de cobertura vegetal en la interfaz urbano-rural tiene efectos acumulativos: incrementa la escorrentía, acelera procesos erosivos y eleva la exposición a amenazas como deslizamientos e incendios forestales. En respuesta a estas condiciones, el diagnóstico territorial reconoce áreas prioritarias de bosque nativo y biodiversidad, estableciendo criterios de resguardo y franjas de protección ribereña como mecanismos para preservar la funcionalidad del ecosistema y reducir riesgos asociados a la ocupación del suelo.

d) Área rural normada y vocaciones territoriales

El diagnóstico territorial identifica unidades rurales con vocaciones preferentes claramente diferenciadas, tales como áreas de preservación natural, áreas de preservación cultural asociadas a prácticas tradicionales y presencia indígena, suelos agropecuarios de alta aptitud (clases II y III) y áreas silvícolas. Esta diferenciación funcional permite superar la visión de lo rural como una reserva indiferenciada para la expansión urbana, estableciendo un marco de ordenamiento basado en la capacidad de soporte y la compatibilidad de usos. Este enfoque resulta especialmente relevante en los bordes periurbanos, donde la presión por urbanización tiende a desdibujar los límites entre lo urbano y lo rural, generando conflictos de uso, pérdida de suelos productivos y deterioro progresivo de sistemas naturales estratégicos.

Ilustración 3-2 Ocupación de Suelos de aptitud Agrícola Clases II y III



Fuente: Elaboración Propia con base en cobertura cartográfica CIREN 2003.

e) Cambio climático, amenazas y riesgo como restricción territorial

El análisis del sistema físico-natural incorpora de manera transversal la variable de riesgo, entendida no solo como la presencia de amenazas naturales, sino como el resultado de la interacción entre exposición, vulnerabilidad y dinámicas de ocupación territorial. En Valdivia, las condiciones climáticas y geomorfológicas propias del territorio, intensificadas por el cambio climático, aumentan la frecuencia e intensidad de eventos como inundaciones, sequías y olas de calor. Resulta crítico observar que los procesos de urbanización en extensión y ocupación dispersa tienden a localizarse en suelos de menor valor de mercado y en paisajes de alta calidad ambiental, los cuales suelen coincidir con bordes fluviales, laderas y entornos ecológicamente frágiles. En ausencia de una regulación espacial robusta, esta lógica incrementa la exposición al riesgo y profundiza las condiciones de vulnerabilidad territorial, consolidando patrones de ocupación incompatibles con la capacidad de soporte del medio físico.

3.1.2. Sistema Humano y Social

El sistema humano y social de Valdivia se caracteriza por un crecimiento demográfico sostenido, una progresiva transformación de la estructura poblacional y la coexistencia de condiciones sociales heterogéneas que inciden directamente en la demanda por suelo urbano, vivienda, equipamientos y servicios. Estas dinámicas no solo determinan

la evolución del sistema urbano, sino que configuran presiones territoriales diferenciadas en el área consolidada, el periurbano y las localidades rurales.

a) Dinámica demográfica y estructura de la población

De acuerdo con los resultados oficiales del Censo de Población y Vivienda 2024 del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), Valdivia como comuna alcanzó una población de 170.043 habitantes, lo que representa un incremento de más de 47.000 personas en las últimas tres décadas. Esta trayectoria confirma un crecimiento sostenido cercano al 1 % anual, consolidando a la comuna como un polo regional de atracción poblacional.

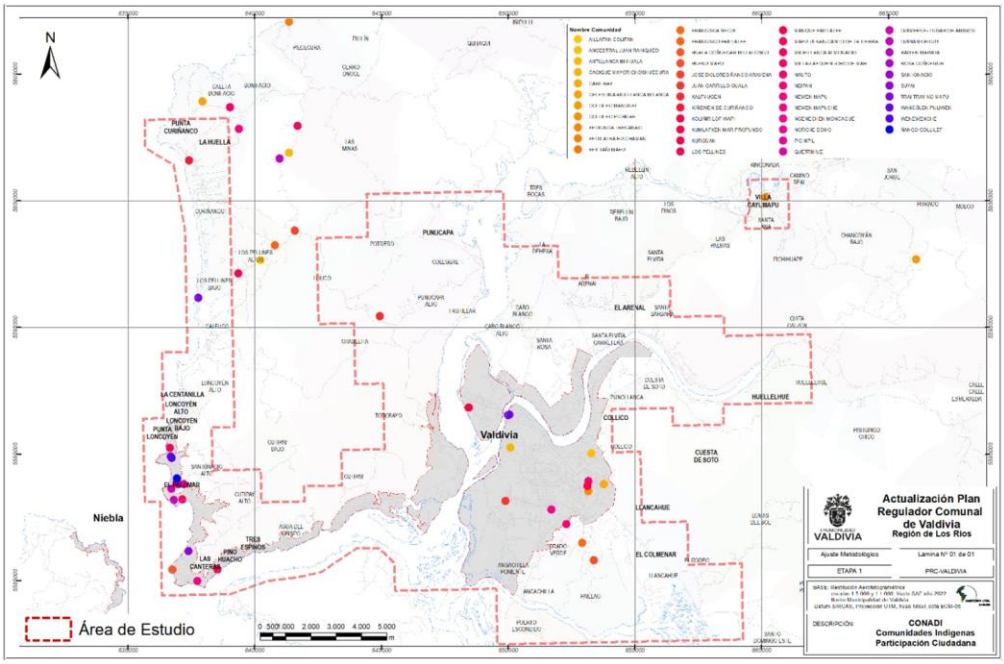
La localidad de Valdivia concentra el núcleo principal con 143.505 personas, seguida de Niebla con 4.188 personas, los asentamientos menores presentan una escala demográfica significativamente inferior, lo que sustenta su exclusión del área urbana consolidada para preservar su carácter rural o de interfase:

Localidades como Curiñanco (906 personas), Cayumapu (576), Punucapa (37), El Molino (173), San Ignacio (178) y Huellelhue (294) poseen una población reducida que no justifica su absorción dentro del límite urbano, permitiendo que la planificación mantenga su identidad de asentamientos rurales aislados.

Por otro lado, el tamaño promedio de los hogares se sitúa en 2,5 personas por hogar, según datos comunales del INE (Censo 2024), reflejando un proceso de reducción progresiva del tamaño de los hogares. Si bien no se dispone de cifras comunales actualizadas sobre la composición interna de los hogares (hogares con niños/as, hogares unipersonales), esta tendencia tiene implicancias directas en la demanda por tipologías habitacionales, localización residencial y provisión de servicios urbanos.

En términos de composición étnica, el 15,9 % de la población de Valdivia se reconoce como perteneciente a un pueblo originario, según datos del Registro Social de Hogares (Ministerio de Desarrollo Social y Familia), actualizados a marzo de 2025; superando ampliamente el promedio nacional (9,2%) y manteniéndose por debajo del promedio regional (24,6%). Esta proporción, significativa a escala comunal, se explica en parte por la presencia de población indígena en sectores rurales y periurbanos, lo que introduce dimensiones culturales y territoriales específicas en la planificación del desarrollo urbano y rural.

Ilustración 3-3 Comunidades Indígenas y área de estudio



Fuente: Elaboración propia a partir de información CONADI (https://siic.conadi.cl/)

b) Envejecimiento poblacional y dependencia demográfica

Uno de los procesos demográficos más relevantes es el progresivo envejecimiento de la población. En 2024, el índice de envejecimiento comunal alcanzó 88, lo que implica la existencia de 88 personas de 65 años o más por cada 100 menores de 15 años, según estimaciones comunales del INE. A su vez, la tasa de dependencia total se situó en 43,6 %, evidenciando una presión creciente sobre la población en edad activa. Este proceso se ve reforzado por una feminización del envejecimiento, reflejada en un índice de masculinidad de 92,4, especialmente pronunciado en los tramos etarios superiores. Desde una perspectiva territorial, estas tendencias implican una creciente demanda por infraestructura de cuidados, accesibilidad universal, servicios de salud de proximidad y entornos urbanos adecuados para una población de mayor edad, particularmente en sectores consolidados.

c) Migración interna y redistribución residencial

El Censo 2024 registra un saldo migratorio interno positivo de 3.614 personas en Valdivia, confirmando su rol como ciudad receptora de población proveniente de otras comunas del país. Este flujo se vincula principalmente a la oferta educativa, la disponibilidad de servicios urbanos y la calidad ambiental del territorio. La migración interna no solo incrementa la población total, sino que incide en la redistribución residencial, reforzando procesos de expansión hacia el periurbano y hacia sectores con mayor disponibilidad de suelo. Esto genera nuevas demandas urbanas —accesibilidad, saneamiento, conectividad y equipamientos— en áreas que históricamente operaban

bajo lógicas rurales o de baja densidad, tensionando la provisión de infraestructura y servicios públicos.

d) Condiciones socioeconómicas y desigualdad territorial

En términos de pobreza por ingresos, la Encuesta CASEN 2022 indica que solo el 3,4 % de los hogares de Valdivia se encuentra bajo la línea de pobreza, reflejando una mejora sustantiva respecto de períodos anteriores. No obstante, esta evolución positiva coexiste con una estructura social heterogénea, marcada por desigualdades persistentes en el acceso a oportunidades, servicios y localización residencial. Si bien no se dispone de una desagregación comunal actualizada por tramos del Registro Social de Hogares, la evidencia disponible permite afirmar que las desigualdades socioeconómicas se expresan territorialmente, reproduciendo brechas entre sectores consolidados bien dotados y áreas periféricas o periurbanas con menores niveles de accesibilidad y equipamiento.

Tabla 3-2 Población en situación de pobreza por ingreso, según territorio (2011-2020)

Unidad Territorial	2011	2013	2015	2017	2020
País	22,2%	14,4%	10,4%	8,6%	10,8%
Región de los Ríos	32,0%	23,1%	14,5%	12,1%	12,2%
Valdivia	**21,3%**	**14,6%**	**9,9%**	**7.6%**	**9,8%**
Temuco	24,1%	18,4%	14,4%	10,4%	14,8%
Puerto Montt	21,2%	15,6%	12,0%	11,4%	10,5%
Osorno	28,8%	17,6%	15,8%	8,5%	10,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de Casen.

e) Déficit habitacional

El déficit habitacional cuantitativo de Valdivia alcanza a 6.786 hogares, lo que equivale aproximadamente al 9,8 % del total comunal, según el Plan de Acción Local Valdivia 2024–2034, elaborado por la Municipalidad de Valdivia en conjunto con Déficit Cero. La composición del déficit evidencia una alta proporción de situaciones estructurales:

- 3.749 hogares en viviendas irrecuperables (55 % del déficit),
- 1.303 hogares en allegamiento externo (19 %),
- 858 hogares en allegamiento interno (13 %),
- 637 hogares en campamentos (12 campamentos identificados),
- 142 hogares en hacinamiento no ampliable,
- 97 personas en situación de calle.

La distribución territorial del déficit es claramente desigual, concentrándose en sectores como Schneider, Collico, Las Ánimas, Guacamayo, Yáñez–Pablo Neruda y el casco poniente de la ciudad, donde se superponen deterioro habitacional, vulnerabilidad

social y déficits de accesibilidad urbana. Esta situación refuerza la necesidad de estrategias integrales de regeneración urbana que articulen vivienda, equipamientos, conectividad y mejora del espacio público, tal como lo plantea el Plan Maestro Urbano-Habitacional contenido en el Plan de Acción Local.

3.1.3. Sistema Económico

El sistema económico de Valdivia se caracteriza por una dinámica de crecimiento sostenido y diversificación funcional, propia de una ciudad intermedia con alta capacidad de atracción regional. Esta condición se expresa en la coexistencia de actividades productivas tradicionales, un sector servicios en expansión y un mercado inmobiliario activo, configurando un patrón económico que incide directamente en la ocupación del suelo, la estructura urbana y la demanda de infraestructura.

a) Estructura productiva y especialización funcional del territorio

En términos agregados, Valdivia exhibe un desempeño económico levemente superior al promedio nacional, con tasas de desempleo inferiores al promedio país y una dinámica de inversión estable, aunque moderada. La economía local presenta una estructura diversificada, con predominio del sector servicios —personales, empresariales, educativos y comerciales— que se concentra principalmente en el área urbana consolidada y en ejes estructurantes de alta accesibilidad. La presencia de la Universidad Austral de Chile constituye un elemento estructural del sistema económico, no solo por su aporte directo al empleo y a la actividad educativa, sino también por su efecto multiplicador sobre el mercado de servicios, el arriendo habitacional, la economía cultural y la innovación.

Paralelamente, persiste una base industrial relevante, históricamente vinculada a la actividad forestal, al bodegaje y a la logística asociada al transporte fluvial y terrestre. No obstante, el peso relativo de la industria manufacturera ha disminuido en favor del sector terciario, lo que ha reconfigurado la localización de actividades productivas y su relación con el tejido urbano. A ello se suma un sector turístico con alto potencial de desarrollo, apoyado en los atributos ambientales, paisajísticos y culturales de la comuna, pero cuya consolidación territorial aún es parcial y fragmentada, concentrándose en áreas específicas como el borde fluvial y el sector costero.

Tabla 3-3 Número de Empresas contribuyentes, ventas y trabajadores. Valdivia. Año 2021.

Actividad Económica	Número de empresas	Ventas anuales en UF	N° de trabajadores dependientes	% Empresas	% Ventas anuales	% Trabajad.
Silvoagropecuaria y Pesca	693	6.837.605	4.308	5,3%	12,0%	7,7%
Minas y Canteras	18	185.281	279	0,1%	0,3%	0,5%
Industrias Manufacturera	1.225	6.487.660	4.515	9,4%	11,4%	8,0%
Elect., Gas y Agua	80	583.170	321	0,6%	1,0%	0,6%
Construcción	1.357	3.586.738	6.786	10,4%	6,3%	12,1%
Comercio	3.472	15.991.680	6.926	26,6%	28,1%	12,3%

Actividad Económica	Número de empresas	Ventas anuales en UF	N° de trabajadores dependientes	% Empresas	% Ventas anuales	% Trabajad.
Hoteles y Restaurantes	1.004	1.561.282	3.600	7,7%	2,7%	6,4%
Transporte y Almacenamiento	1.071	2.426.829	2.881	8,2%	4,3%	5,1%
Interm. financiera y Act. Inmob.	937	8.586.790	2.125	7,2%	15,1%	3,8%
Profesionales, Serv. Adm.	1.484	2.500.035	5.019	11,4%	4,4%	8,9%
Adm. Pública, seguridad social	15	0	4.632	0,1%	0,0%	8,2%
Enseñanza	203	4.265.098	6.184	1,6%	7,5%	11,0%
Servicios sociales y salud	765	3.551.144	7.868	5,9%	6,2%	14,0%
Otros servicios, Org. Extraterrit.	658	294.293	680	5,1%	0,5%	1,2%
Sin Información	47	1.372	56	0,4%	0,0%	0,1%
TOTAL	13.029	56.858.976	56.180	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Estadísticas de Empresas Contribuyentes, SII

Esta estructura productiva genera una diferenciación espacial: mientras los servicios y el comercio tienden a concentrarse en el centro y subcentralidades consolidadas, las actividades industriales y logísticas muestran una tendencia al desplazamiento hacia áreas periurbanas y sectores próximos a infraestructuras viales estructurantes, muchas veces fuera del límite urbano.

b) Suelo productivo, localización industrial y fricciones de uso

El análisis del suelo productivo evidencia un sistema en tensión. Por una parte, el catastro de predios industriales y de bodegaje muestra niveles crecientes de ocupación en áreas consolidadas, lo que indica una presión progresiva sobre el stock disponible de suelo apto para actividades productivas. Por otra, las proyecciones de demanda de suelo productivo anticipan la necesidad de nuevas superficies para actividades industriales, logísticas y de almacenamiento, asociadas tanto al crecimiento económico local como a dinámicas regionales. El principal conflicto emerge en la interacción entre expansión residencial e instalaciones productivas existentes. La expansión urbana, particularmente de carácter habitacional, ha tendido a rodear enclaves industriales históricos, incrementando fricciones asociadas a ruidos, tránsito pesado, emisiones y conflictos de compatibilidad de usos. Este fenómeno se observa con mayor intensidad en sectores donde la vivienda y la industria coexisten sin una adecuada transición funcional. Simultáneamente, el desplazamiento de actividades productivas hacia el periurbano, en ausencia de infraestructura suficiente y planificación integrada, tiende a reproducir externalidades negativas: aumento de costos públicos en vialidad y saneamiento, mayor dependencia del transporte motorizado y presión sobre áreas ambientales sensibles. Este patrón refuerza la necesidad de abordar el suelo productivo como un componente estructural del ordenamiento territorial, evitando su tratamiento residual frente al uso habitacional.

c) Inversión pública y privada como indicador de presión territorial

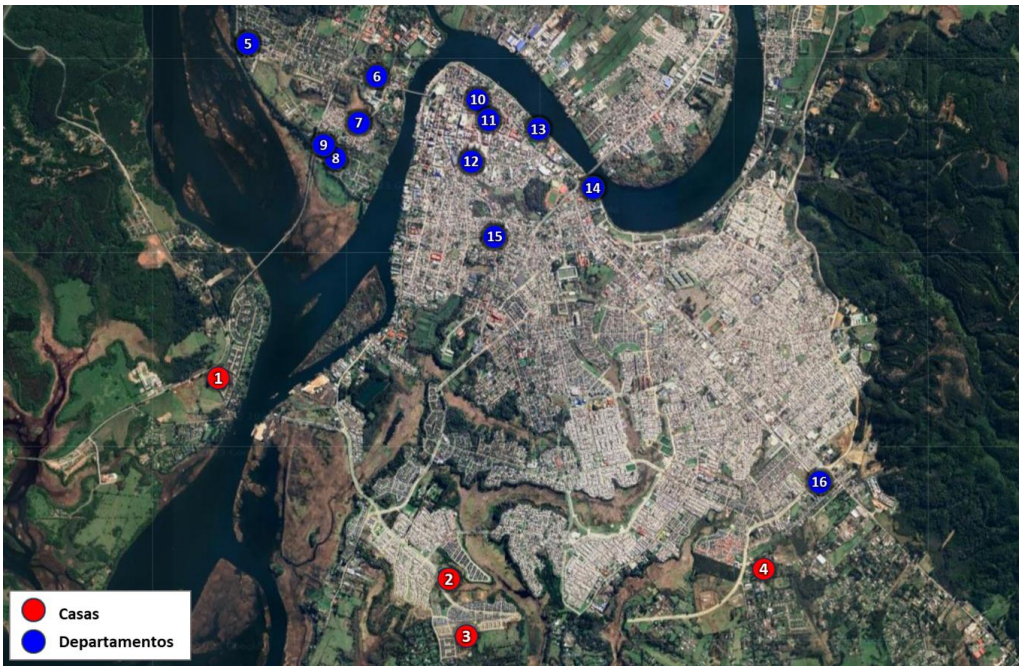
Los antecedentes relativos a inversión pública y privada confirman la existencia de presiones territoriales diferenciadas. El registro de proyectos ingresados y aprobados

en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) muestra una concentración relevante de iniciativas asociadas a sectores productivos específicos, así como montos de inversión que permiten anticipar áreas de futura transformación territorial. En paralelo, los proyectos del Banco Integrado de Proyectos (BIP) para los años 2023–2024 evidencian una inversión pública orientada principalmente a infraestructura, equipamientos y conectividad, reforzando ciertos ejes y áreas de crecimiento. Estos antecedentes permiten identificar dónde se están concentrando las expectativas de inversión, y qué tipos de actividades podrían inducir nuevas demandas de suelo urbano, infraestructura vial, servicios sanitarios y equipamientos. En este sentido, la inversión actúa como un vector anticipatorio de cambio territorial, cuya adecuada integración en la planificación resulta clave para evitar desajustes entre crecimiento económico, forma urbana y capacidad de soporte del territorio.

d) Dinámica económica, mercado inmobiliario y efectos territoriales

El desempeño económico de Valdivia se encuentra estrechamente vinculado a su crecimiento demográfico y a la configuración de su forma urbana. La comuna presenta una tasa de crecimiento poblacional superior al promedio regional, lo que ha sostenido una demanda constante por vivienda, equipamientos y servicios urbanos. Esta dinámica se expresa en un mercado inmobiliario activo, con una tendencia a la densificación en sectores centrales y bien localizados, como el centro histórico e Isla Teja, generando un aumento progresivo de los valores del suelo y tensionando el acceso a áreas consolidadas. Este escenario ha permitido sostener una cartera diversificada de proyectos habitacionales, de equipamiento y de bodegaje, consolidando una economía urbana activa. No obstante, el dinamismo inmobiliario ha intensificado presiones territoriales, tales como la densificación en áreas consolidadas y la expansión residencial hacia sectores periféricos de menor costo o mejor conectividad relativa.

Ilustración 3-4 Oferta de viviendas en ciudad de Valdivia (septiembre 2023)



Fuente: Elaboración propia a partir de publicaciones en páginas web.

Estos procesos inciden directamente en la estructura urbana, la movilidad cotidiana y la localización de actividades productivas, reforzando la necesidad de una planificación que articule el desarrollo económico con una gestión eficiente del suelo, la compatibilidad de usos y la reducción de externalidades. En este marco, el sistema económico opera como un motor relevante de transformación territorial, cuyos efectos deben ser abordados de manera integrada para asegurar un desarrollo urbano sostenible en el largo plazo.

3.1.4. Sistema Urbano Construido

El sistema urbano construido refleja un proceso histórico de crecimiento condicionado por su geografía fluvial y costera, por la evolución de sus funciones urbanas y por dinámicas recientes de expansión residencial. Su configuración actual combina un núcleo urbano consolidado, expansiones periféricas de baja densidad y un conjunto de asentamientos costeros e interiores con distintos niveles de consolidación, dando lugar a un modelo urbano discontinuo, con contrastes marcados en intensidad de ocupación, accesibilidad, provisión de servicios y calidad del espacio urbano.

a) Estructura del sistema de asentamientos y forma urbana

El sistema de asentamientos de Valdivia está compuesto por tres subsistemas: la ciudad principal y sus áreas circundantes, las localidades costeras agrupadas en torno a Niebla, y las localidades interiores como Cayumapu, Punucapa y Huellelhue. La ciudad de Valdivia sigue un esquema monocéntrico con anillos concéntricos ante la presencia

de ríos y humedales, con un centro compacto que se expande de manera difusa hacia la periferia. Las localidades costeras y las interiores presentan configuraciones más dispersas y con menor densidad urbana.

i Ciudad de Valdivia:

Destaca por su identidad histórica y su crecimiento influenciado por el entorno natural. Su centro histórico, altamente consolidado, es el núcleo administrativo y comercial, mientras que sectores periféricos como Las Ánimas y CORVI albergan desarrollos residenciales de baja altura y ocupación intensiva del suelo. Áreas como Collico combinan usos industriales y potencial turístico, aunque están subutilizadas. El reciente crecimiento urbano se ha extendido hacia sectores como Torobayo y Cabo Blanco, generando desafíos de infraestructura y sostenibilidad por la proximidad a humedales.

ii Costa - Valdivia:

Niebla y sus alrededores han experimentado un crecimiento significativo, con una mancha urbana que pasó de 337 ha en 1960 a 1.129 ha en 2021. Niebla es un centro poblado consolidado, conocido por sus monumentos históricos y atractivos turísticos, mientras que áreas más alejadas, como Curiñanco (3,9 constr/ha), presentan una ocupación más dispersa y menor acceso a servicios. El desarrollo urbano en esta zona se caracteriza por su baja densidad y su proximidad a recursos naturales valiosos.

Tabla 3-4 Datos – densidad de construcciones Niebla costa.

Localidad	Construcciones	Densidad de construcciones	Tamaño predial promedio /dispersión	Sistema Agua Potable Rural	
				N° Arranques	Densidad Arranques Arr./Kml
COSTA VALDIVIA (El Molino, San Ignacio)	288	30 constr/ha	1780/ 1,4	426	85,2
CURIÑANCO	1748	3,9 constr/ha	11.330 m2/ 2,3	634	48,8

Fuente: elaboración propia (2025)

iii Localidades interiores:

Las localidades interiores, como Cayumapu, Punucapa y Huellelhue, tienen un desarrollo urbano limitado y predominan los caseríos. Cayumapu presenta una configuración dispersa con un centro más compacto en Villa Cayumapu (5,3 constr/hab). Punucapa (2,9 constr/ha), aunque pequeña, ha crecido en los últimos años, pero carece de servicios significativos. Huellelhue, con una mayor cantidad de viviendas (5,8 cosntr/ha), ha mostrado un crecimiento moderado, aunque enfrenta desafíos similares en infraestructura y planificación.

Tabla 3-5 Datos – densidad de construcciones localidades interiores.

Localidad	Construcciones	Densidad de construcciones	Tamaño predial promedio /dispersión	Sistema Agua Potable Rural	
				N° Arranques	Densidad Arranques Arr./Kml
PUNUCAPA	204	2,9 constr/ha	9.929 m2 / 20,5	167	42,8
EL ARENAL – EL REMANSO	921	5,3 constr/ha	7.033 m2/1,6	218	20,8
CAYUMAPU	445	5,3 constr/ha	4.108 m2/1,9	329	34,6
HUELLELHUE	170	5,8 const/ha	4592 m2 / 5,8	115	41,1

Fuente: elaboración propia (2025)

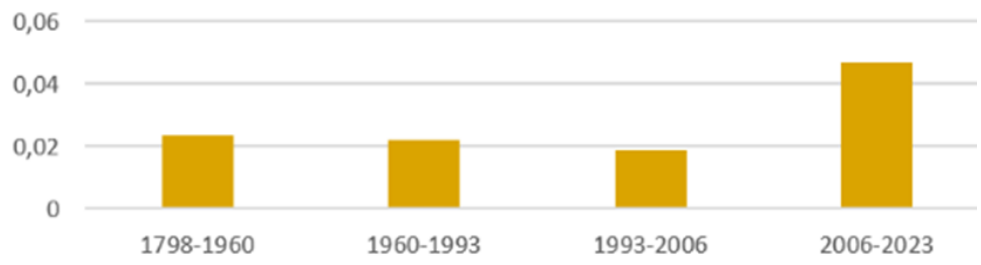
Cabe señalar que las localidades de Curiñanco, Punucapa, Cayumapu y Huellelhue fueron consideradas en la imagen objetivo del plan como parte de las opciones de desarrollo, sometidas a evaluación técnica y consulta pública.

La información presentada en el presente plan puede servir de base como estudio para un próximo instrumento de Planificación territorial que incluya dichas localidades interiores, considerando que La Política Nacional de Desarrollo Rural entiende por territorio rural "aquel que se genera producto de la interre-lación dinámica entre las personas, las actividades económicas y los recursos naturales, caracterizado principalmente por un poblamiento cuya densidad poblacional es inferior a 150 (hab./km2), con una población máxima de 50.000 habitantes cuya unidad básica de organización y referencia es la comuna".

b) Patrones de crecimiento urbano y consumo de suelo

En lo referido a la urbanización y el consumo de suelo, Valdivia ha experimentado un crecimiento urbano a través de cinco períodos históricos, desde la conquista española hasta una expansión acelerada en las últimas décadas, como se puede apreciar en el siguiente gráfico.

Gráfico 3-1 Incremento anual de suelo (Porcentaje %)



Fuente: elaboración propia (2025)

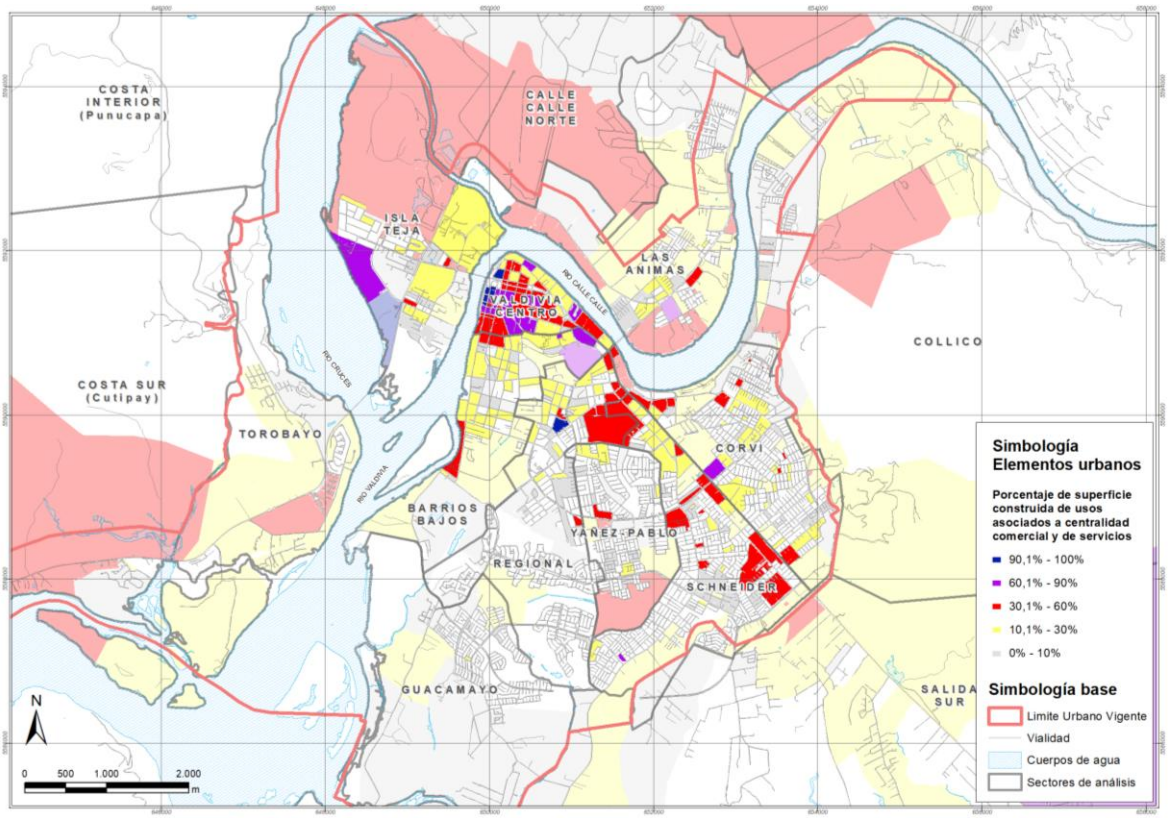
Este crecimiento ha sido más intenso en el centro, extendiéndose hacia las periferias y más allá del límite urbano vigente, donde predominan parcelas de agrado con

viviendas unifamiliares. Aunque la densificación es moderada en el centro, áreas como la costa y localidades rurales muestran un desarrollo limitado y más disperso. En resumen, Valdivia combina una urbanización dinámica con desafíos relacionados con la sostenibilidad, la subutilización de suelo en áreas periféricas, y la integración de sus recursos naturales en la planificación urbana. Su crecimiento reciente refleja un equilibrio entre la densificación en el núcleo urbano y la expansión hacia las áreas rurales y costeras.

c) Centralidades, usos de suelo y organización funcional

El sistema urbano de Valdivia presenta una organización funcional altamente concentrada. Las actividades de comercio, servicios y equipamientos de escala comunal y regional se localizan mayoritariamente en el centro ampliado de la ciudad, reforzando un patrón monocéntrico. Esta concentración funcional ha estructurado históricamente la geografía cotidiana de la ciudad y los principales flujos de desplazamiento. En contraste, la expansión urbana reciente ha sido predominantemente residencial y monofuncional, especialmente en periferias y sectores periurbanos, sin una descentralización equivalente de servicios y equipamientos.

Ilustración 3-5 Identificación de centralidades de comercio y servicios



Fuente: elaboración propia (2023)

Esta especialización funcional ha incrementado la dependencia de los desplazamientos hacia el centro y ha generado fricciones de uso en sectores donde la expansión residencial ha rodeado enclaves productivos e industriales históricos, como ocurre en áreas de Las Ánimas, Collico y ejes de salida urbana.

Por último, mencionar la situación de los asentamientos menores. Se observa el caso de Punucapa, donde existe una situación más consolidada de parcelas que registran uso de vivienda (cian) de acuerdo a Servicio de Impuesto Internos (SII). Inclusive, se identifica equipamiento de comercio y salud (amarillo) en la intersección principal, y uso industrial (violeta) junto al muelle. El entorno y parte de las parcelas se identifican como sitios de uso agrícola (achurado verde) y sitios eriazos (café).

En el caso de Huellelhue existe una situación menos consolidada, donde predominan la identificación de sitios eriazos.

Ilustración 3-6 Centralidades de asentamientos menores, Punucapa y Huellelhue



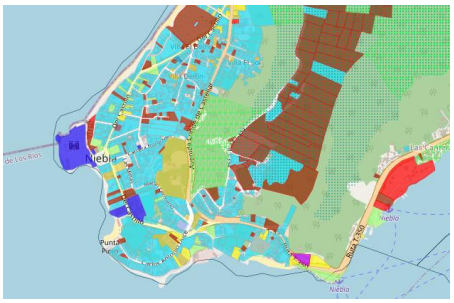
Punucapa



Huellelhue

En el caso de Niebla y Cayumapu, Se observa una centralidad dispersa. En el caso de Niebla se puede observar una centralidad de equipamiento y comercio en torno a la plaza de armas y al fuerte de Niebla, mientras que en Cayumapu se observa una predominancia de parcelaciones en torno a un equipamiento educativo.

Ilustración 3-7 Centralidades de asentamientos menores, Niebla y Cayumapu



Niebla



Cayumapu

Fuente: elaboración propia en base a SII (2023)

Los asentamientos menores en Valdivia tienen en común la falta de un centro consolidado y una tendencia a el desarrollo de las actividades principales en torno a un eje o ruta principal.

En consecuencia la falta de transiciones funcionales claras, tanto para valdivia como para los asentamientos menores, entre usos residenciales, productivos y de servicios evidencia una organización del suelo poco integrada, que repercute en la calidad urbana y en la eficiencia del sistema territorial.

d) Intensidad de ocupación del suelo

De acuerdo con los antecedentes del Censo INE 2024, Valdivia reporta una población urbana de 170.043 habitantes, que ocupaba una superficie urbana consolidada de 3.260 ha, arrojando una densidad observada de 52 hab/ha.

La intensidad de ocupación del suelo en Valdivia presenta un patrón desigual: densificación selectiva en sectores centrales (146.505 personas) bien localizados y baja densidad extensiva en periferias, borde costero y áreas periurbanas (23.538 personas). Este modelo ha tenido efectos directos sobre la movilidad urbana, incrementando las distancias de viaje y reforzando la dependencia del automóvil particular.

Este patrón desigual revela que la expansión habitacional ha sobrepasado la planificación compacta, desplazando la demanda hacia sectores periurbanos y asentamientos menores. El resultado es un territorio fragmentado que aumenta la dependencia del automóvil, eleva los costos de provisión de servicios y presiona ecosistemas frágiles.

e) Movilidad y externalidades urbanas

El diagnóstico de movilidad (ver detalles en Estudio de Movilidad Urbana) evidencia una fuerte concentración de destinos en el centro y centro ampliado, una disminución relativa de los modos no motorizados y brechas en la continuidad y estándar de la infraestructura ciclista. Esta relación entre forma urbana dispersa, intensidad de ocupación y movilidad genera un ciclo de retroalimentación negativa: mayores distancias inducen mayor uso del automóvil, lo que incrementa congestión, demanda de estacionamientos, deterioro de la red vial y externalidades como ruido, afectando la calidad del entorno urbano.

Desde una perspectiva sistémica, la movilidad aparece como una consecuencia directa del patrón de ocupación del suelo y de la localización de usos urbanos, más que como un problema aislado de infraestructura vial.

f) Patrimonio urbano y áreas de valor histórico-cultural

El patrimonio urbano constituye un componente estructural del sistema urbano de Valdivia, con implicancias directas en la identidad local, la cohesión social y la calidad del espacio público. La ciudad concentra monumentos nacionales, zonas típicas, inmuebles de conservación histórica y un amplio universo de bienes con potencial valor

patrimonial, principalmente en el centro histórico y barrios tradicionales. Este sistema patrimonial enfrenta tensiones relevantes derivadas de la superposición de instrumentos de protección y de la doble tramitación administrativa requerida para intervenciones en inmuebles protegidos. Estas condiciones han incrementado los costos de rehabilitación, desincentivando la inversión privada y favoreciendo procesos de deterioro físico, vacancia de inmuebles y pérdida de residentes permanentes en áreas centrales. El deterioro del patrimonio construido no solo afecta el valor cultural de la ciudad, sino que incide directamente en la vitalidad urbana del centro histórico, la calidad del espacio público y la habitabilidad, generando efectos acumulativos sobre la funcionalidad del sistema urbano.

3.1.5. Principales consideraciones de los Estudios Especiales

a) Estudio Fundado de Riesgos

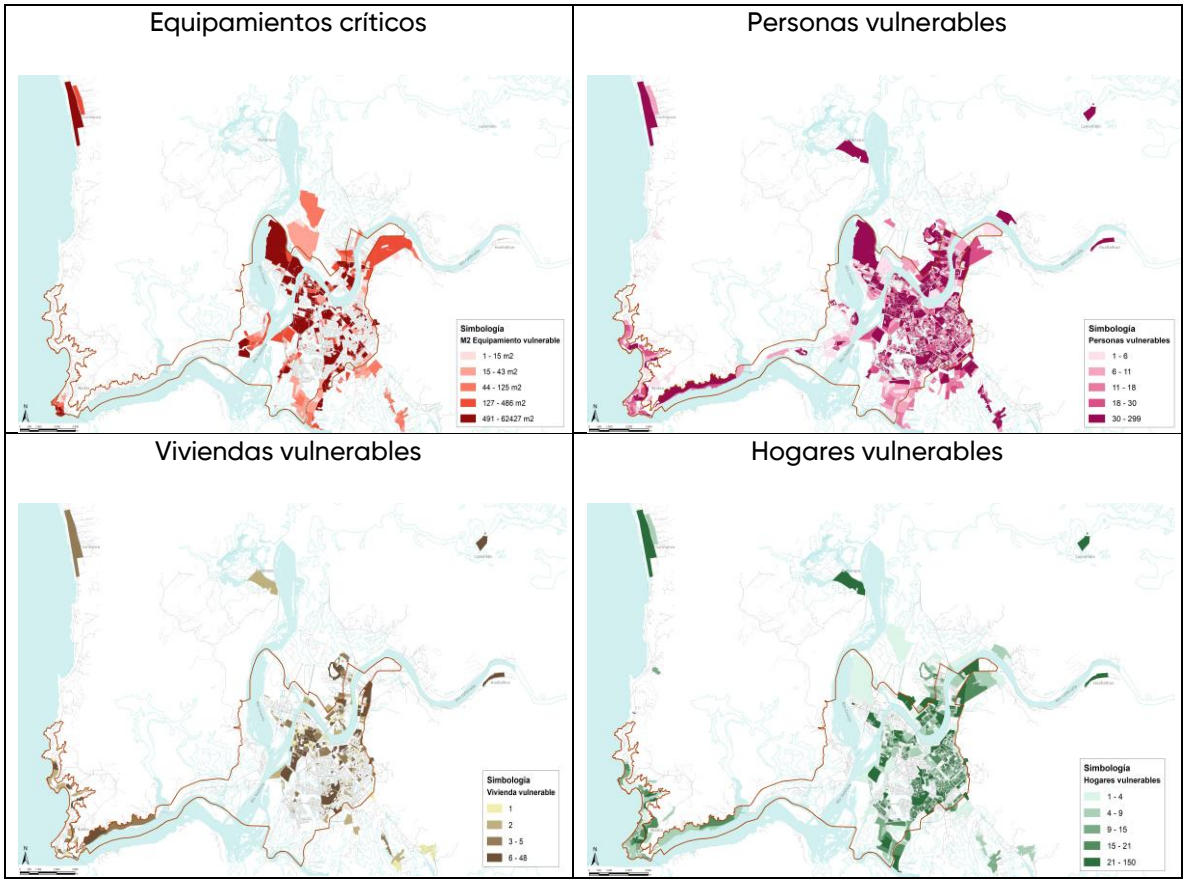
Según los antecedentes que se encuentran detallados en el Estudio Fundado de Riesgos que acompaña la presenta Memoria Explicativa, Valdivia enfrenta múltiples amenazas naturales debido a su ubicación, marcada por la interacción de ríos, mar, humedales y terrenos inestables. Estas características la hacen susceptible a inundaciones litorales y terrestres, así como a remociones en masa (deslizamientos y flujos de barro). Las amenazas identificadas para el territorio de planificación se sintetizan a continuación:

- Inundaciones litorales: afectan principalmente áreas cercanas a la costa, como Guacamayo, Cutipay y Curiñanco, con exposiciones promedio del 8,2% del territorio y vulnerabilidad del 26%. Zonas como Niebla presentan riesgos moderados con alta exposición (64%) y vulnerabilidad del 30%.
- Inundaciones terrestres: Derivadas de desbordes de cauces y anegamientos en depresiones y humedales, estas afectan sectores como Calle Calle Norte, Collico y Barrios Bajos, con exposiciones promedio del 43% y vulnerabilidad del 25%. Las zonas cercanas a humedales como Guacamayo tienen un alto riesgo de anegamiento.
- Remociones en masa: Procesos de laderas y flujos de barro afectan zonas como Curiñanco (91% de exposición) y Niebla (81%), y con menor impacto en áreas urbanas centrales. Los flujos de barro tienen poca evidencia histórica, pero representan un riesgo potencial en quebradas.

La exposición y vulnerabilidad de la población, varía entre el nivel de amenaza moderado y alto, dependiendo del tipo de riesgo. En promedio la exposición directa es predominante en inundaciones litorales (60%), mientras que la exposición indirecta predomina en remociones de masa y anegamientos (93%-99%): mientras que la vulnerabilidad oscila entre el 25%-34%, siendo mayor en sectores costeros y áreas

consolidadas con alta densidad poblacional. En las siguientes ilustraciones se grafica la distribución espacial de las magnitudes vulnerables de equipamientos críticos, personas, viviendas y hogares.

Ilustración 3-8 Mapa de vulnerabilidad



Fuente: Elaboración propia.

Considerando lo anterior, la planificación urbana debe priorizar medidas de mitigación en áreas de alta exposición, fomentar el desarrollo en zonas seguras y controlar la expansión urbana para minimizar los riesgos. De igual manera, el respeto por los humedales y zonas de riesgo, junto con la implementación de infraestructura adecuada, son claves para garantizar la seguridad de la población y el desarrollo sostenible de Valdivia.

b) Capacidad Vial y Movilidad

Según los antecedentes que se encuentran detallados en el Estudio de Movilidad Urbana que acompaña la presenta Memoria Explicativa, la red vial presenta problemas de congestión en el centro de Valdivia y en conexiones clave hacia Niebla, el norte y el sur. Calles como Ramón Picarte, Los Robles y Baquedano tienen saturaciones superiores al 95%. Las velocidades operativas son bajas, especialmente en las vías principales del centro y en los accesos a la ciudad. En función diagnóstico realizado se puede constatar lo siguiente:

i Movilidad motorizada

- Distancias promedio: Los viajes en transporte privado alcanzan 5,15 km, un 47% más que en 2013 (3,5 km). El transporte público tiene distancias promedio un 67% mayores.
- Velocidad promedio: Los vehículos privados son un 20% más rápidos que el transporte público.
- Participación modal: El transporte privado creció de 45% (2013) a 49,8% (2023), mientras que el transporte público representa el 36,3%.
- Tiempo de viaje: El tiempo medio de viaje en automóvil es de 8,32 minutos, y en bus 17,66 minutos.

ii Movilidad no motorizada

- Caminatas: La participación modal disminuyó significativamente, llegando al 13,97% en 2023.
- Ciclovías: De los 23 km existentes, solo 15 km cumplen con estándares. Un 34% de la población tiene acceso a ciclovías dentro de 600 metros.
- Viajes en bicicleta: La distancia promedio es de 3,04 km, con destinos concentrados en el centro y periurbano

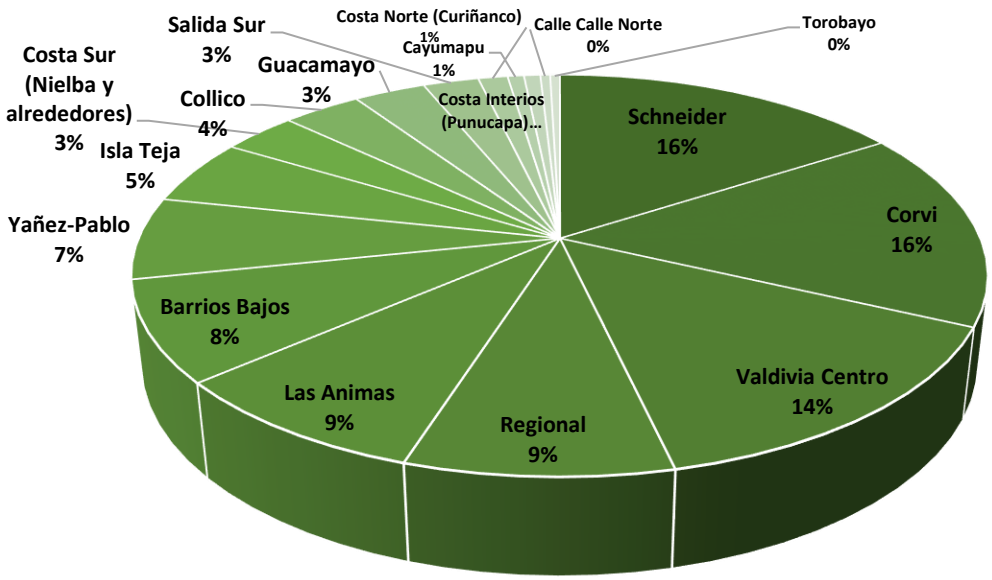
A partir de las cifras obtenidas del diagnóstico se concluye que el transporte privado ha aumentado su participación y distancia promedio de viaje, mientras que el transporte público muestra mayores distancias y menores velocidades. La movilidad no motorizada ha disminuido en participación, destacándose la necesidad de mejorar infraestructura ciclista y peatonal.

c) Estudio de Equipamiento

Según los antecedentes que se encuentran detallados en el Estudio de Equipamientos que acompaña la presenta Memoria Explicativa, en Valdivia existen 590 equipamientos categorizados en salud, educación, seguridad, comercio, culto y cultura, servicios, social, deportivo y áreas verdes públicas. El 56% corresponde a "demanda ocasional" (servicios, social, comercio y culto), mientras que el 44% corresponde a "uso esencial" (salud, educación, seguridad y áreas verdes).

Los sectores con mayor concentración de equipamientos son Schneider (16%), Corvi (16%) y Valdivia Centro (14%). En contraste, sectores periféricos y rurales, como Torobayo, Punucapa, Cayumapu y Curiñanco, tienen una menor variedad de equipamientos. Cabe destacar que Barrios Bajos es el único sector que incluye todas las categorías de equipamientos.

Gráfico 3-2 Concentración de equipamientos.



Fuente: Elaboración propia.

La accesibilidad varía significativamente según la ubicación. En las zonas urbanas céntricas de Valdivia, como el centro y sectores aledaños, se registra un nivel alto de accesibilidad a equipamientos de salud, seguridad, deportes y áreas verdes. Sin embargo, esta accesibilidad disminuye a medida que se avanza hacia sectores periféricos, como Isla Teja, Guacamayo y Torobayo, o rurales, como Cayumapu y Punucapa. En el caso de los equipamientos educativos, la accesibilidad es alta en el centro, media en sectores como Niebla y Collico, y baja en áreas rurales.

La suficiencia de los equipamientos también varía por categoría. Los servicios de salud garantizan una cobertura suficiente en áreas urbanas, pero son insuficientes en zonas rurales, lo que obliga a los residentes a desplazarse. La educación cuenta con una dotación adecuada en matrícula y espacio en general, aunque hay deficiencias en educación prebásica. En el caso de los equipamientos deportivos, la cobertura es insuficiente tanto en superficie como en cantidad de instalaciones, aunque la apertura de recintos privados podría reducir esta brecha. En términos de seguridad, los establecimientos actuales son suficientes, pero se requiere planificar la instalación de más subcomisarías o tenencias en el futuro.

Respecto a las áreas verdes, la comuna alcanza un promedio de 7,94 m^2 por habitante, superando el estándar mínimo de 7,75 m^2 recomendado por la matriz INCAL, pero por debajo del ideal de 10 m^2 establecido por el SIEDU. Por lo tanto, es necesario implementar nuevos proyectos e intervenciones que consoliden y amplíen las áreas verdes disponibles para los residentes.

En conclusión, la distribución y accesibilidad de los equipamientos es adecuada en el centro de Valdivia, pero disminuye considerablemente en sectores periféricos y rurales.

Aunque existen suficiencias en categorías como salud y seguridad, persisten brechas en deportes, áreas verdes y educación prebásica. Es fundamental priorizar proyectos que mejoren la accesibilidad, amplíen la infraestructura existente y reduzcan las desigualdades territoriales en el acceso a estos recursos.

d) Estudio de Factibilidad Sanitaria

Según los antecedentes que se encuentran detallados en el Estudio de Factibilidad Sanitaria que acompaña la presenta Memoria Explicativa, Valdivia cuenta con un sistema sanitario urbano estructurado y operativo, cuya cobertura y capacidad están directamente condicionadas por el territorio operacional de la empresa concesionaria Aguas Décima S.A. El sistema de agua potable se abastece exclusivamente desde fuentes superficiales (ríos Calle-Calle y estero Llancahue), con derechos de agua suficientes para sostener, en términos teóricos, una población muy superior.

Sin embargo, se advierte que las limitaciones reales no están en los derechos, sino en la capacidad de producción, bombeo, tratamiento y regulación, varias de las cuales comienzan a presentar déficits hacia el final del horizonte del Plan de Desarrollo (2031–2033). En particular, se identifican necesidades de refuerzo en plantas elevadoras, centros de tratamiento y algunos sectores de la red de distribución, especialmente si el crecimiento urbano supera las proyecciones consideradas por la empresa sanitaria

Respecto del alcantarillado y tratamiento de aguas servidas, Valdivia dispone de una red extensa pero altamente dependiente de plantas elevadoras, debido a su baja pendiente natural, lo que incrementa la vulnerabilidad operativa del sistema. Se constatan sectores urbanos con redes obsoletas, carencias de servicio o urbanización fuera de norma, así como asentamientos dentro del límite urbano que no cuentan con factibilidad sanitaria regular. A ello se suma un escenario climático cada vez más restrictivo, caracterizado por una disminución sostenida de las precipitaciones anuales y una mayor frecuencia de eventos extremos, lo que agrava los riesgos de inundación y tensiona tanto los sistemas de aguas lluvias como la operación sanitaria en general.

En síntesis, la infraestructura existente es suficiente solo bajo el escenario de crecimiento controlado del Plan de Desarrollo, y que cualquier expansión urbana adicional —como la propuesta por la modificación del Plan Regulador— requerirá nuevas inversiones, refuerzos y soluciones específicas, especialmente en sectores de expansión y áreas con déficits históricos.

3.2. Proyecciones y tendencias

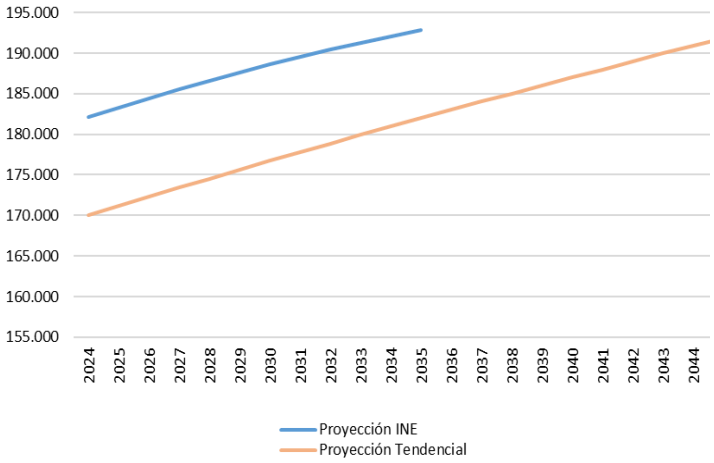
En la presente sección se sintetizan las proyecciones de población, hogares, m2 y consumos de suelo según usos principales, indicando su distribución a nivel de zonas en el área sujeta a planificación. Estas proyecciones permiten contar con una visión prospectiva de las principales tendencias que se observan en el territorio de planificación, a partir de las cuales se generaron distintas propuestas o alternativas de estructuración del Plan Regulador Comunal durante la etapa de formulación de imagen objetivo, las cuales constituyen la base a partir de la cual se construye la propuesta de anteproyecto del PRC de Valdivia.

3.2.1. Proyecciones de población y hogares

La población de la comuna de Valdivia alcanzó los 166.080 habitantes según el censo 2017, elevándose a 170.043 personas de acuerdo con el censo 2024 recientemente publicado. Esto se recoge en la proyección tendencial, no así en la del INE realizada en base al censo 2017 que proyecta aproximadamente 12 mil personas más, tal como se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 3-6 Proyección de Población Comunal INE y obtenida por Tendencia

Año	Proyección en base a Censo 2017	Proyección en base a censos 1992, 2002 y 2024
2024	182.086	170.043
2025	183.287	171.185
2026	184.440	172.315
2027	185.550	173.432
2028	186.616	174.538
2029	187.637	175.633
2030	188.609	176.717
2031	189.549	177.790
2032	190.441	178.853
2033	191.285	179.906
2034	192.087	180.949
2035	192.837	181.982
2036		183.007
2037		184.022
2038		185.029
2039		186.027
2040		187.017
2041		187.999
2042		188.973
2043		189.939
2044		190.898
2045		191.849



Fuente: Elaboración propia en base a proyecciones base 2017 INE (2025)

El método de proyección empleado genera una curva de tendencia que respeta los valores censales de la población en 1992, 2002 y 2024[3] y la extrapola hasta el año 2045 (horizonte de estimación elegido). Respecto a los hogares, la proyección se basa en la aplicación del indicador habitantes/hogar a la proyección de población anterior. Aplicando la proyección de este indicador a la población estimada para la comuna de Valdivia, se obtuvo la estimación de hogares a nivel comunal de 89.791 hogares al año 2045. Para el Área de Estudio, la proyección es proporcional a la cantidad de hogares calculada al año 2024 en la situación base (94,5%).

[3] La curva se construye con la fórmula de un segmento circular, que permite respetar 3 datos censales y proyectar un crecimiento positivo a tasas decrecientes.

Tabla 3-7 Proyección tendencial de población y hogares comunal y para el Área de Estudio

Año	Comuna de Valdivia			Área de Estudio		
	Población	Hab/Hog	Hogares	Población	Hab/Hog	Hogares
2024	**170.043**	**2,70**	**63.026**	**159.443**	**2,70**	**59.097**
2025	171.185	2,66	64.236	160.514	2,66	60.232
2026	172.315	2,63	65.456	161.573	2,63	61.376
2027	173.432	2,60	66.686	162.621	2,60	62.529
2028	174.538	2,57	67.925	163.658	2,57	63.691
2029	175.633	2,54	69.173	164.685	2,54	64.861
2030	176.717	2,51	70.429	165.701	2,51	66.039
2031	177.790	2,48	71.693	166.707	2,48	67.224
2032	178.853	2,45	72.964	167.704	2,45	68.415
2033	179.906	2,42	74.241	168.691	2,42	69.613
2034	180.949	2,40	75.524	169.669	2,40	70.816
2035	**181.982**	**2,37**	**76.813**	**170.638**	**2,37**	**72.024**
2036	183.007	2,34	78.105	171.599	2,34	73.237
2037	184.022	2,32	79.402	172.551	2,32	74.452
2038	185.029	2,29	80.701	173.495	2,29	75.670
2039	186.027	2,27	82.002	174.431	2,27	76.890
2040	187.017	2,24	83.304	175.359	2,24	78.111
2041	187.999	2,22	84.606	176.280	2,22	79.332
2042	188.973	2,20	85.906	177.193	2,20	80.551
2043	189.939	2,18	87.205	178.099	2,18	81.769
2044	190.898	2,16	88.500	178.998	2,16	82.983
2045	**191.849**	**2,14**	**89.791**	**179.890**	**2,14**	**84.194**

Fuente: Elaboración propia en base a proyecciones base 2017 INE (2025)

Para el período 2024-2045, el comportamiento tendencial proyectado indica que la población de la comuna pasará de 170.043 a 191.849 habitantes, lo que implica un incremento de 21.806 habitantes (12,8% respecto 2024). En el área de estudio la población pasará de 159.443 a 179.890, lo que implica un aumento de 20.447 habitantes. Respecto de los hogares, para el período 2024-2045, el comportamiento tendencial proyectado indica que los hogares de la comuna pasarán de 63.026 a 89.791, lo que implica un incremento de 26.765 hogares (42,5% respecto 2024). En el área de estudio los hogares pasarán de 59.097 a 84.194, lo que implica un aumento de 25.096 hogares.

En cuanto a la categorización de hogares por grupo socioeconómico (GSE) en el área de estudio, se proyecta un aumento de los grupos medios altos y una disminución progresiva de los grupos de ingresos bajos.

Tabla 3-8 Variación de hogares por GSE en área de estudio

Grupo	Hogares 2023	Hogares 2045	Variación
AB	754	4.399	+3.645
C1a	5.044	8.418	+3.375
C1b	4.232	13.651	+9.419
C2	6.434	12.135	+5.700

Grupo	Hogares 2023	Hogares 2045	Variación
C3	14.435	16.078	+1.643
D	19.768	15.699	-4.060

Fuente: Elaboración propia (2023)

3.2.2. Proyecciones de consumo de suelo

El análisis del suelo ocupado por localidad muestra que la ciudad de Valdivia abarca actualmente 3.260 ha, Niebla-Costa 1.229 ha, Cayumapu 57 ha, Punucapa 19 ha y Huellelhue 15 ha. Las proyecciones de demanda de suelo se dividen en dos categorías: suelo habitacional mixto y suelo para actividades productivas. La demanda de suelo habitacional mixto responde directamente al crecimiento poblacional. En general, las densidades brutas de las ciudades tienden a mantenerse a lo largo del tiempo, dado que mientras algunas áreas centrales se densifican, la expansión de suelo urbano en la periferia ocurre a menor densidad.

El cálculo ajustado de la densidad bruta es de 49 hab/ha, y esta densidad ha sido utilizada en la proyección de demanda de suelo bajo el supuesto de que se mantendrá estable en el tiempo. De acuerdo con estas proyecciones, se requerirán 637,4 ha de suelo habitacional mixto adicional hacia el año 2045.

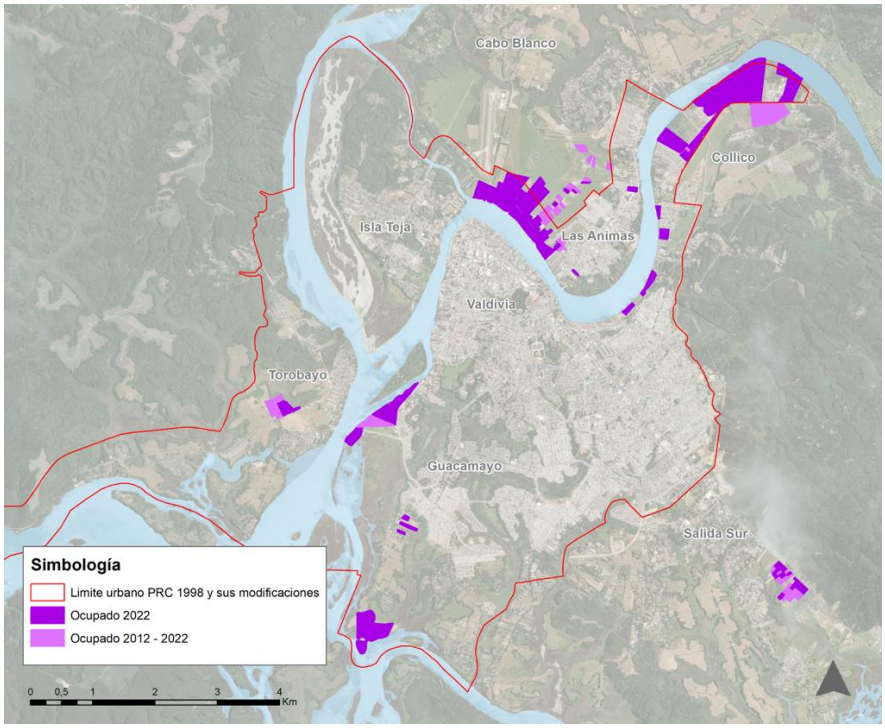
Tabla 3-9 Proyección de Demanda de Suelo Habitacional Mixto en Área de Estudio

Año	Población	Nueva Población Acumulada	Demanda de Suelo Acumulada (Ha)
2023	**166.065**	**0**	**0,0**
2024	167.555	1.490	30,4
2025	169.038	2.973	60,7
2026	170.514	4.449	90,8
2027	171.982	5.917	120,8
2028	173.443	7.378	150,6
2029	174.898	8.833	180,3
2030	176.345	10.280	209,8
2031	177.786	11.721	239,2
2032	179.220	13.155	268,5
2033	180.648	14.583	297,6
2034	182.069	16.004	326,6
2035	**183.484**	**17.419**	**355,5**
2036	184.892	18.827	384,2
2037	186.294	20.229	412,8
2038	187.690	21.625	441,3
2039	189.080	23.015	469,7
2040	190.464	24.399	497,9
2041	191.842	25.777	526,1
2042	193.214	27.149	554,1
2043	194.581	28.516	581,9
2044	195.941	29.876	609,7
2045	**197.296**	**31.231**	**637,4**

Fuente: Elaboración propia (2023)

En el análisis del suelo industrial[4] se constató un crecimiento de la superficie ocupada de 34 hectáreas en 10 años, a un ritmo de 3,4 ha anuales[5]. Parte importante de esta superficie está destinada a la industria maderera, papelera y bodegaje. La proyección futura supone mantener este ritmo de consumo.

Ilustración 3-9 Sectores Industriales en ciudad de Valdivia (2012-2022)



Fuente: Elaboración propia por mediciones en Google Earth. Nota: Se excluyen algunos establecimientos industriales aislados, ubicados generalmente al interior de la ciudad.

Las estadísticas muestran un aumento en la edificación destinada a bodegaje antes de la pandemia, aunque este mercado abastece principalmente a las operaciones industriales existentes y no se relaciona fuertemente con los volúmenes de importación, como ocurre en otras ciudades portuarias. Las actividades productivas han mostrado un aumento en los últimos años, para lo cual se considera la totalidad de los terrenos destinados a establecimientos fabriles, tanto inofensivos como molestos, así como al uso de bodegaje. En cuanto a la industria manufacturera, esta ha presentado fluctuaciones sin evidenciar una tendencia clara al alza o a la baja.

[4] Para las actividades productivas, se considera todos los suelos destinados a establecimientos fabriles inofensivos o molestos, además del uso de bodegaje, que en los últimos años muestran un aumento.

[5] La metodología para determinar esta tasa de crecimiento anual (que se puede consultar en informe de diagnóstico) consideró mediciones consecutivas en Google Earth para los años 2012 y 2022.

A su vez, se observa una tendencia al alza en predios industriales de los porcentajes de ocupación de suelo tanto para usos de industria y bodegaje[6], mientras que los predios de bodegas disminuyen en el período 2018-2023. Ello según se puede observar en la siguiente tabla:

Tabla 3-10 Ocupación de predios industriales y de bodegas registrados en los años 2018 y 2023

Año	% ocupación de suelo Industria	% ocupación de suelo Bodega
2018	7,7	32,9
2023	9,6	30,4
Promedio	8,6	31,7

Fuente: Elaboración propia (2023) en base a Datos SII.

Conforme la proyección lineal de la demanda anual de suelo, así como la evolución de las tasas de ocupación por usos industrial y bodega, se obtienen los siguientes resultados de demanda de consumo de suelo para los escenarios de planificación urbana. Con los métodos utilizados se estima que para 2045 se requerirán 75 hectáreas de suelo productivo.

Tabla 3-11 Proyección de Demanda de Suelo Productivo. Área de Estudio

Año	Demanda de Suelo Acumulada (Ha) (método tasa de ocupación)	Demanda de Suelo Acumulada (Ha) (método tasa anual 3,4ha)
2023	0,0	0,0
2024	2,3	3,4
2025	4,6	6,8
2026	6,9	10,2
2027	9,2	13,6
2028	11,5	17,0
2029	13,9	20,4
2030	16,3	23,8
2031	18,8	27,2
2032	21,3	30,6
2033	23,9	34,0
2034	26,6	37,4
2035	29,3	40,8
2036	32,1	44,2
2037	35,0	47,6
2038	38,0	51,0
2039	41,2	54,4
2040	44,4	57,8

[6] Resultado de la aplicación de una metodología adicional, utilizando las proyecciones de metros cuadrados construidos de industrias y bodegas para el año 2045 y aplicando un porcentaje de ocupación de suelo, calculado a partir de las bases de catastro del SII para los años 2018 y 2023.

Año	Demanda de Suelo Acumulada (Ha) (método tasa de ocupación)	Demanda de Suelo Acumulada (Ha) (método tasa anual 3,4ha)
2041	47,7	61,2
2042	51,2	64,6
2043	54,9	68,0
2044	58,7	71,4
2045	**62,7**	**74,8**

Fuente: Elaboración propia (2023)

En conclusión, se destacan los siguientes elementos clave:

- Gran parte de la superficie proyectada se destinará a la industria maderera, papelera y al sector de bodegaje.
- La edificación para bodegaje presenta una tendencia de crecimiento; sin embargo, su demanda responde principalmente a las operaciones industriales locales y no se vincula directamente con los volúmenes de importación, a diferencia de otras ciudades portuarias y del Gran Santiago.
- La industria manufacturera, aunque ha mostrado fluctuaciones, no evidencia una tendencia clara al alza o a la baja.
- Los cambios en los porcentajes de ocupación sugieren una disminución en la superficie predial asignada a industria y un aumento en la superficie destinada a bodegas.

3.2.3. Distribución de crecimiento población, hogares y m2 edificados a nivel de zonas

Para analizar las proyecciones a nivel de zonas, se emplearon datos del SII correspondientes a los años 2018 y 2023, permitiendo identificar los sectores que presentaron aumentos y disminuciones en los m^2 construidos según usos, así como en el número de hogares de acuerdo con su GSE. Estas variaciones se ajustaron a las predicciones generales del área de estudio para el período 2023-2045. Como resultado, se obtuvo información espacial sobre la evolución de los usos de suelo y la cantidad de hogares por zona, cuyos resultados globales por sector se presentan a continuación.

Tabla 3-12 Variaciones de m2 construidos por uso, tendencias para el período 2023-2045

Sector	Comercio	Educación	Habitacional	Industrial	Servicios	Salud	Otros
Barrios Bajos	16.353	6.991	14.759	-8.755	34.270	2.544	437
Calle Calle	3.060	0	104.642	1.421	3.508	0	7.497
Cayumapu	0	0	0	0	0	0	0
Collico	3.367	-2.773	162.226	-15.386	1.616	3.501	-55
Corvi	6.891	8.919	132.904	2.477	4.191	0	10.717

Sector	Comercio	Educación	Habitacional	Industrial	Servicios	Salud	Otros
Costa Interior (Punucapa)	0	0	0	0	0	0	0
Costa Norte (Curiñanco)	2.449	513	34.408	0	0	0	515
Costa Sur (Cutipay)	413	0	13.797	-325	6.673	0	2.405
Costa Sur (Niebla y Alrededores)	995	0	68.522	396	4.559	0	2.403
Guacamayo	989	13.336	235.069	450	2.940	548	2.822
Isla Teja	17.718	20.139	132.621	1.916	16.155	696	15.594
Las Animas	2.666	42.282	120.469	407	28.373	0	14.209
Regional	19.303	14.967	36.093	1.825	15.118	712	3.433
Salida Sur	3.059	81	123.408	19.606	21.429	0	17.599
Schneider	12.209	3.116	177.425	1.926	10.781	5.600	54.613
Torobayo	0	801	134.581	6.563	0	0	98.866
Valdivia Centro	44.937	2.579	37.600	1.357	30.673	484	11.533
Yáñez Pablo	1.412	6.247	54.402	368	5.233	0	3.689
Total general	**135.822**	**117.198**	**1.582.926**	**14.246**	**185.520**	**14.084**	**246.277**

Fuente: Elaboración propia (2023)

Como se observa, la mayoría de los sectores presenta variaciones positivas; mientras que también existen sectores con variación cero para algunos usos de suelo. En el uso comercial, los sectores sin variación son Torobayo, Cayumapu y Punucapa; en educación, son Calle Calle, Cayumapu, Punucapa, Cutipay y Niebla; en uso habitacional, Cayumapu y Punucapa; en uso industrial, Cayumapu, Punucapa y Curiñanco; en servicios, Cayumapu, Punucapa, Curiñanco y Torobayo; y en el área de salud, la mayoría de los sectores, como Calle Calle, Cayumapu, Punucapa, Corvi, Curiñanco, Cutipay, Niebla, Las Animas, Salida Sur, Torobayo y Yáñez Pablo, no registraron crecimiento.

En contraste, se observan pocas variaciones negativas, concentrándose principalmente en el uso educativo en Collico y en el uso industrial en Collico y Cutipay. La magnitud de estas variaciones ofrece una visión sobre la dinámica inmobiliaria de cada sector y uso, destacando que una variación positiva, nula o negativa no implica necesariamente la ausencia de cambios de uso, sino que el balance neto resulta en crecimiento, estabilidad o disminución según cada caso.

A continuación, se muestra la distribución de las variaciones globales en hogares por GSE.

Tabla 3-13 Variaciones de hogares por GSE, tendencias para el período 2023-2045

Sector	Hogares AB	Hogares C1a	Hogares C1b	Hogares C2	Hogares C3	Hogares D	Hogares E
Barrios Bajos	43	6	152	142	-1302	626	283
Calle Calle	632	250	425	74	-1	28	10
Cayumapu	0	0	0	0	0	0	0
Collico	57	26	61	171	2930	378	-252

Sector	Hogares AB	Hogares C1a	Hogares C1b	Hogares C2	Hogares C3	Hogares D	Hogares E
Corvi	153	67	364	526	-1148	-5487	-1822
Costa Interior (Punucapa)	0	0	0	0	0	0	0
Costa Norte (Curiñanco)	0	24	42	9	88	150	167
Costa Sur (Cutipay)	201	45	0	0	0	0	0
Costa Sur (Niebla y Alrededores)	121	79	144	203	-442	210	594
Guacamayo	166	292	602	706	-353	3015	20
Isla Teja	644	1063	2573	206	672	-165	-93
Las Animas	147	74	286	866	-1315	714	1115
Regional	89	501	983	632	-278	626	475
Salida Sur	568	147	307	117	334	231	72
Schneider	264	57	562	1530	1526	-3108	-2903
Torobayo	491	705	1189	57	-5	4	0
Valdivia Centro	41	-45	998	308	911	114	4
Yañez Pablo	30	83	733	151	26	-1409	561
Total general	**3645**	**3375**	**9419**	**5700**	**1643**	**-4069**	**-1768**

Fuente: Elaboración propia (2023)

Respecto de la variación global de los hogares, se aprecia que las disminuciones más significativas de los hogares de los grupos D y E son en los sectores de Schneider y Corvi. Así también el grupo C3 disminuye significativamente en los sectores de Barrios Bajos, Corvi y Las Animas. Los mayores aumentos se dan en el sector de Guacamayo en hogares de grupo D, seguido por Collico en grupo C3, e Isla Teja en grupo C1b.

3.3. Diagnóstico Integrado. Condicionantes y potencialidades

El Diagnóstico Integrado constituye una instancia de síntesis del proceso de análisis territorial desarrollado en el marco de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia. Su finalidad es identificar y jerarquizar aquellos aspectos que inciden directamente en la decisión de planificación, integrando de manera articulada los resultados del análisis sistémico del territorio, el Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE) y los aportes recogidos durante los procedimientos de participación ciudadana temprana. En coherencia con lo establecido en la Guía de orientación para el uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile (MMA, 2015), este Diagnóstico Integrado permite priorizar los temas relevantes para la sustentabilidad y el desarrollo urbano, focalizando la atención en aquellos elementos que, por su carácter estructural, condicionan u orientan el diseño del Plan. Este ejercicio de síntesis constituye un puente entre el diagnóstico y la propuesta, asegurando que las decisiones normativas se sustenten en una lectura integrada del territorio.

Como resultado de este proceso, se identificaron cinco Factores Críticos de Decisión (FCD), entendidos como los principales condicionantes y potencialidades territoriales que el Plan debe abordar en su etapa de formulación, estos son:

- Valor natural y ambiental del territorio, como soporte estructural del sistema urbano y principal condicionante de límites, áreas de protección y gradientes de urbanización.
- Movilidad e integración urbana, como dimensión clave para reducir dependencia del automóvil, mejorar accesibilidad y orientar localización de usos y jerarquía vial.
- Crecimiento disperso y fragmentado, como problema estructural que exige contención, eficiencia del suelo urbano y regulación de transiciones periurbanas y costeras.
- Ciudad compleja y diversificada, como oportunidad y desafío para equilibrar centralidades, reducir fricciones de uso y orientar regeneración urbana.
- Patrimonio e identidad, como base para fortalecer cohesión, calidad urbana y mecanismos normativos de protección y rehabilitación.

Estos FCD expresan los desafíos estratégicos y operan como criterios orientadores del modelo de ordenamiento territorial, de la Imagen Objetivo y de las disposiciones normativas que estructuran el Plan, constituyendo el marco de prioridades que debe ser traducido en decisiones normativas y espaciales verificables: delimitación del área urbana, definición de áreas de riesgo y protección, zonificación, estándares de ocupación del suelo, estructura vial, incentivos normativos y criterios de compatibilidad de usos, con un énfasis transversal en sostenibilidad, resiliencia y calidad de vida.

3.3.1. FCD1: Valor Natural y Ambiental del Territorio

El sistema urbano de Valdivia se distingue por su impronta geográfica y paisajística. La gran riqueza asociada al sistema fluvial y a la presencia de una importante masa vegetacional de bosque, se sustenta en condiciones de alta pluviosidad y temperaturas estables[7] que alcanza a un total de 5.827 has en el área de estudio que equivalen a un 20% del entorno urbano. Destaca la presencia de una intrincada red hidrográfica que ha dado origen a un sistema de humedales, que se asocia en gran medida a la inundación generada tras el terremoto del año 1960. Dicho sistema conforma una matriz biológica de alta diversidad que cubre aproximadamente 18.000 hectáreas, que integran un total 72 humedales[8] en el territorio comunal.

[7] Gajardo R. (1995). La vegetación natural de Chile. Clasificación y distribución geográfica. Santiago, Chile. Universitaria. 165 p

[8] De acuerdo con la información reportado en el portal web del Sistema de Información y Monitoreo de Biodiversidad https://simbio.mma.gob.cl/Humedales/IndexInventario

Ilustración 3-10 Entorno Natural Valdivia Costa y Ciudad Centro



Fuente: Elaboración Propia (2025)

En este marco, se integra el sector costero que posee una planicie litoral de variadas conformaciones paisajísticas que alternan playas y sectores acantilados. Desde su origen han transitado como enclaves defensivos y extractivos al desarrollo y consolidación de asentamientos humanos de vocación turística, aprovechando las bellezas paisajísticas existentes.

Parte importante del territorio de mayor valor natural se encuentra integrado a algunas de las categorías de protección, ya sea a través de santuarios de la naturaleza, humedales urbanos e iniciativas privadas de protección. Destaca a su vez, áreas de alto valor escénico y paisajístico que se encuentran integradas a la red de parques urbanos, tales como Parque Saval, Parque Harnecker, Parque Krahmer y el Parque Catrico entre otros, los que reafirman la impronta asociada a los recursos naturales y paisajísticos que proyecta la ciudad.

Junto a lo anterior es posible asegurar que el sistema urbano de Valdivia, por su emplazamiento vinculado al complejo sistema fluvial y costero, es el territorio urbano que a nivel nacional cuenta con mayor borde de contacto con cuerpos de agua, en relación con su tamaño, lo que repercute y determina su desarrollo.

A pesar de todos estos valores, hay una porción importante de los recursos naturales de relevancia que no cuenta con medidas de protección o resguardo. Estos se han visto seriamente amenazadas por el crecimiento expansivo que ha experimentado el sistema

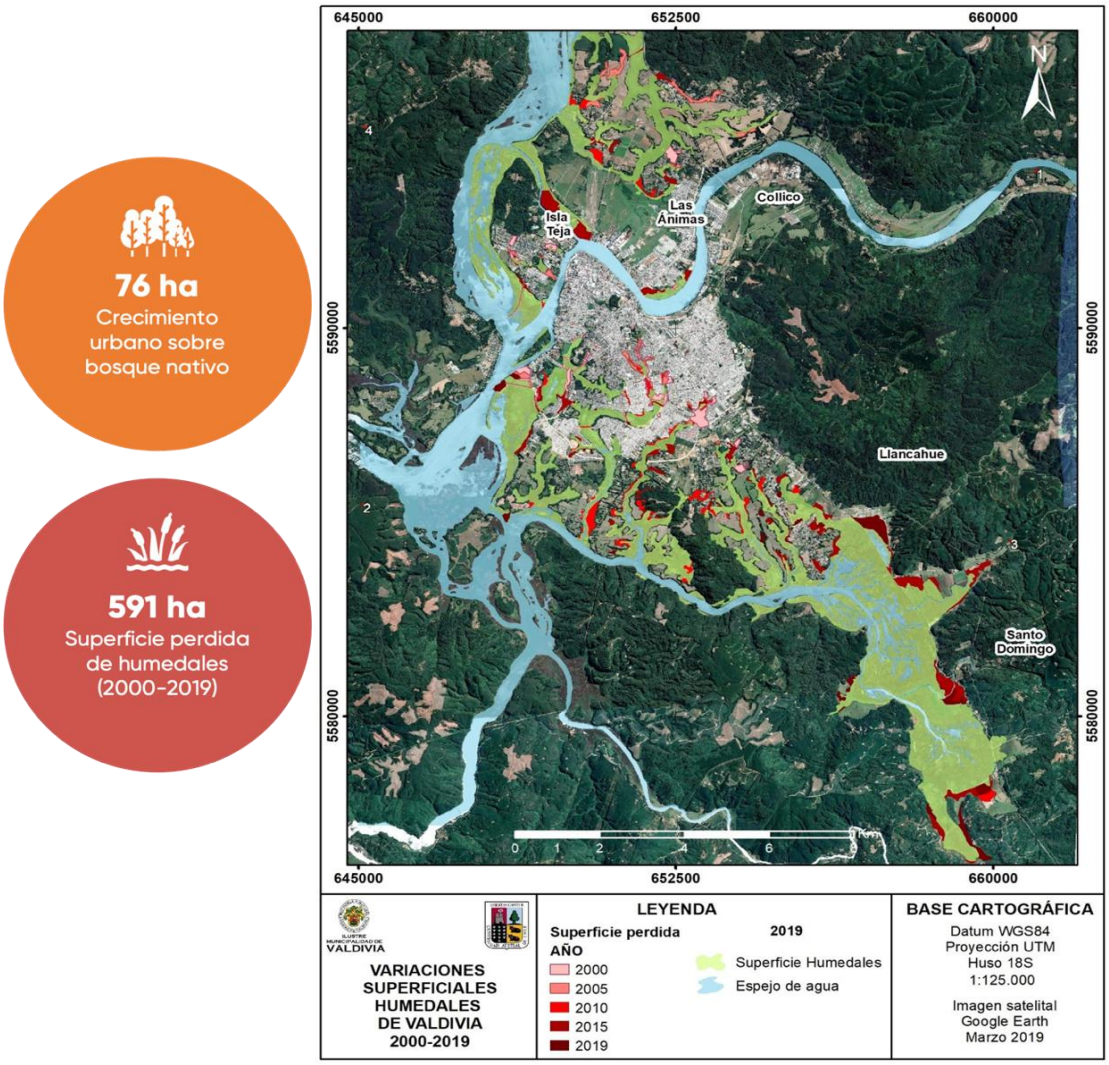
urbano en las últimas décadas, a un ritmo de 85 hectáreas por año entre 2006 y 2023. Por ello, se ha generado un impacto significativo en la sustentabilidad de los espacios naturales relevantes para la conservación ecosistémica, tales como la alteración de humedales, afectaciones de bosque nativo y los procesos erosivos causados por el desbroce en sectores con pendientes, sumados la ocupación intensiva del borde costero.

Este crecimiento, presenta características dispersas, se desarrolla de manera desagregada y fragmentada. En un territorio accidentado geográficamente, los procesos de ocupación se desarrollan bajo distintas formas; urbanización por agregación del consolidado urbano, subdivisión de predios rústicos (parcelas de agrado) y partición irregular del suelo (loteos brujos).

Junto con la afectación y/o degradación de áreas naturales de gran valor ecológico y ambiental se ha podido constatar las áreas con presencia de bosque nativo, llegando a ocupar 76 hectáreas de este territorio con urbanización. Esto, además de generar deforestación, tiene repercusiones en la estabilidad del suelo, provocando, por ejemplo, que varios sectores se vean expuestos a una erosión severa. Esta erosión y el aumento de la escorrentía superficial supone el traslado de sedimentos que se depositan en cuerpos de agua (humedales) que alteran sus propiedades fisicoquímicas.

El territorio planificado por el PRC anterior al estructurarse como un sistema continuo, ha propiciado que los procesos de ocupación urbana acentúen la degradación ambiental de los territorios intermedios, entre los principales subcentros urbanos. De esta manera se observa interacción con espacios naturales, en el interurbano Valdivia – Niebla, y la proyección de ocupación de la zona costera hacia el norte, en sectores como El Molino, San Ignacio e incluso fuera de límite urbano, en la expansión del sector sur de Valdivia (camino a Paillaco), el vector de crecimiento desde Niebla hacia Curiñanco y el avance de las ocupaciones sobre los poblados interiores.

Ilustración 3-11 Superficie de humedales perdida entre 2000 y 2019 -Ciudad de Valdivia



Fuente: Catastro de Humedales Urbanos de Valdivia (2019)

La tendencia observada en los últimos años es de un incremento de los procesos de ocupación de las áreas periurbanas como resultado de la demanda de suelo a menor costo para primera o segunda vivienda y de la migración interregional, regional y la movilidad de población interna centro-periferia, denominada migración por amenidades [9] (Millán-Otero, 2023). Ambas son impulsadas por segmentos medios y altos, incrementando la fricción con los espacios de valor natural.

Al abordar este desafío se busca conservar los ecosistemas de alta relevancia ambiental y paisajística, y resguardar y propiciar la gradualidad en los sectores cercanos a zonas de protección o alta fragilidad ambiental. Estas metas buscan

[9] La migración por amenidades evidencia un deseo consciente de emigrar a la ruralidad por influencia, en la mayoría de los casos, de la atracción de comodidades naturales o culturales. https://doi.org/10.33679/rmi.v1i1.2747

preservar la biodiversidad y el valor natural del territorio, asegurando un equilibrio entre el desarrollo humano y la protección del entorno natural.

3.3.2. FCD2: Movilidad e Integración Urbana

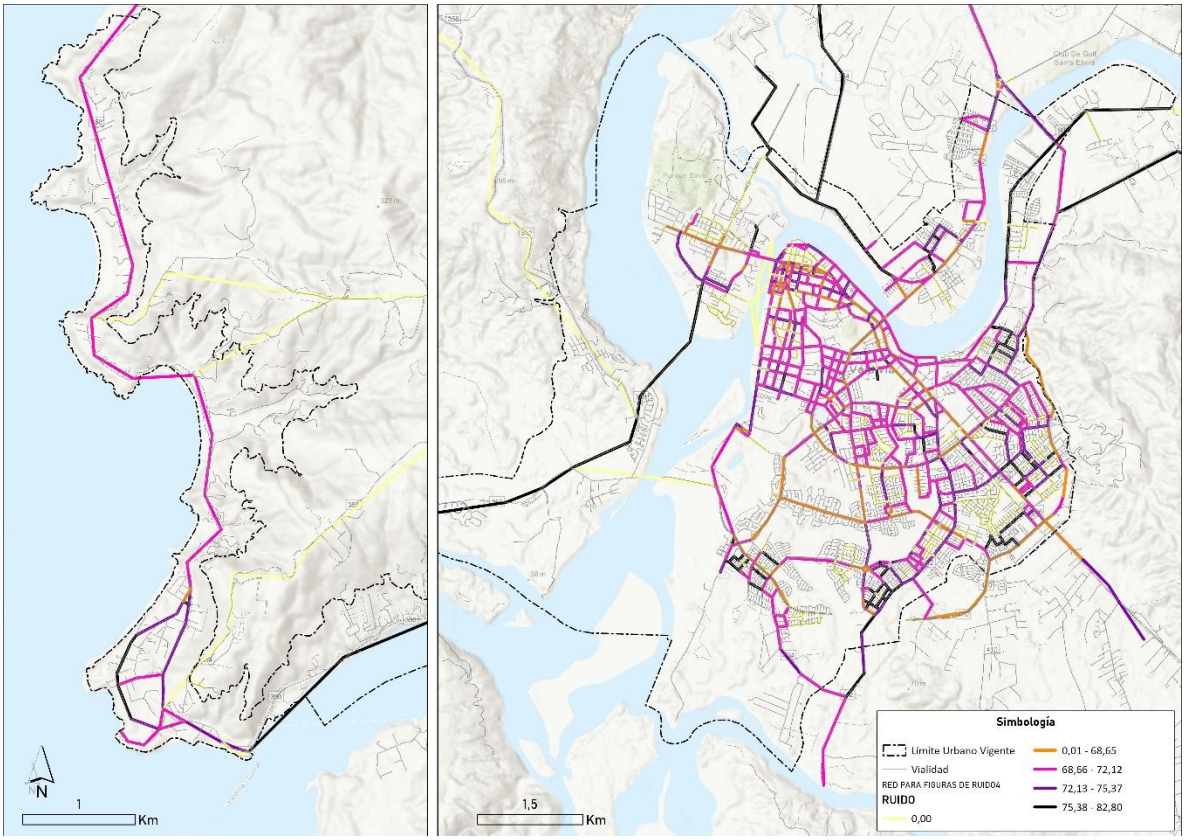
Una de las mayores debilidades detectadas en el sistema urbano es la fuerte dependencia de los modos motorizados de transporte los que están orientados principalmente al tránsito de vehículos particulares alcanzando a un 49.8% de la partición modal. Por su parte, el transporte público contempla un 36,3% de los desplazamientos, y la de caminata alcanza sólo un 13,97%. Estas cifras están determinadas por la extensión que ha ido adquiriendo el área urbana y la concentración de los viajes hacia los distritos proveedores de servicios.

La partición modal de los vehículos privados paso de 45% el año 2013, a 49.8% el año 2023, lo que significa un aumento de un 10,6% en el período 2013-2023. Lo anterior, sustenta una tendencia sostenida al aumento del parque automotriz privado que impacta en congestión, seguridad y siniestros. La dependencia de los modos motorizados y la infradotación de capacidad de las vías, genera congestión vehicular y emisiones de ruido.

Respecto de la congestión vehicular, la red vial presenta mayoritariamente problemas internos, encontrándose los conflictos en la parte central y sus conexiones con Niebla y la parte oriente y norte de Valdivia. Vías como Ramón Picarte, Los Robles y Arturo Prat en sentido Oriente Poniente, además de Baquedano en sentido S-N, se encuentran con grados de saturación por sobre los 95%, lo que indica congestión vial, puesto que la capacidad de la vía se encuentra casi completamente utilizada por flujos vehiculares, lo que genera demoras, colas y reducción de velocidad. Las velocidades de operación son significativamente bajas en las vías principales del centro de la ciudad y en las conexiones con Rutas hacia Niebla (Los Robles), la parte norte (Pedro Aguirre Cerda) y haca la parte sur (Baquedano, Francia, Ramón Picarte). A pesar de la generalidad del problema, la velocidad de los vehículos privados es un 20% mayor que la de transporte público.

En términos de emisiones de ruido, el Estudio de Movilidad desarrollado en el marco de la presente Actualización (Ver Estudios Especiales) muestra que un 70% de la red total se encuentra en nivel de ruido por sobre los 65db, considerado este como un umbral de efectos más graves y permanentes en la salud. En términos generales, este nivel de emisión se da preferentemente en la zona consolidada central y en los caminos de conexión interurbana por causa de la mayor velocidad de vehículos livianos y camiones. Al analizar el porcentaje de la red para los distintos sectores que está por sobre el umbral de 65 dB, se tiene que en el área consolidada continua un 42,6% de la red está sobre el umbral, en el área consolidada difusa alcanza solo a un 6,6% de la red, en el resto del territorio dentro del límite urbano vigente que no está consolidado alcanza un 19,3% de la red, y en el área de humedales un 1,5% de la red presenta ruido por sobre el umbral.

Ilustración 3-12 Mapa de Ruido Área Urbana de Valdivia



Fuente: Estudio de Movilidad Urbana

Con relación al transporte de carga y el deterioro que genera de la infraestructura vial, la situación al 2023 indica que, de la red considerada un 50% de su longitud registra flujo de camiones, con un promedio ponderado de 13,7 camiones en hora punta.

Las zonas de paso de camiones sufren un deterioro, producto además del alto tránsito de otro tipo de vehículos. El porcentaje de la red para los distintos sectores, en los cuales coexisten flujos de buses y camiones en el área consolidada continua alcanza a un 29,2%. En el área consolidada difusa equivale a un 39,5% de la red, en el resto del territorio dentro del límite urbano vigente que no está consolidado a un 21,1% de la red, y en el área de humedales a un 88,2% de la red.

Analizando la estructura de los destinos de viajes en modo de transporte privado, para la hora punta, un 22% de los viajes llega al sector de Valdivia Centro. Considerando las áreas norte de los sectores de Barrios Bajos y Regional (generando un sector centro más ampliado), este porcentaje aumenta a un 37% de los viajes en transporte privado de hora punta. Lo anterior es indicativo de la gran carga que sufre el sector céntrico respecto de la demanda de estacionamientos formales e informales.

La escasa consolidación de la trama de espacios públicos en el periurbano origina efectos en las distancias de viajes y en la partición modal de los modos no motorizados. Es así como la distancia media de viaje en transporte privado es del orden de 5,15 Km,

lo que significa un aumento de un 47% respecto de la distancia deducida de la EOD 2013 (3,5Km). La distancia media en transporte público es un 67% mayor que la distancia media del transporte privado. Lo anterior sustenta la amenaza de un progresivo aumento del tiempo y distancia promedio de viajes derivado del patrón de crecimiento expansivo.

Por su parte, los modos no motorizados muestran que la participación modal de la caminata presenta una disminución significativa de 12% en el período 2002-2013, llegando a un 13,97% al año 2023 (según modelación Vivaldi), lo que implica una reducción de un 9% en el período 2013-2023. Respecto de la participación modal de la bicicleta muestra una disminución también significativa de 11% en el período 2002-2013, llegando a un 2% el año 2013. Por otra parte, al año 2022, de los 23 Km de ciclovías existentes, sólo 15Km (65%) cumple con los estándares MINVU.

Del total de población (según INE 2017), un 34% está potencialmente con una cobertura de ciclovía (considerando el umbral de 600mt). Finalmente, la distancia promedio de viaje es de 3,04Km, según encuesta levantada por consulta ciudadana. Dicha distancia, es relativamente similar a la distancia promedio de viajes en transporte privado deducido de la EOD 2013 (3,5Km). Los destinos están principalmente concentrados en el centro de la ciudad, con algunos puntos emergentes en el periurbano (producto de localización de actividades específicas).

El modo fluvial casi no aparece registrado en la EOD 2013. En los registros que declaran la barcaza como modo de transporte, son cadenas de actividades que se desarrollan integrando varios modos. Esta alternativa de transporte público se ve afectada por la limitante de los accesos al borde rio.

Respecto de la distribución de los servicios esenciales, una de las fortalezas que se aprecian en la situación actual es la distribución equilibrada de equipamientos públicos esenciales (Educación y Salud) en el área urbana consolidada. El 66% de los sectores rurales cuentan con equipamiento de Salud y el 83% con equipamiento Educacional. Sin embargo, la distribución a otras actividades de carácter privado como los servicios el comercio, servicios de intermediación financiera con alta captación de viajes propósito laboral y trámites esporádicos, presentan un alto nivel de concentración.

Respecto a las tendencias importa señalar que los proyectos catastrados en relación a vialidad y movilidad llegan a un total de 105 proyectos. Analizando la fuente de estos proyectos, el 65% están indicados preferentemente en el Plan Maestro de Borde Fluvial, seguido por el PIIMEP de Valdivia y el BIP (Banco Integrado de Proyectos). Respecto del nivel de desarrollo de estos proyectos, un 10,5% está aprobado o en ejecución, un 15,2% está a nivel de perfil, un 12,4% a nivel de diseño, y un 4,8% está a nivel de prefactibilidad. Finalmente, un 57,1% no tiene desarrollo registrado.

El Plan de Movilidad Sostenible tienen orientaciones hacia una ciudad caminable, ciclo inclusivo, con transporte público eficiente e integrado, gestión del transporte de carga, y gestión de la demanda vehicular. Un 40% de la red de ciclovías propuesta está materializada al 2023. Asimismo, el Plan Maestro de Borde Fluvial propone una cobertura de 23 paradas de transporte público en los 64,66 Km de borde fluvial, además

de 12 kilómetros de ciclovías en el borde fluvial (del 1,2% diagnosticado como abierto para uso de transporte, lo que acotado al borde urbano fluvial sube a un 19%).

En respuesta a las problemáticas identificadas, este desafío busca mejorar la movilidad y la accesibilidad intraurbana, promoviendo un sistema integrado que reduzca la dependencia del automóvil y favorezca la intermodalidad. Asimismo, apunta a fortalecer la conectividad vial estructurante y a potenciar los modos de transporte no motorizados y fluviales, en coherencia con la localización de servicios y equipamientos urbanos. Todo ello con el objetivo de mejorar el acceso equitativo a la ciudad, reducir brechas territoriales y avanzar hacia un modelo de movilidad más eficiente, inclusivo y sostenible.

3.3.3.FCD3: Crecimiento Urbano Disperso y Fragmentado

Las condiciones físicas del sitio urbano y el crecimiento por agregación de loteos (mosaico) han sido determinantes para la configuración fragmentada de la trama. A esto se ha sumado, en el periodo reciente, un fuerte proceso de expansión de la huella urbana que pasó de una superficie de 1.814 has en el año 2006 a un total de 3.628 has en el año 2023 en la ciudad de Valdivia y sus alrededores. Además, cabe considerar el crecimiento observado principalmente sobre los sectores periféricos y periurbanos, en el sector Costa (Niebla – Curiñanco) que pasó de 568 has en el año 2002 a 1.129 has en el año 2021. Dicho crecimiento ha adoptado una organización dispersa (difusa) en el territorio[10], reproduciendo patrones similares al de otros conglomerados de mayor tamaño.

Este crecimiento disperso se ha visto facilitado por la interpretación laxa de las normas de subdivisión en los territorios rurales del periurbano (DL 3516). Se suma, la proliferación de asentamientos informales, que no cuentan con la dotación requerida de infraestructura y espacios públicos necesarios para el funcionamiento urbano.

Tanto el desarrollo urbano fragmentado y la expansión dispersa de Valdivia, se ha caracterizado por una clara vocación residencial preferente, sin otros usos de suelo como los equipamientos que la complementan. Esto genera una alta dependencia de los traslados en vehículo particular hacia los distritos centrales de la ciudad[11].

Parte importante del crecimiento expansivo de la ciudad se ha desarrollado en el plano continuo, en suelos de valor agropecuario (clase III), generando fricción sobre el desarrollo de las actividades propias del medio rural. Por otro lado, el crecimiento de los sectores residenciales está interactuando con las zonas tradicionalmente dedicadas a las actividades productivas y a la infraestructura. Esto, ocurre en sectores de Las Animas (Las Marías), Collico, Las Mulatas y Salida Sur de Valdivia Av. Ramón Picarte y su proyección sobre Ruta 206, entre otros.

[10] CRECIMIENTO URBANO Y SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL EN VALDIVIA (scielo.cl)
[11] Descrito en Desafío 2: Movilidad e Integración Urbana

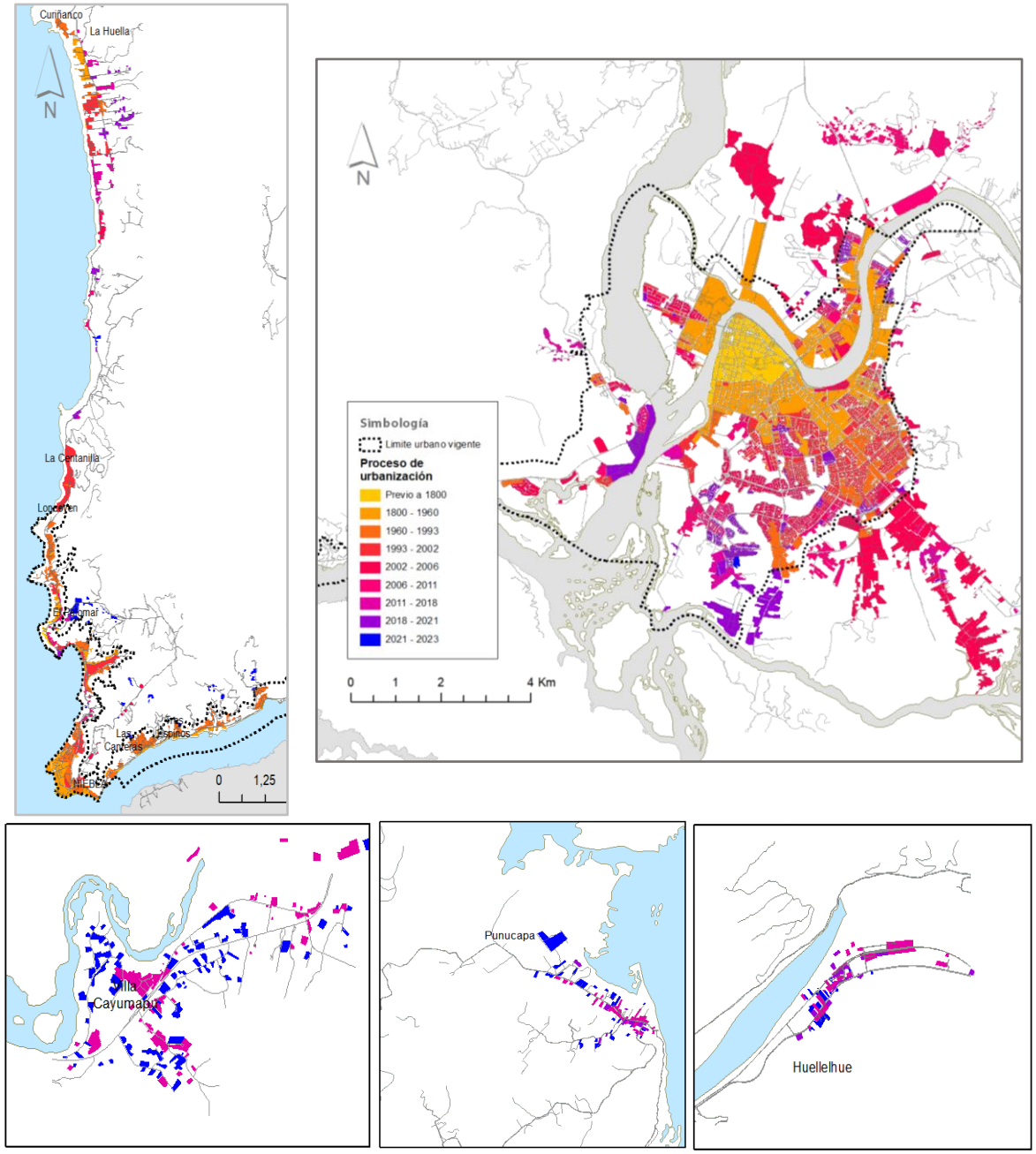
Desde el punto de vista de la interacción con espacios naturales de alta relevancia, tales como humedales y serranías costeras con alta concentración de bosques, este tipo de crecimiento ha afectado directamente la naturalidad del paisaje y la biodiversidad. Algunos ejemplos son la transformación del relieve, la segmentación de corredores biológicos, la deficitaria gestión de residuos domiciliarios o la afectación de la fauna (introducción de animales domésticos), entre otros. Sumado a esto, el fraccionamiento de los predios y otras modalidades de tenencia, como los condominios, han incrementado la densidad y ocupación de territorios que no cuentan con sistema de recolección de aguas servidas, lo que favorece la contaminación de acuíferos subterráneos y superficiales.

A lo anterior se suma la ocupación de sectores de alta exposición a amenazas naturales y antrópicas, lo que se observa con mayor relevancia en los asentamientos del sector costero, con ocupaciones en laderas, áreas potencialmente inundables. Uno de los factores de mayor preocupación, a propósito de cambio climático global, son los asentamientos dispersos en entornos boscosos y de alta pendiente que conforman un borde de contacto que podría acentuar la susceptibilidad de incendios forestales, sobre todo en un contexto de reducción de las precipitaciones y episodios extremos de incremento de la temperatura.

Destaca el desarrollo disperso que han tenido los asentamientos del sector costero de la comuna particularmente entre Niebla y Curiñanco. En este sector, se ha incrementado la subdivisión irregular del suelo para el desarrollo de segunda vivienda, sin acceso a condiciones básicas de provisión infraestructura de urbanización y en terrenos de alta pendiente expuestos a condiciones de riesgo.

Se ha podido observar el incremento del fenómeno de parcelación en los asentamientos rurales que bordean el área urbana de Valdivia, Cabo Blanco, El Arenal, Sta. Elvira y Quitacalzón. Del mismo modo entidades rurales de Cayumapu y Huellelhue han crecido al alero de operaciones de subdivisión de predios rústicos lo que ha significado una tensión de demanda sobre los sistemas de provisión de agua potable rural, que no cuentan con la capacidad suficiente para soportar el incremento de las viviendas.

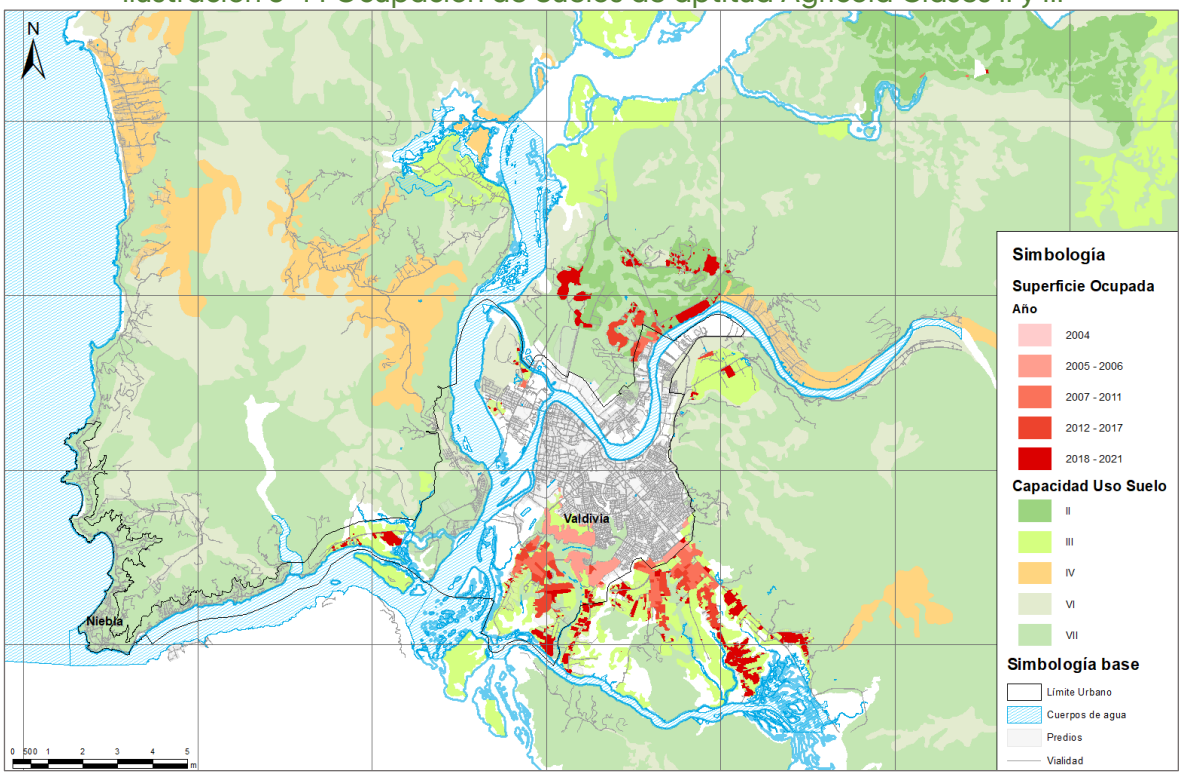
Ilustración 3-13 Huella de Crecimiento Urbano – Comuna de Valdivia



Fuente: Elaboración propia

Otros de los factores de incertidumbre derivados del fenómeno de cambio climático que dificultará la sostenibilidad de los asentamientos rurales y dispersos, es el acceso a dotación de servicios sanitarios de agua potable en episodios de recrudecimiento de eventos de sequía.

Ilustración 3-14 Ocupación de Suelos de aptitud Agrícola Clases II y III



Fuente: Elaboración Propia con base en cobertura cartográfica CIREN 2003 y Análisis Proceso de Urbanización

En respuesta a estas problemáticas y tendencias, este desafío busca reducir la intensidad de urbanización de áreas de alta relevancia ambiental y agroecológica. Así también, resolver la consolidación de asentamientos poblados en el periurbano de Valdivia, acorde con la capacidad de soporte, los roles y vocaciones preferentes. Esto, con el objetivo de proteger y conservar los espacios naturales y agrícolas de importancia, evitar la vulnerabilidad ante riesgos y garantizar un desarrollo urbano sostenible en el área periurbana, respetando las capacidades del entorno y las vocaciones de cada zona.

3.3.4. FCD4: Ciudad Compleja y Diversificada

Valdivia en su desarrollo histórico ha ido transitando hacia un sistema urbano de escala intermedia que fue consolidando su carácter diversificado, atractor de actividades productivas, extractivas y epicentro de una amplia gama de actividades comerciales y de servicios que sirven a toda la región. Aunque en sus inicios mantuvo una ocupación compacta y centralizada, en la actualidad se ha expandido como un área urbana mononuclear, conectada por rutas de accesibilidad regional y complementada por la red de asentamientos rurales y entidades de las comunas de Máfil y Paillaco[12].

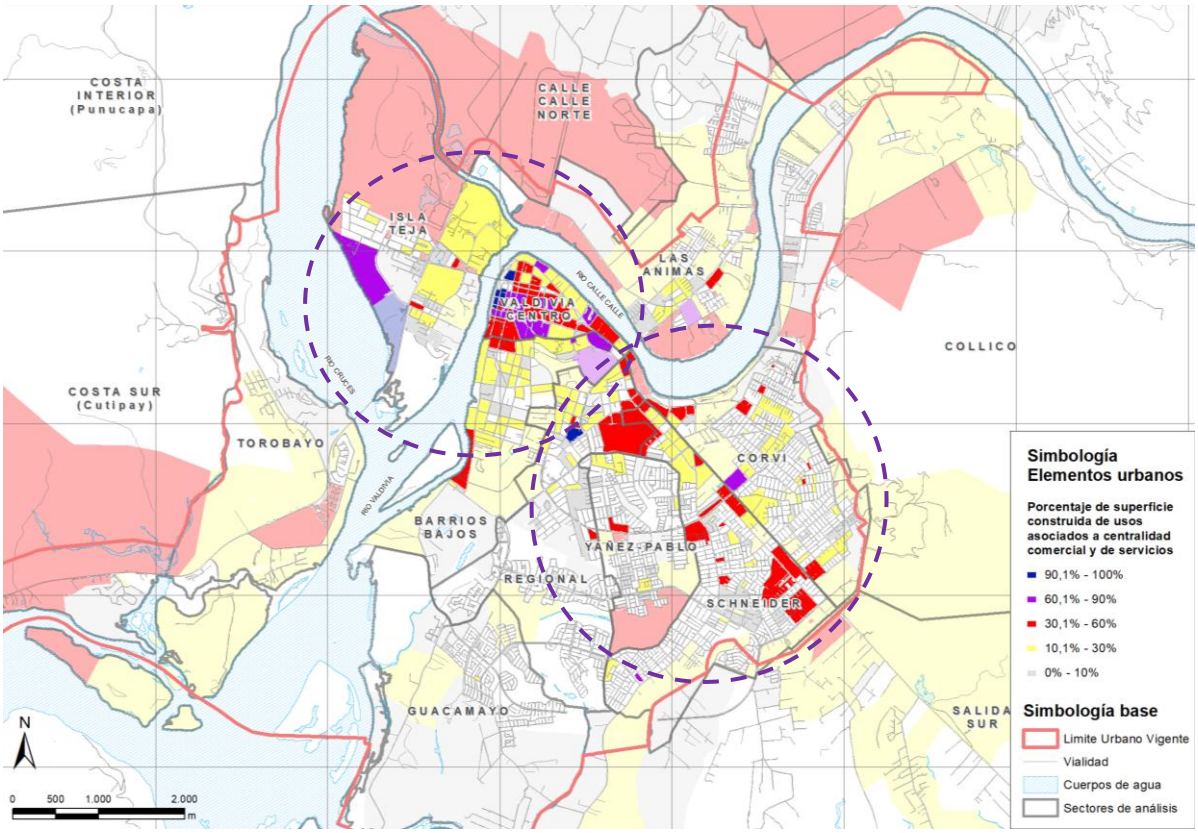
[12] Áreas Funcionales de las Ciudades Chilenas Metodología de trabajo colaborativa e interinstitucional elaborada por MINVU, INE, SECTRA y SUBDERE julio de 2021.

Al analizar la distribución del uso del suelo del sistema urbano de Valdivia, se advierte que el comercio se concentra principalmente en los distritos centrales de la ciudad de Valdivia y, en particular, en la avenida Ramón Picarte. Esta área alberga desde grandes comercios (supermercados, tiendas de hogar, etc.), tiendas especializadas, hasta pequeños comercios, incluyendo restaurantes y establecimientos recreacionales.

Un aspecto distintivo de Valdivia es su papel como polo de educación y desarrollo científico técnico a nivel nacional. La fundación de la Universidad Austral en la década de 1950 marcó un hito crucial en su desarrollo, dando lugar a una amplia oferta educativa que ha estimulado la economía local y enriquecido el panorama cultural y turístico de la ciudad.

Los atractivos paisajísticos de la comuna han impulsado un desarrollo turístico diversificado, respaldado por una creciente infraestructura de servicios. A lo largo del año, Valdivia alberga una variedad de eventos culturales e innovadores que impulsan la economía creativa local, generando productos artesanales y culinarios únicos que se desarrollan a nivel local en distintos puntos de la ciudad, alternando con usos residenciales.

Ilustración 3-15 Centralidades de comercio y servicios - Valdivia

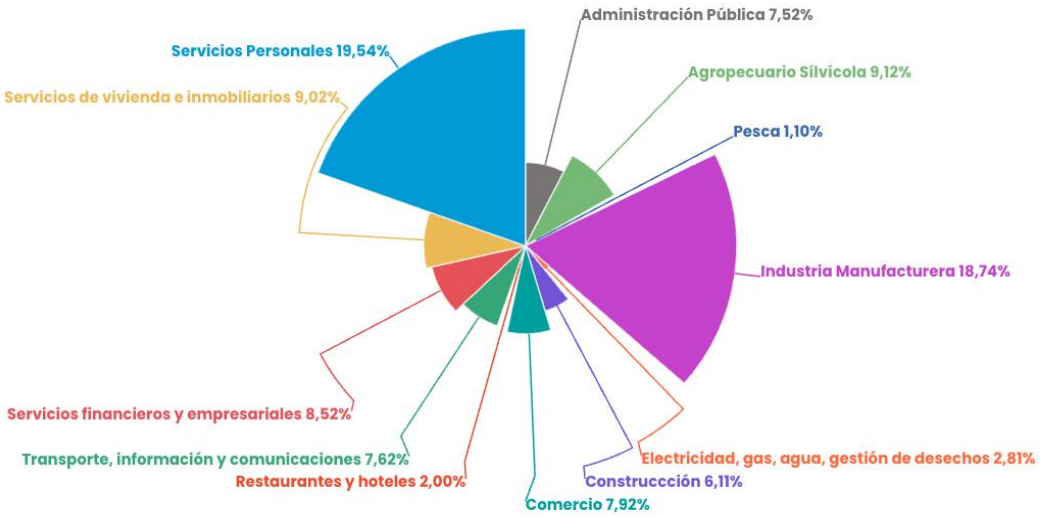


Fuente: Elaboración propia

La actividad industrial sigue siendo un pilar importante en la comuna, especialmente con sectores tradicionales como la industria cervecera y el transporte marítimo de productos forestales. Aunque su peso relativo en la economía regional ha disminuido en

años recientes, sigue siendo un componente significativo, representando el 18,7% del PIB regional.

Gráfico 3-3 Distribución del PIB de la Región de Los Ríos por Actividad Económica – Año 2022

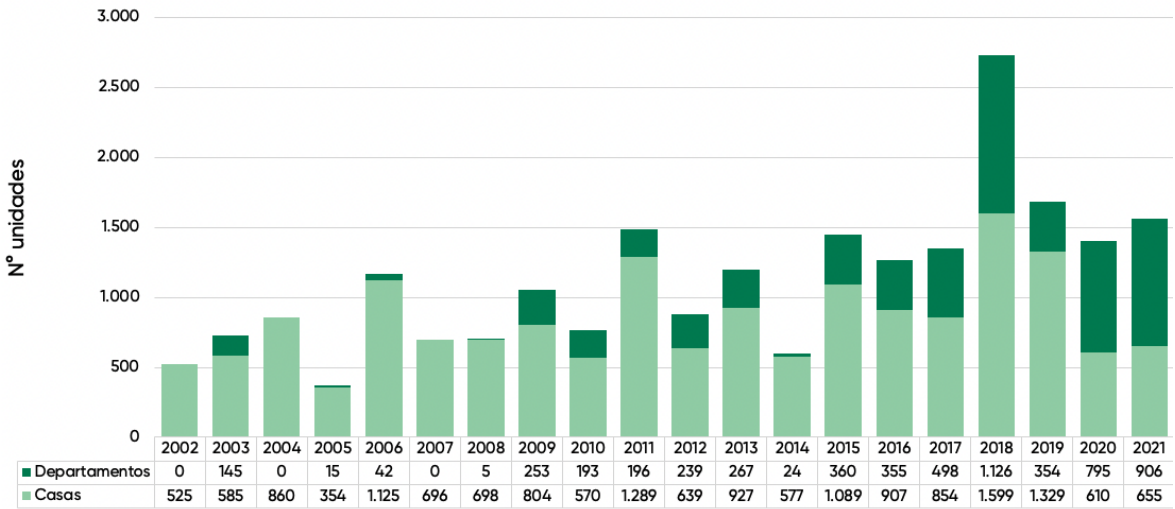


Fuente: Elaboración propia en base a información del Banco Central de Chile.

La diversificación económica se refleja en el crecimiento de sectores como la agricultura, la pesca y, sobre todo, los servicios, transporte y comunicaciones. Estos últimos han ganado importancia, contribuyendo a la vitalidad económica de la región.

En cuanto al mercado inmobiliario, Valdivia experimenta un dinamismo notable, con un constante crecimiento en el sector habitacional, incluso en períodos de pandemia. La construcción de edificios residenciales, especialmente en el centro y la Isla Teja, está acompañada de un aumento demográfico.

Gráfico 3-4 Número de Viviendas en Permisos de Edificación



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Departamentos	0	145	0	15	42	0	5	253	193	196	239	267	24	360	355	498	1.126	354	795	906
Casas	525	585	860	354	1.125	696	698	804	570	1.289	639	927	577	1.089	907	854	1.599	1.329	610	655

Fuente: Elaboración propia

Este auge inmobiliario ha elevado los precios del suelo y de las viviendas en las áreas consolidadas de la comuna, dificultando el acceso a la vivienda de interés público y limitando la viabilidad de nuevos proyectos. La alta concentración de la actividad comercial de escala mayor en el centro, junto con el aumento del comercio informal y problemas de seguridad, están generando deterioro urbano en el casco central, un incremento en la tasa de vacancia de locales comerciales y afectando negativamente la calidad de los espacios públicos. Aunque el centro sigue siendo un lugar de tránsito diario para cientos de personas que trabajan o realizan diligencias. La falta de residentes permanentes ha contribuido al deterioro de la zona.

Las actividades productivas han sido históricamente un actor trascendental en el desarrollo de la ciudad, sirviendo de soporte a una complejo sistema extractivo y logístico que ha ido evolucionando hacia actividades diversas acordes con los cambios que ha sufrido la matriz productiva nacional. El avance progresivo del desarrollo urbano residencial ha ido rodeando los enclaves productivos tradicionales de la ciudad acentuando la fricción de uso, y dificultando la logística del transporte de carga. Esta actividad, mayormente relacionada con almacenamiento y bodegaje, se concentra en áreas como el eje de la Avenida Ramón Picarte, la salida sur, Las Ánimas, Collico, Corvi, Guacamayo y Torobayo, las cuales también albergan una proporción significativa de viviendas y en contacto directo con áreas de valor natural y sectores con atractivo turístico, como los márgenes fluviales y zonas de humedales.

A través de este desafío se busca minimizar la fricción por superposición de actividades incompatibles, promover la accesibilidad y desarrollo equilibrado en la distribución de los equipamientos y servicios, propiciar la rehabilitación de las áreas urbanas deterioradas y favorecer la integración social.

3.3.5.FCD5: Patrimonio e Identidad

Por su conformación, Valdivia corresponde a una ciudad de alto interés histórico patrimonial. La ciudad se caracteriza por asimilar distintos elementos culturales que formaron parte de su constitución y desarrollo. Entre estos destaca la amalgama entre la influencia de la cultura mapuche ancestral, la colonización española y la posterior migración alemana entre otras nacionalidades. En la ciudad se ha plasmado su impronta, expresada en costumbres, festividades, gastronomía y arte local, generando una identidad compleja y multicultural.

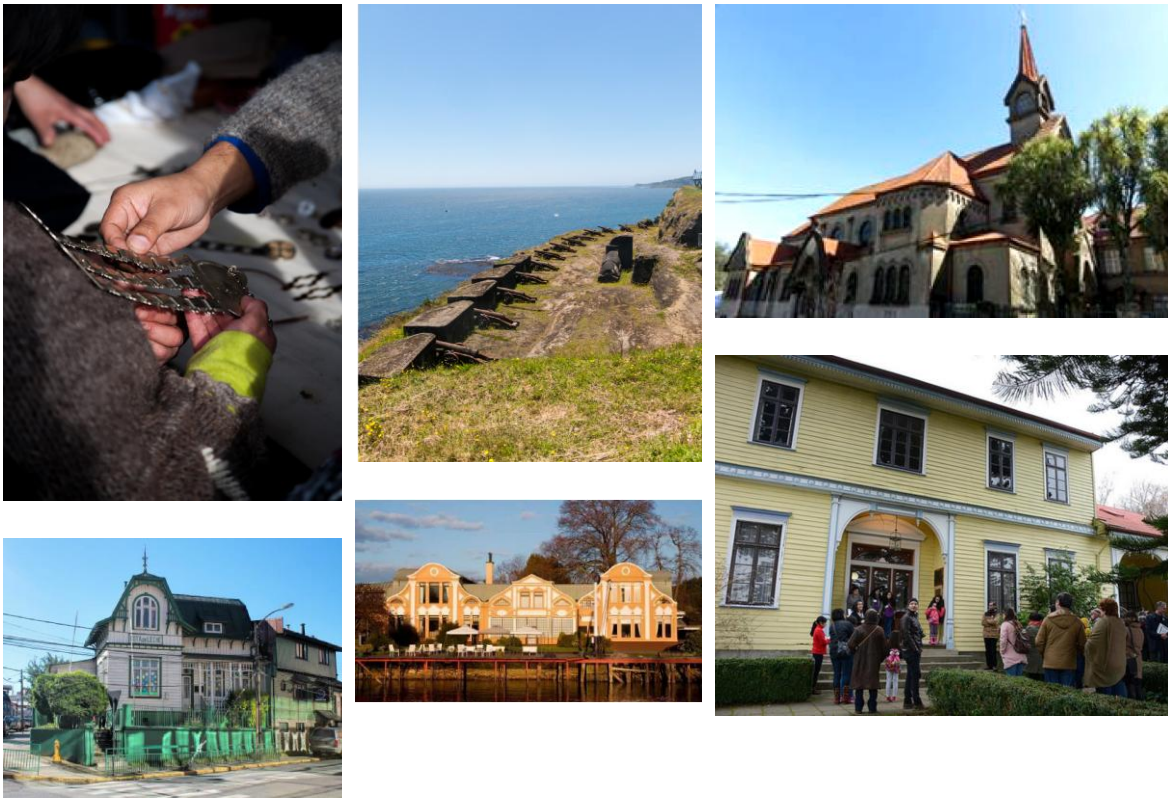
En su arquitectura se vio reflejada dicha identidad, que hoy se preserva a través de monumentos nacionales y zonas típicas, zonas e inmuebles sujetos a conservación y una amplia variedad de inmueble de valor arquitectónico de distintos periodos del desarrollo urbano. Entre los elementos reconocidos como patrimonio, se identifica 10 monumentos históricos, 2 zonas típicas, 37 monumentos arqueológicos y 17 monumentos públicos, por la ley de monumentos nacionales. A estos se suman 43 inmuebles de conservación histórica y dos zonas de conservación histórica. A su vez, existen 216 inmuebles y 16 zonas de interés patrimonial que podrían suscitar su preservación.

Desataca como elemento distintivo el patrimonio de áreas verdes de alta riqueza paisajística como plazas y parques que se combina con la protección de recursos de valor natural, entre estos cabe mencionar Fuerte Niebla, Coliseo, Parque Saval, entre otros.

Junto con la riqueza paisajística y cultural, destacan zonas turísticas como la ribera del río Calle Calle, con la fábrica de cerveza Kunstmann, institutos forestales, universidades y viviendas, y la ribera sur del río Callecalle, con el Centro Cívico, servicios públicos y privados, mercados, centros comerciales y espacios públicos como la Plaza de la República y el Parque Harnecker.

Por otro lado, la escala humana de Valdivia es una característica importante y valorada por la comunidad. Se destaca como un atributo diferencial, puesto que los espacios públicos, áreas verdes y parques promueven la caminata y actividad en la ciudad, manteniendo al centro como un importante lugar de intercambio, ocio y servicios. En la intersección de las calles Av. Arturo Prat y Av. Alemania se encuentran elementos de gran valor, como la feria fluvial, la Ilustre Municipalidad, el mercado municipal y la Cámara de Turismo. La presencia de universidades y centros de investigación ha favorecido la protección y desarrollo de edificación de alta calidad arquitectónica, realzando la importancia como foco cultural y científico.

Ilustración 3-16 Patrimonio Cultural e Inmueble



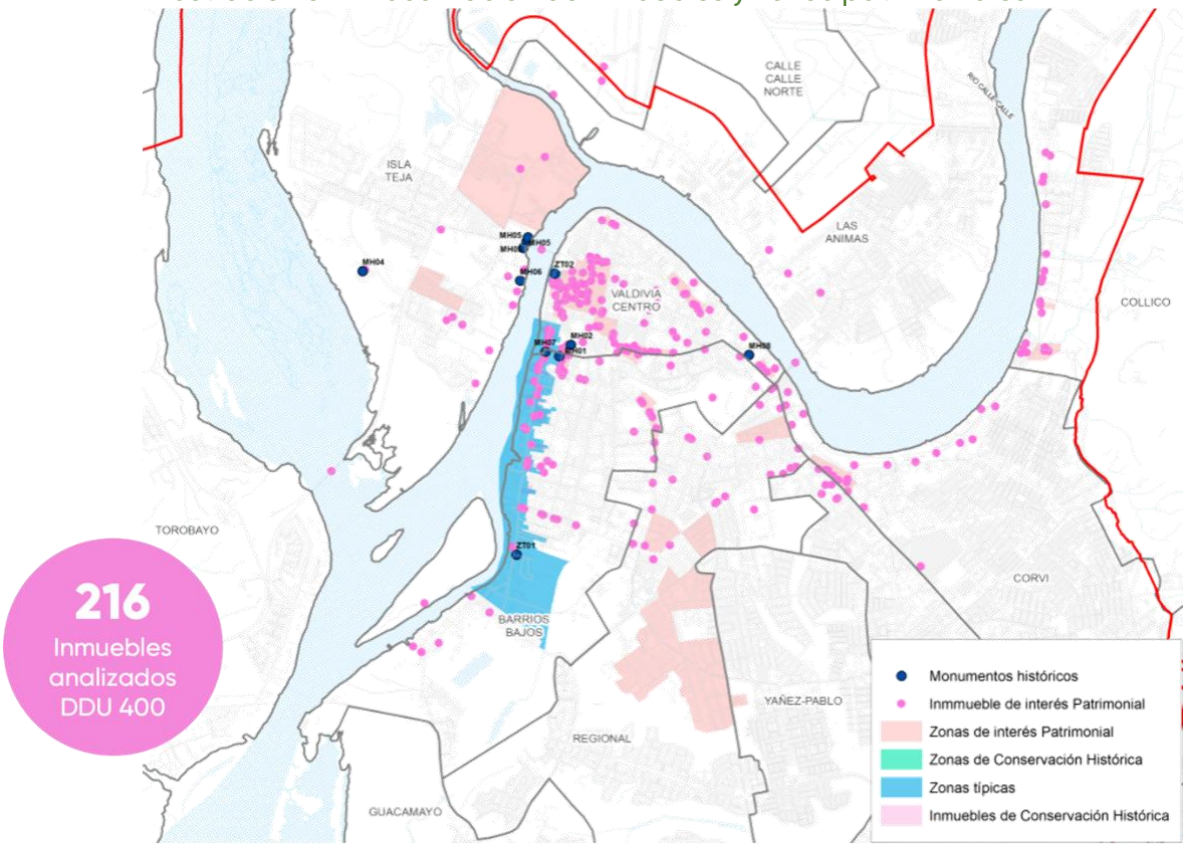
Fuente: Elaboración propia

En cuanto al patrimonio arquitectónico e histórico, en el marco de la actualización del Plan Regulador Comunal, se han identificado numerosos elementos de interés patrimonial que requieren una evaluación social para determinar su clasificación como áreas o inmuebles de conservación histórica. También se reconocen barrios emblemáticos en el área urbana, como Barrios Bajos, Collico y Las Ánimas, que albergan actividades propias y están sujetos a estrategias de regeneración urbana y desarrollo de economía local.

Un componente muy importante de la ruralidad de Valdivia tiene relación con la identidad Mapuche y Mapuche lafkenche dada la significativa población indígena presente en el territorio, principalmente en áreas de bosques nativo, selva valdiviana y zonas costeras. En estos territorios prevalece la visión de protección y preservación, así como la importancia del agua y arraigo a la tierra, a través de las numerosas comunidades indígenas y organizaciones culturales presentes en toda la comuna. Los asentamientos rurales cercanos, como Cayumapu, Huellelhue y Punucapa, también contribuyen a la diversidad cultural y económica, manteniendo tradiciones ancestrales y enriqueciendo la identidad local.

En las zonas costeras de Valdivia, desde Curiñanco hasta Niebla, se encuentran asentamientos diversos, con residencias temporales y eventos culturales importantes. Estos lugares son también de valor patrimonial, con elementos protegidos actualmente por ley.

Ilustración 3-17 Localización de inmuebles y zonas patrimoniales



Fuente: Elaboración propia

A pesar del alto valor del suelo, el centro histórico actualmente muestra señales de deterioro físico, social y económico, con terrenos eriazos o urbanísticamente desaprovechados, problemas de seguridad, deterioro y vandalización del espacio público, lo que se suma a la congestión del tráfico y la fricción con la circulación peatonal.

La superposición de leyes de protección del patrimonio acentúa este problema, ya que implica dobles afectaciones o colisión de normas que suscitan una doble tramitación de autorización previa para refacciones y demoliciones, ante la SEREMI MINVU y CMN.

Este desafío tiene como objetivos reconocer y fortalecer la identidad de la ciudad y las comunidades que hacen su vida en ella, en los diferentes barrios y asentamientos humanos menores (localidades interiores). Esto significa utilizar las herramientas de las que dispone el PRC para resguardar tanto los lugares de significación cultural, como las áreas e inmuebles de valor patrimonial presentes en la comuna.

4. Imagen Objetivo y Acuerdos Básicos

De conformidad con lo señalado en el artículo 28 octies de la LGUC, para la formulación o modificación de los planes reguladores comunales, se aprobó como paso previo al diseño y elaboración del anteproyecto del plan, una propuesta de Imagen Objetivo del territorio de planificación, cuyos contenidos se presentan a continuación.

4.1. Contenidos Generales de la Imagen Objetivo

En el siguiente apartado, se da cuenta resumida de los fundamentos, objetivos y lineamientos de planificación que estructuran el Plan, las alternativas de estructuración generadas, y los resultados de la Consulta Pública de Imagen Objetivo, así como los acuerdos básicos y términos para la elaboración del Anteproyecto, adoptados.

4.1.1. Visión de Desarrollo

La visión de desarrollo es aquel escenario proyectado para el desarrollo urbano futuro de Valdivia. Junto con los objetivos estratégicos de planificación, orienta las definiciones sobre el territorio comunal, considerando en los Factores Críticos de Decisión que son claves para la planificación. A partir de estos desafíos se ha construido una visión de desarrollo futuro para la comuna de Valdivia, con un horizonte temporal para los próximos 20 años.

> *¿Qué Valdivia Queremos?: "Valdivia, capital regional sostenible, de aguas, bosques y humedales, progresa con equidad reconociendo su acervo cultural y patrimonio natural. Polo turístico nacional e internacional que vela por el desarrollo productivo en base a sus atributos, la calidad de vida y la seguridad de todos quienes la habitan."*

4.1.2. Objetivos estratégicos del Plan

Los objetivos estratégicos de planificación expresan las metas que se pretenden alcanzar y los fines que persigue el Plan Regulador Comunal para hacerse cargo de los temas claves del diagnóstico (Factores Críticos de Decisión), llevando implícita la necesidad de que existan indicadores que permitan cotejar el comportamiento de los objetivos. Su importancia recae en que posibilitan el encuadre de las acciones y lineamientos que debe seguir el PRC para concretar las metas y fines antes mencionados, colocando el énfasis en aquellas problemáticas y tendencias identificadas como claves para el desarrollo del área urbana de Valdivia. Además estos Objetivos se pueden ordenar en una serie de ejes Estratégicos que representan agrupamientos operativos para el Plan.

A continuación, se listan los Objetivos Estratégicos de Planificación establecidos para el desarrollo de la Imagen Objetivo, relacionados con cada uno de los Factores Críticos de Decisión.

Tabla 4-1 Factores Críticos de Decisión del Plan, Ejes y Objetivos Estratégicos

FCD	Ejes Estratégicos	Objetivos Estratégicos
Valor Natural y Ambiental del Territorio	**Protección y conservación de ecosistemas estratégicos**	• Conservar ecosistemas de alta relevancia ambiental y paisajística (humedales y cuerpos de agua, bosques nativos, etc.) que no se encuentran sujetos a protección legal, a través de acciones orientadas a limitar y/o controlar su ocupación. • Controlar los efectos erosivos derivados de la desforestación y el desbroce del suelo en terrenos en pendiente y con alta presencia de vegetación a través de medidas orientadas a limitar y/o controlar la intensidad de ocupación.
	Gradualidad y control de la ocupación en áreas sensibles	• Establecer criterios de gradualidad en la ocupación de los territorios colindantes con áreas o sitios de alta relevancia natural (protección y/o conservación), a través de acciones que se orienten al control de la intensidad de uso y ocupación del suelo. • Reducir la vulnerabilidad del territorio de interfase con espacios de alta relevancia ambiental y riesgo de incendio mediante la definición de áreas de amortiguación asociadas a baja intensidad de ocupación y uso del suelo.
Movilidad e Integración Urbana	**Estructura vial jerarquizada y conectividad urbana**	• Mitigar los efectos de la congestión, emisiones de contaminantes y de ruido generadas por el sistema de transporte, mediante una propuesta de estructuración que favorezca la conectividad. • Reducir la fricción de usos de suelo y transporte a través de una estructura jerarquizada de vías que reconozca las vocaciones de uso de los distintos sectores que componen el sistema urbano. • Establecer una trama jerarquizada de vías que cuente con la capacidad para desplazar el sistema de transporte público a través de una clasificación de ejes de circulación y la definición de perfiles adecuados para el transporte público.
	Intermodalidad y fortalecimiento del transporte público	• Favorecer las opciones de interconexión entre las macro áreas que componen la ciudad, como alternativas a la circulación a través del centro de la ciudad, mediante la habilitación normativa y recintos para intercambio modal. • Promover la intermodalidad de transporte a través de medidas que favorezcan la generación de recintos y trazados que se organicen priorizando el sistema de transporte público. • Facilitar a través de la planificación urbana la consolidación de una red de transporte público multimodal (incluye fluvial) que reduzca la alta incidencia de vehículos particulares en el patrón de desplazamiento, mediante la ampliación de la cobertura (periurbano) y el mejoramiento de la capacidad del espacio público para la circulación de transporte público.
	Integración del periurbano y asent. menores	• Ampliar la cobertura de conectividad de las áreas que componen el periurbano mediante la generación de una trama articulada de vías de carácter público que favorezcan los desplazamientos. • Consolidar una trama articulada de vías en los asentamientos menores acordes con su vocación de uso y escala.
	Movilidad activa y espacio público	• Reestructurar el espacio público destinado a circulación ampliando su capacidad para soportar modos no motorizados. • Generar cambios en los patrones de desplazamiento y movilidad urbana, a través de disposiciones normativas de uso e intensidad de ocupación del suelo, que mejoren el acceso de la población a bienes públicos urbanos.

FCD	Ejes Estratégicos	Objetivos Estratégicos
Crecimiento Urbano Disperso y Fragmentado	**Contención de la expansión urbana y protección del suelo rural**	• Reducir la intensidad de urbanización de áreas de alta relevancia ambiental y agroecológica, mediante normas que permitan controlar la subdivisión del suelo y la intensidad de uso. • Reducir la vulnerabilidad y exposición potencial frente a riesgos naturales y antrópicos de los sectores consolidados, a través de la generación de áreas de amortiguación y de borde contacto.
	Consolidación urbana del periurbano	• Dotar de estándares urbanísticos a los sectores del periurbano que presentan mayor avance en su consolidación, generando una cobertura de espacios públicos que permita desarrollar de manera adecuada la infraestructura de servicios sanitarios. • Consolidar una trama de espacios públicos que facilite y oriente los procesos de subdivisión y/o fraccionamiento del suelo, resolviendo la situación de servidumbres de paso.
	Asentamientos rurales y capacidad de carga territorial	• Evaluar la consolidación de los asentamientos interiores del periurbano en consonancia con la vocación preferente, la capacidad de carga de infraestructura y de servicios para sostener su poblamiento (adaptación al cambio climático, eventos de sequía). • Incrementar la complejidad e independencia funcional de los asentamientos poblados a través de la generación de normas que permitan consolidar el arribo de equipamientos y servicios.
Ciudad Compleja y Diversificada	**Compatibilidad funcional y equilibrio de usos**	• Minimizar la fricción por superposición de actividades incompatibles, promoviendo la convivencia adecuada entre actividades productivas, infraestructura y el resto de los usos de suelo que conforman el sistema urbano. • Propiciar la accesibilidad y desarrollo equilibrado a los equipamientos y servicios procurando de esta forma un equilibrio en la carga de distribución de usos en sectores que cuenten con buena accesibilidad. • Generar condiciones para una distribución más equilibrada de los usos de suelo, propiciando al interior del área urbana escalas de gradualidad en la intensidad de uso.
	Centralidades, regeneración y pasivos urbanos	• Evaluar las condiciones futuras de localización, en términos de carga de ocupación y distribución de los equipamientos de mayor escala, al objeto de mantener condiciones de competencia equilibradas que favorezcan centros dinámicos y diversos. • Favorecer la recuperación y revitalización de áreas urbanas deterioradas, a través de acciones que posibiliten su transformación gradual basadas en la transformación de su configuración morfológica. • Impulsar la recuperación y reconversión de pasivos urbanos abandonados, promoviendo su incorporación al tejido estructural y funcional de la ciudad.
	Integración urbana, vivienda y espacio público	• Promover una mejor integración de la ciudad con los recursos hídricos fluviales y marítimos (litoral) a través de una red de espacios públicos que posibilite el acceso y la conservación del paisaje. • Favorecer el acceso equitativo a la vivienda bien localizada y con acceso a bienes públicos urbanos a través de la norma urbanística con medidas que incentiven la construcción de viviendas integradas. • Generar polos o áreas a las que converjan las actividades cívicas de las localidades menores, fortaleciendo las economías locales de aglomeración basadas en criterios de accesibilidad eficiente. • Favorecer el acceso equitativo a los recursos turísticos, con una red de espacios públicos que posibilite su uso y conservación.
Patrimonio e Identidad	**Reconocimiento y protección del patrimonio cultural**	• Reconocer el valor intrínseco de zonas e inmuebles que sean susceptibles de definirse como de conservación histórica.

FCD	Ejes Estratégicos	Objetivos Estratégicos
		• Resguardar el paisaje urbano y las características morfológicas de los entornos sujetos a protección y/o conservación del patrimonio inmueble, a través de normas urbanísticas que controlen el uso de suelo e intensidad de ocupación.
	Gradualidad y control en áreas patrimoniales	• Establecer criterios de gradualidad en la intensidad de ocupación de los sectores colindantes con inmuebles y/o zonas sujetas a protección y/o conservación del patrimonio inmueble. • Promover la conformación de una imagen urbana reconocible que rescate elementos esenciales del contexto arquitectónico local, a través de la regulación.
	Identidad local e indígena	• Reconocer e incorporar sitios de relevancia cultural indígena que se encuentren localizados al interior del área urbana. • Adoptar medidas que limiten o controlen la ocupación en territorios de pertenencia indígena (Títulos de Merced, Comunidades), discutiendo a fondo la pertinencia de desarrollarlos como territorios urbanos. • Reconocer el rol y resguardar la identidad local y cultural de los asentamientos humanos menores (localidades interiores) mediante disposiciones que reconozcan la escala y patrones de ocupación existentes
	Barrios emblemáticos y estructura histórica	• Resguardar los componentes históricos e identitarios representados en barrios emblemáticos, mediante la formulación de una normativa coherente con sus características morfológicas existentes.

4.1.3. Lineamientos

Los lineamientos corresponden a los elementos a partir de los cuales se conforma la estructuración territorial de la Imagen Objetivo. En el marco del Plan Regulador Comunal, son acciones que permiten alcanzar los objetivos estratégicos señalados previamente. Estos elementos estructuran la propuesta de ordenación del territorio comunal, de acuerdo con los objetivos de planificación. Para la Imagen Objetivo del PRC de Valdivia, se definieron cuatro (4) lineamientos principales:

a) Definición del límite urbano

El límite urbano refiere a la línea de proyección establecida por el Plan Regulador Comunal, que delimita el área urbana o territorio susceptible de ser urbanizado respecto del resto del área comunal denominada área rural, que es el territorio que en su condición de espacio natural o de las funciones silvoagropecuarias que presta debe conserva su condición rústica. Los lineamientos para las propuestas de trazado del límite urbano tienen en cuenta las tendencias de ocupación máxima proyectada para el sistema urbano, considerando los siguientes aspectos para la formulación de las alternativas:

- Apuntar a un consumo de suelo urbano que equilibre adecuadamente la densificación y el crecimiento por extensión.
- Resolver las externalidades del crecimiento disperso.
- Pertinencia Urbano – Rural[13].
- Tomar posición respecto de la propuesta de estructuración de la imagen objetivo del "Plan Regulador Intercomunal (PRI) Borde Costero y Sistema Fluvial" de la Región de Los Ríos.

b) Vocaciones de usos preferentes

Las vocaciones de uso refieren al conjunto de actividades que el Plan Regulador Comunal permite o prohíbe en las diferentes áreas del territorio comunal, lo que condiciona los usos y destinos que puede albergar una construcción. A continuación, se muestran las distintas vocaciones de usos preferentes incluidas en la elaboración de las alternativas de la imagen objetivo:

Residencial: Corresponde a sectores preferentemente residenciales, donde los equipamientos de escala media y local ocupan un lugar secundario y complementario, tales como: comercio de escala local y alternativamente locales y centros comerciales de menor escala como strip-centers, equipamientos esenciales asociados a educación,

[13] La pertinencia Urbano Rural, considera los siguientes aspectos:

a. Sostenibilidad de los asentamientos rurales concentrados (infraestructura urbana para el crecimiento).
b. Densidad y procesos de subdivisión observados.
c. Los fatores de riesgos asociados al interfaz urbano rural, en particular las amenazas físico-naturales y antópicas.
d. Actividades productivas predominantes

salud, seguridad y servicios básicos. Alternativamente se han incorporado a estos sectores los servicios de hospedaje remunerado.

Mixto comercial: Corresponde a los distritos de mayor centralidad funcional, donde convergen los atractores de localización. Son sectores con una alta presencia de equipamientos y servicios de alta complejidad tales como: comercio de distinta escala y destinos, servicios públicos y privados, talleres artesanales, servicios de intermediación financiera, esparcimientos y equipamientos esenciales de educación, salud y seguridad.

Mixto: corresponde a sectores residenciales con presencia gravitante de equipamientos de distinta clase de escala local y media tales como comercio, culto cultura, educación, salud, seguridad y servicios; a los que se suman talleres artesanales similares a la actividad productiva de carácter inofensiva. Estos sectores ocupan un lugar gravitante en el pericentro del sistema urbano, acogiendo multiplicidad de actividades pertenecientes a los rubros de la actividad económica asociados a micro y meso emprendimiento de bajo impacto.

Actividad Productiva: corresponde a los distritos con una marcada predominancia de actividades productivas asociadas a industria, bodegaje y almacenamiento e infraestructuras de transporte y sanitarias localizadas en determinados sectores del sistema urbano. Estos sectores alternan eventualmente con equipamientos de distintas escalas tales como comercio y servicios artesanales similares al industrial, que aprovechan el acceso a vías de mayor jerarquía.

Equipamiento e infraestructuras: destacan en esta categoría todos aquellos recintos de equipamiento e infraestructuras que por su envergadura son reconocidos como zonas especiales del sistema urbano, tales como cementerios, establecimientos penitenciarios, aeródromos, recintos destinados a infraestructuras entre otros que por su escala y significancia no serán sujeto de modificaciones de uso.

Turismo y patrimonio: sectores especiales que combinan una vocación marcadamente turística y de esparcimiento con la presencia de contextos de relevancia patrimonial inmueble y área de relevancia paisajística como borde río, borde costero. Se incluyen los sitios de significación cultural mapuche. A los usos de suelo residencial predominante se suman todos los servicios de apoyo a la actividad turística tales como: servicios de hospedaje en sus distintas tipologías, equipamientos y servicios de escala local que alternan con edificaciones de valor, y excepcionalmente servicios artesanales de bajo impacto y equipamientos educacionales culto y cultura.

Protección Legal: Corresponde a las áreas de protección de recursos de valor natural establecidas en la legislación vigente, tales como: humedales urbanos, santuarios de la naturaleza y sectores pertenecientes al sistema nacional de área protegidas.

Preservación ambiental y riesgo: En general corresponde a todo tipo de zonas especiales con fuertes limitaciones a la urbanización derivadas de la presencia de áreas de riesgos (muy altos), o elementos de relevancia ambiental, paisajística y de

significación cultural mapuche, que no se encuentran protegidos por la legislación vigente (bosque, humedales, borde costero, menokos, entre otros).

Áreas verdes: Se reconocen en esta categoría todos aquellos sectores que conforman el sistema de área verdes de esparcimiento, según la definición señalada en el art. 1.1.2 de la OGUC, aquellas áreas libres de ocupación que cumplen funciones complementarias a las definiciones señaladas, al objeto de conformar borde de contacto con área de alta relevancia y fragilidad ambiental y de amortiguación respecto de las áreas de riesgo físico natural y antrópico. Asimismo, bajo esta vocación de uso se reconocen sitios de significación cultural mapuche.

c) Intensidad de ocupación

La intensidad de ocupación refiere al conjunto de parámetros normativos que permiten cotejar los niveles de intensidad de urbanización y/o construcción del territorio, los que se pueden expresar en términos de habitantes y m2 edificables. La importancia de este parámetro radica en que permite determinar los efectos de la cabida de población generada por el plan en las distintas alternativas u opciones estratégicas, lo que se relaciona directamente con una serie de indicadores ambientales y de sustentabilidad urbana (prioridades ambientales y de sustentabilidad) consumo de recursos para sostener el sistema urbano, emisiones, flujos vehiculares entre otros. Los criterios para definir los rangos de intensidad de ocupación son los siguientes:

Altura de edificación: se expresa en metros en los instrumentos de planificación, aunque también se pueden establecer en número de pisos. Ello considerando que la altura requerida para el desarrollo de determinadas actividades puede variar sustancialmente, por ejemplo, la altura requerida para vivienda respecto de la altura requerida para equipamientos. La normativa vigente (OGUC) establece como parámetro de altura máxima por piso el múltiplo de 3,5 m lo que puede resultar razonable para construcciones de hasta tres pisos, sin embargo, es recomendable ajustar esta medida a un parámetro que responda a las alturas reales de edificación por piso en proyectos de edificación de más de 3 pisos, cuyo guarismo se aproxima a 3m por piso.

Densidad: se expresa en habitantes por hectárea en los instrumentos de planificación, vale decir el número de personas que habita en una porción de 10.000 m2, lo importante de este parámetro es que tiene una equivalencia normativa de 4 habitantes por vivienda, con lo cual se establece el tope máximo de viviendas que puede tener un predio. Para los efectos de aplicación en los Planes Reguladores la densidad bruta considera la proyección de la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente al predio, con un ancho máximo de 30 metros. Es decir, a la superficie del predio se le añade la porción del espacio público que enfrenta. Para estimar la intensidad de ocupación de las distintas áreas que componen la imagen objetivo se definieron rangos de densidad, que reflejan las características existentes y proyectadas.

Predio Teórico Mínimo: para todos los efectos de modelación de norma urbanística se adopta un predio teórico mínimo, determinado por la combinación de parámetros como

la altura de edificación, la densidad y los distanciamientos a las edificaciones vecinas. En sectores que conforman loteos o condominios tipo B, donde se desarrollan unidades de entre 80 y 100 m^2, la densidad es determinante. Para edificaciones en altura o condominios tipo A, el tamaño del predio resulta de la combinación de normas de edificación como la altura, distanciamientos y densidad o constructibilidad, especialmente si los destinos de la edificación son distintos a la vivienda.

A continuación, se distinguen los siguientes niveles de intensidad de ocupación expresada en rangos, propuestos para la estructuración de las alternativas:

i Áreas de desarrollo controlado

Corresponden a aquellos territorios de muy baja intensidad de ocupación, debido al contacto o presencia de áreas de fragilidad ambiental, alta exposición a riesgos físicos o antrópicos, altas pendientes (art 2.1.20 de la OGUC) y que por sus características físicas y geomorfológicas soportan una baja capacidad de carga.

ii Áreas de Baja de Intensidad de Ocupación

Corresponden a la configuración de la ciudad formal estructurada en base loteos o condominios residenciales que conforman el territorio del sistema urbano, con acceso total o parcial a infraestructura y espacios públicos, y que se articulan formando parte de la proyección de la trama estructurada de la ciudad.

iii Áreas de Intensidad de Ocupación Media Baja

Se integran en esta categoría sectores urbanos que se conforman en base a loteos o condominios que forman parte importante de la oferta de suelo para la localización preferentemente residencial, posibilitando el desarrollo de una amplia gama de configuraciones prediales con una subdivisión predial mínima de hasta 100 m2. Las densidades que van desde 151 hab/ha hasta 320 hab/ha con alturas de edificación de hasta 3 pisos (4 pisos si se aplica art. 6.1.8 de la OGUC), que conforman parte importante de la trama urbana ya consolidada.

iv Áreas de Intensidad de Ocupación Media

En esta categoría se comienzan a observar las tipologías asociadas a edificación en altura, que habilitan la construcción en tipología de condominios, con un rango de altura media que puede alcanzar hasta 5 pisos de altura de edificación. Las densidades propuestas para estas áreas fluctúan en el rango que va desde 321 hab/ha hasta 850 hab/ha con una amplia gama de posibilidades de edificación que deberán reconocer las particularidades de cada zona.

v Áreas de Intensidad de Ocupación Media Alta

Corresponde a los sectores acotados del sistema urbano, localizados en subcentros funcionales y de servicios y en torno a ejes de estructuración de relevancia. Permiten el desarrollo de tipologías en altura de hasta 9 pisos, considerando distintas opciones de

agrupamiento de las edificaciones, ya sea en base a tipologías aisladas como continuas, incentivando el desarrollo de uso mixto (residencial y equipamiento). La densidad proyectada para esta tipología fluctúa entre 851 y 1.200 hab/ha, y el tamaño predial en este caso se encuentra supeditado a la máxima ocupación.

vi Áreas de Intensidad de Ocupación Alta

Se encuentran localizados en sectores muy acotados del área urbana con buenas condiciones de accesibilidad y centralidad. Permiten el desarrollo de edificaciones de hasta 12 pisos en modalidades de agrupamiento variadas continuo o aislado. La densidad fluctúa en un rango que va desde 1.201 hab/ha hasta 1.500 hab/ha.

d) Criterios para la movilidad

Respecto de los lineamientos de movilidad urbana, la propuesta de Imagen Objetivo, acorde con lo señalado en los objetivos estratégicos de planificación aborda en los lineamientos consideraciones generales respecto de su estructuración las que se detallarán en el anteproyecto del plan entre estas consideraciones destacan los siguientes:

i Definición de la trama de circulación estructurante

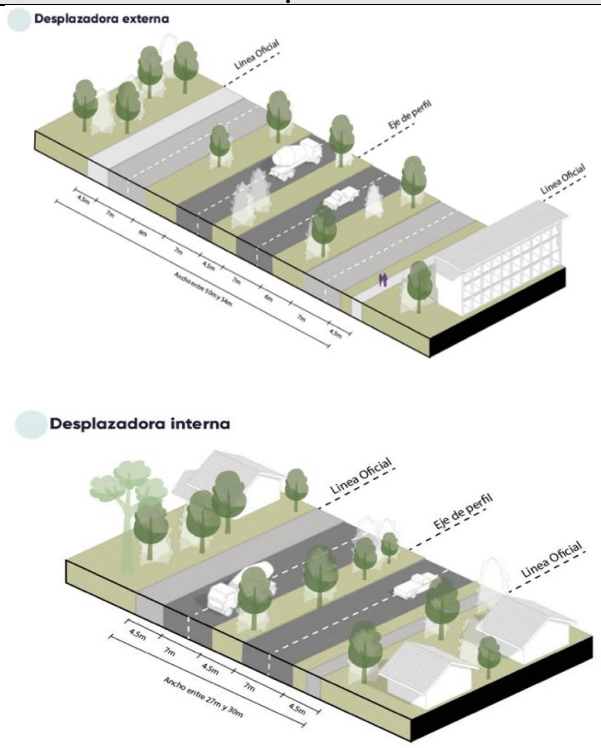
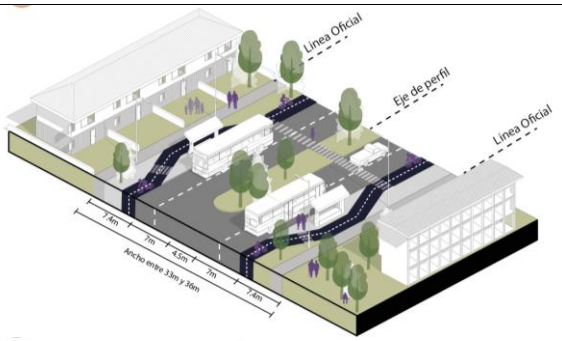
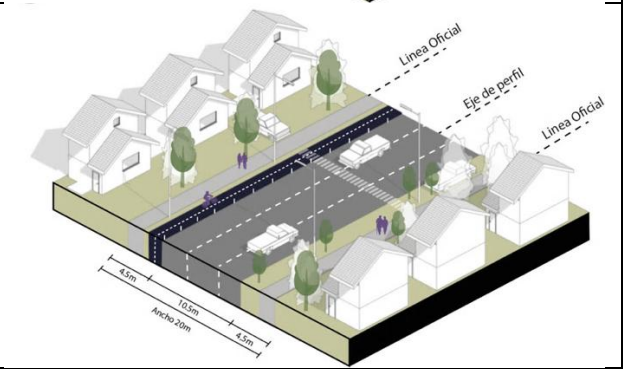
Se propone en esta fase de Imagen Objetivo, la estructuración de una red jerarquizada de vías que, con distintos énfasis definen funciones de desplazamiento y los modos de transporte asociados, sin considerar al interior de las áreas urbanas de la comuna trazados de vías clasificadas como expresas de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.3.2 de la OGUC.

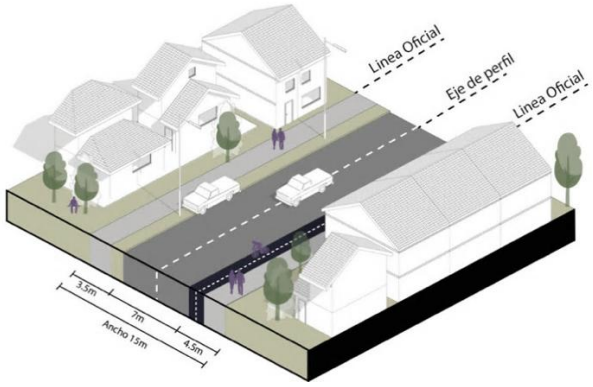
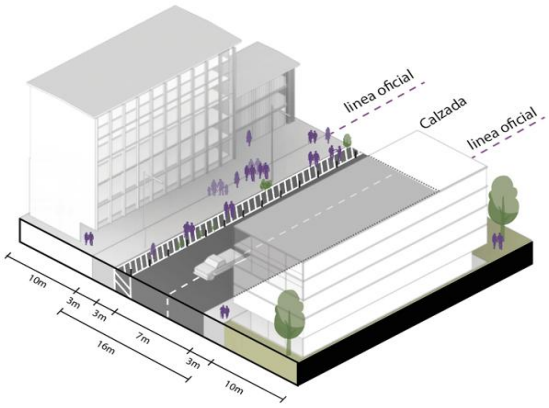
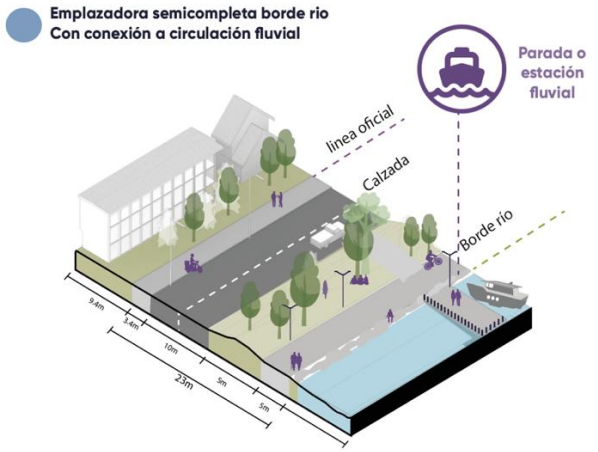
La clasificación propuesta se organiza en seis niveles jerárquicos, que estructuran la red vial y permiten articular los distintos flujos urbanos. Para su correcta comprensión, se distinguen dos conceptos fundamentales:

- Vías desplazadoras: orientadas principalmente a canalizar flujos vehiculares y asegurar la continuidad del tránsito a escala urbana, priorizando la función de movimiento.
- Vías emplazadoras: orientadas a la convivencia de modos, integrando peatones, ciclistas y transporte público, y activando el espacio público mediante usos urbanos en sus bordes.

Esta jerarquización permite equilibrar eficiencia en los desplazamientos y calidad del espacio urbano, en coherencia con los objetivos de sostenibilidad e integración definidos para la ciudad.

Ilustración 4-1 Jerarquización de las Circulaciones de la Imagen Objetivo

Nivel Jerárquico	Esquema
Circulación Intercomunal Principal: Corresponde a trazados de mayor jerarquía de tipo **desplazador tanto externos e internas** con capacidad de traslado de vehículos privados y tránsito de mayor capacidad de desplazamiento, que conforman el entramado superior de ejes que se articulan con el sistema regional de transporte	
Circulación Intercomunal Secundaria: Corresponde al sistema de estructuración de vías asimilables a **emplazadoras completas**, que interconectan los distintos sectores del sistema urbano y promueven la circulación de distintos modos de transporte (bicicleta, auto particular, transporte público).	
Circulación Comunal Principal: Comprende toda la trama de movilidad similares a calles **emplazadoras semicompletas**, estas son vías de actividades que conforman o sectorizan el sistema urbano. Estas tienen la característica de poseer en su conformación una pista de ciclovía o transporte público sin necesidad de estar en ambos ejes de la calzada.	

Nivel Jerárquico	Esquema
Circulación Comunal Secundaria: Corresponde a la trama de jerarquía inferior y tiene como finalidad completar la provisión de bienes públicos en aquellos sectores pue presentan déficit. Además, este tipo de movilización de carácter **emplazadora local** permite el desplazamiento en las zonas habitacionales articulándolas con la vialidad de mayor jerarquía. La prioridad en su diseño la tienen las personas, constituyéndose en la base para lograr comunidades saludables e incentivar vida social y urbana.	
Circulación de tráfico calmado: Estas vías están diseñadas para un tráfico tranquilo, con geometría y elementos que limitan la velocidad a 30 km/h, lo que permite la creación de amplias aceras para peatones y garantiza la seguridad de los ciclistas. Además, se incluyen las calles peatonales, ubicadas principalmente en áreas comerciales, diseñadas no solo para el movimiento, sino también para ofrecer comodidad y promover la interacción con los servicios y comercios cercanos mediante mobiliario urbano que fomente la permanencia y la conexión con el entorno.	
Circulación fluvial: Las rutas fluviales incluyen una infraestructura intermodal planificada, con paradas estratégicas a intervalos regulares para facilitar la conexión con la red propuesta. Esto contribuye a mejorar tanto los tiempos de viaje como el flujo de los servicios en general.	

Fuente: Elaboración Propia

ii Priorización en modos de transporte

Tal como se plantea entre los objetivos estratégicos, la prioridad en los modos de transporte es uno de los aspectos más relevantes a los cuales se debe referir la imagen objetivo del plan, aduciendo a los énfasis en materia de estructuración relativos a la oferta de espacio de circulación urbana con relación a los modos de transporte. Es

relevante cotejar la orientación que adquieren las alternativas de estructuración respecto de la provisión de modos y su coherencia con el resto de los lineamientos (límites, vocaciones de uso, intensidad de ocupación). Los lineamientos son:

- Prioridad en los modos no motorizados: se define como directriz el mejoramiento de las condiciones de circulación para modos no motorizados y su articulación con los otros modos de transporte favoreciendo la intermodalidad, ya sea a través de recintos especialmente acondicionados como aparcaderos.
- Prioridad en transporte público: esta directriz se orienta a potenciar una red de transporte público con acento en la intermodalidad. Para estos efectos organiza la oferta priorizando el espacio de circulación para el transporte público, complementando recorridos de distancia y los recorridos locales, junto con favorecer el desarrollo del transporte fluvial.
- Mejoramiento en modos motorizados (privados): Esta directriz se orienta a mitigar los efectos de la congestión, emisiones de contaminantes y de ruido generadas por el sistema de transporte, mediante una propuesta de estructuración que favorezca la conectividad y reduzca la fricción de usos de suelo y transporte.

4.2. Alternativas de Estructuración

Las Alternativas de estructuración forman parte de la Imagen Objetivo. Estas representan posibilidades de ordenamiento urbano, orientadas a la consecución de los objetivos y lineamientos de planificación, conformando un conjunto coherente de propuestas que procuran resolver los problemas actuales y futuros. Considerando aspectos ambientales de desarrollo sostenible, así como tendencias y la capacidad de adaptación del territorio urbano, se han formulado tres alternativas de estructuración territorial. Es importante destacar que las alternativas integran criterios técnicos, desarrollados en la Evaluación Ambiental Estratégica y los resultados del diálogo sostenido con diversos actores de la comunidad, en las instancias de participación ciudadana.

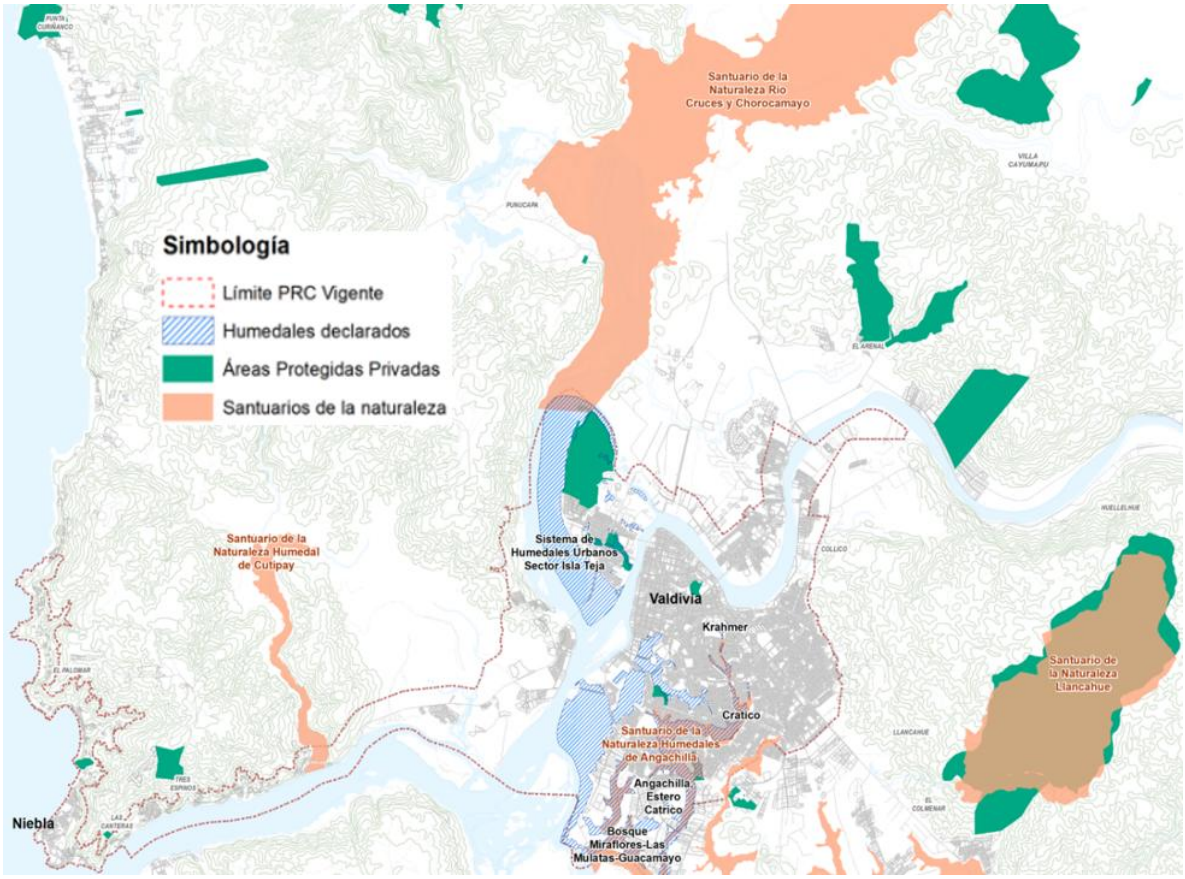
4.2.1. Premisas básicas

Entre las premisas básicas a tener en consideración se tiene aquellos componentes que condicionan o determinan el diseño de las opciones estratégicas de desarrollo urbano y territorial. Entre estos componentes, se encuentran las áreas de protección, las zonas no edificables y las áreas expuestas a distintos tipos de amenazas (riesgos de acuerdo con la legislación vigente).

a) Áreas de protección

De conformidad con los señalado en el artículo 2.1.18 de la OGUC, los instrumentos de planificación (PRC) deben reconocer todo aquellas zonas o elementos protegidos por la legislación vigente. Para estos efectos se identifican dos categorías; áreas o elementos de protección de recursos de valor natural y áreas de protección de valor patrimonial cultural.

Ilustración 4-2 Áreas de protección de valor natural



Fuente: Elaboración propia en base información de Consejo Monumentos Nacionales y Seremi MMA Región de Los Ríos.

La legislación reconoce como área de protección de valor natural zonas o elementos protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas y monumentos naturales. Se incluye además los humedales urbanos reconocidos de conformidad con lo prescrito en la Ley N° 21.202. En el territorio de estudio se identifican cuatro áreas de protección asociadas a Santuarios de la Naturaleza:

- Santuario de la Naturaleza Río Cruces y Chorocomayo,
- Santuario de la Naturaleza Humedal de Cutipay,
- Santuario de la Naturaleza Humedales de Angachilla y el
- Santuario de la Naturaleza Llancahue.

Se agregan a estos los 5 Humedales Urbanos Declarados que tienen por objeto regular de manera específica los ecosistemas de humedales dentro de áreas urbanas.

- Bosque Miraflores – Las Mulatas – Guacamayo (Res. Ex. 1159 del 15.10.2021 – MMA)

- Krahmer (Res. Ex. 1235 del 15.10.2021 – MMA)
- Catrico (Res. Ex. 1236 del 15.10.2021 – MMA)
- Angachilla, Estero Catrico (Res. Ex. 1337 del 09.10.2021 – MMA)
- Sistema de Humedales Urbanos sector Isla Teja (Res. Ex. 1158 del 09.10.2021– MMA).

Existe otra figura de protección que refiere a las Área Protegidas Privadas (APP), las cuales se encuentran reconocidas en el artículo 35 de la Ley de Bases del Medio Ambiente (Ley 19.300), que establece que "el Estado fomentará e incentivará la creación de áreas silvestres protegidas de propiedad privada, las que estarán afectas a igual tratamiento tributario, derechos, obligaciones y cargas que las pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado".

En la siguiente ilustración se aprecian los santuarios de la naturaleza y humedales urbanos como parte de las consideraciones comunes al momento de formular las alternativas.

Relativo a las áreas de protección patrimonial cultural se encuentran, los monumentos históricos y las zonas típicas. A continuación, se mencionan los monumentos nacionales más relevantes para la estructuración de la imagen objetivo:

- Feria Fluvial de Valdivia y su entorno
- Torreón Picarte
- Torreón Los Canelos
- Castillo de Niebla
- Iglesia y convento de San Francisco de Valdivia
- Sitio de Memoria Complejo Penitenciario ex Cárcel de Isla Teja
- Casa de la Memoria de los Derechos Humanos de Valdivia.

En cuanto a las zonas típicas destacan dos áreas, la Feria Fluvial de Valdivia y su entorno y la calle General Pedro Lagos y su entorno. Las áreas de conservación histórica y los inmuebles de valor patrimonial se excluyen de esta categoría (áreas de protección), ya que se definen en el anteproyecto.

a) Zonas no edificables

Corresponden a aquellas zonas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.1.17 de la OGUC. Entre ellas se identifican las franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, tendidos de alta tensión, embalses, acueductos, gasoductos u otras similares reconocidas en la legislación. En el área de

estudio se reconocen las siguientes categorías: Trazados eléctricos de alta tensión, y Recintos aeroportuarios y sus respectivas áreas de operación aeronáutica.

b) Áreas expuestas a amenazas (riesgos)

La Ley N°21.364[14] y la Política Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, aprobada mediante DS N° 434, de 2021, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, define el riesgo como la probabilidad de ocurrencia de muerte, lesiones y daños ambientales, sociales económicos en un territorio expuesto a amenazas de origen natural o antrópico s (Ley N°21.364, Artículo 2º). Es decir, es un territorio expuesto a una amenaza, cuyo riesgo se incrementa según su nivel de vulnerabilidad. Así, la amenaza es el fenómeno de origen natural, biológico o antrópico, que puede ocasionar pérdidas, daños o trastornos a las personas, infraestructura, servicios, modos de vida o medio ambiente (Ley 21.364, Artículo 2º).

La exposición corresponde a la localización de la población, infraestructura, servicios, medios de vida, medio ambiente u otros elementos presentes en un área de impacto producto de la manifestación de una o varias amenazas (PNRRD, 2020-2030). Y la vulnerabilidad son las condiciones determinadas por factores o procesos físicos, sociales, institucionales, económicos o ambientales que aumentan la susceptibilidad de una persona, una comunidad, los bienes, infraestructuras o servicios, afectos a amenazas (Ley N°21.364, Artículo 2º).

Por su parte la normativa urbana (artículo 2.1.17 OGUC) define las áreas de riesgo como aquellos territorios en los cuales previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales o antrópicos. De esta forma, para su utilización requieren de obras de mitigación, facultando al instrumento de planificación a establecer las condiciones urbanísticas aplicables a los proyectos, una vez que se cumplan los requisitos establecidos de mitigación.

Para estos efectos se ha dispuesto en el marco de la presente propuesta de imagen objetivo tres acciones destinadas a la gestión de riesgos de desastres:

- **Restricción al desarrollo urbano:** corresponden a aquellas áreas en que se restringe la urbanización y/o construcción en el territorio. Las disposiciones normativas del Plan pueden establecer zonas donde se propende mantener el carácter rústico del territorio limitando su ocupación.
- **Desarrollo urbano controlado:** corresponden a acciones destinadas a controlar la ocupación mediante las disposiciones normativas del Plan, relativas a la intensidad de uso y construcción del territorio. Ello, sin perjuicio de las acciones

[14] Ley 21.364 establece el Sistema Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres. publicada 07.08.2021

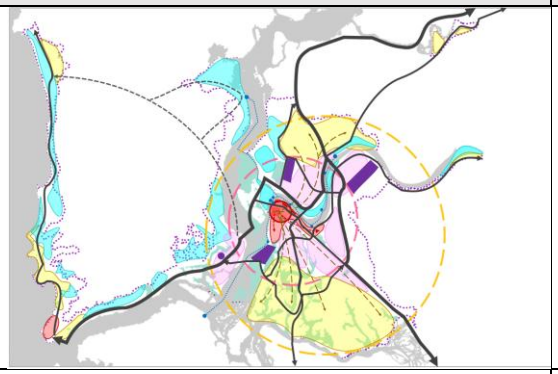
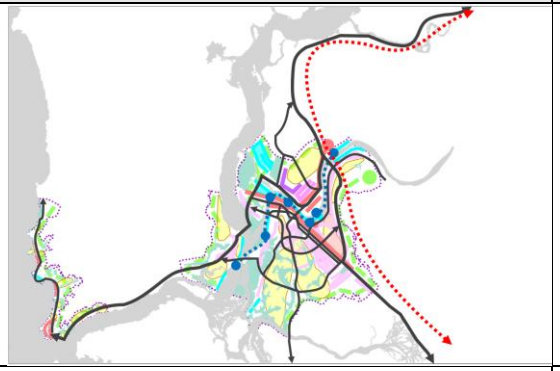
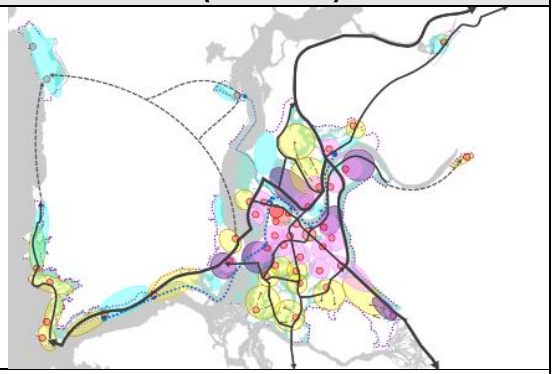
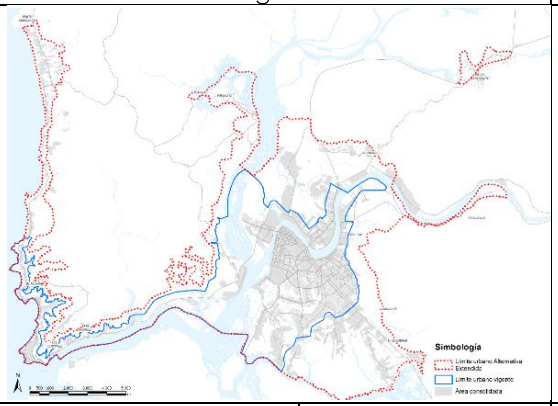
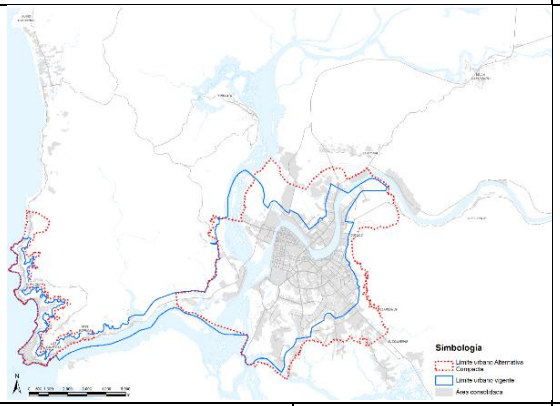
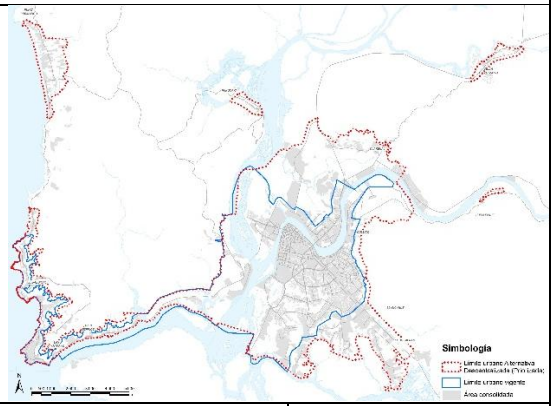
complementarias de mitigación que deban desarrollar los particulares, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

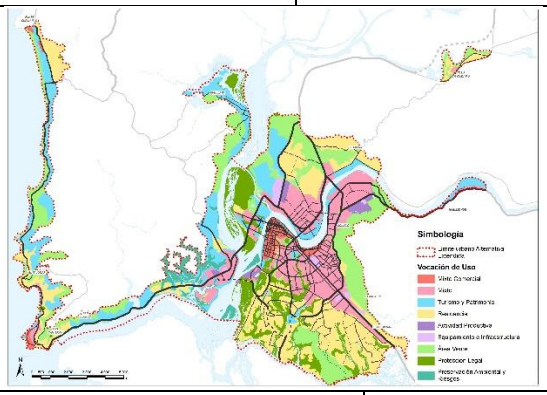
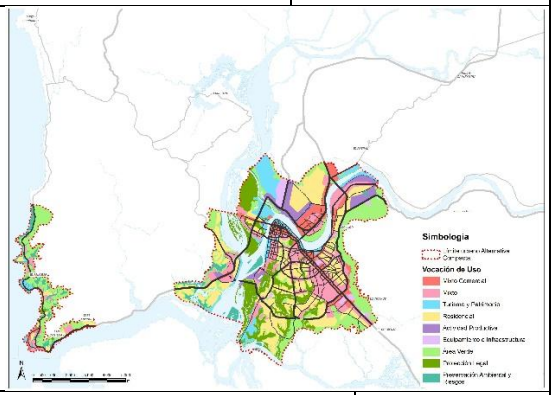
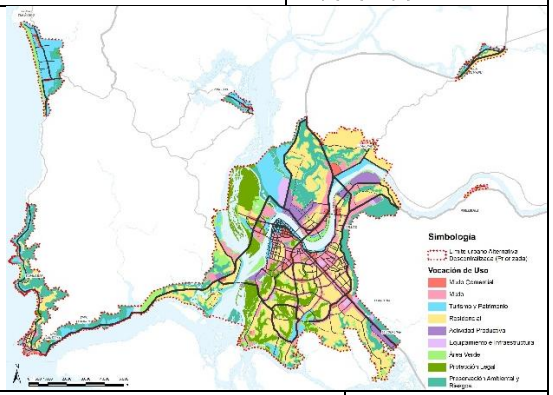
- **Habilitación condicionada**: se orienta a los sectores que permiten su habilitación, condicionada solamente a la ejecución de obras de mitigación por parte de los particulares – urbanizadores, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

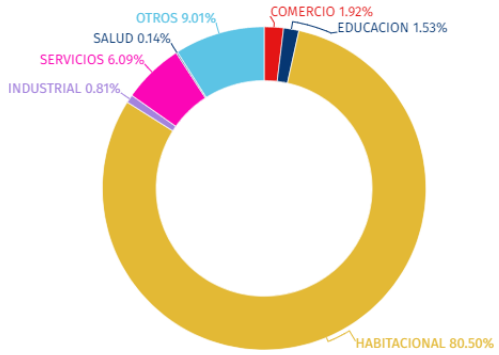
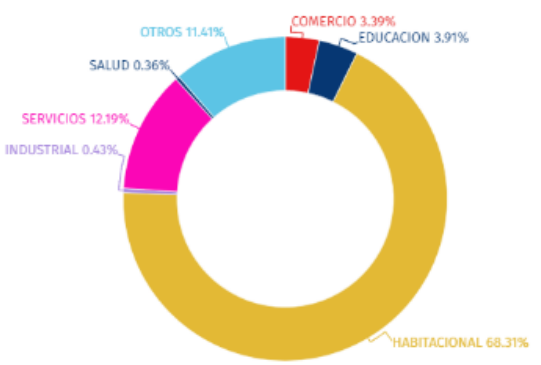
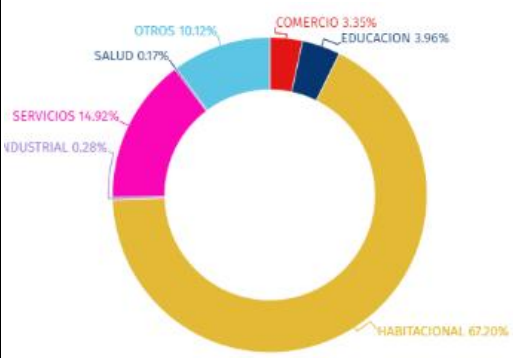
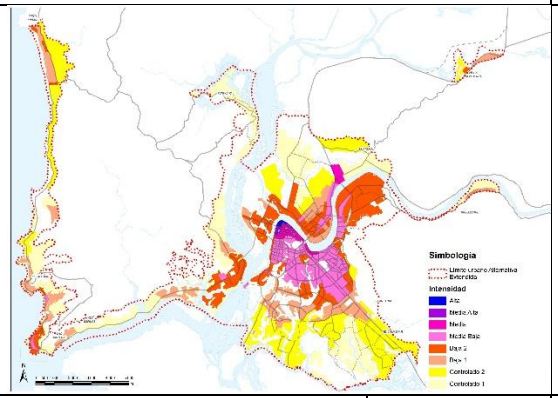
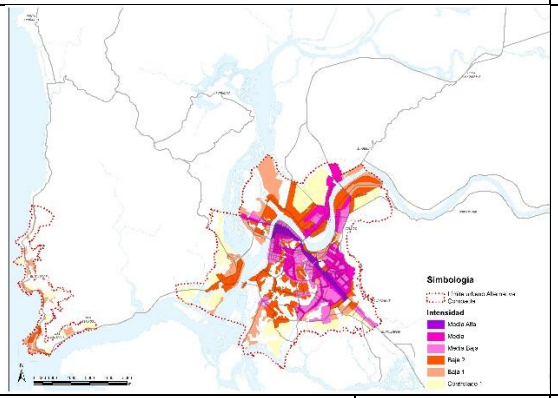
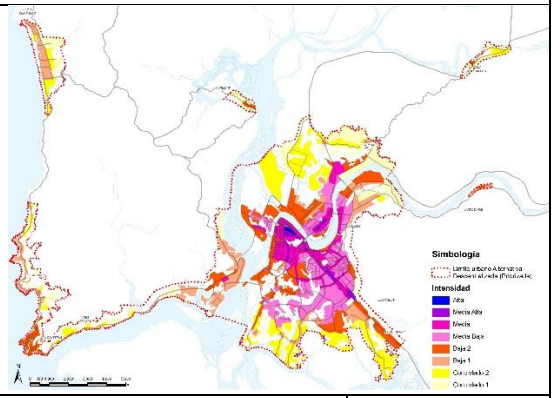
4.2.2. Alternativas preliminares

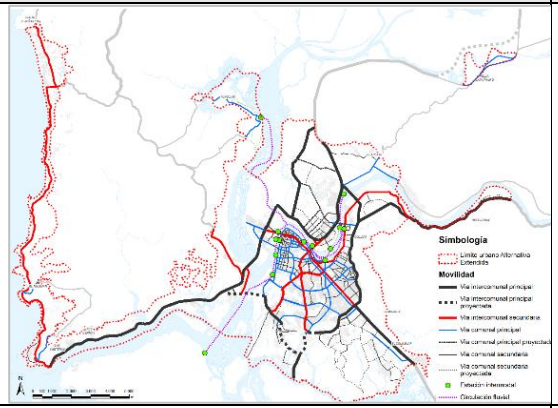
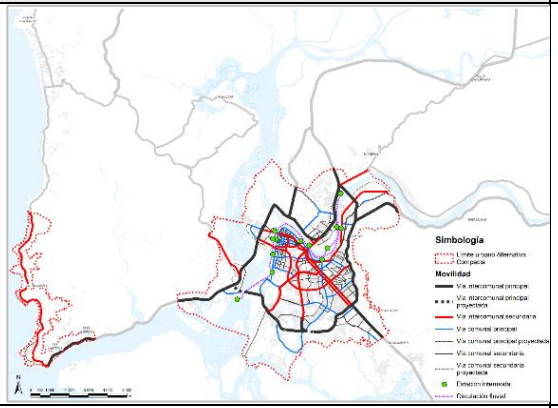
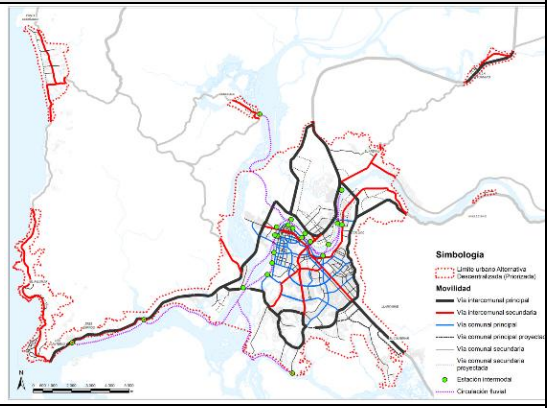
Las alternativas de estructuración del territorio son las opciones de desarrollo de la Imagen objetivo que se formulan para alcanzar la visión futura del sistema urbano que queremos y los objetivos estratégicos a través de lineamientos que se definieron para el Plan. El procedimiento para la construcción de las propuestas de alternativas de estructuración territorial consideró un proceso de aproximación técnica junto a los resultados de las instancias de participación y la evaluación ambiental estratégica. De esta manera, se pudo delinear la alternativa de estructuración priorizada o alternativa por la que se propone optar según lo señalado en el artículo 2.1.5 de la OGUC.

Se presentan a continuación las tres opciones de desarrollo en cuadros comparativos que permiten contrastar los enfoques de cada opción de desarrollo por lineamiento.

	Alternativa Ciudad extendida		Alternativa Ciudad compacta		Alternativa Ciudad descentralizada (Priorizada)	
Modelo Referencial de Estructuración						
	Conserva la estructura del desarrollo urbano extensivo de Valdivia, con un enfoque en un desarrollo controlado con menor impacto en las áreas ambientalmente frágiles del área rural.		Se basa en una estrategia de crecimiento compacto estructurada en torno a la centralidad de ejes y centralidades urbanas muy marcadas en Valdivia y Niebla.		Se basa en un modelo conceptual de barrio y desarrollo urbano descentralizado que sigue los principios de la "unidad vecinal" y la "desarrollo urbano a escala humana".	
Limite Urbano						
	Superficie	**14.667 has**	Superficie	**8.252 has**	Superficie	**10.820 has**
	Área consolidada fuera área urbana proyectada	11.045	Área consolidada fuera área urbana proyectada	4.625	Área consolidada fuera área urbana proyectada	7.193

	Alternativa Ciudad extendida		Alternativa Ciudad compacta		Alternativa Ciudad descentralizada (Priorizada)	
	Áreas Urbanas	Conurbación Valdivia – Cayumapu	Áreas Urbanas	Valdivia - Niebla	Áreas Urbanas	Conurbación Valdivia, Niebla, Cayumapu, Punucapa, Curiñanco y Huellelhue
Vocaciones de usos preferentes						
	HABITACIONAL	5.193.875 m2	HABITACIONAL	3.396.716 m2	HABITACIONAL	3.577.988 m2
	EQUIPAMIENTOS	624.987 m2	EQUIPAMIENTOS	986.856 m2	EQUIPAMIENTOS	1.192.647 m2
	INDUSTRIAL	52.005 m2	INDUSTRIAL	21.325 m2	INDUSTRIAL	14.678 m2
	OTROS	580.997 m2	OTROS	567.333 m2	OTROS	538.828 m2

	Alternativa Ciudad extendida		Alternativa Ciudad compacta		Alternativa Ciudad descentralizada (Priorizada)	
					
Intensidad de Ocupación						
	Cabida población adicional	**107.971**	Cabida población adicional	**86.588**	Cabida población adicional	**88.432**
	Cabida hogares adicionales	26.993	Cabida hogares adicionales	21.640	Cabida hogares adicionales	22.106

	Alternativa Ciudad extendida	Alternativa Ciudad compacta	Alternativa Ciudad descentralizada (Priorizada)
Movilidad			
	La estructura de movilidad prioriza una circulación periférica interconectada mediante ejes que vinculan el periurbano con los distritos centrales de mayor concentración de equipamientos y servicios (Valdivia y Niebla). Este esquema responde a un territorio extendido, con desplazamientos de mayor longitud, manteniendo la partición modal existente, donde coexisten el vehículo particular y una red articulada de transporte público.	Se refuerza un modelo de movilidad integrada, con énfasis en las principales vías comunales e intercomunales, mejorando las condiciones del transporte público y la infraestructura para peatones y ciclistas. La estructura se organiza en torno a ejes transversales conectados a un eje principal, potenciando el sistema vial de Avenida Ramón Picarte, la definición de corredores troncales y la incorporación de ejes fluviales como soporte del transporte público.	El sistema articula una red de subcentros que favorece la proximidad a equipamientos, servicios y comercio, reconociendo la agregación de loteos y posibilitando la interconexión barrial mediante vías emplazadoras. Este enfoque promueve un reparto más equilibrado de los modos de transporte, con énfasis en la caminata, la bicicleta y el transporte fluvial, incorporando vías completas en ejes principales, tráfico calmado en áreas de acceso y circuitos viales en el periurbano.

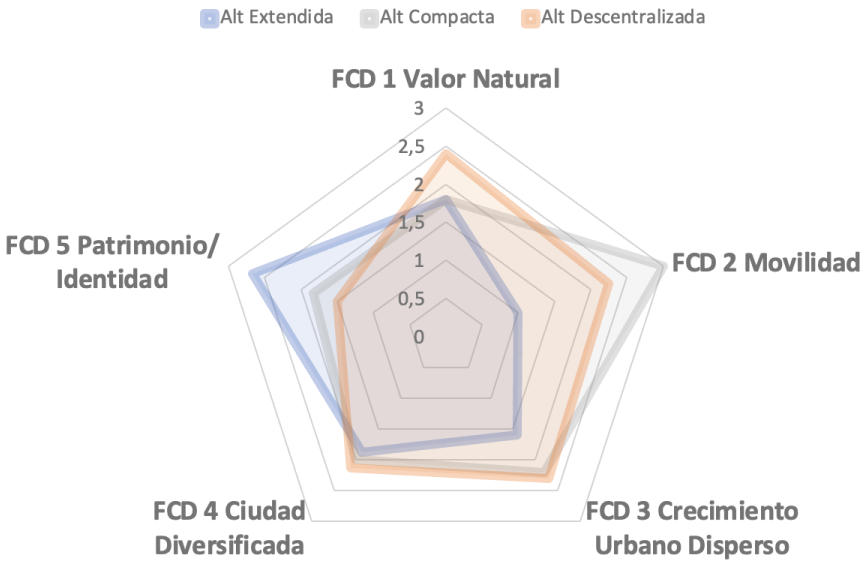
4.2.3. Evaluación de Alternativas

A partir de las alternativas de estructuración del Plan propuestas, se desarrollaron instancias de evaluación técnica y participativa, donde fue posible contrastar las distintas visiones de desarrollo planteadas en las alternativas y avanzar hacia acuerdos básicos que permitieron generar la propuesta de Imagen Objetivo priorizada, en adelante alternativa priorizada.

a) Evaluación de Sustentabilidad

Como parte del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, se desarrolló la evaluación de las Alternativas u Opciones de Desarrollo, que permitió obtener una comparación de los efectos de las alternativas planteadas, en base a los factores críticos de decisión o desafíos, cuáles son los temas claves del plan. La evaluación de sustentabilidad de las Alternativas de Estructuración permitió corroborar que existe un comportamiento balanceado en la forma en que se abordan los factores críticos de decisión, en cada una de las opciones de desarrollo evaluadas, lo que se presenta de forma sintética a continuación.

Gráfico 4-1 Diagrama de cobertura de Factores Críticos de Decisión por Alternativa



Fuente: Elaboración Propia

- En relación al FCD 1 la Opción de Desarrollo que presenta mayores oportunidades respecto a reconocer el Valor Natural y ambiental del territorio comunal, es la Alternativa Descentralizada (Priorizada). En este sentido dicha Opción si bien integra varios sectores del periurbano estos corresponden a asentamientos que presentan un importante nivel de consolidación y por lo tanto se requieren medidas urbanísticas para su ordenamiento de manera tal

que no se sigan ocupando territorios de alto valor ecológico y ambiental. En este sentido la Alternativa Descentralizada (Priorizada) apunta a un criterio de gradualidad en la ocupación del territorio identificando en primera instancia áreas de vocación para la preservación ambiental, mientras que en los sectores consolidados se reconoce la ocupación dispersa regular e irregular de territorios aledaños al límite urbano vigente estableciendo medidas urbanísticas para limitar la urbanización, lo que en definitiva tiene efectos en la conservación de los territorios de fragilidad ambiental y elementos protegidos.

- Respecto al **FCD 2 relativo a Movilidad** se observa que la Alternativa Descentralizada (Priorizada) y la Alternativa Compacta presentan mejor evaluación de los indicadores asociados a tiempos y distancias de viajes motorizados lo que se explica por la estrategia de desarrollo urbano compacto a la que apuntan, evitando largos desplazamientos, que en definitiva tienen efecto en una menor generación de emisiones y ruido. En lo que refiere a transporte público si bien se observa que las diferencias en tiempos de viaje no son pronunciadas entre las distintas alternativas, se observa que las opciones de desarrollo que apuntan a menor dispersión (descentralizada y compacta) nuevamente presentan mejor comportamiento. Esta misma tendencia se observa en los indicadores asociados a movilidad no motorizada, lo que evidencia que una estrategia de mayor dispersión en el poblamiento como la definida en la Alternativa Extendida tiene efectos poco favorables en la movilidad tanto motorizada como no motorizada.
- Para el **FCD 3 referido al Crecimiento Urbano Disperso y Fragmentado** se observa que las Opciones de Desarrollo Alternativa Descentralizada (Priorizada) y la Alternativa Compacta son las que presentan un mejor comportamiento; en este sentido al establecer estrategias de gradualidad en la ocupación del territorio y desarrollo urbano compacto, se evita o controla la ocupación de sitios de alta relevancia ecológica, como son los sitios prioritarios, así como los suelos de relevancia agro productiva. De igual forma estas estrategias de ocupación actúan como una medida efectiva para limitar la urbanización en territorios donde se observa susceptibilidad a la ocurrencia de riesgos de origen antrópico asociado a incendios forestales y origen natural como inundaciones (litorales o por desborde de cauces), anegamientos y deslizamientos. Ello se refleja en la Cabida de Hogares adicionales expuestos y vulnerables a dichas

amenazas que en las Alternativas Descentralizada y Compacta son bajas comparadas con las de la Alternativa Extendida.

No obstante al considerar la situación actual de desarrollo urbano al margen de la planificación en el área periurbana de Valdivia y localidades adyacentes, la Alternativa Descentralizada (Priorizada) aparece como una mejor estrategia para abordar la irregularidad en la ocupación del territorio apuntando a la consolidación acotada de los asentamientos urbanos ubicados en estos sectores mediante la definición de zonas de desarrollo controlado, donde se busca cubrir las demandas de la población en relación a saneamiento ambiental, bienes públicos urbanos y en general condiciones de habitabilidad. Sin embargo, la Alternativa Extendida, al incorporar una mayor superficie de sectores consolidados del periurbano, considera medidas urbanísticas para controlar la ocupación de territorios propensos a riesgos de origen natural y antrópico con lo cual se busca resguardar la población allí asentada.

- En lo que respecta al FCD 4 asociado a Ciudad Compleja y Diversificada, los resultados de la evaluación permiten corroborar que las Opciones de Desarrollo Descentralizada (Priorizada) y Compacta presentan un mejor comportamiento que se explica en la mejora en la provisión de equipamientos y servicios, así como en la definición de una zonificación que permite la incorporación de viviendas integradas. No obstante, considerando la tendencia de consolidación de asentamientos en el periurbano, la Alternativa Descentralizada (Priorizada) presentaría mayores oportunidades dado que busca una mayor distribución de zonas mixtas y comerciales hacia dichos sectores con lo cual se busca atender las demandas de servicios y equipamientos en estas áreas, buscando a la vez un equilibrio en la estrategia de ocupación relativa a gradualidad de ocupación respecto de las áreas con vocación industrial productiva evitando potenciales conflictos con usos residenciales o mixtos.
- Finalmente, para el FCD 5 referido a Patrimonio e Identidad, la evaluación determina un mejor comportamiento para la Alternativa Extendida, ya que su estrategia de desarrollo urbano extendida considera establecer medidas de uso ocupación en los sectores consolidados del periurbano con lo cual se busca controlar la afectación de aspectos identitarios y comunidades indígenas que ha generado el desarrollo urbano al margen de la planificación urbana. Si bien la Alternativa Compacta (Alt 3) al establecer una estrategia de ocupación concentrada no considera la ocupación de asentamientos menores y áreas de comunidades indígenas, este hecho puede determinar riesgos para el ambiente y la sustentabilidad ya que no se estarían afrontando los procesos de

ocupación irregular que actualmente se observan en dichos territorios, lo que en definitiva pudiera generar el deterioro o perdida de áreas de valor patrimonial y/o cultural, al mantenerlas reguladas bajo las disposiciones del territorio rural.

4.3. Acuerdos básicos

La Consulta Pública de Imagen Objetivo de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, se realizó entre los días 06 de junio y 20 de julio de 2024, dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 5 del art. 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Como resultado del procedimiento se recopilaron en total de 419 ingresos: 335 por medios digitales a través del formulario virtual disponible en las páginas web "prcvaldivia.cl" y "munivaldivia.cl" y 84 de manera presencial. Cada una de éstas contentiva de una o más observaciones, las cuales fueron clasificadas por área temática considerando los siguientes criterios.

Tabla 4-2 Criterios de clasificación de observaciones por tema

Ámbito	Tema	Tipo de Respuesta	Cantidad (%)
Ámbito de acción del PRC	Imagen Objetivo (Clasificadas por área temática)	Se sugiere respuesta y se analiza con Concejo Municipal si: ACEPTAR o RECHAZAR	305 (61,6%)
	Anteproyecto	Se informa que se revisará en la siguiente Etapa de Anteproyecto	16 (3,2%)
Fuera del alcance normativo del PRC	Aclaración	Se responde la consulta o pregunta realizada	123 (24,8%)
	Participación Ciudadana / EAE	Se responde la consulta o pregunta realizada	8 (1,6%)
	Comentarios	Se acusa recibo y agradece participación	29 (5,9%)
	Solicitud	Se acusa recibo y se aclara el alcance de lo solicitado	7 (1,4%)
	Sin competencias	Se informa que escapa de las competencias del PRC	7 (1,4%)
TOTAL			495

Fuente: Elaboración propia (2024)

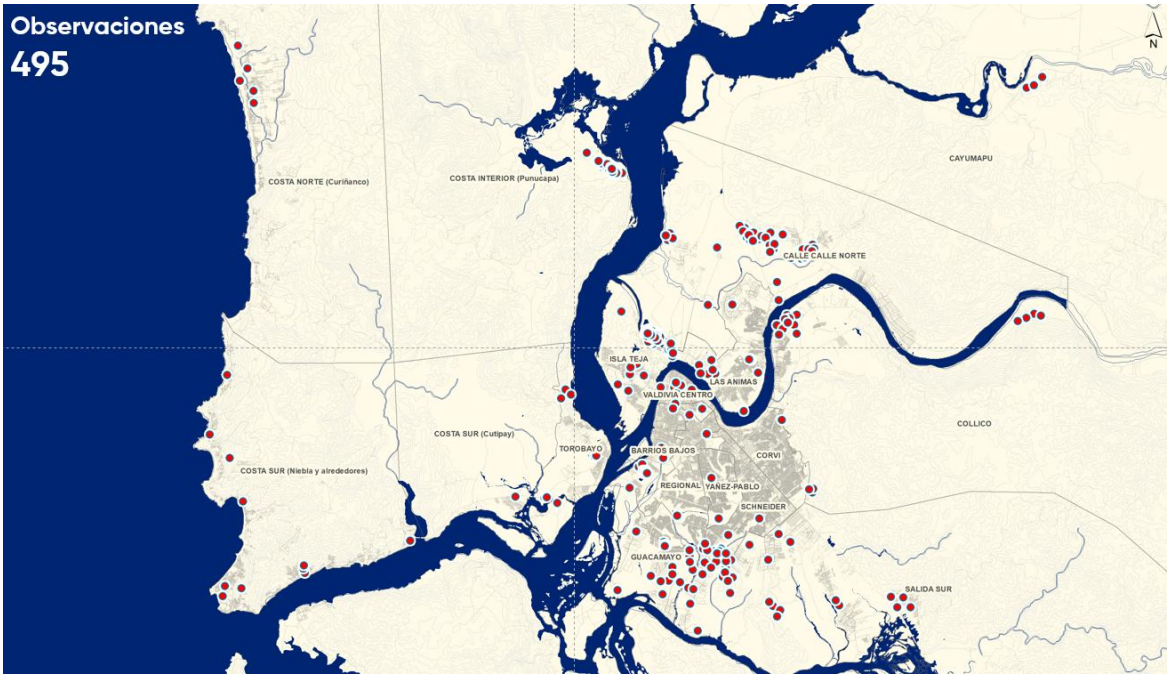
Una vez asignados los temas correspondientes a cada observación recibida, se identificó el sector al que hacía referencia cada solicitud. Esto permitió contextualizar y agrupar las observaciones que trataban temas similares o que se referían a la misma área. Así, se logró clasificar las 495 observaciones en 8 sectores, cuya distribución se muestra en la tabla y la ilustración que siguen.

Tabla 4-3 Distribución de observaciones por sector

Sector	Cantidad (%)
Centro y Pericentro	31 (6,3%)
Costa Fluvial – Marítima	35 (7,1%)
Isla Teja – Torobayo	23 (4,6%)
Las Ánimas – Collico	183 (37,0%)
Periurbano – Localidades Rurales	85 (17,2%)
Sur y Extensión	74 (14,9%)
Varios Sectores Puntuales	8 (1,6%)
Comuna Valdivia	56 (11,3%)
TOTAL	**495**

Fuente: Elaboración propia (2024)

Ilustración 4-3 Distribución de observaciones en el área de estudio



Fuente: Elaboración propia (2024)

En 4 sesiones extraordinarias, el Concejo Municipal tomó 106 acuerdos sobre si ACEPTAR O RECHAZAR cada una de las 305 observaciones relacionadas con el ámbito del Plan Regulador Comunal. Ello se tradujo en la aceptación de 203 observaciones y el rechazo de 102, lo que corresponde a 67% y 33% respectivamente. Adicionalmente, se respondieron 190 observaciones que no estaban dentro del alcance normativo del plan, de las cuales 123 fueron aclaraciones, 8 relacionadas con participación ciudadana y el procedimiento EAE, 29 comentarios, 7 solicitudes y 7 fuera de competencia.

4.3.1. Acuerdo sobre términos para la elaboración del Anteproyecto

En conformidad con lo prescrito en el artículo 28 octies de la LGUC y el artículo 2.1.5 de la OGUC, el Honorable Concejo Municipal de Valdivia estableció los términos para el desarrollo del anteproyecto de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia. Para dar cumplimiento a lo anterior, la Ilustre Municipalidad de Valdivia emitió el Decreto Exento N° 06684/2024 el 10 de septiembre de 2024, que resuelve lo siguiente:

*"Se **APRUEBA** el **ACUERDO N°605 de fecha 04 de septiembre de 2024 del Concejo Municipal de Valdivia**, que aprueba los términos en que se procederá a la elaboración del anteproyecto de actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, en conformidad a los acuerdos adoptados sobre la imagen objetivo, a partir de las respuestas a las observaciones recibidas por parte de la comunidad, tratadas en las Sesiones realizadas los días 14, 21 y 28 de agosto y 4 de septiembre de 2024 respectivamente; y las recomendaciones del mismo Concejo Municipal, de conformidad al numeral 5 del artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones e inciso quinto, párrafo 7 del artículo 2.1.15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según el siguiente detalle:*

1. Se establece el límite urbano del Plan que corresponde a la poligonal de 9781 has aproximadamente, que contiene el sistema urbano conurbado de Valdivia y Niebla, como resultado de los acuerdos del Concejo que dan respuesta a las consultas recibidas en el marco del procedimiento de exposición y consulta de la imagen objetivo. Se deja constancia que la precisión en detalle con puntos y tramos coordenados se desarrollará en la Etapa de Anteproyecto.
2. Se establece como criterio general que la zonificación y normas urbanísticas en detalle serán desarrolladas en la etapa de anteproyecto, tomando como referencia las directrices expuestas en la imagen objetivo, y específicamente la alternativa descentralizada (priorizada) a la que se incorporarán todos los ajustes que resultaron de los acuerdos adoptados por este Concejo.
3. Se deberá avanzar en la etapa de anteproyecto en la búsqueda de mayor consenso relativo las siguientes materias:
   - Desarrollo de la zonificación y normas de intensidad de ocupación en detalle del sector centro de Valdivia, procurando llegar a acuerdos con los distintos actores, teniendo como referencia las directrices establecidas en la imagen objetivo.
   - Desarrollo de propuestas de intervención para los sectores industriales Collico- Puente Santa Elvira, Animas, las Mulatas que compatibilice la relación entre áreas residenciales existentes y la industria.

- Definición de la proyección del trazado de Av. Circunvalación, sector Angachilla, procurando la búsqueda de acuerdos entre los distintos actores concurrentes.

4. Verificar con el Ministerio de Medioambiente el estatus normativo de las áreas sujetas Iniciativa de Conservación Privada, existentes al interior del área urbana, según información entregada en el marco del procedimiento de coordinación consulta con los Órganos de la Administración del Estado de la EAE, con el objeto de corroborar procedencia de incluir como zonas de protección de conformidad con lo prescrito en el artículo 2.1.18 de la OGUC.
5. Revisar las normas de intensidad de ocupación en área urbana costa (Niebla, El Molino, San Ignacio) compatibilizando las posibilidades de concurrir con factibilidad sanitaria y la adopción de medidas de mitigación frente a riesgos en cada sector.
6. Avanzar en la definición de una red de circulación que integre con mayor precisión criterios de movilidad activa teniendo en vista el informe de movilidad del Plan Regulador Comunal.
7. Revisión límite de Humedal Santa Rosa sector Aeródromo HUR 14-25, con relación al inventario de humedales 2020, al objeto de adecuar su delimitación por límites prediales y su compatibilidad con la delimitación de la zona Preservación Ambiental y Riesgos (PA) de la Imagen Objetivo (Alternativa Priorizada).

Lo anterior, en conformidad al Art. 65, letra b) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades"

4.3.2. Condiciones base para el desarrollo del Anteproyecto

En razón a los acuerdos adoptados por las autoridades municipales se procede a desarrollar el anteproyecto del plan, teniendo en consideración los siguientes criterios en su diseño:

Se procede a describir el límite urbano conforme al área urbana acordada y sancionada por el Concejo Municipal, equivalentes a 9.781 Ha de desarrollo urbano comunal. Esto implica aumentar 3.308 Ha en extensión el área de desarrollo urbano comunal actual de 6.473 Ha, es decir un incremento del 34% de la superficie urbana. La distribución de dichas superficies de terrenos que se incorporan al área de desarrollo urbano principalmente corresponde al sector norte de Las Ánimas, sector Collico, sector Sur Prado Verde, Paillao, Las Gaviotas y El Colmenar (Ver Ilustración 4-4). Ello a diferencia del área urbana actual del sector Niebla y Costa, que se ajusta a la cota 150 m.s.n.m,

manteniendo prácticamente el área urbana vigente, en vista de mejorar sus actuales condiciones de urbanización, regulando su ocupación, en términos de subdivisión y edificación, reconociendo el riesgo y atendiendo a las condicionantes de factibilidad sanitaria del territorio.

Conforme a lo expuesto, las Localidades de Punucapa, Cayumapu, Curiñanco, Huellelhue y El Arenal, permanecen como área rural, basado principalmente en los siguientes factores que orientaron la decisión:

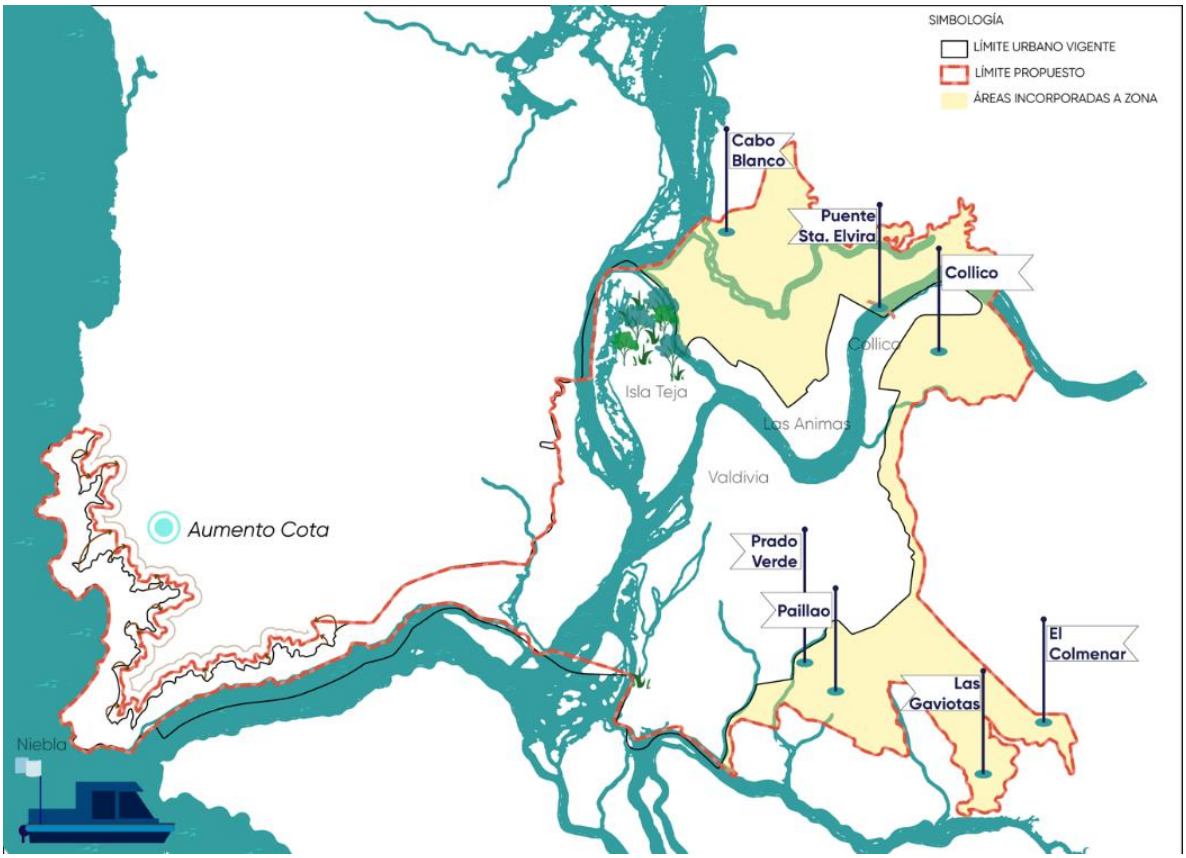
(1) El tamaño de los centros poblados y sus proyecciones de crecimiento, considerando factores como las características de subdivisión predial observada, y la densidad de construcciones existentes.
(2) La factibilidad de ampliar la infraestructura de servicios sanitarios que hoy operan mediante sistemas de agua potable rural considerando el número de arranques por km lineal.
(3) Presencia áreas sujetas a protección indígena.
(4) Presencia de factores de amenazas (riesgos) que condicionan la ocupación poblacional.
(5) la mantención de modos de vida y costumbres vinculadas a actividades rurales, turísticas y vínculo con la conservación de recursos naturales.

De esta manera se regulará una sola área urbana comunal correspondiente al conurbado Valdivia – Niebla y su territorio periurbano, que venía experimentando tendencias de procesos de urbanización extensivos. En razón a dicho territorio periurbano, se deberán tener las siguientes consideraciones en el desarrollo del Anteproyecto, para la incorporación de los nuevos sectores al área urbana:

- Controlar los efectos de los procesos de urbanización y subdivisión, sobre el medio ambiente y la sustentabilidad, que en el caso de El Colmenar – Las Gaviotas se considera por las inmediaciones del sistema Humedal Angachilla, regularizando el proceso de ocupación del territorio en la actualidad.
- Controlar la tendencia del crecimiento disperso, evitando la proliferación de nuevos asentamientos irregulares.
- Controlar la intensidad de urbanización en entornos de sitios de relevancia ambiental, y reducir la vulnerabilidad y exposición en estos sectores residenciales consolidados, ambos consistentes con objetivos estratégicos del plan de carácter reactivos. Lo anterior para el establecimiento de normas urbanísticas en el sector.

- El desarrollo urbano de este sector exigirá establecer un aporte al espacio público y una adecuada provisión de bienes públicos, a fin de aumentar los estándares de desarrollo urbano en materia de infraestructura, circulaciones, dotación de espacios públicos, en concordancia con la visión de desarrollo y cumplimientos de objetivos de planificación y ambientales. Por ello, se recomienda aplicar incentivos en normas urbanísticas, conforme a lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Ilustración 4-4 Límite urbano sistema Valdivia – Niebla



Fuente: Elaboración propia (2024)

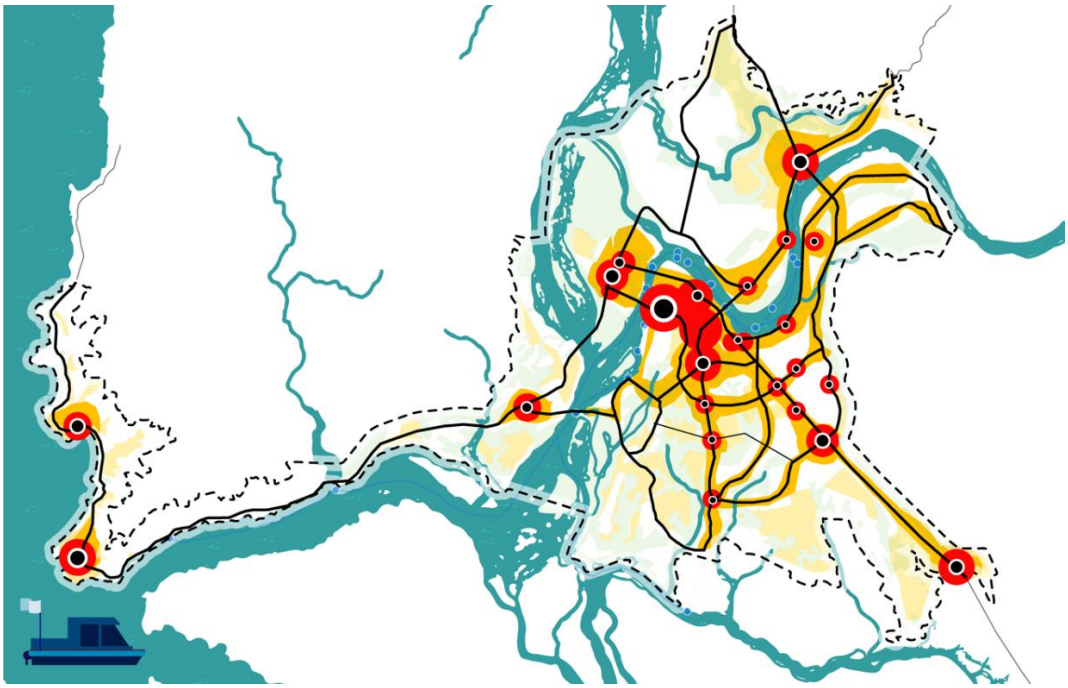
En particular para los sectores que se están incorporando al área urbana se establecen los siguientes criterios para su regulación:

Los criterios de la zonificación que se expusieron y fueron parte de la adopción de acuerdos de la imagen objetivo del plan, en tanto corresponden a las directrices de diseño de la alternativa priorizada descentralizada, son:

- Incorporar territorios con alta fragilidad ambiental que no cuentan con protección oficial, a fin de regularlo con criterio de conservación limitando su ocupación, en tanto es dable aplicar conforme a la legislación vigente lo dispuesto en el Art 2.1.20 de la OGUC. De esta forma, se recomienda restringir estableciendo superficies prediales mayores a los estándares urbanos, esto es de cualquier tamaño, dado que correspondería a zonas que se encuentran afectas a riesgos naturales e interfaz urbano rural expuesta a riesgo de incendios forestales, a lo que se suma la carencia de dotación de infraestructura sanitaria. Tal es el caso de la zona interior oriente del sector costa en Niebla, como el sector Humedal Santa Rosa. Ello, como una ventaja comparativa para detener su tendencia de subdivisión y ocupación respecto a mantener dichos territorios en área rural.
- Incorporar un tratamiento de borde de área verde en torno a los humedales y cuerpos de agua que no se encuentren en ecosistemas bajo alguna categoría de protección, para su conservación al interior del área urbana. Lo anterior, en razón a que se prevé el sistema de áreas verdes como una categoría de uso de suelo compatible entre áreas de interés de conservación por su valor natural con las zonas de desarrollo urbano habitacional. En consecuencia, las normas de intensidad de ocupación se evaluarán condicionado al cumplimiento de medidas de sustentabilidad ambiental y habilitación de espacios públicos, como áreas verdes en el borde contacto humedal en conformidad al Art 184 de la LGUC.
- Considerar en la zonificación una gradiente de mayor intensidad de uso desde el centro cívico hacia la periferia, y en torno a los principales ejes estructurantes de mayor capacidad y estándar de conectividad – accesibilidad. Junto con la incorporación del criterio de gradualidad de intensidad de ocupación, se concuerda la gradualidad de usos, estableciendo criterios para la definición de centralidades urbanas, en torno a los ejes de mayor circulación, tal como se plantea en la Alternativa Descentralizada.
- En particular el sector costa, se hará una revisión de las normas para minimizar riesgos y garantizar servicios sanitarios, en Niebla, Los Molinos y San Ignacio.
- Lo anterior significa plantear subcentralidades que, en conjunto con el centro cívico comercial de la ciudad, otorgue equidistancia y redistribución de viajes para todos los habitantes ofreciendo servicios de proximidad.

- Respecto al Sector Centro, se establecerán las normas que apunten a su revitalización, promoviendo la densificación equilibrada, la recuperación urbana abordando la necesaria construcción de sitios eriazos.

Ilustración 4-5 Esquema topológico de centralidades y subcentralidades

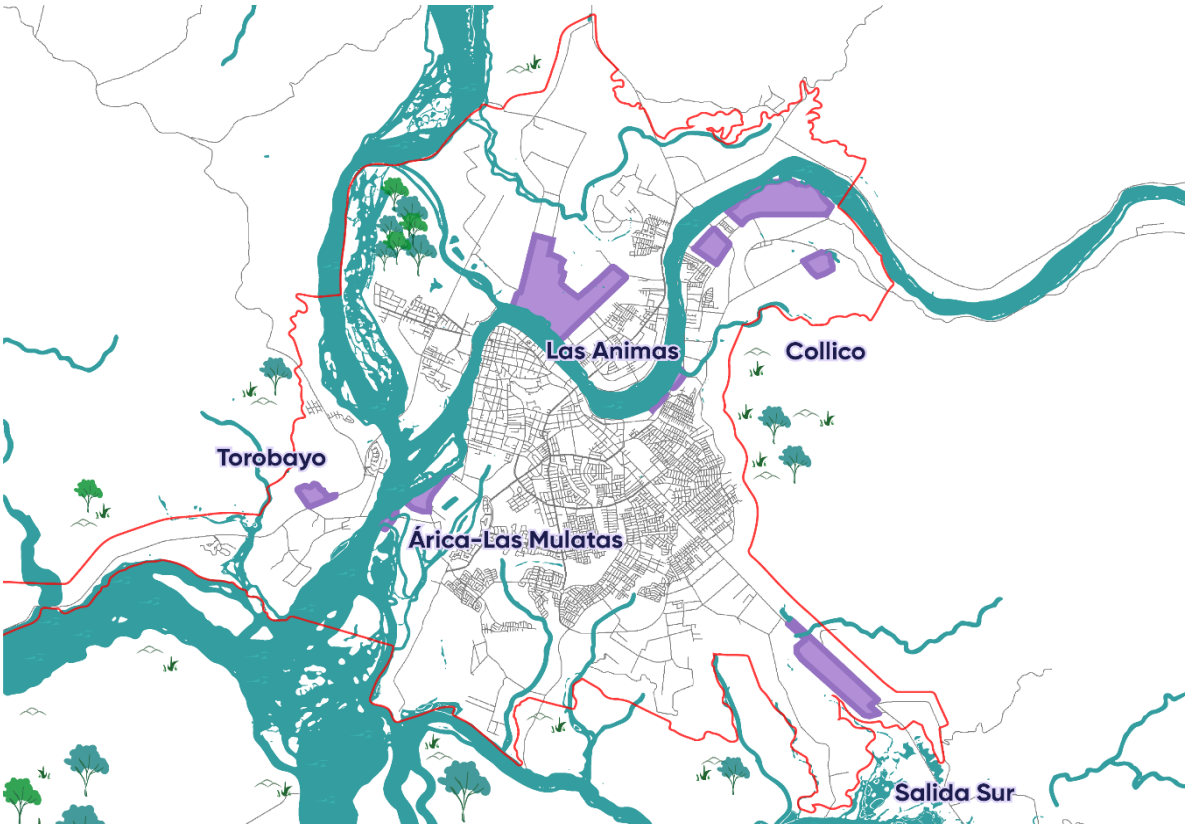


Fuente: Elaboración propia (2024)

- La intensidad de uso de alturas de edificación y densidades, se establecerán a partir de los criterios generales contenidos en la alternativa priorizada de la imagen objetivo-descentralizada, definiendo una altura media de ciudad compacta de densidad equilibrada. Asimismo, se podrán incrementar estableciendo los incentivos normativos sujetos a sostenibilidad, integración social y aportes al espacio público. Cabe considerar que la regulación del plan vigente establece alturas y densidad libre.
- Respecto a las zonas de vocación productiva se aumenta la oferta de suelo de 227 Ha actuales vigentes a 381 Ha, un aumento del 67%. Por su parte, se reconocen y fortalecen las áreas históricas de Collico, Las Ánimas y Las Mulatas, y se incorporan los sectores de salida a Torobayo y salida Sur. Se abordará con criterios de mayor compatibilidad de usos, las zonas de actividades productivas de industria y bodegaje, con las áreas residenciales, previendo sus impactos a fin de resguardar su adecuada coexistencia. Para ello se establecerán criterios

en tres niveles de escala. A escala de la zona, se propone el establecimiento de zonas de amortiguación de usos como equipamientos complementarios. A escala de entorno inmediato, se propone delimitar las zonas industriales con avenidas parques o espacios públicos que mitigue los efectos de transporte de carga y las fricciones con otros modos, así también se constituyan en fajas de transición entre las actividades. Y a escala de predio, salvaguardar los necesarios distanciamientos a deslindes y frentes con mayores anchos de antejardines en proporción con sus tamaños y fondos prediales. Con todo se busca incentivar la inversión público- privada.

Ilustración 4-6 Criterios para la aplicación en Zonas de Actividades Productivas



Fuente: Elaboración propia (2024)

- Respecto a las áreas de riesgo y de valor ambiental, se reconocen las zonas de protección establecidas en la legislación vigente. Por su parte, se incorporan áreas restringidas al desarrollo urbano de relevancia ambiental y riesgo, en las cuales se aplicarán criterios de gradualidad de la ocupación para el resto de las áreas de riesgo (no incluidas en la Protección Ambiental).

Con relación al sistema de movilidad se definirá una red de circulación que priorice la intermodalidad y movilidad activa, basada en los instrumentos vigentes y el informe de movilidad. Para ello, se establecen los siguientes criterios para el diseño del anteproyecto del plan, en razón a los acuerdos adoptados:

- Considerar establecer circulaciones preferentemente peatonales en los bordes de cuerpos de agua, para su control, cuidado y conservación, integrando un sistema de espacios públicos urbanos, cuyo paisaje natural otorgue atributos a la vida urbana.
- Incrementar los niveles de conectividad y accesibilidad de la ciudad mediante el atravieso de los ríos, considerando proyectar puentes que integre los diferentes sectores de la ciudad.
- Mejorar los estándares de la red de circulaciones, incorporando criterios de intermodalidad entre el transporte público y fluvial, así como la consideración de los modos no motorizados bicicleta y caminata.
- Prever los necesarios ensanches de veredas para incrementar su estándar, en términos de aumentar el ancho mínimo conforme a la clasificación de vías establecidas en el art 2.3.2. de la OGUC. El aumento de estándares se plantea tanto mediante un incremento del espacio público como mediante incentivos de libre circulación en espacios de antejardines cuando se dispongan. Así también, se platea mejorar la experiencia de caminata, con arborización urbana, y la proyección de marquesinas o cuerpos salientes para protección de lluvia y sol, en las zonas de centralidad comercial y de servicios urbanos. A ello se suma los incentivos en dichas zonas de mayor centralidad para la generación de pasajes peatonales de atraviesos interiores de manzana, aumentando los frentes de destino comercio y servicios.
- En las áreas de encuentro entre infraestructura y humedales, se trabajarán en mesa específica con actores claves, priorizando compatibilizar conectividad y conservación, especialmente en tramo del trazado de Av. Circunvalación en entorno del Santuario de la Naturaleza Humedales de Angachilla en el sector del estero Catrico.

Finalmente, en tanto al reconocimiento del valor patrimonial cultural del territorio perteneciente a las comunidades indígenas, se establecerán zonas de uso especial reconociendo los terrenos indígenas emplazados al interior del área urbana, acogiendo la distinción de categorías propuestas de patrimonio cultural indígena y turismo intercultural como subzonas o sectores.

5. Descripción del plan

El presente capítulo tiene por objetivo fundamental dar cuenta del modelo de desarrollo territorial concebido resultado de las decisiones de planificación respecto al ámbito de acción propio del Plan. Tal como se señala en el capítulo anterior, el Plan propuesto se fundamenta en la formulación y consulta de la Imagen Objetivo del PRC de Valdivia y los acuerdos suscritos, respecto a los términos del desarrollo del Anteproyecto.

Se describen a continuación los componentes técnicos que definen la actualización del PRC de Valdivia, los cuales se reportan en la presente memoria en concordancia a la ordenanza local y planos, que integran un solo cuerpo normativo.

5.1. Límite Urbano

El PRC Valdivia aborda como área urbana comunal el sistema integrado por la ciudad de Valdivia y el sector costero de Niebla. Esta área urbana que comprende una superficie de 9.654 ha, representa el 10% del territorio comunal, a la vez concentra más del 90% de su población.

Los criterios para la definición del límite urbano se enmarcan en los lineamientos de la **Imagen Objetivo**. Se promueve un **desarrollo urbano compacto**, orientado a corregir los efectos de la dispersión de construcciones y la fragmentación del paisaje, así como a evitar el crecimiento desarticulado de la ciudad. Asimismo, se reconoce la **pertinencia urbano–rural**, donde los factores identitarios y de pertenencia cultural inciden en los modos de ocupación del territorio.

El límite urbano propuesto busca equilibrar las demandas de crecimiento poblacional y desarrollo económico con la necesidad de preservar los recursos naturales y minimizar los impactos negativos sobre el entorno, atendiendo los desafíos de planificación. Este límite ha sido definido en función de los siguientes criterios técnicos y normativos:

1. Proyecciones de Crecimiento: Se estima un crecimiento poblacional al horizonte de 20 años, lo que implica la necesidad de incrementar la disponibilidad de suelo urbano para usos mixtos residenciales y actividades productivas.
2. Conectividad: Se consideran las infraestructuras viales principales y proyectos que estructuran la articulación de la ciudad de Valdivia, como capital regional, con la interregional representada por Ruta 5 y las comunas vecinas.
3. Conservación Ambiental: Se ha privilegiado la conservación de ecosistemas sensibles como ríos, esteros y humedales, áreas de bosque nativo y selva valdiviana, y suelos de alto valor agrícola, delimitando el crecimiento urbano en zonas con menor impacto ambiental, integrando medidas de reconocimiento de humedales urbanos y bordes de preservación ambiental.
4. Factibilidad en la Dotación de Servicios: Se ha reconocido el potencial y las limitantes para garantizar la factibilidad de dotación de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y electricidad), optimizando el uso de las

infraestructuras existentes y proyectadas a través de una propuesta de gradualidad en la ocupación del territorio

5. Consenso ciudadano: Por último, se han integrado los acuerdos derivados del procedimiento de consulta pública de imagen objetivo, ajustando las orientaciones en torno a disminuir la expansión urbana y promover la densificación en subcentros.

De esta manera, el área urbana del presente instrumento integra el territorio que disponía instrumento de planificación territorial y se extiende hacia sectores que han consolidado su ocupación funcional y urbanización, o dispone proyectos relevantes. En este sentido, se incorporan al área urbana los sectores y localidades de Paillao, Las Gaviotas y El Colmenar por el sur, y Cabo Blanco, Puente Santa Elvira y la extensión de Collico al oriente.

Además, se ha definido el crecimiento del área urbana en algunos sectores para acoger un borde de transición entre el área urbana y el área rural. En específico, se considera la definición del área urbana en la curva de nivel 150 msnm, subiendo 50 m respecto a la definición del IPT anterior, con el propósito de contar con un área restringida al desarrollo urbano regulado por el PRC que preserve las condiciones rústicas del territorio reconociendo la presencia de amenazas de carácter físico como antrópico (incendios forestales).

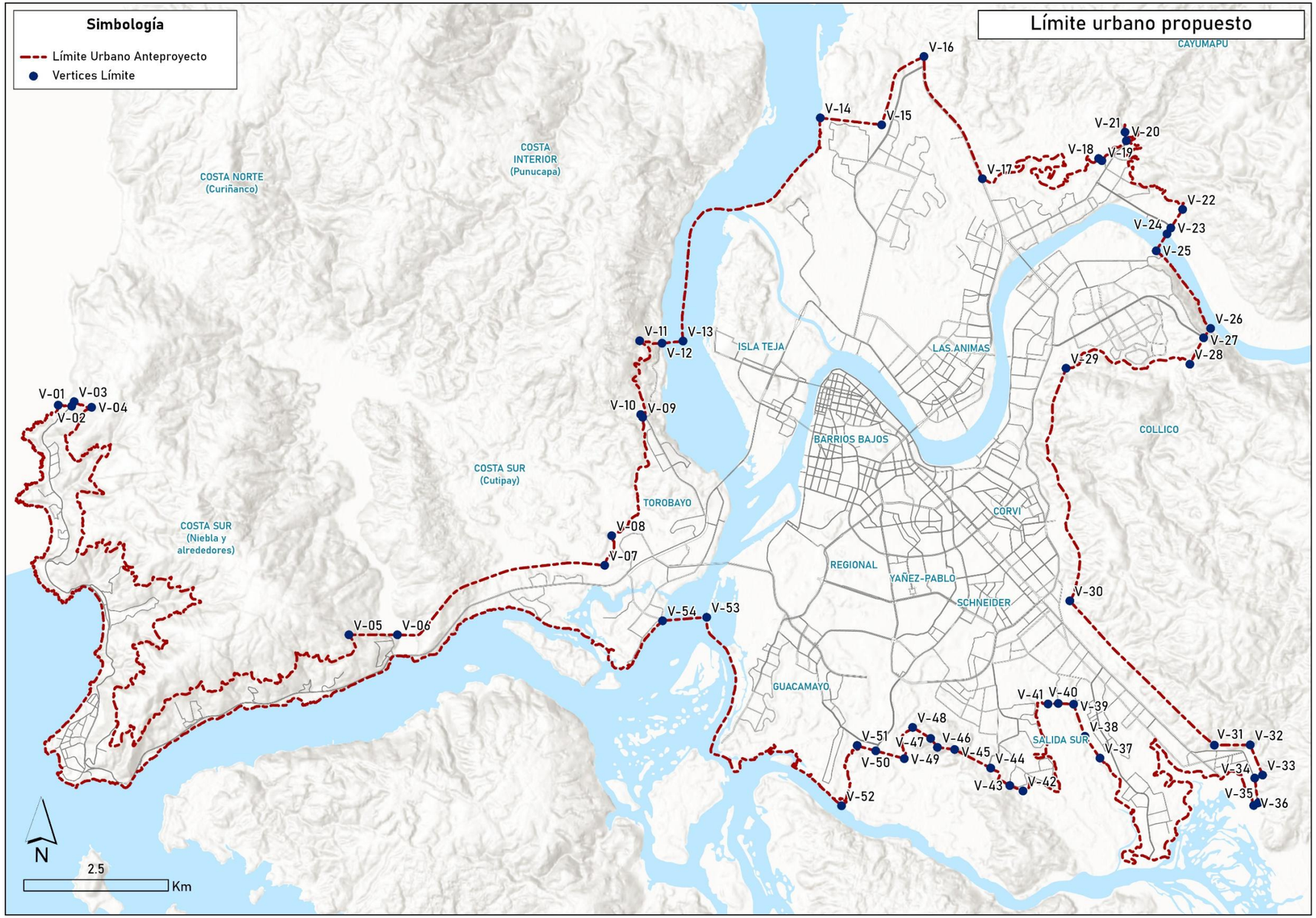
El nuevo límite urbano propuesto amplía el suelo urbano en aproximadamente 3.137 ha, integrando las áreas de expansión definidas en el alcance territorial.

El límite urbano a regular se define de acuerdo con los siguientes elementos:

- Línea de baja marea (Correspondiente a la línea de costa de cartografía)
- Eje geométrico de la Quebrada 1 (Sector Loncoyén)
- Eje geométrico del camino Costero Niebla – Curiñanco
- Tramo correspondiente a la curva de nivel 150 msnm (Sector Costa)
- Línea paralela al eje del Camino T-350
- Eje geométrico del Estero Estancilla
- Eje geométrico de Quebrada El Bayo
- Línea paralela al eje de la Ruta T-340
- Tramo definido por la curva de nivel 75 msnm
- Eje geométrico de la Quebrada Aserradero
- Tramo definido por borde poniente del río Cruces y Humedal Urbano Isla Teja
- Tramo correspondiente al borde norte del Humedal Estero Santa Rosa.
- Línea paralela a la ruta T-312
- Eje geométrico de quebrada 5

- Tramo definido por eje de ruta T-312
- Tramo definido por la curva de nivel 20 y 25 msnm
- Tramo correspondiente a la ribera sur del río Calle Calle
- Eje geométrico de quebrada 6
- Línea paralela a la ruta T-506
- Borde del Estero Las Parras
- Línea correspondiente al límite oriente del Santuario de la Naturaleza Humedales de Angachilla
- Línea sinuosa de ribera oriente del Estero Angachilla
- Línea definida por la ribera norte del Estero Angachilla

Ilustración 4-7 Límite urbano vigente y propuesto por el Plan



Fuente: Elaboración propia

5.2. Estructura urbana

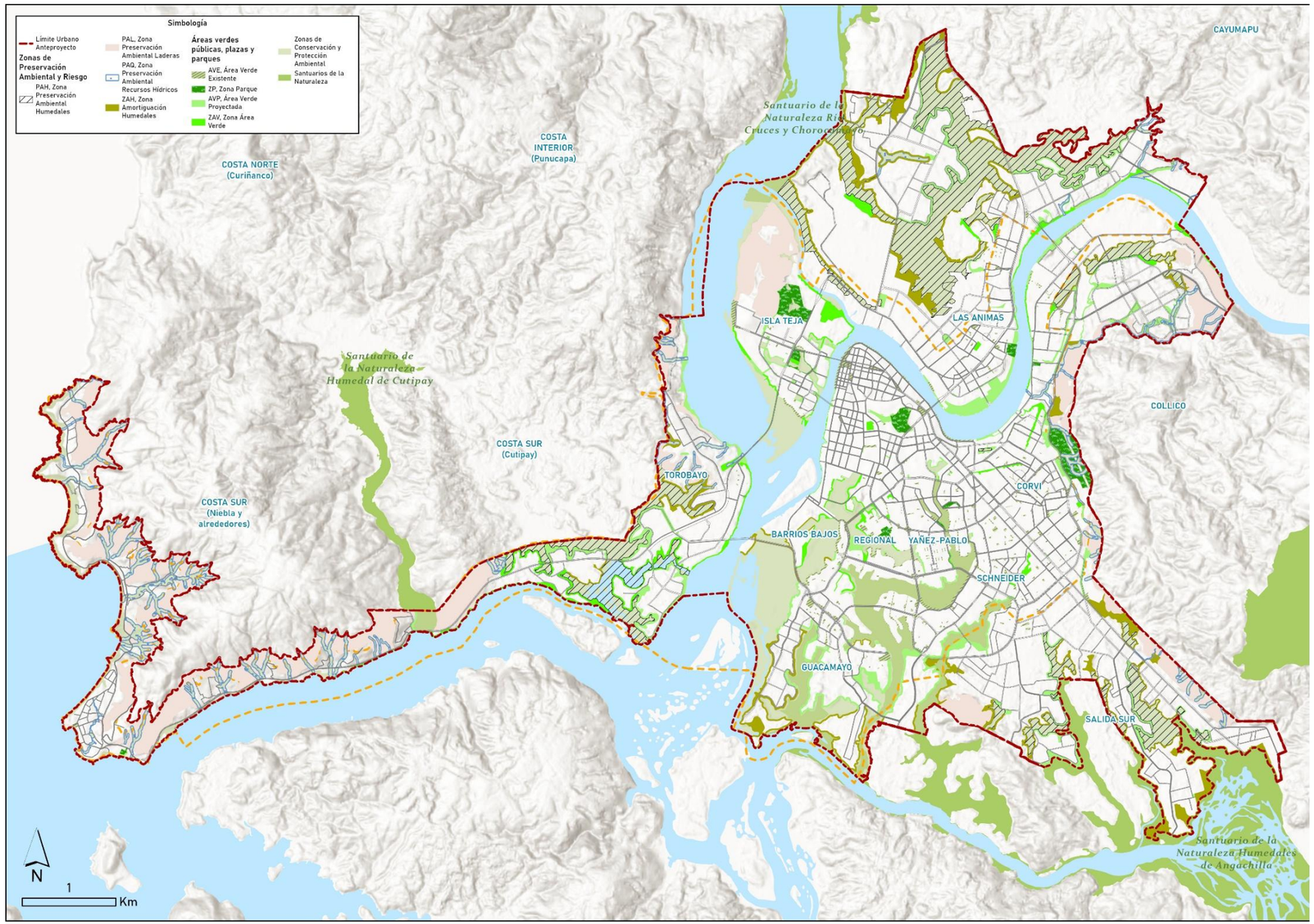
El alcance territorial del PRC Valdivia aborda como área urbana comunal el territorio continuo de borde fluvial y marítimo, correspondiente al sistema integrado por la ciudad de Valdivia y los asentamientos que conforman el sector costero de Niebla. Tal como se ha expuesto en el diagnóstico, el área urbana de Valdivia - Niebla está fuertemente determinado por su geografía donde destacan los elementos físicos del sistema fluvial, humedales y el sistema orográfico que determinan sus distintos planos de emplazamiento urbano.

El modelo territorial que se expresa en una propuesta de estructura urbana, que plantea pasar de una ciudad monocéntrica caracterizada por el desarrollo de distritos concentrados de servicios con interconexiones principalmente radiales, a un sistema urbano descentralizado de tipo policéntrico con una red interconectada. Una estructura urbana dispuesta en un territorio conformado por una red hídrica, una red de espacios verdes naturales correspondientes a bosque nativo y a humedales y una red de infraestructura urbana del espacio construido.

4 ejes estratégicos

1. ¿El plan asume un enfoque de crecimiento compacto? Iniciativa de ciudades emergentes y sostenibles Valdivia.
2. El plan aborda en su propuesta diversos enfoques:
   A. ¿Enfoque ecológico y de biodiversidad urbana?
   B. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://onu-habitat.org/images/2025/ciudades-vivas/unh_urban_biodiveristy_brochure_online.pdf
   C. ¿Su estructura urbana (zonificación) se organiza en torno a criterios de urbanismo de proximidad? C. Moreno
   D. ¿El sistema de movilidad se organiza en relación con criterios de movilidad sostenible o urbanismo ecosistémico? (Salvador Ruedas)
   E. ¿Incorpora el enfoque de resiliencia urbana? Gradualidad en el desarrollo urbano. (https://unhabitat.org/es/node/3774).

Ilustración 4-8: Sistema de espacio de valor natural y red hídrica del ecosistema



Fuente: Elaboración propia

La configuración de subsistemas territoriales resulta de la superposición de la red de infraestructura azul y verde del sistema de espacios de valor natural y ambiental estos son humedales, bosque nativo y red hídrica, con la trama del medio ambiente construido. Dichos subsistemas se dotan de subcentralidades, a fin de revertir la total dependencia funcional sobre el centro principal de la ciudad de Valdivia. Así también, en estos subsistemas territoriales se reconocen sus bordes de contacto con la red hídrica, con el litoral costero y con los espacios verdes naturales de relevancia ambiental. En consecuencia, se integra al sistema de desarrollo urbano y su red de infraestructura de servicios y movilidad, la red de infraestructura verde y azul que configura el plano de emplazamiento del área urbana.

En términos de organización, la estructura urbana de Valdivia se compone por un conjunto de subsistemas con sus respectivos subcentros, los que se proponen a propósito de los cambios tendenciales que han experimentado diferentes sectores de la ciudad en fase de transformación, en conjunto con las proyecciones de desarrollo previstas. De esta forma, se potencian subcentralidades en cada subsistema para garantizar la autonomía, mediante servicios y equipamientos urbanos de proximidad, así como para interconectar y acceder a los diferentes subsistemas de una estructura urbana integrada.

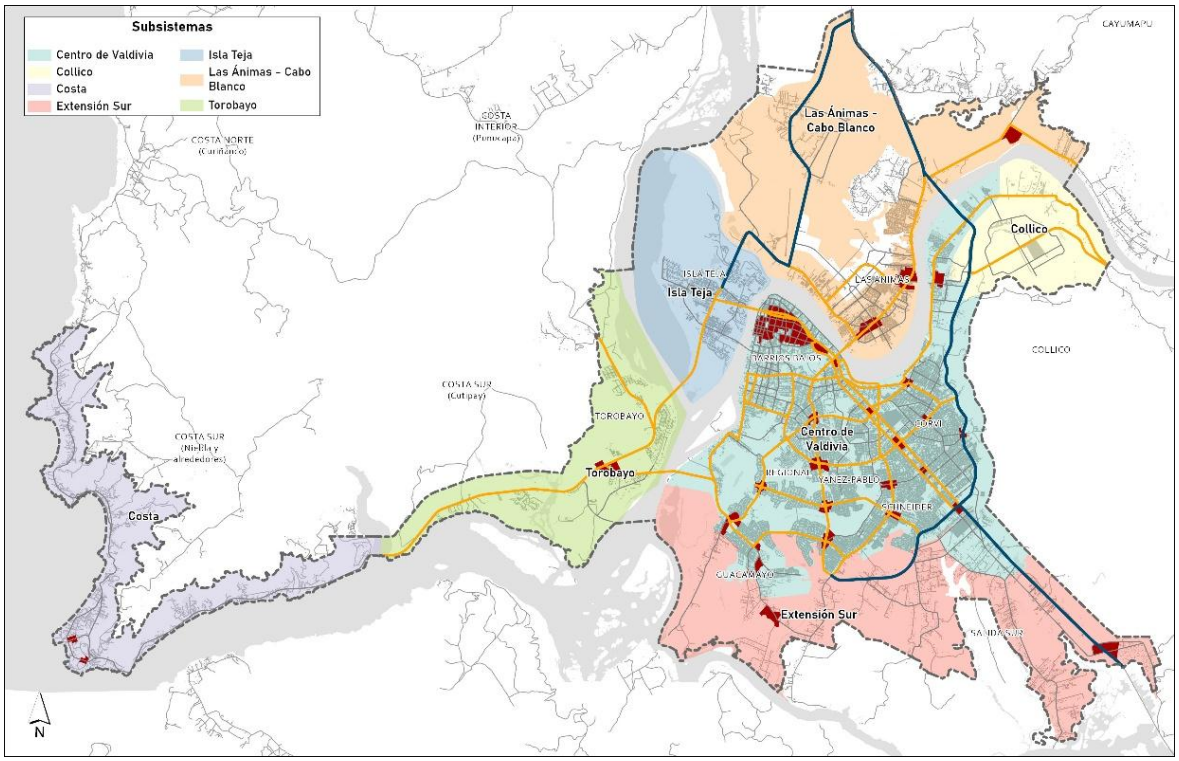
- Subsistema Centro de Valdivia: Corresponde al área urbana fundacional y los sectores que conforman su pericentro, Barrios Bajos, Regional, Schneider, Guacamayo entre otro destaca por ser el sector más urbanizado, con la mayor oferta de servicios emplazados. Este sector concentra la mayor densidad poblacional y actividades económicas, y será sujeto a ajustes normativos que optimicen el uso del suelo, promoviendo la integración social y fortalezcan el acceso a bienes públicos urbanos.
- Subsistema Isla Teja, con una vocación residencial y de servicios urbanos, donde destaca el turismo, el uso de suelo educación con la sede Campus isla Tejas de la Universidad Austral. Posee atributos medio ambientales por entorno de bosque y conformación insular entre los ríos Calle – Calle, Cau-Cau y Cruces.
- Subsistema Torobayo; Se ha consolidado como un área natural de crecimiento predominantemente residencial hacia el poniente, a través de los ejes de ruta T-350 que comunica con el sector costero de Niebla y la proyección de la Ruta T340 hacia Curiñanco y Punucapa.
- Subsistema Las Ánimas- Cabo Blanco, con una centralidad de equipamientos, servicios urbanos, donde la residencia se compatibiliza funcional y espacialmente con la localización de las actividades productivas industriales. Un desarrollo urbano que integra los elementos naturales del paisaje, mediante el tratamiento de borde del sistema humedal Santa Rosa y la recuperación del borde rio a través del sistema de espacios públicos y parques urbanos.
- Subsistema Collico, con centralidad de equipamientos para su desarrollo urbano residencial rescatando su identidad histórica, por lo cual se compatibiliza con la actividad productiva – industrial de bajo impacto.
- Subsistema Extensión Sur: conforma el borde de contacto del área urbana por el sur con el sistema de humedales y santuario de Angachilla, es un sector

que ha visto incrementar los procesos de subdivisión rural y asentamientos informales, con escasa dotación de bienes públicos urbanos. Está conformado por distintos sectores altamente dependientes en términos de accesibilidad de rutas de bajo estándar entre los que destacan sector Angachilla, Sector Paillao, Sector Las Gaviotas y sector Colmenar.

- Subsistema Costa: Corresponde al centro poblado de Niebla, junto a la serie de poblados costeros en costa mar y costa interior, busca controlar su intensidad de ocupación en relación con la capacidad de carga del sistema por condiciones de factibilidad sanitaria y limitantes de riesgos.

De esta forma, los subsistemas componen la ciudad integrada y sostenible de Valdivia, conectada y descentralizada respecto a la distribución de subcentralidades de servicios, bajo criterios de densificación equilibrada y proximidad a bienes urbanos como espacios públicos, equipamientos e infraestructura.

Ilustración 4-9 Estructura del sistema urbano



Fuente: Elaboración propia

Por su parte, la interconexión de atraviesos de cursos fluviales a través del sistema de puentes existentes y proyectados, buscan la integración espacial y funcionalidad urbana y sustentan las interrelaciones entre los sectores del sistema urbano comunal. Se complementa la continuidad de la circulación y el espacio público de los bordes costeros fluviales y marítimo que enfrenta la ciudad. Las fachadas urbanas hacia los ecosistemas naturales configuran un espacio urbano integrado para la conservación ambiental y del paisaje.

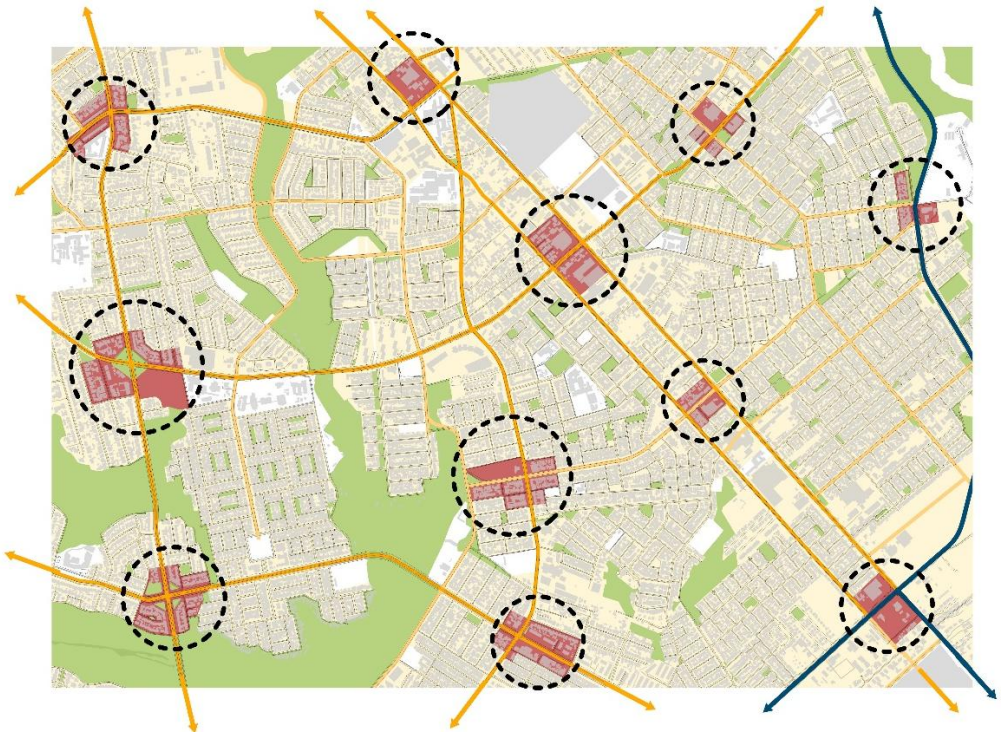
La estructuración territorial incluye los corredores de conectividad intercomunal y comunal que constituyen el soporte y armazón del sistema urbano comunal. En consecuencia, las subcentralidades que orbitan en torno al centro histórico de Valdivia, se emplazan cercanos a las rutas de movilidad intercomunal y/o son soporte de actividades económicas relevantes de la región, como ocurre en Las Ánimas, Extensión Sur Colmenar-Las Gaviotas, Collico y costa Niebla. Los ejes de vertebración del sistema urbano tienen un carácter axial y responde a la proyección de corredores de vías colectoras emplazadoras de servicios donde destacan el par vial conformado por Av. Ramón Picarte, Errazuriz y su proyección a través de la Ruta T-206 a Paillaco y Ruta 5, hacia el cual convergen los ejes transversales que conectan los diferentes subsistemas y sus subcentros, con el centro fundacional de la ciudad. A este se suma la proyección de un segundo corredor emplazador funcional conformado por la Ruta 202 – Avenida Pedro Aguirre Cerda y su continuidad a través de Avenida Pedro Montt hacia el sur.

Complementa el armazón urbano los circuitos orbitales desplazadores conformados por el camino Cabo Blanco Ruta 344 y su proyección a través del Puente Caucau, por Avenida Los Lingues y Ruta T 350 que conecta con el sector Costero de Niebla, el eje de Avenida Circunvalación por el Oriente entre Puente Santa Elvira atravesando avenida Ramón Picarte hacia el poniente hasta alcanzar Avenida Pedro Montt, donde se abre a distintas opciones de trazado, conformando de esta forma la continuidad del sistema urbano, garantizando la funcionalidad hacia adentro y afuera del sistema y promoviendo la localización de actividades urbanas.

Por su parte se plantean dos tipos de modelos según la estructuración de los usos de suelo y su gradiente de intensidad de ocupación en torno a los ejes estructurantes de mayor capacidad de flujos de circulación:

- Modelo de macro manzanas según la distribución de usos de suelo, que busca conservar los barrios consolidados al interior de subsectores, circunscritos por corredores que se proyectan con usos mixtos, para dotar de servicios y equipamientos de proximidad. De esta manera se organiza una estructura jerárquica y secuencial de corredores de usos mixtos cuya intensidad de uso y carga de ocupación no solo se corresponde con la jerarquía de la vía que enfrenta, sino con la densidad poblacional del entorno residencial que sirve.

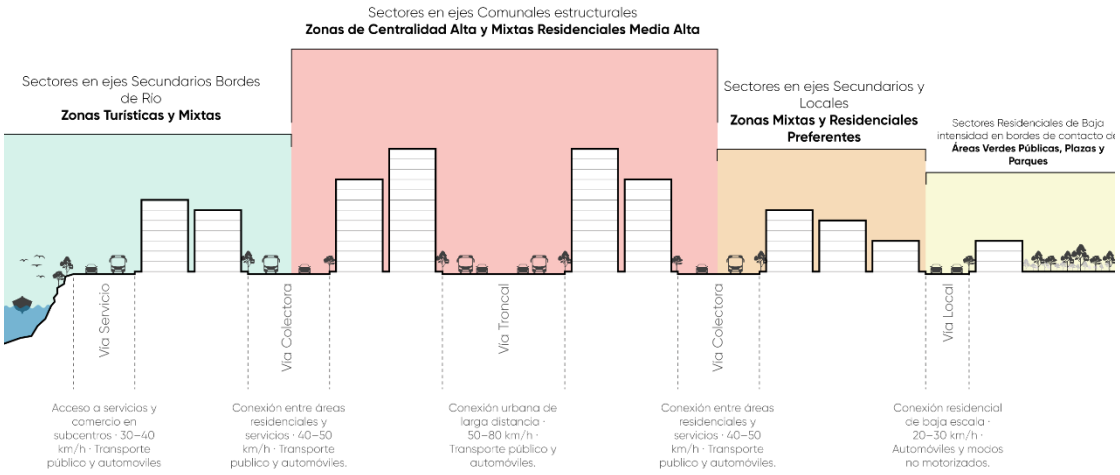
Ilustración 4-10 Ejemplo de modelo de macromanzanas: Modelo de unidad vecinal sustentable



Fuente: Farr (2007) según Perry (1929) y Duany (1994)

- Modelo de corredores mixtos de entornos residenciales, estableciendo criterios de gradientes de intensidad de ocupación en ellos, directamente proporcionales a la mayor densidad de zonas residenciales mixtas que orbitan en torno a dichos corredores y que conforman sus áreas de influencia funcional.

Ilustración 4-11 Ejemplo de modelo de corredores mixtos: Sistema trinario de Curitiba



Fuente: ONU-Hábitat (2013) en base a Suzuki, Cevero, Luchi (2014)

Este territorio reconoce el suelo urbano consolidado e incorpora áreas de expansión, atendiendo a las dinámicas funcionales del territorio, a las vocaciones de uso, a la puesta en valor de sus elementos de valor natural y biodiversidad, a los procesos de subdivisión y su interacción con el área rural colindante. Así también, se identifican las áreas críticas o estratégicas, zonas de riesgo de origen natural y espacios que requieren intervenciones prioritarias, así como el control de su ocupación, garantizando la sostenibilidad del desarrollo territorial.

5.3. Zonificación, normas de uso y edificación

La propuesta de zonificación para el anteproyecto del PRC de Valdivia establece una organización territorial que responde a las características y aptitudes del territorio, orientando el uso y la ocupación del suelo según los objetivos estratégicos definidos. Esta estructura busca equilibrar las demandas de crecimiento urbano, actividades productivas y preservación ambiental, definiendo normas claras para el uso y la intensidad de ocupación del suelo, de acuerdo con las necesidades locales y el marco normativo vigente. Las distintas zonas y subzonas que conforman la zonificación propuesta pueden agruparse en las siguientes cuatro áreas, cuyo detalle y composición se presenta a continuación:

- Áreas de Actividades Urbanas
- Áreas Verdes
- Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano
- Áreas de Protección
- Zonas de Preservación Ambiental y Riesgo

5.3.1. ÁREAS DE ACTIVIDADES URBANAS

Corresponde al área que acoge actividades mixtas, con usos de suelo residencial, equipamiento, actividades productivas e infraestructuras. Estas se diferencian en términos de vocaciones de uso de suelo e intensidad de ocupación en:

- Zonas Mixtas Centrales (C)
- Zonas Mixtas Residenciales (M)
- Zonas Residenciales Preferentes (R)
- Zonas Turísticas (T)
- Zonas Especiales
- Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura

A continuación, se describen las zonas y subzonas, así como sus principales normas.

a) Zonas Mixtas Centrales (C)

Corresponden a **sectores de vocación mixta de mayor centralidad** urbana que concentran intercambio de bienes y servicios y reciben una parte importante del flujo de población residente y flotante. Acogen actividades orientadas a principalmente a equipamiento comercial y de servicios, junto a la vivienda y otros usos, y se articulan desde el punto de vista de su localización con los principales ejes y nodos de movilidad urbana.

Las Zonas Mixtas Centrales (C) buscan **propiciar y reactivar el intercambio y la oferta de servicios en áreas centrales, además de redistribuir dichas actividades acercándolas a otros sectores**, permitiendo aprovechar las economías de aglomeración que surgen como oportunidad al existir concentración de actividades.

En línea con lo anterior, estas zonas se distribuyen principalmente en torno al centro fundacional de Valdivia y su crecimiento hacia la Av. Ramón Picarte. Además, se emplazan en una serie de nodos e intersecciones de ejes principales que acogen o tienen el potencial de acoger equipamientos relevantes para el sistema urbano debido a su mayor jerarquía vial. En estos territorios se promueve destinar zócalos en los primeros niveles de las edificaciones para actividades de uso público, aumentando el perímetro de actividad comercial e incorporando vivienda de diversas tipologías en pisos superiores.

En términos de **vocaciones de uso**, estas zonas admiten la mayor diversidad dentro de las áreas de actividades urbanas, acogiendo uso residencial en conjunto con una amplia variedad de equipamientos (principalmente comercial, culto, cultura y servicios) y otros usos complementarios con la vocación principal. En términos de **normas de edificación**, en su mayoría estas zonas incorporan el sistema de agrupamiento continuo y aislado sobre continuo y coeficientes de constructibilidad altos con el objetivo de propiciar un uso más intensivo del suelo.

En general, estas zonas incorporan **incentivos normativos** orientados principalmente a consolidar frentes urbanos dinámicos con equipamientos y servicios que consoliden la

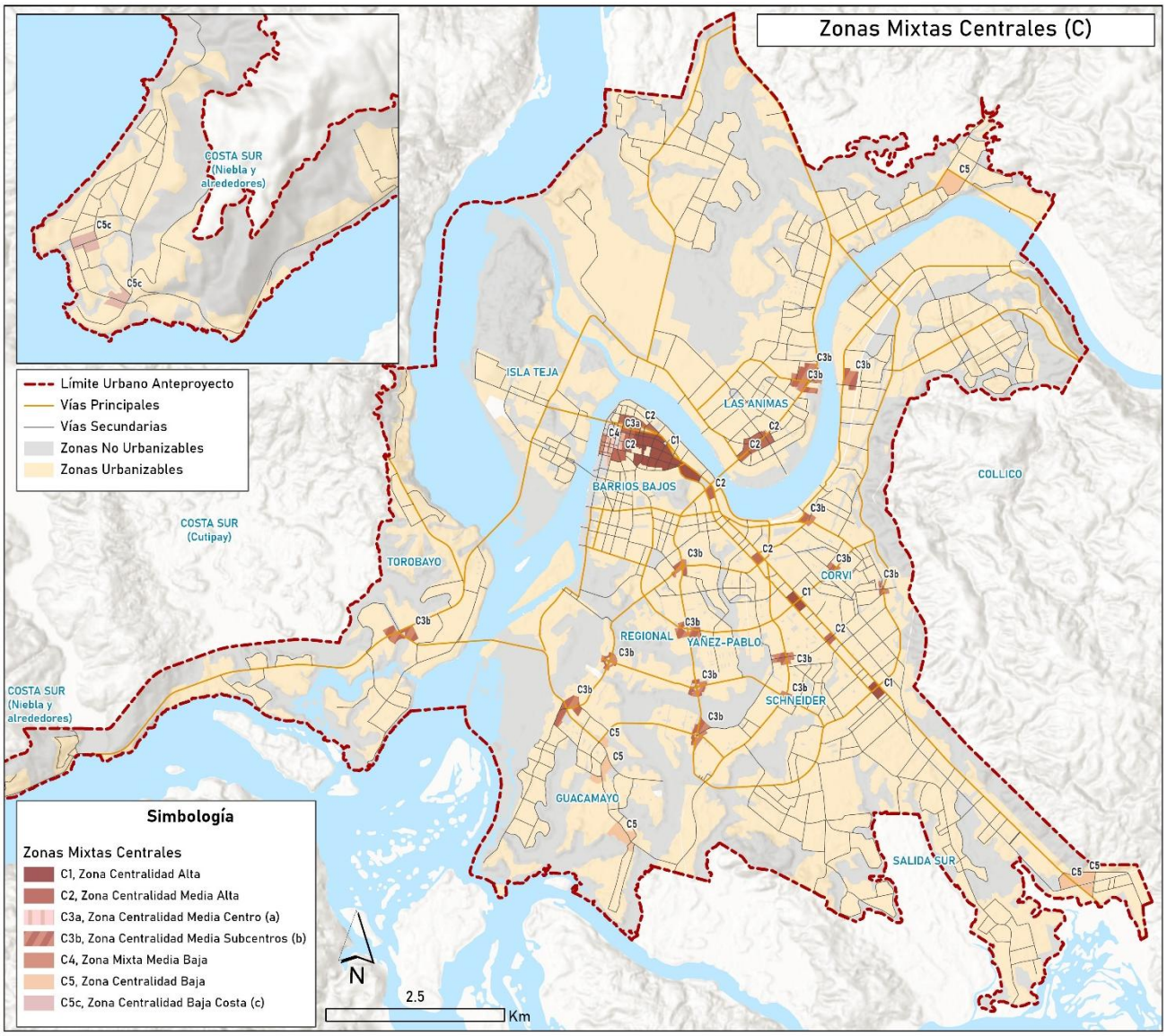
centralidad, a estos se añaden incentivos orientados a la incorporación de espacios privados abiertos al uso o tránsito público, como también al desarrollo de espacios públicos, y soterramiento de cableado. Lo anterior sin perder de vista opciones de densificación equilibrada que considere acceso a vivienda de interés público.

Tabla 4-4 Superficie de Zonas Mixtas Centrales (C)

Zona	Superficie (ha)
Zona Centralidad Alta (C1)	33,47
Zona Centralidad Media Alta (C2)	27,31
Zona Centralidad Media Centro (a) (C3a)	8,79
Zona Centralidad Media Subcentros (b) (C3b)	70,95
Zona Mixta Media Baja (C4)	1,69
Zona Centralidad Baja (C5)	32,43
Zona Centralidad Baja Costa (c) (C5c)	3,59
Total	178,22

Fuente: elaboración propia (2025)

Ilustración 4-12 Zonas Mixtas Centrales



Fuente: elaboración propia (2025)

i Zona Centralidad Alta (C1)

Busca **consolidar un polo de alta centralidad, promoviendo un desarrollo urbano intensivo y equilibrado**, compatible con el rol de conectividad desempeñado por el remate de la Av. Ramón Picarte. Este sector actúa como un nodo funcional que conecta y articula el centro histórico con los principales ejes de circulación hacia los sectores de Isla Teja y Las Ánimas, consolidándose como un área estratégica para el desarrollo urbano. La propuesta busca incentivar el desarrollo de proyectos que mejoren la calidad urbana del pericentro, refuercen la consolidación del área y optimicen las ventajas de centralidad por accesibilidad en torno a las principales intersecciones viales.

Esta zona permite un **amplio abanico de usos de suelo**, priorizando especialmente los equipamientos y promoviendo la disposición de actividades comerciales y de servicio en los primeros pisos en un esquema en distintos niveles que combinan la conformación de una placa continua y agrupamiento aislado sobre la continuidad. Se restringen las actividades productivas e infraestructuras que puedan generar mayores impactos, así como la incorporación de usos que demandan mayores extensiones de suelo.

Desde una perspectiva morfológica, las **normas de edificación** propuestas consideran una **alta intensidad de ocupación** y buscan mantener el esquema de "manzana monolítica", respetando la identidad urbana del sector y buscando equilibrar el desarrollo urbano con la funcionalidad del espacio público y la calidad de vida de los residentes. De igual forma reconoce el tamaño de subdivisión predial existente en el sector.

Por último, considera **incentivos normativos** que mejoran considerablemente la norma base en términos de densidad y altura, favoreciendo la densificación en sectores de alta centralidad priorizando áreas que no concentran inmuebles de interés patrimonial y promoviendo un desarrollo vertical controlado

ii Zona Centralidad Media Alta (C2)

Está diseñada para **consolidar la transición funcional entre el centro histórico y la zona de mayor transformación (zona C1).** Este sector se caracteriza por un alto flujo vehicular a lo largo de la Av. Carampangue y la Av. Alemania, lo que lo posiciona como un espacio estratégico para intensificar los usos urbanos al interior de las manzanas, reforzando su rol y ofreciendo servicios de proximidad con una mayor área de influencia funcional, a propósito de su buen estándar de conectividad.

De igual forma, esta zona busca la consolidación de un polo de servicios y equipamiento en torno a la intersección de Av. España con Av. Pedro Aguirre Cerda, que permita abastecer a la población que residen en el sector de Las Ánimas y sectores aledaños, aprovechando la alta conectividad de dicho emplazamiento.

En términos de **usos del suelo**, se permite un amplio abanico de actividades, priorizando los equipamientos como eje principal de desarrollo. Sin embargo, se restringen las actividades productivas e infraestructuras que puedan generar fricciones de

compatibilidad con otras actividades urbanas y residencia, permitiendo únicamente actividades productivas inofensivas (industria y talleres).

Desde una perspectiva morfológica, las **normas de edificación** propuestas consideran una **intensidad de ocupación media alta** facilitando una mayor edificación en los primeros pisos y orientando usos que interactúen directamente con el espacio público, como locales comerciales y servicios. De igual forma, la zona C2 reconoce el tamaño de subdivisión predial existente en el sector.

Por último, considera **incentivos normativos** que mejoran considerablemente la norma base en términos de densidad y altura, favoreciendo un desarrollo vertical moderado y promoviendo una densificación equilibrada que respete las características del entorno.

iii Zona Centralidad Media Centro (C3a)

La zona C3a se orienta a reconocer y preservar las características y morfología urbana presentes en el centro de Valdivia, delimitado por al norte por las calles Carampangue y Chacabuco, al oriente por Camilo Henríquez y Vicente Pérez Rosales, al sur por Arauco y Lautaro, y al poniente por Yungay y la Av. Arturo Prat.

En relación a los **usos del suelo**, en esta zona se prohíben las grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor y discotecas, priorizando un perfil más acorde con la escala barrial del sector. Sin embargo, se permite la incorporación de equipamientos de culto, cultura, parques de entretenciones, servicios, social y talleres, almacenamiento y bodegaje inofensivos.

Desde una perspectiva morfológica, las **normas de edificación** propuestas consideran una **media intensidad de ocupación** y buscan promover la disposición de actividades comerciales y servicio en los primeros pisos en un esquema bloques/placa de agrupamiento continúo reconociendo la morfología predominante en el sector.

Por último, considera **incentivos normativos** que incrementan la norma base en términos de densidad y altura, favoreciendo un desarrollo vertical controlado en áreas seleccionadas y promoviendo una densificación acorde a la mayor accesibilidad y conectividad con la que cuenta esta subzona.

iv Zona Centralidad Media Subcentros (C3b)

Como variante de la zona C3, la subzona C3b reconoce intersecciones viales relevantes emplazadas en sectores pericentrales y periféricos de la Ciudad de Valdivia con la finalidad de **generar subcentros de equipamientos y servicios de escala local**, en sectores con buena conectividad, mejorando la accesibilidad de la población a actividades que permitan satisfacer sus necesitas diarias. Es así como esta zona reconoce y/o consolida subcentros en los sectores de Collico, Las Ánimas, Corvi, Yáñez-Pablo, Regional, Schneider y Guacamayo.

En relación con los **usos del suelo**, en esta zona se prohíben las grandes tiendas y discotecas, priorizando un perfil más acorde con la escala barrial del sector

circundante. Sin embargo, se permite la incorporación de equipamientos específicos como culto, cultura, parques de entretenciones, servicios, social, talleres, almacenamiento y bodegaje de carácter inofensivo.

Desde una perspectiva morfológica, las **normas de edificación** propuestas consideran una **media intensidad de ocupación** y buscan promover la disposición de actividades comerciales y servicio en los primeros pisos en un esquema bloques/placa.

Por último, considera **incentivos normativos** que incrementan la norma base en términos de densidad y altura, favoreciendo un desarrollo vertical controlado en áreas seleccionadas y promoviendo una densificación acorde a la mayor accesibilidad y conectividad con la que cuenta esta subzona.

v Zona Centralidad Baja (C4)

Corresponde al conjunto de manzanas del frente fluvial entre Arturo Prat y Yungay, conformada preferentemente por equipamientos de escala comunal y regional, que destaca por su valor morfológico y arquitectónico el que absorbe la diferencia de nivel topográfico existente entre el centro y la terraza fluvial. Es una zona centralidad, pero de intensidad media, promoviendo un desarrollo urbano equilibrado, compatible con el rol de conectividad de las vías Yungay al límite oriente de la zona y Avenida Arturo Prat al límite poniente que consolida importantes concentraciones de flujo peatonal además de reconocer las edificaciones prexistentes, reforzando la consolidación del área como un frente urbano representativo.

Esta zona permite un **amplio abanico de usos de suelo**, priorizando especialmente los equipamientos y promoviendo la disposición de actividades cívicas, comerciales y de servicio en los primeros pisos en un esquema que favorece la conformación de una placa que exalte la continuidad. Se restringen las actividades productivas e infraestructuras que puedan generar mayores impactos, únicamente permitiendo talleres artesanales, así como la incorporación de usos que demandan mayores extensiones de suelo y accesibilidad peatonal, tales como grandes tiendas.

Desde una perspectiva morfológica, las **normas de edificación** propuestas consideran una **intensidad de ocupación media baja** y buscan mantener el esquema de "manzana monolítica", respetando la identidad urbana del sector y buscando equilibrar el desarrollo urbano con la funcionalidad del espacio público. De igual forma reconoce el tamaño de subdivisión predial existente en el sector.

Por último, considera **incentivos normativos** que mejoran considerablemente la norma base en términos de densidad y altura, favoreciendo la densificación en sectores de alta centralidad priorizando áreas que no concentran inmuebles de interés patrimonial y promoviendo un desarrollo vertical controlado

vi Zona Centralidad Baja (C5)

Procura **consolidar subcentralidades en sectores periféricos, respetando las características ambientales** diversificando usos sin comprometer la calidad del entorno.

De esta forma, la zona reconoce áreas de centralidades emergentes ubicadas en los bordes de contacto entre barrios, cercanas a zonas de fragilidad o protección ambiental

A diferencia del resto de zonas C, se prohíben los **usos de suelo** asociados a centros comerciales, hospitales, clínicas, policlínicas y otros equipamientos de gran envergadura, priorizando aquellos usos compatibles con la escala y ubicación de las centralidades propuestas. Sin embargo, se permite el desarrollo de actividades productivas inofensivas asociadas a talleres y microemprendimientos, fomentando la diversificación funcional en armonía con el entorno.

Las **normas de edificación** propuestas consideran una **baja intensidad de ocupación** de hasta 3 pisos con incentivos normativos, en agrupamiento aislado que busca orientar el desarrollo hacia una escala menor, controlando las posibles externalidades negativas que puedan afectar al sistema natural circundante.

vii Zona Centralidad Baja Costa (C5c)

La **zona C5c** tiene por finalidad **consolidar centralidades en el sector de la costa** del territorio comunal, promoviendo una **diversificación de usos compatible con las condiciones ambientales y sociales** del entorno. En el **sector costero de Niebla**, esta zona se emplaza en **áreas de centralidad emergente** ubicadas en bordes de contacto entre barrios y en proximidad a **áreas de fragilidad y/o protección ambiental**, donde se observa una tendencia de consolidación urbana asociada a la presencia de servicios y actividades de escala local.

En atención a su **localización costera** y a la cercanía de componentes del sistema natural que requieren resguardo, la zona establece un régimen de usos que diferencia a C5c del resto de las zonas C, prohibiendo aquellos asociados a centros comerciales, hospitales, clínicas, policlínicas y otros equipamientos de gran envergadura, por su potencial de generar cargas, flujos y externalidades incompatibles con la escala del sector. En contrapartida, se **admiten actividades productivas inofensivas** vinculadas a **talleres y microemprendimientos**, con el objeto de favorecer la **diversificación funcional** y la economía local, en condiciones de compatibilidad con el entorno inmediato.

Las normas de edificación propuestas se orientan a una **baja intensidad de ocupación**, con el propósito de conducir el desarrollo hacia una **escala menor** y **controlar externalidades** que pudieran afectar el sistema natural circundante, considerando la sensibilidad propia del borde costero.

Finalmente, la zona incorpora **incentivos normativos** que permiten **incrementar la norma base** en términos de reduciendo el tamaño de subdivisión, incremento de la densidad **y altura**, como mecanismo para promover una **densificación controlada**, acotada por la **escala del entorno** la presencia de área de exposición a riesgos, y resguardando la compatibilidad territorial del proceso de consolidación.

b) Zonas Mixtas Residenciales (M)

La orientación de esta zona procura la **convivencia de actividades residenciales y equipamientos de diverso tipo, buscando una integración armónica de las funciones urbanas** y generando un tejido urbano funcional y resiliente. Este enfoque contribuye a dinamizar la economía local, promoviendo los primeros pisos para actividades e iniciativas que potencian la identidad barrial y generan empleo asociado a microemprendimientos e industrias creativas.

En términos de **vocaciones de uso**, estas zonas admiten uso residencial en conjunto con una amplia variedad de equipamientos e infraestructura de transporte, así como otros usos complementarios con la vocación principal. En términos de **normas de edificación**, estas zonas incorporan el sistema de agrupamiento aislado y continuo, así como coeficientes de constructibilidad propios de edificaciones que acogen mixtura de usos.

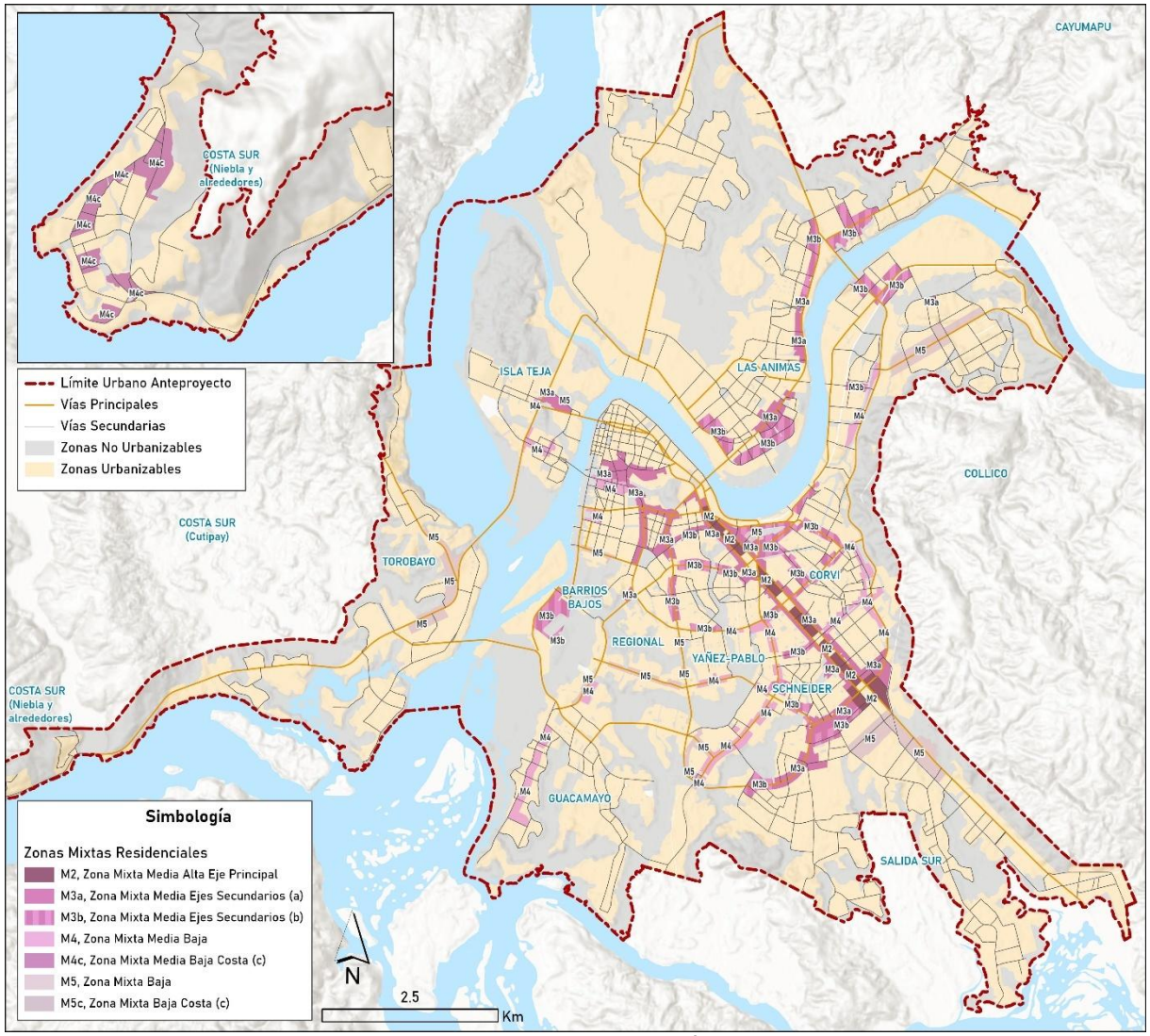
En general, estas zonas incorporan **incentivos normativos** orientados al desarrollo de vivienda de interés público, cesión de bienes públicos urbanos, incorporación de espacios privados abiertos al uso o tránsito público, habilitación de equipamiento comercial y servicios en primer nivel, y soterramiento de cableado.

Tabla 4-5 Superficie de Zonas Mixtas Residenciales (M)

Zona	Superficie (ha)
Zona Mixta Media Alta Eje Principal (M2)	49,56
Zona Mixta Media Ejes Secundarios (a) (M3a)	178,62
Zona Mixta Media Ejes Secundarios (b) (M3b)	208,05
Zona Mixta Media Baja (M4)	142,96
Zona Mixta Media Baja Costa (c) (M4c)	19,56
Zona Mixta Baja (M5)	98,15
Zona Mixta Baja Costa (c) (M5c)	2,57
Total	699,47

Fuente: elaboración propia (2026)

Ilustración 4-13 Zonas Mixtas Residenciales



Fuente: elaboración propia (2025

i Zona Mixta Media Alta Eje Principal (M2)

Corresponde a una franja central de manzanas ubicada entre el par vial Errazuriz-Av. Ramón Picarte, formando un **corredor estratégico que enlaza el centro de la ciudad con la salida sur de Valdivia**. Este sector tiene como objetivo principal **consolidarse como un eje dinámico de desarrollo urbano, promoviendo el acceso a bienes públicos relevantes**, como equipamientos urbanos y sistemas de conectividad, para potenciar su funcionalidad como boulevard principal.

En esta zona se permite un amplio abanico de **usos de suelo**, con la finalidad de generar diversidad funcional y fomentar un entorno urbano vibrante, atractivo y accesible para diferentes actividades. Entre los usos permitidos se incluyen comercio y servicios además de actividades productivas inofensivas e infraestructura de transporte.

Desde una perspectiva morfológica, las **normas de edificación** propuestas consideran una **intensidad de ocupación alta** que busca consolidar una edificación coherente con el esquema urbano del boulevard, fijando condiciones urbanísticas que contribuya a una verticalización moderada que se adecue al entorno en el que se emplaza y a la función de las vías principales con las que colinda.

Por último, considera **incentivos normativos** que incrementan la norma base en términos de densidad y altura, promoviendo una densificación equilibrada que fortalezca el carácter del eje boulevard.

ii Zona Mixta Media Ejes Secundarios (M3a)

Apunta a fortalecer los ejes secundarios como corredores de densificación moderada y dinamización barrial, promoviendo un equilibrio entre usos residenciales, comerciales y comunitarios. En función de ello, la zona abarca el frente poniente de calle Errázuriz y oriente de Av. Ramón Picarte, además del borde sur del centro (calle Beauchef), costado oriente de Barrios Bajos (calle Aníbal Pinto) y una serie de ejes secundarios (como Av. Circunvalación, Coronel Bueras) que relacionan el eje principal con los barrios interiores de Corvi, Regional, Schneider y Salida Sur. Asimismo, esta zona se emplaza en torno al proyecto de Hospital al nororiente de Las Ánimas, y en sectores puntuales en torno a Av. Pedro Aguirre Cerda (Las Ánimas) y Los Paltos (Collico)

En esta zona se permite una gran diversidad de **usos de suelo**, con la finalidad de fomentar un entorno urbano dinámico, atractivo y accesible para diferentes actividades. Entre los usos permitidos destacan el equipamiento de culto, cultura, comercio, social y servicios además de actividades productivas inofensivas e infraestructura de transporte.

En términos morfológicos, las **normas de edificación** propuestas consideran una **intensidad de ocupación media** que se plantea en relación a zonas de mayor altura, estableciendo una gradiente de densificación y promoviendo un desarrollo de altura intermedio que combine densificación moderada con la incorporación de equipamientos en los primeros pisos y mejoras significativas en el espacio público. La subdivisión predial mínima propuesta considera las subdivisiones menores existentes en

el sector, lo que facilita el desarrollo en terrenos de dimensiones reducidas característicos de estos barrios.

Por último, considera **incentivos normativos** que buscan fomentar un crecimiento equilibrado y adaptado a las características de los ejes secundarios duplicando tanto la altura como la densidad máxima alcanzable.

iii Zona Mixta Media Ejes Secundarios (M3b)

Esta zona tiene la finalidad de **fortalecer distintos ejes secundarios como corredores de densificación moderada y dinamización barrial**. Ésta se emplaza en los frentes de ejes secundarios que interconectan diversos barrios interiores de la comuna, como la Av. Simpson, Av. Francia, Av. Pedro Montt y algunos tramos de Av. Circunvalación, Av. Gral. Patricio Lynch, entre otras.

De igual forma, esta zona abarca algunos sectores puntuales como el comprendido en la intersección de Av. Los Robles con Los Laureles; costado oriente de calle Arica; y sectores de Collico emplazados en intersección del puente Santa Elvira con Balmaceda y a ambos costados de la Ruta T-35.

En esta zona se permite un amplio abanico de **usos de suelo**, similar a los de la zona M3, aunque con mayores restricciones en cuanto a actividades que generen una alta atracción de población flotante (como grandes tiendas y discotecas). Este enfoque busca mantener el carácter barrial favoreciendo la integración de usos mixtos y una convivencia armónica entre los usos comerciales, residenciales y comunitarios sin comprometer la calidad del entorno.

Desde una perspectiva morfológica, las **normas de edificación** propuestas consideran una intensidad de ocupación media apuntando a una configuración urbana acorde con la escala de los ejes secundarios que se extienden por distintos sectores de la comuna, diseñada para fomentar un crecimiento equilibrado y adaptado a las características de los ejes secundarios.

Por último, considera **incentivos normativos** que buscan fomentar un crecimiento equilibrado y adaptado a las características de los ejes secundarios aumentando tanto la altura como la densidad máxima alcanzable.

iv Zona Mixta Media Baja (M4)

Busca **acercar actividades urbanas a sectores urbanos consolidados**, promoviendo la incorporación de equipamientos y mejoras en el espacio público. En función de ello, la zona se emplaza en torno a los principales ejes del sector Isla Teja (Av. Los Robles, Av. Los Lingues, Av. Los Pelúes y Los Laureles); así como en torno a ejes secundarios emplazados mayormente al suroriente de la ciudad de Valdivia, como Av. Circunvalación, General Rene Schneider, Av. Francia y Las Heras.

En esta zona se permite un amplio abanico de **usos de suelo**, restringiendo aquellas actividades que generen una alta atracción de población flotante (como grandes

tiendas y discotecas). Este enfoque busca mantener el carácter barrial favoreciendo la integración de usos mixtos y una convivencia armónica entre los usos comerciales, residenciales y comunitarios sin comprometer la calidad del entorno.

En términos de **norma de edificación**, la propuesta considera una **intensidad de ocupación media baja** y establece una norma con **incentivos normativos** orientada a fomentar un crecimiento equilibrado en alturas intermedias.

v Zona Mixta Media Baja Costa (M4c)

Buscar acercar actividades urbanas a sectores en proceso de consolidación, como en el sector de Niebla, promoviendo la incorporación de equipamientos y mejoras en el espacio público. En función de ello, la zona de emplaza en torno a los ejes de El Molino, Conde de Castillar, Antonio Duce, entre otras.

En esta zona se permite un amplio abanico de **usos de suelo**, restringiendo aquellas actividades que generen una alta atracción de población flotante (como grandes tiendas y discotecas). Este enfoque busca mantener el carácter barrial favoreciendo la integración de usos mixtos y una convivencia armónica entre los usos comerciales, residenciales y comunitarios sin comprometer la calidad del entorno.

En términos de **norma de edificación**, la propuesta considera una **intensidad de ocupación media baja** y establece una norma con **incentivos normativos** orientada a fomentar un crecimiento equilibrado en alturas intermedias.

vi Zona Mixta Baja (M5)

Busca **equilibrar el crecimiento urbano con la preservación ambiental para consolidar un desarrollo urbano de baja intensidad en sectores periféricos y cercanos a áreas de valor natural**, como humedales y paisajes altamente valorados. Corresponde a los frentes de ejes secundarios ubicados en un anillo periférico de la ciudad, que interconectan barrios interiores y centralidades en sectores como Torobayo (rutas T-340, T-350 y Av. Siete), Regional (tramo de Av. Circunvalación), y Avenida Simpson

En esta zona se permite un abanico de **usos de suelo** más restringido en comparación con el resto de las zonas M, prohibiendo equipamientos que generan alta afluencia de población o impacto urbano tales como centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, cines y teatros, estadios, infraestructura de transporte, entre otros.

La morfología de la zona considera una **norma de edificación** de baja intensidad de ocupación diseñada para preservar el carácter barrial y el paisaje periférico, evitando impactos urbanos significativos al generar edificaciones de bajo perfil.

Por último, considera **incentivos normativos** que mejoran la norma base, lo que permite mayor flexibilidad en los desarrollos residenciales y mixtos de baja intensidad que se deseen materializar, manteniendo una intensidad de ocupación acorde con las características periféricas y naturales del entorno.

vii Zona Mixta Baja Costa (M5c)

Busca **equilibrar el crecimiento urbano con la preservación ambiental para consolidar un desarrollo urbano de baja intensidad en el sector de Niebla y cercanos a áreas de valor natural**. Corresponde en torno al eje del Camino Costero Ruta T-352.

En esta zona se permite un abanico de **usos de suelo** más restringido en comparación con el resto de las zonas M, prohibiendo equipamientos que generan alta afluencia de población o impacto urbano tales como centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, cines y teatros, estadios, infraestructura de transporte, entre otros.

La morfología de la zona considera una **norma de edificación** de baja intensidad de ocupación diseñada para preservar el carácter barrial y el paisaje periférico, evitando impactos urbanos significativos al generar edificaciones de bajo perfil.

Por último, considera **incentivos normativos** que mejoran la norma base, lo que permite mayor flexibilidad en los desarrollos residenciales y mixtos de baja intensidad que se deseen materializar, manteniendo una intensidad de ocupación acorde con las características periféricas y naturales del entorno.

c) Zonas Residenciales Preferentes (R)

Corresponden a **sectores donde predominan las viviendas, integrando de manera complementaria equipamientos esenciales (como educación, salud y seguridad) junto con actividades comerciales y de servicios de menor escala**, orientados principalmente a satisfacer necesidades de escala local o barrial. Estos territorios se caracterizan por priorizar la función habitacional, al tiempo que garantizan el acceso cercano a servicios fundamentales que contribuyen al bienestar y calidad de vida de la comunidad.

La orientación de estas zonas busca **promover un entorno residencial equilibrado**, donde la presencia de servicios complementarios favorezca la vida cotidiana de los habitantes, sin generar impactos significativos en la tranquilidad de los sectores en los que éstos residen. La escala local de las actividades comerciales y de servicios asegura una integración funcional con el carácter predominantemente residencial de estos espacios, fortaleciendo la cohesión social y la identidad barrial.

Estas áreas se localizan en sectores consolidados o de desarrollo habitacional, donde la **proximidad de los equipamientos esenciales permite satisfacer las necesidades básicas de la población sin requerir grandes desplazamientos**. En los primeros pisos se incentiva la instalación de pequeños comercios, oficinas o servicios comunitarios, mientras que los pisos superiores están destinados a vivienda, manteniendo el enfoque residencial como eje central de su funcionalidad.

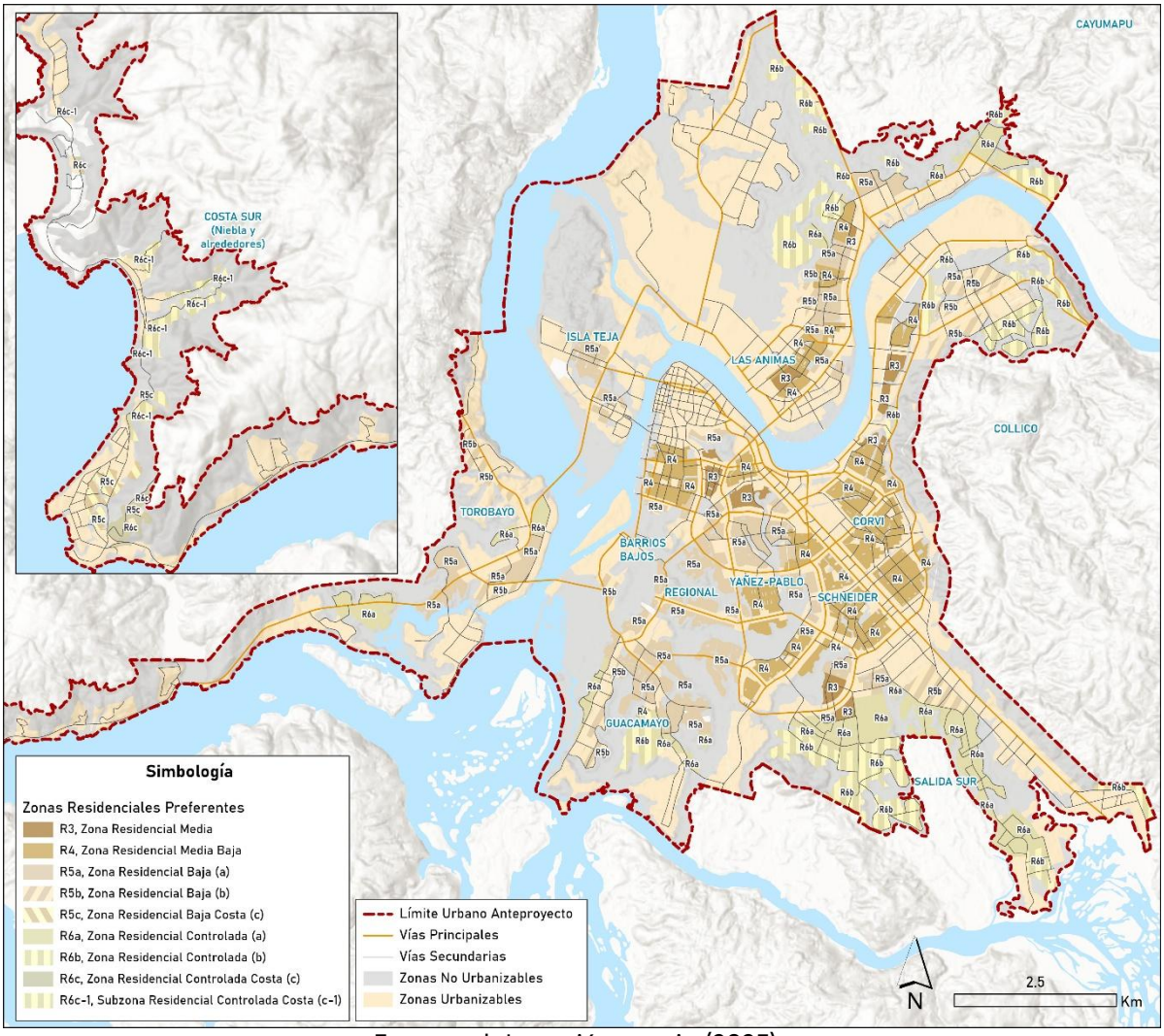
En general, estas zonas incorporan **incentivos normativos** orientados al desarrollo de vivienda de interés público, cesión de bienes públicos urbanos, habilitación de áreas verdes proyectadas, habilitación de zonas de amortiguación de humedales, manejo sustentable de laderas y soterramiento de cableado.

Tabla 4-6 Superficie de Zonas Residenciales Preferentes (R)

Zona	Superficie (ha)
Zona Residencial Media (R3)	77,80
Zona Residencial Media Baja (R4)	448,53
Zona Residencial Baja (a) (R5a)	526,38
Zona Residencial Baja (b) (R5b)	154,63
Zona Residencial Baja Costa (c) (R5c)	19,16
Zona Residencial Controlada (a) (R6a)	320,34
Zona Residencial Controlada (b) (R6b)	431,14
Zona Residencial Controlada Costa (c) (R6c)	14,12
Subzona Residencial Controlada Costa (c-1) (R6c-1)	35,23
Total	2027,34

Fuente: elaboración propia (2025)

Ilustración 4-14 Zonas Residenciales Preferentes



Fuente: elaboración propia (2025)

i Zona Residencial Media (R3)

Orientada a **fomentar un desarrollo residencial y crecimiento urbano en sectores estratégicos pericentrales y periféricos con alta conectividad**, aprovechando el suelo subutilizado para densificar de forma controlada y eficiente. Esta zona se localiza en áreas como la Av. Circunvalación (Salida Sur), terrenos disponibles al oriente de calle Balmaceda (Collico) y al sur de intersección de calles Isabel Rodas con Sedeño (Las Ánimas).

En esta zona, el abanico de **usos de suelo** excluye actividades como hospedajes, hogares de acogida, discotecas y otros destinos que generen impactos significativos o que requieran de grandes superficies para su desarrollo. Asimismo, se prohíben actividades productivas relacionadas con bodegaje y depósitos, manteniendo el enfoque predominantemente residencial del área.

Desde una perspectiva morfológica, la **norma de edificación** propuesta considera una **intensidad de ocupación media** que promueve el desarrollo de conjuntos habitacionales de altura media, adecuados tanto a la escala barrial como a las características de los ejes de conectividad. De esta forma se permite una densificación más intensa en áreas específicas apuntando al uso eficiente del suelo, favoreciendo una mayor diversidad habitacional y un mejor aprovechamiento del espacio disponible.

Por último, considera **incentivos normativos** que promueven una densificación moderada y planificada en áreas con disponibilidad de suelo subutilizado. Esta normativa está orientada a maximizar el aprovechamiento de terrenos en sectores estratégicos, siempre respetando las condiciones del entorno y facilitando un desarrollo residencial adaptado a las características de los sectores pericentrales y periféricos.

ii Zona Residencial Media Baja (R4)

Abarca **áreas bien localizadas y con un alto grado de urbanización y consolidación** emplazadas en los sectores de Las Ánimas, Corvi, Schneider, Barrios Bajos, Yañez – Pablo, Guacamayo y Collico, las cuales se encuentran al interior de barrios aledaños al eje principal correspondiente (Av. Pedro Aguirre Cerda, Av. Aníbal Pinto, Av. Ramón Picarte y Circunvalación).

En relación a la norma de **usos de suelo** se busca mantener un enfoque predominantemente residencial, con lo cual se excluyen actividades como hospedajes, hogares de acogida, discotecas y otros destinos que generen impactos significativos o que requieran de grandes superficies para su desarrollo (como actividades productivas relacionadas con bodegaje y depósitos).

Desde el punto de vista de las **normas de edificación**, la zona considera una **intensidad de ocupación media baja** diseñada para permitir la consolidación del barrio en baja altura y acoger intervenciones como el "Programa de Regeneración de Área Centrales (RAC)" del MINVU.

Por último, considera **incentivos normativos** orientados a mejorar las condiciones urbanas de sectores conformados por barrios ya consolidados.

iii Zona Residencial Baja (R5a)

Reconoce diversos loteos de vivienda social desarrollados en baja altura y densidad con subdivisión predial predominante cercana a los 100 m2, estableciendo condiciones de uso de suelo y edificación que posibiliten futuras intervenciones en dichos sectores.

Desde el punto de vista de las normas de **uso de suelo**, esta zona admite una gama más acotada de actividades en relación con la zona R4, colocando el énfasis en la escala barrial al prohibir equipamientos de gran escala o impacto sobre el entorno como grandes tiendas, discotecas, esparcimiento en general, entre otros.

Desde una perspectiva morfológica, la **norma de edificación** propuesta considera una **intensidad de ocupación baja** orientada al desarrollo de terrenos desocupados o subutilizados emplazados en cercanías a ejes viales principales o secundarios en sectores como Las Ánimas, Torobayo, Guacamayo, Regional, Las Animas e Isla Teja.

Esta zona considera la aplicación de **incentivos normativos** orientados a permitir la consolidación de barrios con baja intensidad de ocupación similares a los ya consolidados en otros sectores zonificados como R5.

iv Zona Residencial Baja (R5b)

Busca **preservar y consolidar el carácter residencial de baja intensidad en los sectores periféricos e interiores de Valdivia**. Corresponde a sectores interiores de villas y poblaciones ubicadas en la periferia de la ciudad de Valdivia con subdivisión predial predominante cercana a los 150 m2. Esta zonaa incluye conjuntos de manzanas consolidadas en los sectores de Barrios Bajos, Guacamayo, Salida sur, Las Ánimas, Collico y Torobayo.

Estas zonas reflejan un carácter predominantemente residencial, con una configuración diseñada para proteger la tranquilidad y el equilibrio barrial de estos sectores. En razón de ello, el abanico de **usos de suelo** permitidos es acotado, excluyendo actividades que generan una alta atracción de población flotante tales como grandes tiendas, supermercados, mercados y centros de convenciones. Asimismo, se restringen usos que puedan causar fricciones con el entorno residencial, permitiendo únicamente actividades productivas de baja escala, como talleres que sean compatibles con el carácter del área.

Desde el punto de vista morfológico, la **norma de edificación** propuesta considera una **intensidad de ocupación baja** diseñada para mantener una altura baja en los desarrollos habitacionales, adaptándose a la configuración predominante de villas y poblaciones que disponen mayoritariamente de pasajes y calles interiores reforzando el carácter residencial de baja densidad.

Por último, considera **incentivos normativos** que apuntan a asegurar un desarrollo residencial de baja intensidad, adecuado para los sectores periféricos y los conjuntos de viviendas en pasajes, privilegiando la habitabilidad y manteniendo la armonía visual y funcional con el entorno consolidado.

v Zona Residencial Baja Costa (R5c)

Reconoce diversos loteos de vivienda social desarrollados en baja altura y densidad. Desde el punto de vista de las normas de **uso de suelo**, esta zona admite la misma gama de actividades en relación con las zonas residenciales, colocando el énfasis en la escala barrial del sector de Niebla al prohibir equipamientos de gran escala o impacto sobre el entorno como grandes tiendas, discotecas, esparcimiento en general, entre otros.

Desde una perspectiva morfológica, la **norma de edificación** propuesta considera una **intensidad de ocupación baja** orientada al desarrollo de terrenos desocupados o subutilizados emplazados en cercanías a ejes viales principales o secundarios.

Esta zona considera la aplicación de **incentivos normativos** orientados a permitir la consolidación de barrios con baja intensidad de ocupación similares a los ya consolidados en otros sectores zonificados como R5.

vi Zona Residencial Controlada (R6a)

Corresponde a sectores de baja intensidad de ocupación **de transición con el área rural**, que incluyen áreas de fragilidad ambiental, zonas de riesgo y territorios con déficit de infraestructura sanitaria y de movilidad lo que en concordancia con lo establecido en el artículo 2.1.20 de la OGUC, determinan la gradualidad en el desarrollo priorizando criterios de sostenibilidad y mitigación de riesgos.

Dentro de esta zonificación se incluyen sectores colindantes a humedales en Calle Calle Norte, Las Ánimas, Torobayo, Cutipay, sectores aledaños al límite urbano norte, así como situaciones específicas de viviendas emplazadas en contextos de fragilidad ambiental.

En esta zona, el abanico de **usos de suelo** es restringido, excluyendo aquellos que generan alta afluencia de población flotante, como grandes tiendas, supermercados, mercados y centros de convenciones. También se limitan actividades que puedan generar conflictos con el entorno residencial.

Desde una perspectiva morfológica, la **norma de edificación** propuesta considera una **intensidad de ocupación controlada** que busca mantener una baja altura de edificación, asegurando un desarrollo acorde con la escala y las condiciones ambientales del entorno, evitando la verticalización y favoreciendo una ocupación del suelo de baja densidad en equilibrio con la preservación de los valores ambientales del territorio.

Por último, considera **incentivos normativos** que orientan a un desarrollo de baja intensidad adecuado a las condiciones de fragilidad y limitaciones del territorio. De esta

forma se busca regular la ocupación del suelo en áreas de transición, evitando una urbanización extensiva en sectores con restricciones ambientales y de infraestructura.

vii Zona Residencial Controlada (R6b)

Busca **evitar la expansión descontrolada en sectores de transición con el área rural**. Corresponde a sectores de transición con el área rural, ubicados en su proximidad y caracterizados por la presencia de condiciones territoriales que limitan su desarrollo. Estas zonas incluyen áreas de fragilidad ambiental, sectores con riesgo de remoción en masa y territorios fuera del territorio operacional de la empresa sanitaria. En concordancia con lo establecido en el artículo 2.1.20 de la OGUC, su desarrollo está condicionado a la mitigación de riesgos y la compatibilidad con el entorno natural.

Dentro de esta zonificación se incluyen sectores ubicados al oriente de Collico, así como sectores emplazados entre humedales en Guacamayo, Salida Sur y Las Ánimas. Estas áreas presentan restricciones ambientales y topográficas que requieren regulaciones específicas para garantizar un crecimiento urbano ordenado y sostenible.

En relación a la norma de **usos de suelo**, admite una gama bien acotada concentrada en la vivienda, hospedaje y equipamientos complementarios a la vivienda como servicios, social y destinos específicos asociados al deporte, salud y educación. De esta forma, se excluyen aquellos usos que generan una alta atracción de población flotante o que puedan generar conflictos con el entorno residencial.

Desde una perspectiva morfológica, la subzona propone **normas de edificación** que **controlan la intensidad de ocupación** para mantener una baja altura de edificación evitando la verticalización y asegurando una integración adecuada con la escala del entorno y sus condiciones ambientales.

Por último, considera **incentivos normativos** enfocados en mantener la armonía entre el desarrollo urbano y la preservación del entorno natural. Estas disposiciones buscan regular la ocupación del suelo en áreas de transición, evitando una urbanización extensiva en sectores con restricciones ambientales y de infraestructura.

viii Zona Residencial Controlada Costa (R6c)

Busca **evitar la expansión descontrolada de la urbanización, regulando el desarrollo urbano en sectores de transición con el área rural**, donde las condiciones ambientales, territoriales y de infraestructura sanitaria imponen restricciones específicas a su ocupación. Estos sectores incluyen áreas de fragilidad ambiental, zonas de riesgo por remoción en masa. Dada esta situación, y en concordancia con lo establecido en el artículo 2.1.20 de la OGUC, estas áreas están sujetas a condiciones de desarrollo condicionado priorizando criterios de sostenibilidad y mitigación de riesgos.

Esta zonificación se emplaza al nororiente de la via Lord Cochrane, en torno a la calle Gustavo Prochelle. En esta zona, el abanico de **usos de suelo** es restringido, excluyendo aquellos que generan alta afluencia de población flotante, como grandes tiendas,

supermercados, mercados y centros de convenciones. También se limitan actividades que puedan generar conflictos con el entorno residencial.

Desde una perspectiva morfológica, la **norma de edificación** propuesta considera una **intensidad de ocupación controlada** que busca mantener una baja altura de edificación, asegurando un desarrollo acorde con la escala y las condiciones ambientales del entorno, evitando la verticalización y favoreciendo una ocupación del suelo de baja densidad en equilibrio con la preservación de los valores ambientales del territorio.

Por último, considera **incentivos normativos** que orientan a un desarrollo de baja intensidad adecuado a las condiciones de fragilidad y limitaciones del territorio. De esta forma se busca regular la ocupación del suelo en áreas de transición, evitando una urbanización extensiva en sectores con restricciones ambientales y de infraestructura.

ix Subzona Residencial Controlada (R6c-1)

Busca **evitar la expansión descontrolada de la urbanización, regulando el desarrollo urbano en sectores de transición con el área rural**, donde las condiciones ambientales, territoriales y de infraestructura sanitaria imponen restricciones específicas a su ocupación. Estos sectores incluyen áreas de fragilidad ambiental, zonas de riesgo por remoción en masa. Dada esta situación, y en concordancia con lo establecido en el artículo 2.1.20 de la OGUC, estas áreas están sujetas a condiciones de desarrollo condicionado priorizando criterios de sostenibilidad y mitigación de riesgos.

Esta zonificación se emplaza al oriente del Camino Costero (Ruta -T-352). Reconociendo subdivisiones prediales de 5000 m2. En esta zona, el abanico de **usos de suelo** es aún más restringido que la zona R6c, únicamente reconociendo usos de suelo esenciales.

Desde una perspectiva morfológica, la **norma de edificación** propuesta considera una **intensidad de ocupación muy controlada** que busca mantener una baja altura de edificación, asegurando un desarrollo acorde con la escala y las condiciones ambientales del entorno, evitando la verticalización y favoreciendo una ocupación del suelo de baja densidad en equilibrio con la preservación de los valores ambientales del territorio.

Por último, considera **incentivos normativos** que orientan a un desarrollo de baja intensidad adecuado a las condiciones de fragilidad y limitaciones del territorio. De esta forma se busca regular la ocupación del suelo en áreas de transición, evitando una urbanización extensiva en sectores con restricciones ambientales y de infraestructura.

d) Zonas Turísticas (T)

Corresponden a **sectores ubicados en proximidad a balnearios, bordes de río y áreas reconocidas como Zonas de Interés Turístico** (ZOIT), caracterizados por su acceso privilegiado a amenidades naturales y recreativas. Estos territorios presentan una alta concentración de segunda vivienda y opciones de hospedaje, como hostales y

cabañas, integrando de manera complementaria equipamientos comerciales y servicios orientados a satisfacer las necesidades tanto de residentes como de visitantes.

La orientación de estas zonas busca **promover el desarrollo de actividades residenciales y turísticas en armonía con el entorno natural y cultural**, incentivando una oferta diversificada que fortalezca la actividad económica local y el atractivo turístico.

En coherencia con ello, se establecen **normas de edificación** con intensidades de ocupación medias y bajas adaptadas al carácter recreativo y de preservación de las cualidades paisajísticas y ambientales que tienen los sectores en donde se emplazan dichas zonas.

En los primeros pisos o espacios dedicados al comercio, se promueve una **vocación de uso** orientada a la instalación de servicios locales, restaurantes y pequeños negocios orientados al turismo, mientras que la función habitacional se desarrolla principalmente en viviendas unifamiliares, cabañas o edificaciones de baja densidad.

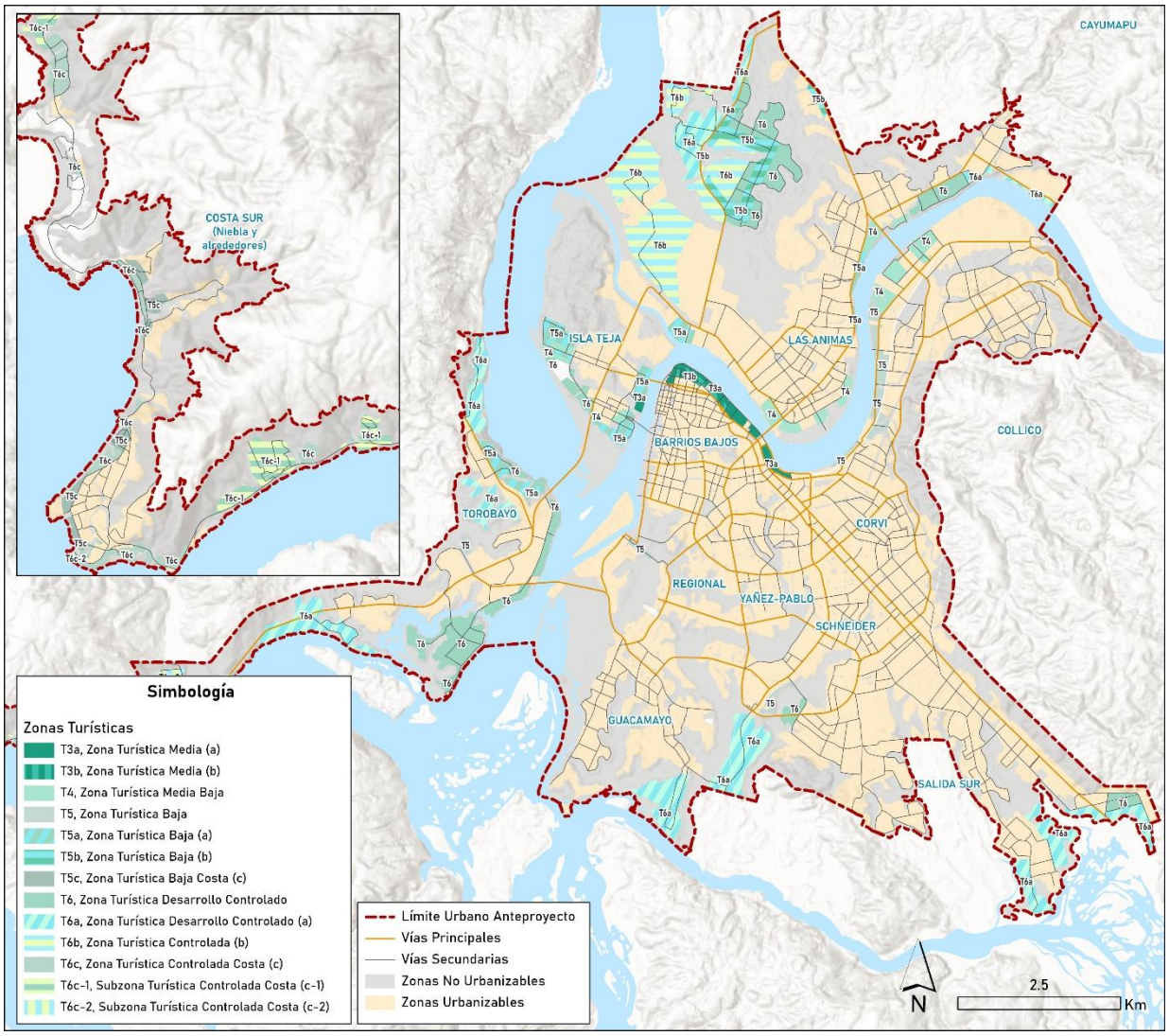
En general, estas zonas incorporan **incentivos normativos** orientados a la cesión de bienes públicos urbanos, habilitación de áreas verdes proyectadas, incorporación de espacios privados abiertos al uso o tránsito público, habilitación de Zonas de amortiguación de humedales, habilitación de equipamiento comercial y servicios en primer nivel, manejo sustentable de laderas y soterramiento de cableado.

Tabla 4-7 Superficie de Zonas Turísticas (T)

Zona	Superficie (ha)
Zona Turística Media (a) (T3a)	27,94
Zona Turística Media (b) (T3b)	9,30
Zona Turística Media Baja (T4)	74,25
Zona Turística Baja (T5)	43,84
Zona Turística Baja (a) (T5a)	82,99
Zona Turística Baja (b) (T5b)	60,05
Zona Turística Baja Costa (c) (T5c)	17,64
Zona Turística Desarrollo Controlado (T6)	272,43
Zona Turística Desarrollo Controlado (a) (T6a)	262,14
Zona Turística Controlada (b) (T6b)	190,67
Zona Turística Controlada Costa (c) (T6c)	43,35
Subzona Turística Controlada Costa (c-1) (T6c-1)	60,59
Subzona Turística Controlada Costa (c-2) (T6c-2)	32,58
Total	1177,75

Fuente: elaboración propia (2025)

Ilustración 4-15 Zonas Turísticas (T)



Fuente: elaboración propia (2025)

i Zona Turística Media (T3a)

Busca **consolidar el borde fluvial del centro histórico de Valdivia como un polo turístico y comercial de referencia**, propiciando un crecimiento armónico, promoviendo una densificación controlada y un desarrollo compatible con su valor patrimonial y paisajístico. Esta zona abarca el frente de río comprendido entre el puente Pedro de Valdivia y la calle san Martin, sector que constituye el paseo turístico de borde río más representativo de la ciudad de Valdivia, consolidándose como un espacio clave para la actividad recreativa, cultural y comercial vinculada al turismo.

En esta zona se permiten una gran diversidad de **usos del suelo** que refuerzan su carácter turístico y comercial. Sin embargo, se excluyen aquellos usos que generan mayores externalidades negativas, como cárceles y centros de detención, autódromos y grandes tiendas. En cuanto a las actividades productivas, se permiten talleres y bodegas inofensivas, así como infraestructura de transporte, asegurando la compatibilidad con el entorno urbano y su vocación turística.

Desde el punto de vista de la **norma de edificación** propuesta considera una **intensidad de ocupación media** que busca promover una densificación levemente menor a la densidad de las zonas residenciales preferentes, promoviendo una funcionalidad del sector sin comprometer su identidad y atractivo turístico. Desde una perspectiva morfológica, la zona está orientada a integrar la edificación con el paisaje urbano y natural del borde río, privilegiando vistas y áreas libres entre edificaciones. Para ello, se consideran alturas que facilitan el desarrollo de edificaciones con usos mixtos, combinando actividades comerciales y de servicios en los primeros niveles, con potenciales usos residenciales o turísticos en los pisos superiores.

Por último, considera **incentivos normativos** que buscan un desarrollo ordenado que mantenga la coherencia con la estructura urbana existente y permita un desarrollo equilibrado que potencie la actividad turística y comercial, así como una adecuada integración con el espacio público del paseo fluvial.

ii Zona Turística Media Carlos Anwandter (T3b)

Como variante de la zona T3a, la zona T3b corresponde a las manzanas emplazadas al sur de Av. Arturo Prat entre calles Bernardo O'Higgins y Anfión Muñoz, colindantes con la zona T3a por el norte, y busca **consolidar el borde fluvial del centro histórico de Valdivia como un polo turístico y comercial de referencia.**

En esta zona se permiten una gran diversidad de **usos del suelo** que refuerzan su carácter turístico y comercial, incluyendo infraestructura de transporte y talleres y bodegas inofensivas. Sin embargo, se excluyen aquellos usos que generan mayores externalidades negativas, como cárceles y centros de detención, autódromos y grandes tiendas.

Desde el punto de vista de la **norma de edificación** propuesta considera una **intensidad de ocupación media** que busca promover una funcionalidad del sector sin comprometer su identidad y atractivo turístico. Desde una perspectiva morfológica, la zona está

orientada a integrar la edificación con el paisaje urbano y natural del borde río, privilegiando vistas y áreas libres entre edificaciones. Para ello, se consideran alturas que facilitan el desarrollo de edificaciones con usos mixtos, combinando actividades comerciales y de servicios en los primeros niveles, con potenciales usos residenciales o turísticos en los pisos superiores.

Esta subzona considera **incentivos normativos** pensados en permitir la consolidación del interior de calle Carlos Anwandter incorporando equipamientos, galerías y/o cesiones de libre tránsito, entre otros.

iii Zona Turística Media Baja (T4)

Se encuentra emplazada en áreas puntuales de los sectores de Las Animas, Collico e Isla teja. Esta zona admite gran diversidad de actividades que refuerzan su carácter turístico y comercial; y excluyendo aquellos usos que generan mayores externalidades negativas, como cárceles y centros de detención, autódromos y grandes tiendas. En cuanto a las actividades productivas, se permiten talleres y bodegas inofensivas, así como infraestructura de transporte, asegurando la compatibilidad con el entorno urbano y su vocación turística.

En términos de **normas de edificación**, la propuesta considera una **intensidad de ocupación media baja**, reconociendo su emplazamiento excéntrico respecto de centro histórico.

iv Zona Turística Baja (T5)

Busca consolidar el resto de los frentes del borde río y articular el crecimiento urbano con un modelo de desarrollo sostenible y orientado al turismo. Para ello, se concibe como un espacio de integración entre el turismo, la actividad comercial y el entorno natural. De esta manera, la zona abarca los frentes de río de los sectores de Collico y Las Ánimas; así como áreas interiores.

En esta zona se admite gran diversidad de **usos del suelo** vinculados al turismo, la recreación y los servicios. Sin embargo, a diferencia de las zonas T3 y T3a, se suman a los usos prohibidos aquellas actividades que generan externalidades negativas como discotecas y casinos. Esta regulación busca preservar la identidad y la funcionalidad del sector, garantizando su compatibilidad con el desarrollo turístico y la vida urbana.

Desde una perspectiva morfológica, la **norma de edificación** propuesta considera una baja intensidad de ocupación planteada para mantener una escala media en las construcciones que privilegie vistas hacia el borde mar o fluvial. Esta regulación favorece un crecimiento urbano que respete la imagen paisajística del borde fluvial, asegurando una armonización entre la estructura urbana existente y el entorno natural.

Por último, considera **incentivos normativos** que fomentan un desarrollo urbano ordenado y adaptable a la escala del entorno orientado hacia los usos mixtos y promoviendo una integración equilibrada entre actividades residenciales, comerciales y turísticas.

v Zona Turística Baja Niebla (T5a)

Como variante de la zona T5, la zona turística T5a establece una zona mixta de carácter turística, busca consolidar los frentes del borde río y articular el crecimiento de la ciudad con un modelo sostenible, atingente a usos de carácter turísticos. Esta zona se emplaza al borde de las vías Los Conales y Av. España En el sector de Las Animas, además en el área de borde río en Isla Teja.

En esta zona se admite una amplia diversidad de usos del suelo asociados al turismo, la recreación y los servicios; compatibles con el desarrollo turístico y la vida urbana. En términos morfológicos, la normativa de edificación establece una baja intensidad de ocupación orientada a mantener una escala media y privilegiar vistas hacia el borde mar o fluvial, resguardando la imagen paisajística del borde y armonizando la estructura urbana con el entorno natural. Finalmente, se contemplan incentivos normativos que promueven un desarrollo ordenado, adaptable a la escala del entorno y orientado a usos mixtos, favoreciendo una integración equilibrada entre actividades residenciales, comerciales y turísticas.

vi Zona Turística Baja Niebla (T5b)

Como variante de la zona T5, la zona turística T5b responde a las condiciones de ocupación del sector de Cabo Blanco, la cual se componen de conjuntos habitacionales de menor densidad y construcciones dispersas por el sector.

Desde el punto de vista de los **usos de suelo**, se establece el sector como una zona mixta de carácter turística en lugar al igual que la variante t5a. Se propone establecer éste como un sector especial para establecer áreas turísticas de baja densidad y ocupación, preservando las características del lugar.

vii Zona Turística Baja Costa (T5c)

Como variante de la zona T5, la zona turística T5c responde a las condiciones de ocupación del sector de Niebla la cual se componen de construcciones dispersas por el sector y bajas densidades.

Desde el punto de vista de los **usos de suelo**, se establece el sector como una zona mixta de carácter turística en lugar al igual que la variante t5a. Se propone establecer éste como un sector especial para establecer áreas turísticas de baja densidad y ocupación, preservando las características del lugar.

viii Zona Turística Controlada (T6)

Busca **consolidar el desarrollo turístico en sectores periféricos, asegurando un equilibrio entre el crecimiento urbano, la actividad recreativa y la conservación del entorno natural.** La normativa establecida permite fomentar usos mixtos con un enfoque sostenible, regulando la densificación y la altura de edificación para mantener la identidad de los frentes de río.

Esta zona abarca frentes de río en sectores de urbanización extensiva, como en Torobayo e Isla Teja, además de áreas con potencial desarrollo en ámbito turístico como en Las Animas, Calle Calle Norte y Salida Sur, debido a la cercanía a humedales, donde se busca consolidar un desarrollo controlado que equilibre la actividad turística con la conservación del entorno natural.

En esta zona se admite un amplio abanico de **usos de suelo**, permitiendo actividades orientadas al turismo y la recreación, pero excluyendo aquellas que podrían generar un mayor impacto ambiental y urbano, como centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, auditorios y centros de convenciones. Sin embargo, se permiten actividades productivas inofensivas, como talleres, bodegas y depósitos, siempre que sean compatibles con la vocación turística y paisajística del sector.

Desde una perspectiva morfológica, las **normas de edificación** propuestas consideran una **intensidad de ocupación controlada** determinando una escala de edificación armónica con el entorno natural. Estas disposiciones están orientadas a fomentar el desarrollo de usos mixtos, asegurando una integración equilibrada entre el turismo, la actividad residencial y la protección ambiental.

Por último, considera **incentivos normativos** que garantizan una ocupación del suelo acorde con la baja densidad y el carácter extensivo de estas áreas. De igual forma, se permite un desarrollo controlado de baja altura con el fin de mantener la imagen paisajística característica de estos sectores, evitando impactos visuales significativos, priorizando la funcionalidad de los primeros pisos y la integración con el paisaje natural.

ix Zona Turística Controlada (a) (T6a)

Busca **consolidar un modelo de desarrollo turístico sostenible en sectores de transición con el área rural, garantizando un equilibrio entre la actividad económica y la preservación del entorno**, compatible con la vocación paisajística y ecológica del territorio. A diferencia de las zonas residenciales controladas, esta área incorpora una orientación turística, dada su proximidad a bordes marítimos y fluviales.

Su delimitación responde a la presencia de condiciones ambientales y territoriales que restringen su ocupación, tales como áreas de fragilidad ambiental, zonas de riesgo por remoción en masa y territorios fuera del territorio operacional de la empresa sanitaria. En concordancia con el artículo 2.1.20 de la OGUC, esta subzona está sujeta a un desarrollo condicionado que garantice su integración con el entorno natural.

En función de lo anterior, comprende sectores en transición en Torobayo, Guacamayo y Salida Sur, además áreas no consolidadas de Cabo Blanco próximas al río Angachilla, todas con una interacción significativa con áreas de protección y de alta fragilidad ambiental y riesgo.

A diferencia de las zonas residenciales controladas, en la subzona T6a el abanico de **usos de suelo** se amplía para incorporar actividades turísticas y comerciales, incluyendo mercados, restaurantes, discotecas y centros de culto, cultura y esparcimiento. Asimismo, se permite la actividad productiva inofensiva junto con infraestructura de

transporte y sanitaria. Sin embargo, se excluyen rellenos sanitarios y centrales de generación de energía, gas y telecomunicaciones, para evitar impactos significativos en el entorno.

Las **normas de edificación** buscan una **ocupación del suelo controlada** en áreas de alta fragilidad, evitando una urbanización intensiva, asegurando que la infraestructura respete las condiciones naturales del área y promoviendo un desarrollo turístico sostenible. En coherencia con ello, se controla la densidad con la finalidad de minimizar impactos en sectores con características naturales sensibles; y desde una perspectiva morfológica, se orienta a edificaciones de baja altura y disposición aislada reconociendo las características del entorno y buscando que el desarrollo urbano se integre armónicamente con el paisaje natural.

Por último, considera **incentivos normativos** enfocados en establecer un control de la densificación en respuesta a la necesidad de minimizar impactos en sectores con características naturales sensibles asegurando que el desarrollo urbano se integre armónicamente con el paisaje natural.

x Zona Turística Controlada (b) (T6b)

Busca **consolidar un modelo de desarrollo turístico sostenible en sectores de transición con el área rural**, garantizando un equilibrio entre la actividad económica y la preservación del entorno, evitando la expansión urbana descontrolada y desarrollo bajo criterios de sostenibilidad y mitigación de riesgos. A diferencia de las zonas residenciales controladas, esta área incorpora una orientación turística debido a su proximidad a condiciones ambientales y territoriales que restringen su ocupación, tales como áreas de fragilidad ambiental y zonas de riesgo por inundación, además emplazarse fuera del radio operacional de la empresa sanitaria. En concordancia con el artículo 2.1.20 de la OGUC, estas zonas están sujetas a un desarrollo condicionado que garantice su integración con el entorno natural.

Esta zonificación **comprende sectores con una mayor interacción con áreas de protección y de alta fragilidad ambiental**, en los humedales en Cabo Blanco. El abanico de **usos del suelo** en esta zona es limitada en favor de la conservación, permitiendo mayormente usos residenciales y servicios, además de uso científico que favorezca el desarrollo de la investigación en entornos naturales, por otro lado, se excluyen actividades productivas, permitiendo únicamente talles de carácter inofensivo.

Las **normas de edificación** establecen condiciones que buscan **controlar la intensidad de ocupación** del suelo en áreas de alta fragilidad, evitando una urbanización intensiva y promoviendo un desarrollo turístico sostenible. Por último, considera **incentivos normativos** enfocados en establecer un control de la densificación en respuesta a la necesidad de minimizar impactos en sectores con características naturales sensibles asegurando que el desarrollo urbano se integre armónicamente con el paisaje natural.

xi Zona Turística Controlada Costa (T6c)

Busca consolidar el desarrollo turístico en el sector de costa asegurando un equilibrio entre el crecimiento del sector costero, la actividad recreativa y la conservación del entorno natural. La normativa establecida para esta zona fomenta usos mixtos con un enfoque sostenible, regulando la densificación y la altura de edificación para mantener la identidad de los frentes de mar.

En esta zona se permite una amplia diversidad de usos orientados al turismo y la recreación, restringiendo aquellos de mayor impacto ambiental y urbano, como centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, auditorios y centros de convenciones, mientras se admiten actividades productivas inofensivas (talleres, bodegas y depósitos) siempre que sean compatibles con la vocación turística y paisajística del sector; a su vez, la normativa de edificación establece una intensidad de ocupación controlada para asegurar una escala armónica con el entorno natural y promover usos mixtos, integrando de manera equilibrada el turismo, la residencia y la protección ambiental.

Las **normas de edificación** establecen condiciones que buscan **controlar la intensidad de ocupación** del suelo en áreas de alta fragilidad, evitando una urbanización intensiva y promoviendo un desarrollo turístico sostenible. Por último, considera **incentivos normativos** enfocados en establecer un control de la densificación en respuesta a la necesidad de minimizar impactos en sectores con características naturales sensibles asegurando que el desarrollo urbano se integre armónicamente con el paisaje natural.

xii Subzona Turística Controlada Costa (T6c-1)

Esta subzona corresponde a una variante de la zona T6c, la cual busca consolidar el desarrollo turístico, pero con modos de ocupación más restrictivos asegurando un equilibrio entre el crecimiento del sector costero, la actividad recreativa y la conservación del entorno natural en sectores que también presentan altas pendientes y diversos riesgos naturales.

Esta subzona permite una amplia diversidad de usos orientados al turismo y la recreación, similar a la zona T6, solamente limitando el uso de establecimientos de enseñanza superior. La mayor diferencia se encuentra en las normas de edificación, en donde se consideran mayores superficies prediales, menor densidad, al igual que constructibilidad y ocupación de suelo, todo esto, debido a lo mencionado con la zona de Riesgo y el resguardo medio ambiental.

xiii Subzona Turística Controlada Costa (T6c-2)

Esta subzona corresponde a una variante de las zonas **T6c y T6c-1**, incorporando un **mayor nivel de restricción** debido a las **condicionantes físicas del sector de Cutipay**, en particular **mayores pendientes**, y a la presencia de **condiciones de riesgo por exposición a múltiples amenazas**.

Esta subzona permite un abanico de usos más acotado, en concordancia con las particularidades del sector en donde se emplaza, permitiendo el residencial, deportes y servicios, además de supermercados y entretenimiento. A diferencia de la zona equivalente T6-1 presenta condiciones de edificabilidad aún más restrictivas, con una baja condición de ocupación y superficies prediales de media hectárea.

e) Zonas de Actividades Especiales

Corresponden a **sectores donde se prohíben la vivienda, restringiendo el abanico de usos de suelo permitidos a equipamientos, infraestructura y actividades productivas** de distinta índole de acuerdo con características especiales existentes y/o proyectadas en el territorio.

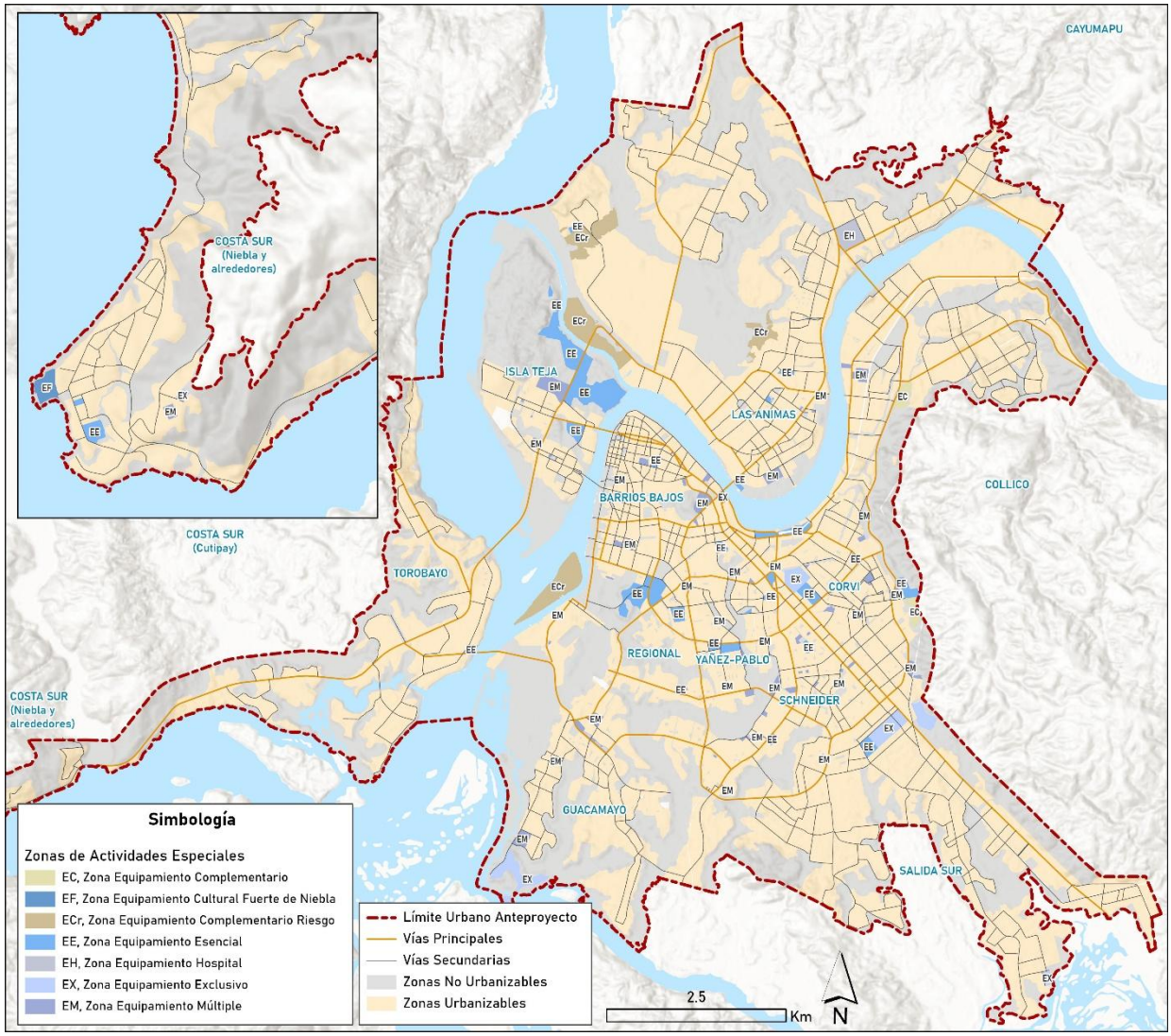
En general, estas zonas incorporan **incentivos normativos** orientados a la cesión de bienes públicos urbanos, habilitación de áreas verdes proyectadas, incorporación de espacios privados abiertos al uso o tránsito público, y soterramiento de cableado.

Tabla 4-8 Superficie de Zonas de Actividades Especiales

Zona	Superficie (ha)
Zona Equipamiento Complementario (EC)	10,87
Zona Equipamiento Complementario Riesgo (ECr)	57,89
Zona Equipamiento Esencial (EE)	117,14
Zona Equipamiento Cultural Fuerte de Niebla (EF)	2,63
Zona Equipamiento Hospital (EH)	18,64
Zona Equipamiento Múltiple (EM)	71,08
Zona Equipamiento Exclusivo (EX)	47,83
Total	326,09

Fuente: elaboración propia (2025)

Ilustración 4-16 Zonas de Actividades Especiales



Fuente: elaboración propia (2025)

i Zona Equipamiento Complementario (EC)

Destinada a instalaciones deportivas y otros equipamientos de relevancia para el sistema urbano, ubicándose en enclaves específicos de baja ocupación, generalmente aledaños a áreas de resguardo, preservación y protección ambiental. Su localización responde a la necesidad de compatibilizar estos usos con el entorno natural y paisajístico, evitando una urbanización intensiva.

Los principales emplazamientos de esta zona en Valdivia incluyen áreas del Arboretum en Isla Teja y dos sectores dispersos en Collico, al oriente de la Avenida Circunvalación, siendo una zona de interfaz urbano rural.

En términos de **uso de suelo**, se prohíbe el uso residencial con excepción del hospedaje. Se permite la instalación de equipamientos científicos, culto y cultura, deporte,

educación, servicios y social, así como comerciales de escala menor (como locales comerciales, mercados, discotecas, bares y restaurantes), mientras se restringen aquellos equipamientos de mayor carga de ocupación como centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, estadios, salas de concierto, cines, teatros, entre otros. Asimismo, se prohíbe todo tipo de actividad productiva.

Las **normas de edificación** están planteadas para preservar el carácter de baja ocupación de estas áreas, estableciendo restricciones en la subdivisión predial y en los coeficientes de construcción.

ii Zona Equipamiento Complementario Riesgo (ECr)

Esta zona se encuentra distribuida de manera dispersa en Valdivia, en el Islote Haverbeck, a ambos costados del puente Cau-Cau, En torno a la ruta T-382b En Cabo Blanco Alto y un sector acotado en las Animas. Esta zona busca **compatibilizar el desarrollo de instalaciones deportivas y otros equipamientos con el entorno natural y paisajístico en el que se emplazan**, reconociendo la muy alta susceptibilidad de inundación por desborde de cauce que presenta el territorio normado y evitando su urbanización intensiva en coherencia con lo anterior.

En términos de **uso de suelo**, se prohíbe el uso residencial salvo en el caso del hospedaje y se permite la instalación de equipamiento compatible con las características de emplazamiento de la zona, tales como científico, cultura, deporte y locales comerciales. Asimismo, se prohíbe todo tipo de actividad productiva, permitiéndose únicamente infraestructura de transporte y sanitaria.

Las **normas de edificación** están planteadas para preservar el carácter de baja ocupación de estas áreas, estableciendo restricciones en la subdivisión predial y en los coeficientes de construcción. Esta zona no considera la aplicación **de incentivos normativos.**

iii Zona Equipamiento Esencial (EE)

Reconoce establecimientos públicos de salud, educación y servicios públicos de gran escala existentes que ocupan manzanas completas o superficies mayores a 1 ha, en función de su importancia en la estructura urbana y su rol en la consolidación de subcentralidades.

Las zonas de equipamiento esencial se encuentran distribuidas en distintos puntos de la ciudad de Valdivia, principalmente a lo largo de vías troncales y colectoras. Entre los emplazamientos más relevantes se incluyen el Campus Isla Teja de la Universidad Austral de Chile, el Hospital Base de Valdivia en el sector Regional y el proyecto de nuevo hospital regional en Santa Elvira (sector Calle Calle Norte).

En cuanto al **uso de suelo**, se prohíbe el uso residencial salvo el caso de hogares de acogida. La zona admite la mayoría de las clases de equipamiento con excepción de aquellos que generan mayor impacto sobre su entorno como discotecas, autódromos, zoológicos y casinos, cementerios y crematorios, recintos penitenciarios, entre otros.

Asimismo, se autoriza la actividad productiva inofensiva, con la restricción de depósitos. Estas disposiciones buscan fomentar economías de escala y aglomeración en torno a las funciones principales de la zona.

Respecto a las **normas de edificación** estas consideran **incentivos normativos** que permiten dar mayor holgura y responder de mejor forma a los requerimientos específicos de estos equipamientos en términos de altura y ocupación del suelo, a cambio de la cesión de bienes públicos urbanos, habilitar áreas verdes proyectadas, incorporar espacios privados abiertos al uso o tránsito público y/o soterramiento de cableado.

iv Zona Equipamiento Cultural Fuerte de Niebla (EF)

Esta zona tiene como objetivo resguarda el equipamiento cultural de Fuerte de Niebla, para se permite exclusivamente el uso de Culto y Cultura, además de pequeños locales comerciales. En cuanto a las normas de edificación se reconoce la preexistencia, con normas de edificabilidad de ocupación baja y agrupamiento aislado.

v Zona Equipamiento Hospital (EH)

Reconoce los terrenos donde está proyectado el emplazamiento y desarrollo del nuevo Hospital Base de Valdivia, que suman una superficie cercana a las 10 ha y se emplazan en el acceso norte a la ciudad de Valdivia, al costado nororiente de la intersección de Ruta T-202 con Santa Elvira (sector Calle Calle Norte).

En cuanto al **uso de suelo**, se admite el equipamiento de salud (exceptuando cementerios y crematorios), así como aquellos equipamientos relacionados con actividades que complementan este tipo de establecimientos como locales comerciales, restaurantes y fuentes de soda, auditorios, servicios públicos (registro civil por ejemplo) y privados (oficinas de isapres por ejemplo), entre otros. En contraste, se prohíbe el uso residencial salvo el caso de hogares de acogida.

Respecto a las **normas de edificación** estas consideran **incentivos normativos** que permiten dar mayor holgura y responder de mejor forma a los requerimientos específicos de estos equipamientos en términos de altura y ocupación del suelo, a cambio de la cesión de bienes públicos urbanos, habilitar áreas verdes proyectadas, incorporar espacios privados abiertos al uso o tránsito público y/o soterramiento de cableado.

vi Zona Equipamiento Exclusivo (EX)

Destinada exclusivamente a **infraestructura y equipamientos que, por su naturaleza, pueden generar externalidades negativas o afectar el paisaje urbano**. Su planificación busca concentrar estos usos en áreas específicas para minimizar su impacto sobre sectores residenciales y de mayor valor ambiental o patrimonial.

El emplazamiento de esta zona se asocia a usos preexistentes correspondientes a la cárcel, cementerios ubicados en Valdivia y Niebla, y los terrenos de almacenamiento de madera pertenecientes a una forestal en sector Guacamayo.

En términos de **uso de suelo**, se prohíbe el uso residencial y se admite la instalación de ciertos equipamientos, como aquellos de tipo científico, comercio (locales comerciales, estaciones de servicio automotor), culturales y deportivos, además de los cementerios y crematorios (equipamiento de salud). Se autoriza el desarrollo de todas las actividades productivas inofensivas.

Las **normas de edificación** están diseñadas para permitir el funcionamiento adecuado de los equipamientos y actividades productivas que acogen sin generar conflictos con su entorno, razón por la cual se exigen antejardines y distanciamientos de al menos 10 m.

vii Zona Equipamiento Múltiple (EM)

Reconoce instalaciones deportivas y otros equipamientos de relevancia para el sistema urbano, de escala barrial y en sectores puntuales. A diferencia de la Zona de Equipamiento Esencial (EE), esta zona abarca terrenos de menor extensión (entre 1500 m2 y menores a 1 ha) donde se desarrollan mayormente equipamientos sociales, deportivos y comunitarios, así como manzanas completas colindantes con zonas de baja altura.

Estas zonas se encuentran dispersas dentro de diversos barrios de Valdivia, incluyendo Isla Teja, Regional, Barrios Bajos, Guacamayo, Schneider, Corvi y Las Ánimas. Su distribución integra tanto manzanas destinadas a equipamiento vecinal o local como espacios dentro de parques urbanos, destacando el caso del equipamiento ubicado en la Av. Circunvalación Oriente.

En cuanto al **uso de suelo**, las disposiciones prohíben el uso residencial, salvo el caso de hogares de acogida, y se permite la instalación de todo tipo de equipamientos, con excepción de discotecas, autódromos, zoológicos, cementerios y recintos penitenciarios. Además, se autoriza la actividad productiva inofensiva, restringiendo únicamente los depósitos.

Las **normas de edificación** están planteadas para garantizar una adecuada integración con el entorno barrial y permitir el desarrollo de infraestructura deportiva y social.

Se contemplan **incentivos normativos** que posibilitan mayores alturas y coeficientes de ocupación y constructibilidad en función de las necesidades específicas de los equipamientos, como gimnasios y edificios de uso público. Con ello se busca la cesión de bienes públicos urbanos, habilitar áreas verdes proyectadas, incorporar espacios privados abiertos al uso o tránsito público y/o soterramiento de cableado.

viii Zona Equipamiento Transición (ET)

Cumple un rol clave en la delimitación entre áreas protegidas, humedales y sectores residenciales periféricos o de actividad productiva, funcionando como un amortiguador para reducir el impacto de usos potencialmente molestos sobre entornos de fragilidad ambiental y barrios habitacionales. Su objetivo es generar una transición gradual en la intensidad de los usos del suelo, asegurando un equilibrio entre la protección ambiental y el desarrollo urbano.

Estas zonas están presentes en la mayoría de los sectores donde existe actividad productiva, actuando como una franja de separación entre estos usos y las áreas residenciales preferentes o con protección legal. Entre los sectores más relevantes en términos de superficie destacan el borde sur del humedal Santa Rosa y las áreas de interfaz con sectores industriales en Collico y Salida Sur.

En términos de **uso de suelo**, se prohíbe el uso residencial permitiéndose todas las clases de equipamiento salvo contadas excepciones (culto, salas de concierto, etc.) debido a su incompatibilidad con el impacto de las actividades productivas cercanas. Además, se autoriza la actividad productiva inofensiva, así como infraestructura sanitaria (excepto rellenos sanitarios).

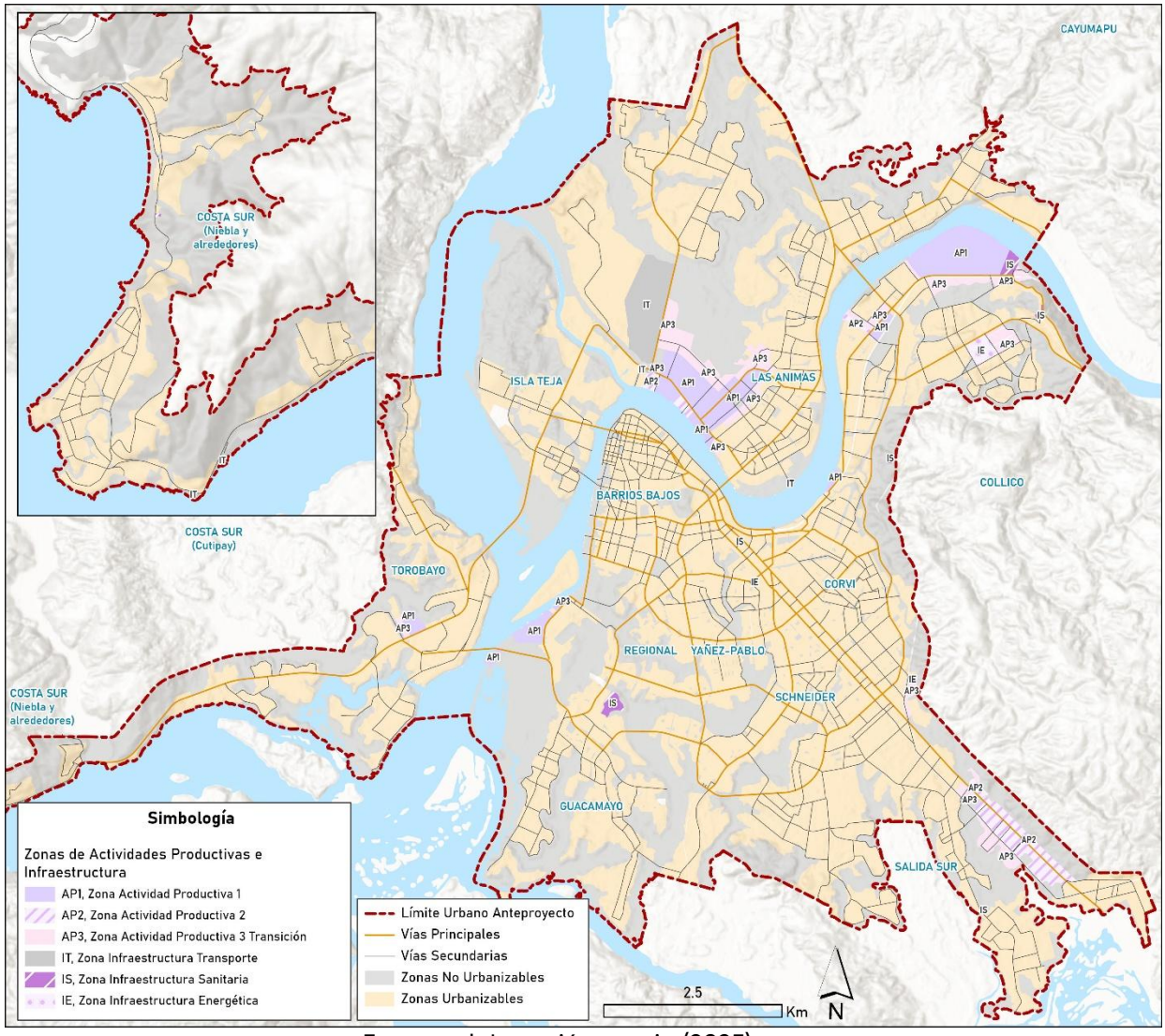
Las **normas de edificación** buscan mantener un equilibrio entre la integración con el entorno y la funcionalidad de los equipamientos permitidos. Se contemplan **incentivos normativos** que permiten ajustes en la subdivisión predial y en la altura de edificación, con el objetivo de optimizar el desarrollo de estas áreas sin comprometer su rol de transición y mitigación de impactos. Con ello se busca la cesión de bienes públicos urbanos, habilitar áreas verdes proyectadas, incorporar espacios privados abiertos al uso o tránsito público y/o soterramiento de cableado.

f) Zonas de Actividades Productivas e infraestructura

Corresponden a **sectores donde se prohíben la vivienda, restringiendo el abanico de usos de suelo permitidos a equipamientos, infraestructura y actividades productivas** de distinta índole de acuerdo a características especiales existentes y/o proyectadas en el territorio.

En general, estas zonas incorporan **incentivos normativos** orientados a la cesión de bienes públicos urbanos, habilitación de áreas verdes proyectadas, incorporación de espacios privados abiertos al uso o tránsito público, y soterramiento de cableado.

Ilustración 4-171 Zonas de Actividades Productivas e infraestructura



Fuente: elaboración propia (2025)

Tabla 4-9 Superficie de Zonas de Actividades Especiales

Zona	Superficie (ha)
Zona Actividad Productiva 1 (AP1)	190,21
Zona Actividad Productiva 2 (AP2)	63,11
Zona Actividad Productiva 3 Transición (AP3)	140,48
Zona Infraestructura Energética (IE)	13,79
Zona Infraestructura Sanitaria (IS)	14,92
Zona Infraestructura de Transportes (IT)	73,88
Total	507,27

Fuente: elaboración propia (2025)

i Zona Actividad Productiva 1 (AP1)

Corresponde a zonas que **admiten actividades productivas inofensivas y molestas dispuestas en la periferia urbana y en distritos productivos o de marcado predominio industrial y/o bodegaje, así como de infraestructuras**. Estas se ubican en enclaves en torno a los principales ríos de la ciudad como Las Mulatas, Las Ánimas y Collico.

En esta zona se procura integrar el uso industrial al desarrollo al interior del área urbana, evitando su proximidad o deslinde directo a áreas residenciales. En términos de **usos de suelo**, la zona admite todo tipo de actividad productiva inofensiva y molesta, al igual que infraestructura (exceptuando rellenos sanitarios) y acoge de forma complementaria equipamientos asociados principalmente al deporte, culto-cultura, seguridad, comercio, servicios y social.

Respecto a las **normas de edificación**, la zona establece antejardines y distanciamientos mínimos de 10 m, en coherencia con reducir las fricciones con usos colindantes, y promueve la adopción de **incentivos normativos** relativos a la cesión de bienes públicos urbanos, habilitación de áreas verdes proyectadas y/o soterramiento de cableado.

ii Zona Actividad Productiva 2 (AP2)

Corresponden a zonas ubicadas en enclaves interiores en los sectores Salida Sur y Torobayo, así como en sectores puntuales del borde río en Las Ánimas y Collico, y se orientan a **complementar las zonas de actividades productivas molestas** al permitir una mayor diversidad de equipamientos, así como hospedaje.

En relación a los **usos de suelo**, esta zona admite actividades productivas inofensivas, infraestructura de transporte y sanitaria (exceptuando rellenos sanitarios) e incorpora una amplia diversidad de equipamientos con énfasis en comercio y deporte, generando gradualidad hacia zonas mixtas aledañas en coherencia con su calificación e impacto.

Respecto a las **normas de edificación**, la zona establece antejardines y distanciamientos mínimos de 5 m.

iii Zona Actividad Productiva 2 (AP3)

Corresponde a zonas que admiten actividades productivas de carácter inofensivas, emplazadas en la periferia urbana y en áreas con vocación productiva, industrial y de bodegaje, así como de infraestructuras. Estás se ubican en el frente del río en Barrio Bajos, en torno a la vía Sevilla en Las Animas, ruta t-344 en Calle Calle Norte, en tanto, en Collico hacía al frente de las vías Balmaceda y Ruta T-204

En relación con los **usos de suelo**, esta zona admite actividades productivas inofensivas, infraestructura de transporte y sanitaria (exceptuando rellenos sanitarios) e incorpora una amplia diversidad de equipamientos con énfasis en comercio y deporte, generando gradualidad hacia zonas mixtas aledañas en coherencia con su calificación e impacto.

iv Zona Infraestructura Transporte (IT)

Reconoce la infraestructura de transporte existente en el área de estudio, destacando entre ellos el aeródromo y terminal de buses, y se orienta al desarrollo de nuevos terminales de transporte terrestre y recintos marítimos o portuarios. En coherencia con lo anterior, la zona también admite hospedaje, equipamiento comercial, de seguridad y servicios como complemento a la actividad principal. De igual forma se permite todo tipo de actividad productiva calificada como inofensiva, orientado principalmente a dar cabida a hangares, talleres, estacionamientos y depósitos propios del transporte terrestre, portuario y aeroportuario

Esta zona no considera la aplicación de **incentivos normativos**.

v Zona Infraestructura Sanitaria (IS)

Reconoce la infraestructura sanitaria existente en el área de estudio, y se orienta a permitir el desarrollo de aquellas instalaciones que permitan mejorar el sistema sanitario necesario para abastecer a la población de la ciudad de Valdivia, considerando su crecimiento proyectado. De esta forma, la zona admite infraestructura sanitaria (excepto rellenos sanitarios), y todo tipo de actividad productiva calificada como inofensiva.

Esta zona no considera la aplicación de **incentivos normativos**.

vi Zona Infraestructura Energética (IE)

Reconoce la infraestructura energética existente en el área de estudio, reconociendo las subestaciones Central Calle Calle, Valdivia, Antilhue, El Laurel y Picarte, y orientándose a permitir el desarrollo de aquellas instalaciones que permitan mejorar la infraestructura necesaria para abastecer a la población de la ciudad de Valdivia, considerando su crecimiento proyectado. De esta forma, la zona admite infraestructura energética y todo tipo de actividad productiva calificada como inofensiva propia de la actividad principal desarrollada.

Esta zona no considera la aplicación de **incentivos normativos**.

5.3.2. Áreas Verdes

El sistema de área verdes de nivel comunal comprende las áreas verdes existentes reconocidas como bienes nacionales de uso público, las áreas verdes proyectadas o declaradas de utilidad pública, y áreas verdes privadas.

Tabla 4-10 Superficie de Áreas Verdes

Zona	Superficie (ha)
Área Verde Existente (AVE)	97,11
Área Verde Proyectada (AVP)	344,91
Zona Parque (ZP)	81,46
Zona Área Verde (ZAV)	148,30
Total	**671,78**

Fuente: elaboración propia (2025)

a) Área Verde Existente (AVE)

Reconoce las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público existentes, las que se rigen por lo dispuesto en el artículo 2.1.30 de la OGUC.

Importa señalar que en estas áreas verdes se admite el emplazamiento de edificaciones con destinos complementarios al área verde o destinadas a equipamiento, siempre que dichos usos no ocupen una superficie superior al 5% del total del área verde en cuestión.

b) Zona Parque (ZP)

Reconoce los parques urbanos comunales administrados por la municipalidad, emplazados al interior del área urbana, que son bienes nacionales de uso público existentes rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 2.1.30 de la OGUC.

Importa señalar que en esta zona se admite el emplazamiento de edificaciones con destinos complementarios al área verde o destinadas a equipamiento, siempre que dichos usos no ocupen una superficie superior al 5% del total del área verde en cuestión.

c) Área Verde Proyectada (AVP)

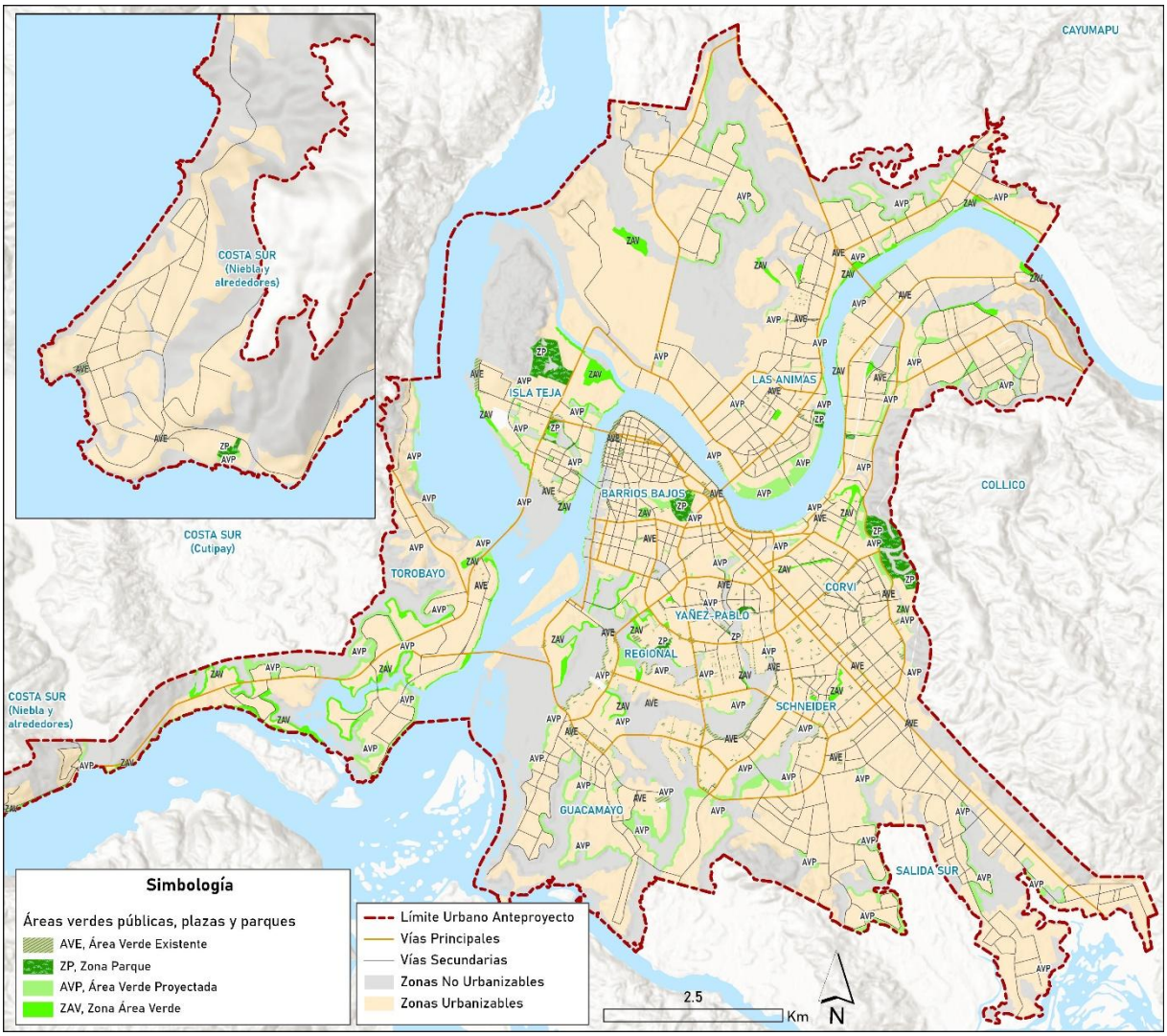
Corresponden a los terrenos que el Plan destina para la conformación de nuevas plazas y parques, declarándolos de utilidad pública en conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la LGUC. Estas nuevas declaratorias tienen como principal finalidad aumentar la oferta actual de áreas verdes públicas en la ciudad y, por ende, la superficie de metros cuadrados disponible por habitante.

d) Zona Área Verde (ZAV)

Corresponden a parques, plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes, regidas en conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.31 de la OGUC.

Importa señalar que en aquellas áreas verdes que no se hayan materializado como tal, se admite el emplazamiento de edificaciones de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que dichos usos no ocupen una superficie superior al 20% del total del predio destinado al área verde en cuestión. Sin embargo, para la recepción de dichas edificaciones, se exigirá la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie utilizada por el proyecto.

Ilustración 4-12 Áreas verdes



Fuente: elaboración propia (2025)

Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

El Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para establecer áreas restringidas al desarrollo urbano por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos, las cuales se denominan **áreas de riesgos o zonas no edificables** según sea el caso. En el caso de la comuna de Valdivia, el Plan incorpora ambas tipologías, las cuales se presentan a continuación.

a) Áreas de Riesgo

La normativa urbana (artículo 2.1.17 OGUC) define las **áreas de riesgo** como aquellos territorios en los cuales previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales o antrópicos, que requieran para su utilización de obras de mitigación para subsanar los efectos derivados, facultando al instrumento de planificación a establecer las condiciones urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que se cumplan los requisitos establecidos de mitigación.

Considerando que el **riesgo** corresponde a la probabilidad de ocurrencia de muerte, lesiones y daños ambientales, sociales y económicos en un territorio expuesto a amenazas de origen natural o antrópico, durante un tiempo determinado; el riesgo de desastre es consecuencia de la interacción entre los factores de amenaza, vulnerabilidad y exposición.[15]

i Amenazas

Corresponden a un fenómeno de origen natural, biológico o antrópico, que puede ocasionar pérdidas, daños o trastornos a las personas, infraestructura, servicios, modos de vida o medio ambiente.[16]

Las consideraciones de las amenazas en la zonificación resultan fundamentales para la adecuada regulación del área consolidada y la pertinente orientación de la urbanización en el área no consolidada.

En relación a las **amenazas de origen natural**, el **Estudio de Riesgo Natural** identificó cinco amenazas principales en el territorio en estudio:

- Inundaciones litorales de tipo tsunami
- Inundaciones terrestres por desborde de cauce
- Inundaciones terrestres por anegamientos
- Remoción en masa por procesos de ladera
- Remoción en masa por flujos de barro y/o detritos

[15] Concepto extraído de "Guía metodológica para la elaboración de estudios de riesgo de los planes reguladores del nivel comunal e intercomunal" publicada mediante Circular DDU 510 publicada el 20 de noviembre de 2024.

[16] Ley 21.364 establece el Sistema Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres. Publicada 07.08.2021

Por su parte, el **Estudio de Riesgo Antrópico**, identifica la presencia de una **amenaza de origen antrópico** correspondiente a los incendios forestales.

ii Exposición y vulnerabilidad

La **exposición** refiere a la localización de la población, infraestructura, servicios, medios de vida, medio ambiente u otros elementos presentes en un área de impacto producto de la manifestación de una o varias amenazas; mientras que la **vulnerabilidad** guarda relación con condiciones determinadas por factores o procesos físicos, sociales, institucionales, económicos o ambientales que aumentan la susceptibilidad de una persona, una comunidad, los bienes, infraestructuras o servicios, afectos a amenazas.

Considerando los resultados de los estudios de riesgo antes mencionados, se desarrolló un **Estudio de Exposición, Vulnerabilidad y Riesgo** con el objetivo evaluar la exposición y vulnerabilidad de la población e infraestructura ante las amenazas naturales y antrópicas antes mencionadas; al que se incorporó de forma adicional un análisis de las situaciones de afectación por multi-amenazas a peligros de origen natural.

Los resultados de dicho estudio muestran que ciertas zonas presentan altos niveles de exposición y vulnerabilidad debido a su ubicación y características del entorno. En particular, los sectores de Guacamayo, Cutipay y Calle Calle Norte presentan niveles de exposición muy altos, con un porcentaje significativo de viviendas y equipamientos en riesgo. Además, las zonas costeras como Curiñanco y Niebla se ven particularmente afectadas por amenazas múltiples, incluyendo inundaciones y procesos de ladera.

Por su parte, los incendios forestales representan una amenaza significativa en la interfaz urbano-rural, con muy alto riesgo en sectores como Collico (Av. Balmaceda) y Torobayo. Estas áreas combinan una alta exposición con coberturas vegetacionales inflamables, lo que incrementa el peligro para la población y la infraestructura.

Los sectores con mayor impacto en términos de exposición y vulnerabilidad para cada tipo de amenaza:

- Inundación litoral: Las áreas más afectadas son Guacamayo y Cutipay, donde la exposición alcanza el 100% en algunos casos. Estas zonas presentan un alto número de viviendas y personas en riesgo, con niveles de vulnerabilidad que oscilan entre el 10% y el 36%.
- Inundación terrestre (desborde de cauces): Los sectores con mayor exposición son Calle Calle Norte (94%), Collico (78%) y Barrios Bajos (75%), con un porcentaje de vulnerabilidad que varía entre el 6% y el 23%.
- Inundación terrestre (anegamientos): Se observa una afectación significativa en Cutipay (30%), Guacamayo (21%) y Barrios Bajos (18%), con una vulnerabilidad que alcanza hasta el 23%.
- Procesos de ladera: Se identifica Niebla (81%) como uno de los sectores más expuestos, con niveles de vulnerabilidad superiores al 30%.
- Flujos de detritos: Esta amenaza afecta en menor medida a la ciudad, concentrándose en Niebla, aunque con valores de exposición más bajos.

- Incendios forestales: Las zonas con muy alto riesgo incluyen Collico (Av. Balmaceda) y Torobayo, mientras que el riesgo alto se distribuye en sectores como Guacamayo, Regional y Barrios Bajos.

Por último, **el análisis de multi-amenazas revela que Niebla presentan una combinación de amenazas con niveles de exposición muy elevados**, lo que aumenta la complejidad de la gestión del riesgo en estos sectores.

iii Riesgo

Una vez identificadas las amenazas y definidos los grados de susceptibilidad y su alcance territorial, se definen cuatro áreas de riesgo en el territorio de planificación con la finalidad de incorporar los resultados del Estudio de Riesgo en el Plan Regulador Comunal de Valdivia:

AR1, Área inundable o potencialmente inundable por maremoto o tsunami

Corresponde a sectores que, en mayor o menor medida, se encuentran expuestas a la ocurrencia de tsunami. Se consideró como referencia la carta de inundación del SHOA para Niebla (TSU-XIV-50, 1a edición diciembre 2019) que se basa en el tsunami del año 1960 y que establece niveles de inundación mediante el modelo de simulación numérica COMCOT.

Se incluye en esta categoría las áreas ubicadas bajo la cota de referencia de 20 msnm hasta sectores a alrededor de 7 km al interior del río Valdivia, ubicados a menos de 5 msnm, coincidentes con los niveles de susceptibilidad Muy alto (15 msnm) y Alto (20 msnm) de inundación por maremoto.

Nivel de susceptibilidad tsunami	Superficie	Superficie total
Muy Alto	50,1 ha	**79,2 ha**
Alto	29,1 ha	

AR2, Área inundable o potencialmente inundable por desborde de cauce o anegamiento

Corresponde a los sectores donde existe muy alta y alta susceptibilidad de inundación por desborde de cauce y/o anegamiento.

En el caso de la **inundación por desborde de cauce**, la **susceptibilidad muy alta** corresponde a zonas donde la elevación es menor a 0,5 m respecto a los cauces principales, donde el agua escurre permanentemente, o aquellos esteros entre Niebla y Curiñanco que desembocan al océano y poseen registro de desborde de cauce. La **susceptibilidad alta** por su parte, corresponde a zonas donde la elevación es menor a 2 m respecto a los cauces principales o secundarios, zonas caracterizadas como terrazas fluviales aledañas a los ríos Calle Calle y Cruces, o a aquellos esteros entre Niebla y Curiñanco que desembocan al océano pero que no poseen registro de desborde de cauce.

Nivel de susceptibilidad desborde de cauce	Superficie	Superficie total
Muy Alto	1.392 ha	**2.594 ha**
Alto	1.202 ha	

En el caso de la **inundación por anegamiento**, la **susceptibilidad muy alta** corresponde a las zonas deprimidas identificadas y que se encuentran actualmente inundadas o que tengan condiciones palustres; y la **susceptibilidad alta** corresponde a las zonas deprimidas identificadas y que poseen registro de inundaciones recurrentes.

Nivel de susceptibilidad anegamiento	Superficie	Superficie total
Muy Alto	1.328 ha	**1.375 ha**
Alto	47 ha	

AR3, Área propensa o potencialmente propensa a deslizamientos de suelo y rodados

Corresponde a los sectores donde existe muy alta y alta susceptibilidad de remoción en masa por procesos de ladera, que comprende sectores con ladera natural o taludes con pendientes superiores a 25°.

Nivel de susceptibilidad procesos de ladera	Superficie	Superficie total
Muy Alto	513 ha	**1.378 ha**
Alto	865 ha	

AR4, Área propensa o potencialmente propensa a aluviones

Corresponde a los sectores donde existe muy alta y alta susceptibilidad de remoción en masa por flujos de barro y/o detritos. La **susceptibilidad muy alta** corresponde a los cauces de quebradas en zonas de relieve montañoso; mientras que la **alta susceptibilidad** corresponde a los cauces de quebradas en zonas de relieve montañoso con cuencas aportantes menores que 5 hectáreas. Se incluye también la parte de las quebradas con superficie aportante mayor que 20 hectáreas que se encuentran aguas abajo del cambio de pendiente, es decir, que están ubicadas en la planicie litoral, terrazas aluviales, llanos de sedimentación fluvioestuarina y terrazas fluviales.

Nivel de susceptibilidad flujos de barro y/o detritos	Superficie	Superficie total
Muy Alto	75,8 ha	**112,9 ha**
Alto	37,1 ha	

iv Consideraciones para la zonificación

Para los efectos de aplicación normativa, las áreas de riesgos definidas se superponen a la zonificación del plan, determinando para las distintas amenazas detectadas y

niveles de susceptibilidad, las disposiciones normativas aplicables cuando se corrobora la adopción de las medidas de mitigación y/o adaptación al riesgo, según sea el caso.

En este sentido, para las áreas amagadas por cada una de las amenazas identificadas se establecieron condiciones normativas diferenciadas en función del grado de susceptibilidad y del nivel de consolidación urbana que presenta el territorio. En función de ello, el Plan Regulador dispone acciones destinadas a controlar la exposición y reducir la vulnerabilidad, a través de las siguientes decisiones de planificación:

Prohibir: corresponden a aquellas áreas en que se restringe la urbanización y/o construcción en el territorio, asignando zonas que no admiten el uso residencial y permiten algunas clases de equipamiento (exceptuando educación, salud y seguridad), actividades productivas, infraestructura, así como áreas verdes y espacios públicos.

RESTRINGIR (ver DDU 510)

Controlar: corresponden a aquellas áreas en donde se controla la ocupación asignando zonas de desarrollo controlado junto a disposiciones normativas relativas a la intensidad de uso y construcción del territorio, sin perjuicio de las acciones complementarias de mitigación que deban desarrollar los particulares, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

Condicionar: se orienta a los sectores que permiten su habilitación, condicionada solamente a la ejecución de obras de mitigación por parte de los particulares – urbanizadores, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC. En estos sectores, el Plan Regulador propone la asignación de zonas de baja y media baja intensidad de ocupación, reconociendo la presencia de alta susceptibilidad frente a amenazas de origen natural.

El siguiente recuadro muestra las estrategias adoptadas para la planificación del territorio en función de los niveles de susceptibilidad. Cabe destacar que los criterios definidos para las categorías **"alta"** y **"muy alta"** se aplican de manera uniforme en las **Áreas sin Ocupación**, dado que en ambos casos la exposición a riesgos naturales las convierte en zonas restringidas para la construcción por razones de seguridad frente a desastres naturales. Por este motivo, solo se consideran **zonas de equipamiento y de baja densidad**, a excepción del área **AR1**, cuyos efectos se caracterizan por su gran energía e impacto.

Tabla 4-11 Estrategia de ocupación en base a niveles de susceptibilidad presentes en el territorio

AREA DE RIESGO	SUSCEPTIBILIDAD	CRITERIO DE ZONIFICACION	
		ÁREA SIN OCUPACIÓN	ÁREA CONSOLIDADA
AR1, Área inundable o potencialmente inundable por maremoto o tsunami	MUY ALTA Cota 10 msnm	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental, Infraestructura y Áreas Verdes.	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental y Áreas Verdes. Actividades Productivas, Infraestructura, Zonas de Significación Cultural Indígena Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades bajas de hasta 200 hab/ha, prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.
	ALTA Cota 20 msnm	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental y Áreas Verdes.	
AR2, Área inundable o potencialmente inundable por desborde de cauce o anegamiento	MUY ALTA	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental, Actividades Productivas, Infraestructura y Áreas Verdes. Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades bajas de hasta 200 hab/ha, prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental, Áreas Verdes. Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades bajas de hasta 200 hab/ha, prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.

AREA DE RIESGO	SUSCEPTIBILIDAD	CRITERIO DE ZONIFICACION	
		ÁREA SIN OCUPACIÓN	ÁREA CONSOLIDADA
	ALTA	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental, Actividades Productivas, Infraestructura y Áreas Verdes. Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades bajas de hasta 200 hab/ha, prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental, Áreas Verdes. Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades bajas de hasta 200 hab/ha, prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.
AR3, Área propensa o potencialmente propensa a deslizamientos de suelo y rodados	MUY ALTA	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental, Actividades Productivas y Áreas Verdes. Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades bajas de hasta 200 hab/ha, prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental, Actividades Productivas, Infraestructura y Áreas Verdes. Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades bajas de hasta 200 hab/ha, prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.
	ALTA	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental,	

AREA DE RIESGO	SUSCEPTIBILIDAD	CRITERIO DE ZONIFICACION	
		ÁREA SIN OCUPACIÓN	ÁREA CONSOLIDADA
		Actividades Productivas, Infraestructura y Áreas Verdes. Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades bajas de hasta 200 hab/ha, prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.	
AR4, Área propensa o potencialmente propensa a aluviones	MUY ALTA	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental, Actividades Productivas, Infraestructura y Áreas Verdes. Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades controladas de hasta 40 hab/ha, prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental, Actividades Productivas, Infraestructura y Áreas Verdes. Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades controladas de hasta 40 hab/ha, prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.
	ALTA	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental, Actividades Productivas, Infraestructura y Áreas Verdes.	Riesgo (art. 2.1.17 OGUC) Áreas de Protección, Zonas de Preservación Ambiental, Actividades Productivas, Infraestructura y Áreas Verdes. Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades controladas de hasta 40 hab/ha,

AREA DE RIESGO	SUSCEPTIBILIDAD	CRITERIO DE ZONIFICACION	
		ÁREA SIN OCUPACIÓN	ÁREA CONSOLIDADA
		Zonas de Equipamiento y aquellas que admiten densidades controladas de hasta 40 hab/ha, prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.	prohibiendo el equipamiento de salud, seguridad, educación y servicios públicos.

a) Fuente: elaboración propia (2025)

Para mayor detalle, consultar el **Estudio de Riesgos** que acompaña la presente Memoria Explicativa.

b) Zonas No Edificables

De conformidad a lo establecido en el inciso primero del artículo 60 de la LGUC, el Plan Regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no son edificables, aceptándose en ellos sólo la ubicación de actividades transitorias.

En la comuna de Valdivia, las zonas no edificables refieren a terrenos asociados a resguardo de infraestructura de transporte, resguardo de infraestructura energética, resguardo de cauces y protección costera, para los cuales se establecen las siguientes disposiciones:

Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. Nº 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.

Franjas de seguridad de líneas eléctricas, de conformidad con el Pliego Técnico Normativo RPTD N° 07 dictado por Res. Exenta N° 33.277 de 2020 de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles del Ministerio de Energía.

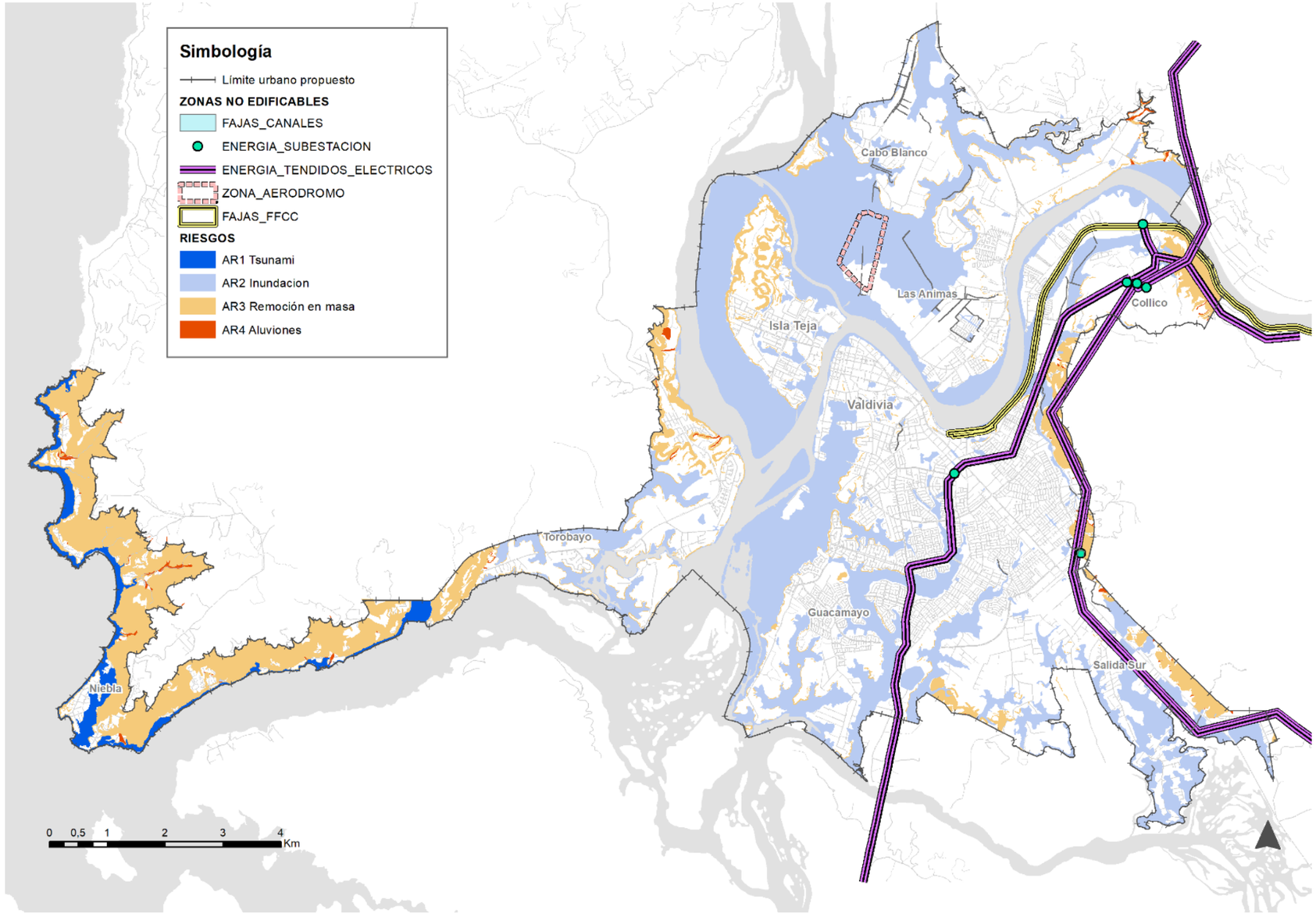
Subestación Eléctrica, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. Nº1 de Minería, de 1982.

Fajas senderos de inspección de los canales de riego o acueductos, fijados en el Código de Aguas, D.F.L. Nº 1.122 de 1981.

Fajas no edificables por zona de protección de borde costero, de 20 m de ancho medidos tierra adentro a partir de la línea de más alta marea, para ser destinada exclusivamente a la circulación peatonal según lo señalado en el art. 2.3.5. de la OGUC.

Áreas de Protección Aeródromo Las Marías según lo establecido por la Dirección General de Aeronáutica Civil en su informe CADU Ord. № 14/1 del 19 de enero de 1988.

Ilustración 4-183 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano



Fuente: elaboración propia (2025)

5.3.3. Áreas de Protección

Comprenden tanto **zonas o elementos de valor patrimonial cultural y natural protegidos por la legislación vigente, como aquellas áreas y zonas de protección y preservación establecidos por el Plan.** Dentro de estas últimas, destacan las siguientes zonas:

Zona de significación cultura indígena: Reconoce los modos de vida que coexisten en el territorio, favoreciendo la preservación de costumbres y tradiciones de las comunidades rurales y mapuches, de acuerdo con los lineamientos de Estrategia Regional de Desarrollo de la Región de los Ríos.

Áreas de protección de recursos de valor natural: Reconoce espacios naturales de alto valor ecológico, paisajístico y cultural que cuentan con el resguardo legal.

Zonas de preservación ambiental y riesgo: Reconocen cursos de agua, humedales y bosque nativo, controlando la urbanización en sectores frágiles. Estas áreas también previenen riesgos por inundación y remoción en masa.

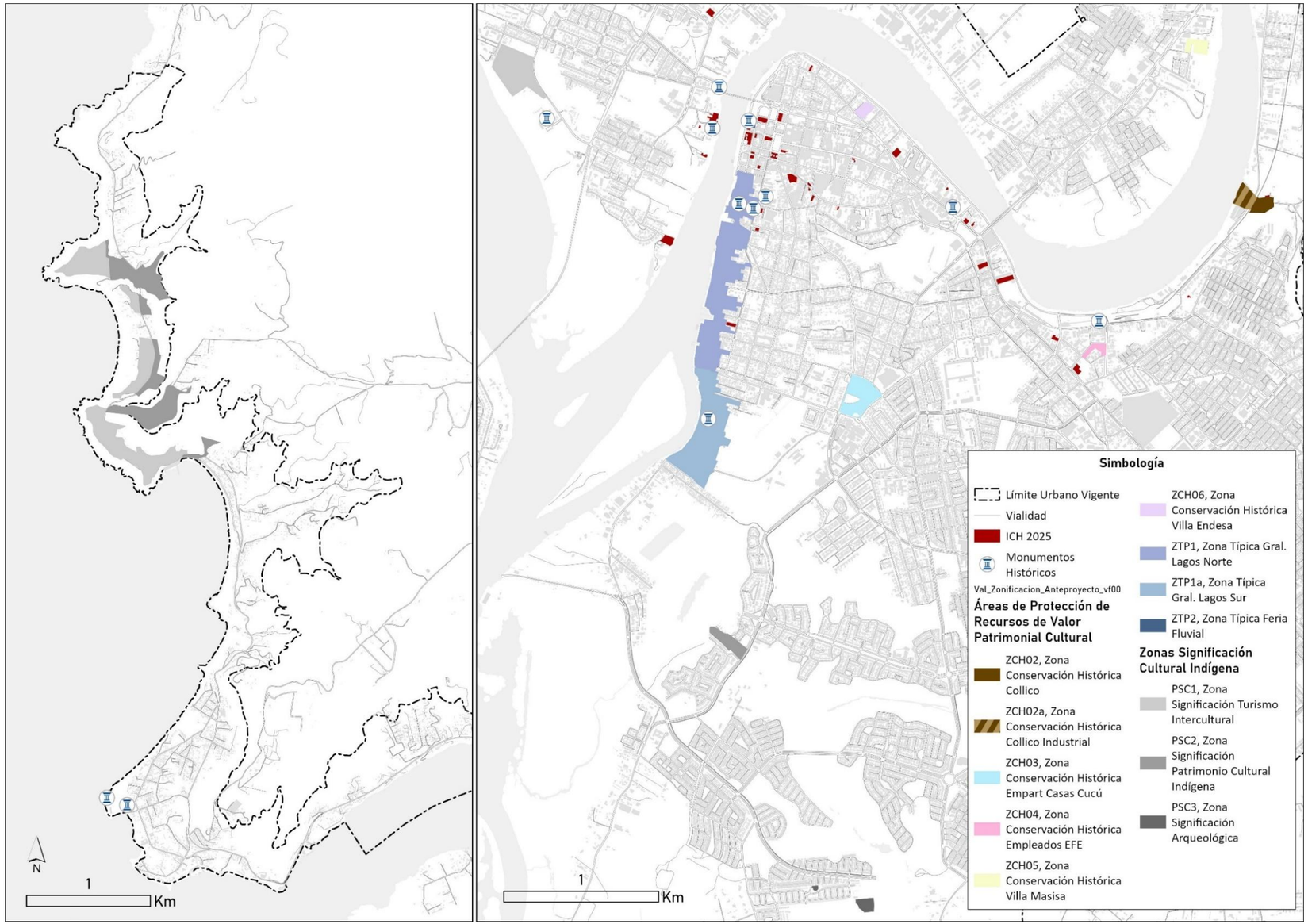
Importa señalar que estas áreas y zonas no incorporan la aplicación de **incentivos normativos**.

Tabla 4-12 Superficie de Áreas de Protección y Preservación

Áreas o zona	Superficie (ha)
Subzona Típica Gral. Lagos Norte (ZTP1a)	20,34
Subzona Típica Gral. Lagos Sur (ZTP1b)	14,30
Zona Típica Feria Fluvial (ZTP2)	0,35
Zona Conservación Histórica Empart Casas Cucú (ZCH01)	4,48
Zona Conservación Histórica Empleados EFE (ZCH02)	0,78
Zona Conservación Histórica Villa Masisa (ZCH03)	1,32
Zona Conservación Histórica Villa Endesa (ZCH04)	0,77
Zona Conservación Histórica Esmeralda-Beauchef (ZCH05)	2,66
Zona Significación Turismo Intercultural (PSC1)	35,54
Zona Significación Patrimonio Cultural Indígena (PSC2)	24,18
Zona Significación Arqueológica (PSC3)	1,0
Zona Protección Legal de Valor Natural (PL)	1019,16
Zona Protección Costera (PC1)	87,02
Zona Protección Costera (PC2)	5,10
Zona Protección Costera (PC3)	3,11
Zona Preservación Ambiental Humedales (PAH)	812,3
Zona Preservación Ambiental Laderas (PAL)	823,07
Zona Preservación Ambiental Recursos Hídricos (PAQ)	236,82
TOTAL	**3.152,30**

Fuente: elaboración propia (2025)

Ilustración 4-194 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural y Zonas de Significación Cultural Indígena



Fuente: elaboración propia (2025)

a) Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural reconocidas

En relación al patrimonio cultural, el Plan Regulador Comunal (PRC) debe reconocer aquellas áreas protegidas según la legislación vigente, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 60 de la LGUC y lo señalado en el artículo 2.1.18 de la OGUC.

En el caso del área en estudio, estas áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural incluyen **10 Monumentos Históricos (MH) y 2 Zonas Típicas (ZT)** regulados por la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales publicada el 04.02.1970, los cuales se presentan a continuación:

i Monumentos Históricos (MH)

De acuerdo a lo establecido en el artículo 9 de la Ley 17.288 de 1970 previamente citada, los monumentos históricos son *"los lugares, ruinas, construcciones y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular que por su calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad, sean declarados tales por decreto supremo"*. A continuación, se listan en una tabla, los monumentos históricos actualmente protegidos como Monumentos Nacional:

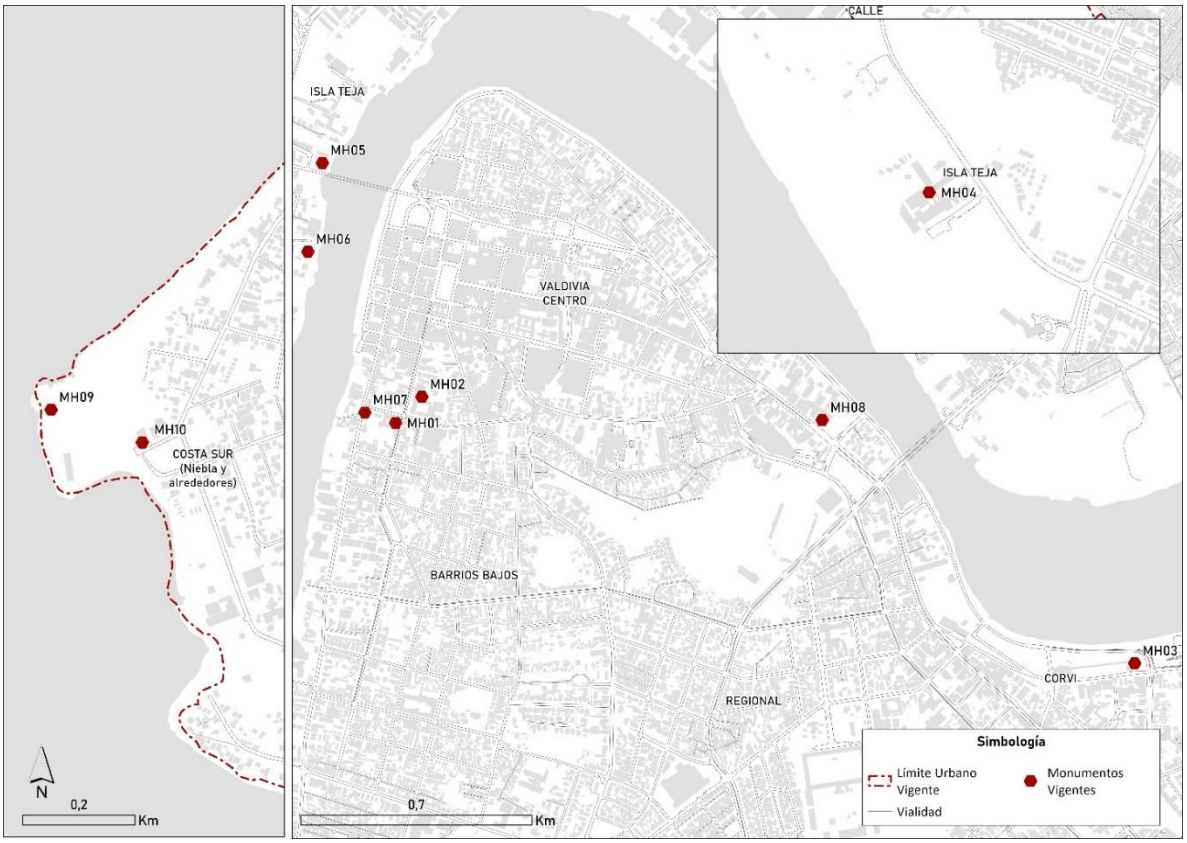
Tabla 4-13 Monumentos Históricos (MH) actualmente protegidos en comuna de Valdivia

Código	Nombre	Dirección	Decreto
MH 01	Iglesia y convento San Francisco Valdivia	Yerbas Buenas N°181	Dto. N°1377 de 2007
MH 02	Casa de la memoria y los DDHH Valdivia	Vicente Pérez Rosales N°764	Dto. N°120 de 2017
MH 03	Once piezas ferroviarias (mueble)	Estación de Ferrocarriles de Valdivia	Dto. N°89 de 2009
MH 04	Sitio de Memoria Complejo Penitenciario Ex Cárcel Isla Teja	Los Pelúes S/N	Dto. N°97 de 2018
MH 05	Casas Prochelle I y II y Parque	Av. Los Robles N°4	Dto. N°918 de 1985 y Dto. N° 806 de 1998
MH 06	Inmueble ubicado en Isla Teja (también conocido como Casa de Carlos Anwandter, Museo Histórico y Antropológico Maurice Van de Maele)	Isla Teja	Dto. N°7829 de 1981
MH 07	Torreón Los Canelos	General Pedro Lagos con Yerbas Buenas	Dto. N°744 de 1926 y Dto. N°3512 de 1928
MH 08	Torreón Picarte	Av. Ramón Picarte con Puente Calle Calle	Dto. N°744 de 1926 y Dto. N°3512 de 1928
MH 09	Castillo de Niebla	Punta de Niebla	Dto. N°3869 de 1950 y Dto. N°494 de 1991
MH 10	Colecciones del Museo de Sitio Fuerte Niebla, dependiente de la	Fuerte Niebla	Dto. Nº 192 de 1987

Código	Nombre	Dirección	Decreto
	Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos		

Fuente: elaboración propia en base a Consejo de Monumentos Nacionales de Chile (2025)

Ilustración 4-15 Monumentos Históricos (MH) actualmente protegidos en comuna de Valdivia



Fuente: elaboración propia en base a Consejo de Monumentos Nacionales de Chile (2025)

ii Zonas Típicas Pintorescas (ZTP)

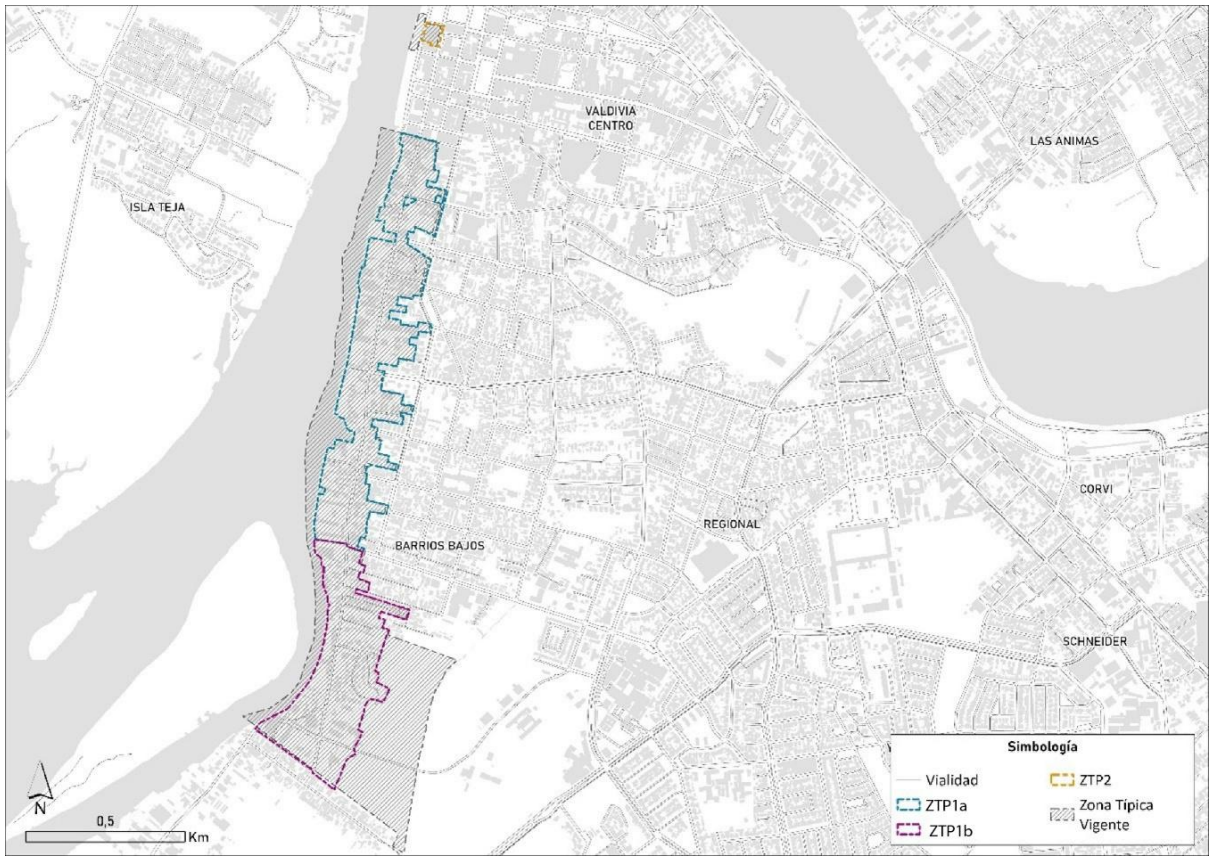
Las Zonas Típicas o Pintorescas (ZTP) corresponden a *"agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que constituyen una unidad de asentamiento representativo de la evolución de la comunidad humana, y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas"* de acuerdo a lo establecido por el Consejo de Monumentos Nacionales de Chile. En la ciudad de Valdivia, se identifican 2 zonas típicas cuyas principales características se presentan a continuación.

Tabla 4-14 Zonas Típicas o Pintorescas (ZT) actualmente protegidos en comuna de Valdivia

Código	Nombre	Dirección	Decreto
ZTP1a	Calle General Pedro Lagos	Calle General Pedro Lagos	Dto. N°89 de 1991
ZTP1b	Feria Fluvial de Valdivia y entorno	Vicente Pérez Rosales N°764	Dto. N°417 de 2009

Fuente: elaboración propia en base a Consejo de Monumentos Nacionales de Chile (2025)

Ilustración 4-20 Zonas Típicas o Pintorescas (ZT) actualmente protegidos en comuna de Valdivia



Fuente: elaboración propia en base a Consejo de Monumentos Nacionales de Chile (2025)

Es relevante mencionar que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.18 de la OGUC, el presente Plan establece las condiciones urbanísticas que deberán cumplir edificaciones que se pretendan emplazar en las Zonas Típicas reconocidas antes listadas, mediante la definición de tres zonas al interior de sus polígonos. Las cuales se describen a continuación:

1. Zona Típica Gral. Lagos (ZTP1a)

   El caso de la zona Típica Gral Lagos es posible observar características urbano-morfológicas que hacen atendible disponer de dos subzonas al interior de la Zona Típica. con el objetivo de diferenciar las vocaciones de uso, considerando que se trata de un área de gran extensión. A continuación, se detallan las distintas zonas que conforman las áreas de protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

Esta zona considera vocaciones de uso similares a la vocación turística, que promueve el desarrollo de usos residenciales, con énfasis en hospedaje, y equipamientos de diverso tipo. Así mismo, una intensidad de ocupación media baja.

Zona Típica Gral. Lagos Sur (ZTP1b)

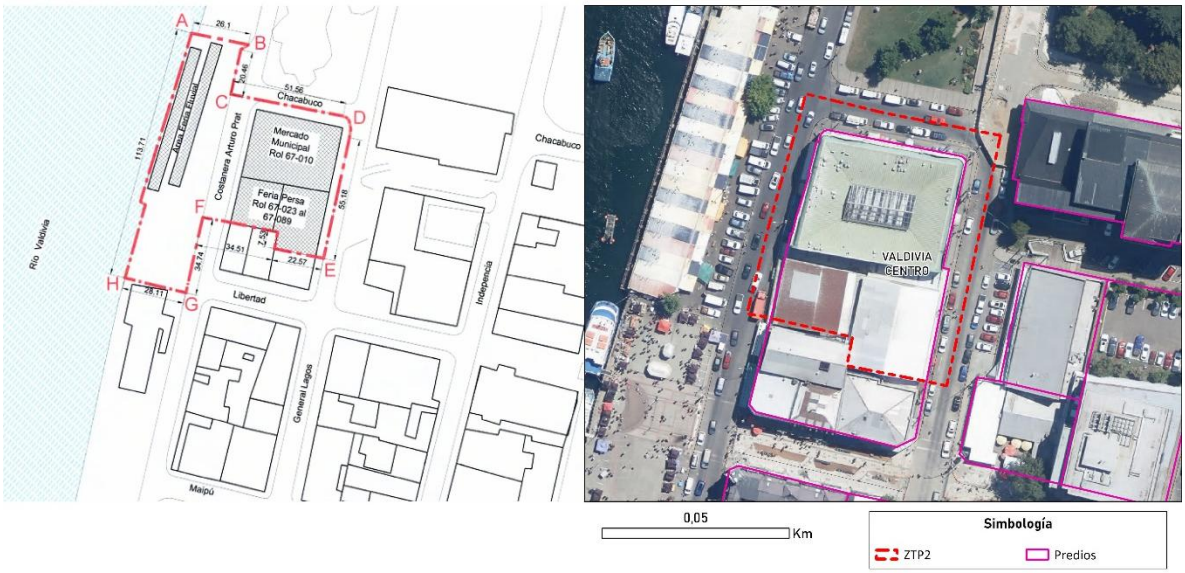
Corresponde a una subzona que abarca el resto del polígono de área de protección del decreto N°89 (1991). Al igual que la anterior, esta zona considera las precisiones presentadas por CMN. Esta área de protección se zonifica en una subzona que considera el sector al sur de calle Santiago Bueras.

Esta zona considera vocaciones de uso similares a la vocación mixta, que promueve el desarrollo de uso residencial, equipamientos de diverso tipo y actividades productivas inofensivas. Así mismo, al igual que la anterior, promueve una intensidad de ocupación media baja.

2. Zona Típica Feria Fluvial (ZTP2)

Corresponde a una zona única de 3500 mt2 aproximadamente, que cubre parcialmente el polígono del área de protección de la Feria Fluvial de Valdivia del Decreto N°417 (2009). Esta zona únicamente considera el predio que contiene al Mercado Municipal de Valdivia y otras edificaciones, con el fin de reconocer esta área y excluye a la feria fluvial y al espacio público adyacente. Por otra parte, las normas asignadas se encuentran asimiladas a la construcción existente.

Ilustración 4-17 Plano de zona ZT según CMN y zona ZTP2



Fuente: elaboración propia en base a CMN (2025)

b) Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

Éstas corresponden a otras áreas a regular dentro del proceso de planificación territorial, correspondientes a aquellas que establecen condiciones al interior de las Zonas Típicas reconocidas por el Plan, así como a los inmuebles de conservación histórica y zonas de conservación histórica propuestas por el PRC Valdivia. Las cuales se describen a continuación:

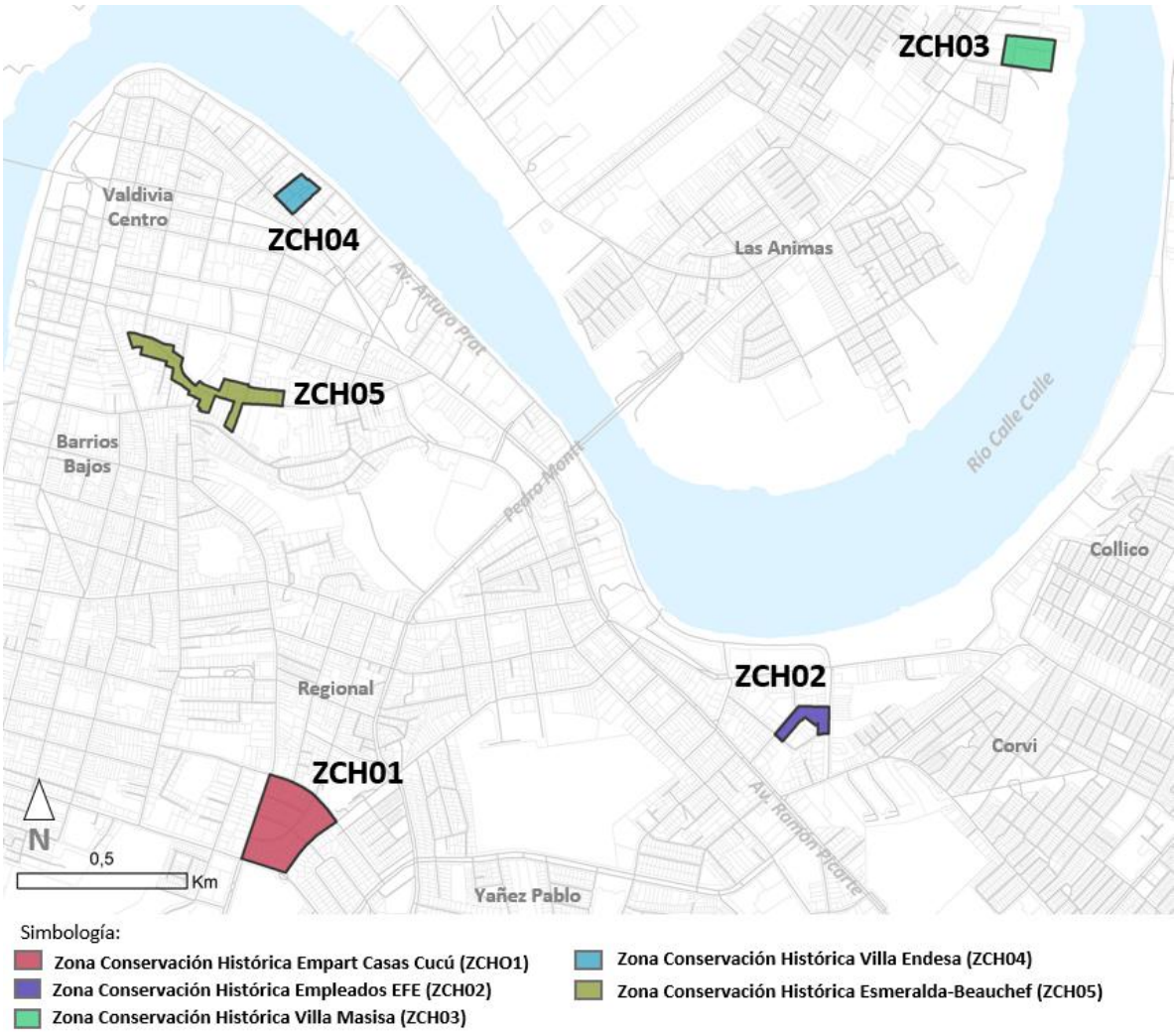
i Zonas de Conservación Histórica (ZCH)

En relación a las Zonas de Conservación Históricas, el Plan Regulador Comunal propone normar conjuntos de interés cultural patrimonial haciendo uso de su facultad de declarar Zonas de Conservación Histórica (ZCH) de acuerdo a lo señalado en el artículo 60°, inciso segundo, de la LGUC.

A continuación, se listan las 5 ZCH propuestas por el Plan, cuya descripción y delimitación se presentan de forma detallada en el Estudio de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural:

- Zona Conservación Histórica Empart Casas Cucú (ZCH01): abarca un total de ocho manzanas con 151 roles y sus límites están definidos por la calle Bulnes al norte, la Av. Simpson al este, las calles Bueras y Haverbeck al sur, y la calle Aníbal Pinto al oeste.
- Zona Conservación Histórica Empleados EFE (ZCH02): se compone de una sola manzana con un total de 16 viviendas, delimitada por la Av. Simpson al este, la calle Toesca al norte, la calle Federico Hettich al noroeste y la calle Doce de Febrero al sur.
- Zona Conservación Histórica Villa Masisa (ZCH03): corresponde al loteo compuesto por 21 viviendas que se encuentra al suroriente de Matta y Av. Pedro Aguirre Cerda, entre la Población Rocura y el Parque Rocura en el Sector Las Ánimas.
- Zona Conservación Histórica Villa Endesa (ZCH04): corresponde al loteo Villa Endesa compuesto por 39 viviendas y ubicado entre las calles Carlos Anwandter, Rosas y García Reyes.
- Zona Conservación Histórica Esmeralda-Beauchef (ZCH05): Corresponde al conjunto de 11 inmuebles heterogéneo, definido en torno a la calle Beauchef y su remate en calle Esmeralda y la plaza ahí ubicada.

Ilustración 4-21 Zonas de Conservación Histórica propuesta



Fuente: elaboración propia (2026)

ii Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)

Para la definición de los Inmuebles de Conservación Histórica (en adelante ICH) importa señalar que se revisaron y reevaluaron los 43 ICH del PRC de 1988 y 216 inmuebles de interés patrimonial que devienen de estudios anteriores o que fueron identificados durante el diagnóstico del presente estudio.

De los 43 ICH provenientes del PRC de 1988, se descartaron aquellos demolidos e intervenidos de manera sustancial, aquellos emplazados en la Zona Típica General Pedro Lagos, así como también cuatro inmuebles cuya valoración fue revisada y actualizada conforme a los criterios de la Circular DDU 400, reduciendo la cantidad de ICH vigentes de 43 a 13.

Respecto a los 216 inmuebles de interés patrimonial, se realizó una previa caracterización de los estilos arquitectónicos e históricos más comunes de la ciudad. A partir de dicha caracterización, se sometieron los 216 inmuebles a una preevaluación y luego la evaluación de la DDU 400, a partir de lo que se obtuvo 68 inmuebles que consideran una puntuación mayor a 10 puntos y 49 inmuebles con un puntaje cercano a 10, que podrían formar parte de los ICH.

Este proceso resultó en una propuesta de 130 inmuebles de conservación histórica, logrando una regulación alineada con la realidad territorial y patrimonial de la comuna. Sin embargo, tras la consulta de valoración social de los inmuebles, el listado definitivo se ajustó a **119 inmuebles**, los cuales se presentan a continuación.

Tabla 4-15 Inmuebles de Conservación Histórica propuestos

CODIGO	Nombre ICH	Dirección	ROL
ICH-001	Jardín Infantil Gota de Leche	Beauchef 621	142-13
ICH-002	Casa Hardessen/ Casa del Pino Villarroel	Beauchef 631	141-23
ICH-003	Casa Liewald	Beauchef 693	164-70
ICH-004	El Legado (Ex Casa Haussmann)	Esmeralda 657	141-12
ICH-005	Hostal y Cabañas Esmeralda	Esmeralda 651	141-10
ICH-006	Biblioteca Pública Fray Camilo Henríquez (Ex Casa Hettich)	Av. Ramón Picarte 2102-2148	13-12
ICH-007	Casa Weber	Av. Ramón Picarte 1310	9-16
ICH-008	Casa Particular	San Martín 435	11-14
ICH-009	Oficina WWF	Carlos Anwandter 348	1-26
ICH-010	Casa particular (BYC Yoga)	Carlos Anwandter 866	8-25
ICH-011	Casa Barraza	Carlos Anwandter 878	6-28
ICH-012	Casa Ex Notaría Podlech	Independencia 640	139-8
ICH-013	Casa Sepúlveda	Av. Vicente Pérez Rosales 1445	249-8
ICH-014	Edificio CECS	Libertad 3	77-1
ICH-015	Asociación de fieles ADSIS	Yerbas Buenas 235-239	170-2
ICH-016	Edificio "Ocio Restobar"	Arauco 102	128-6
ICH-017	Banco BCI	Arauco 129	138-1
ICH-018	Hotel Costanera	Av. Ramón Picarte 1134	8-16
ICH-019	Casa Taller La Ventana	Beauchef 625	141-21
ICH-020	Municipalidad de Valdivia	Independencia 455	68-1
ICH-021	Catedral de Valdivia	O'Higgins 401	79-1
ICH-022	Edificio Comercial	Yungay 518	78-1

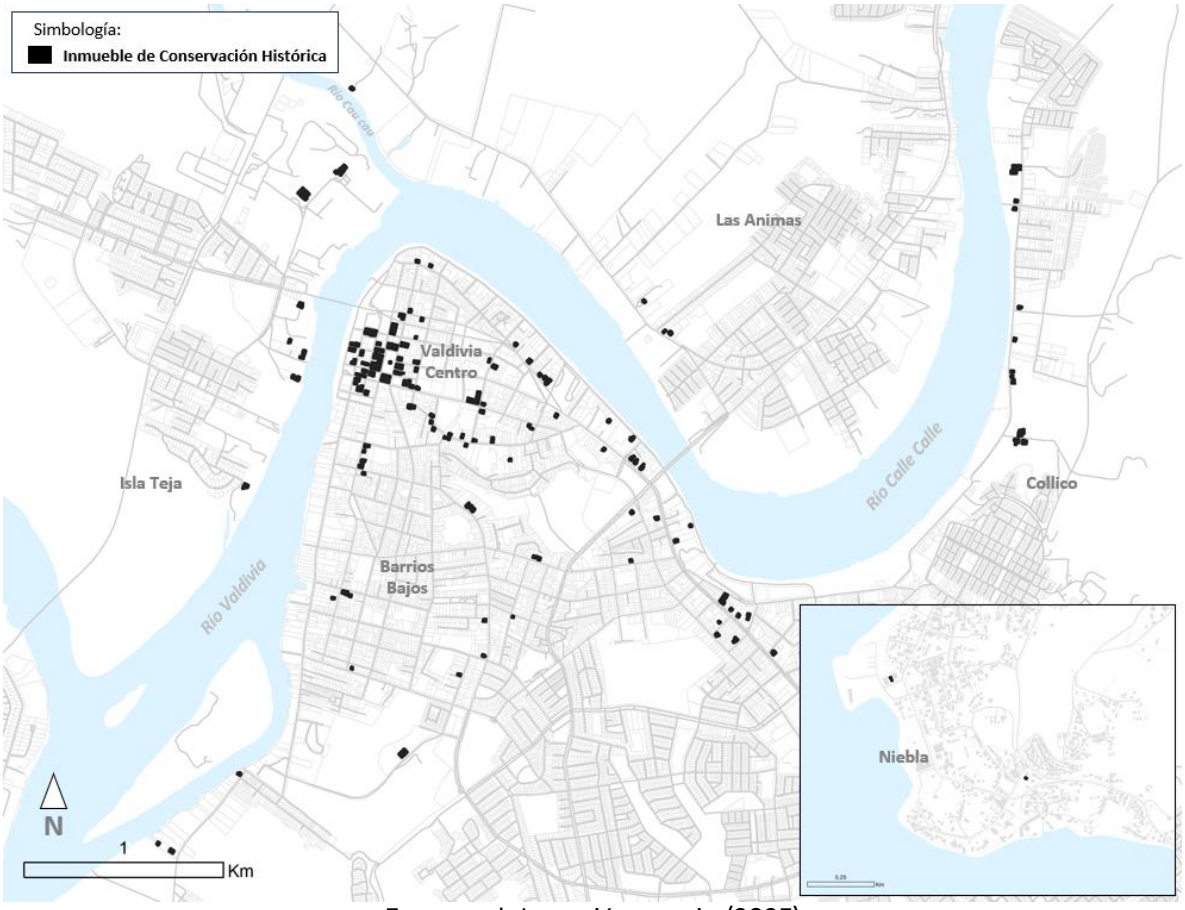
CODIGO	Nombre ICH	Dirección	ROL
ICH-023	Cámara de Comercio y Turismo	Libertad 12	67-18
ICH-024	Edificio Schuster	Maipú 60	77-5
ICH-025	Edificio Prales	Maipú 251	130-90001
ICH-026	Club de la Unión	Camilo Henríquez 540	81-14
ICH-027	Edificio Cervantes	Chacabuco 278	60-90009
ICH-028	Casa Guidenaar	Av. Ramón Picarte 1342	9-3
ICH-029	Conjunto Kunstmann 1	Pasaje Kunstmann 1	1125-47
ICH-030	Conjunto Kunstmann 2	Pasaje Kunstmann 3561	1125-48
ICH-031	Conjunto Kunstmann 3	Balmaceda 3561	1105-1
ICH-032	Biblioteca Universidad Austral	Campus Isla Teja s/n	1201-70007
ICH-033	CONAF	Los Castaños 100	1261-2
ICH-034	Casa Schuller, Museo Philippi, UACH	Los Laureles s/n	1241-7
ICH-035	Casa Rudolf	Los Manzanos 40	1291-5
ICH-036	Casa Kunstmann	Av. Ramón Picarte 1465	90-10
ICH-037	Casa Lopetegui	Av. Ramón Picarte 1568	10-16
ICH-038	Sede Democracia Cristiana	Cochrane 239	180-2
ICH-039	Restaurante El Valdiviano	Paseo Libertad 50	67-19
ICH-040	Restaurante y Bar La Bomba	Caupolicán 594	82-14
ICH-041	Casa Particular	Guillermo Frick 249	250-1
ICH-042	Colegio Principe de Asturias	Av.Vicente Pérez Rosales 1404	250-19
ICH-043	Iglesia Luterana	Arauco 380	81-20
ICH-044	Liceo Santa María La Blanca	Arauco 642	82-21
ICH-045	Casino Ejercito	Carlos Condell 235	8-19
ICH-046	Casa Lúer Czischke	Beauchef 659	164-3
ICH-047	Casa Particular	Beauchef 668	144-6
ICH-048	Forestal Alywen	Beauchef 688	144-40
ICH-049	Casa Stamann	Beauchef 774	145-26
ICH-050	Club Español	Camilo Henríquez 430-438	71-14
ICH-051	Casa Particular	Carampangue 377	61-6
ICH-052	Casa Comercio "Peluquería Valeska Herrera"	Chacabuco 363	61-12
ICH-053	Dirección Provincial de Educación	Carlos Andwanter 708	5-19
ICH-054	Casa particular	Carlos Andwanter 802	5-25

CODIGO	Nombre ICH	Dirección	ROL
ICH-055	Hotel Casa Grande	Carlos Andwanter 880	6-29
ICH-056	Casa Comercio El Greco	Caupolicán s/n	81-90008
ICH-057	Pub Restaurant ex-Colegio Los Torreones	García Reyes 421	75-12
ICH-058	Centro de capacitación Austral	Independencia 466-470	69-6
ICH-059	Edificio Sede Obispado de Valdivia	Maipú 168	79-90006
ICH-060	Banco París	Maipú 133	128-2
ICH-061	Glorieta Plaza de La República	O'Higgins s/n	--
ICH-062	Edificio Comercio	Independencia 543-545	78-6
ICH-063	Casa Central UACH A	Independencia 627	138-3
ICH-064	Casa Central UACH B	Independencia 641	138-4
ICH-065	Calzados Savy	Libertad 192	69-4
ICH-066	Edificio Diario Austral	Yungay 499	67-7
ICH-067	Correo e intendencia Gobierno de los Ríos	O'Higgins 543-572	79-5 / 79-2
ICH-068	Edificio Comercial	Av. Ramón Picarte 301	81-1
ICH-069	Casa de Oficina	Av. Vicente Pérez Rosales 870	170-11
ICH-070	Casa comercio Guardería y After School Mi Mundo	Av. Ramón Picarte 953	87-4
ICH-071	Casa Henzi, Instituto Anglo Hispano	Av. Ramón Picarte 1193	88-15
ICH-072	Casa Comercio Emporio XIV	Yerbas Buenas 207	170-1
ICH-073	Edificio La Baguette	Yungay 518	78-7
ICH-074	Casa Particular	Balmaceda 3749	1106-10
ICH-075	Casa Sagnner	Balmaceda 5340	1162-18
ICH-076	Casa Saelzer	Los Castaños 10	1241-9
ICH-077	Molino Hoffmann	Los Laureles s/n	1241-7
ICH-078	Casa Daibe	España 480	1316-57
ICH-079	Casa Deck	España 610	1310-45
ICH-080	Casa Particular	Las Marías s/n	1305-6
ICH-081	Parroquia de San Antonio de Niebla	Niebla Plaza Niebla	3015-10
ICH-082	Casa Particular	Huemul 549	96-7
ICH-083	Parroquia Sagrado Corazón	Av. Ramón Picarte 1818	11-24
ICH-084	Casa Particular	Av. Ramón Picarte 1890	11-28
ICH-085	Casa Particular	Av. Ramón Picarte 1908	11-30

CODIGO	Nombre ICH	Dirección	ROL
ICH-086	Casa Lobera	San Martín 557	97-11
ICH-087	Casa Wolt	Aníbal Pinto 1188	206-62
ICH-088	Casa Particular	Aníbal Pinto 1200	206-63
ICH-089	Dermosalud	Aníbal Pinto 1999	285-19
ICH-090	Casa Particular	Baquedano 717	206-14
ICH-091	Casa Comercio	Baquedano 721	206-13
ICH-092	Casa Particular (cafeteria Casona Berlín)	Baquedano 1105	212-8
ICH-093	Casa Particular	Bustamante 1808	244-10
ICH-094	Casa Adoff Schwarzenberg	Rudloff 2051	285-29
ICH-095	Casa Particular	Bueras 334	283-2
ICH-096	Club de Tennis	Pedro Montt 670	208-42
ICH-097	Casa Schwencke A	Arica 2551	330-10
ICH-098	Casa Schwencke B o Casa Schmauk	Arica 2551	330-11
ICH-099	Casa Kuntsmann (Hostel del Castillo)	Antonio Ducce 750	3006-2
ICH-100	Casa Voss	Av. Arturo Prat 1781	10-35
ICH-101	Edificio Beauchef/ García Reyes	Beauchef 706	145-21
ICH-102	Compañía de Bomberos	Camilo Henríquez 323	60-1
ICH-103	Esquina Café Moro	Independencia 170	69-8
ICH-104	Banco de Chile	Camilo Henríquez 300	70-2
ICH-105	Esquina Hush Puppies	O'Higgins 448-464	70-5
ICH-106	Estación de Bomberos Collico	Balmaceda 3500	1106-2
ICH-107	Casa Particular	Av. Ramón Picarte 4205	2427-377
ICH-108	Casa Particular	Av. Balmaceda 5330	1115-13
ICH-109	Casa Particular	San Martín 445	11-15
ICH-110	Casa Particular	Carlos Andwanter 298	1-21
ICH-111	Edificio	Arauco 136	128-90007
ICH-112	Edificio comercial	Maipú 151	129-90004
ICH-113	Casa Particular	Los Castaños 30	1241-8
ICH-114	Edificio comercial	Av. Ramón Picarte 384	71-22
ICH-115	Chantilly	Av. Ramón Picarte 382	71-21
ICH-116	SENAMA (MIDESO)	Arauco 708	85-24
ICH-117	Edificio comercial	Arauco 709	145-1
ICH-118	Escuela N°1 Chile	Av. Ramón Picarte 679	82-12
ICH-119	Coliseo Municipal	Errázuriz 1301	207-3

Fuente: elaboración propia (2025)

Ilustración 4-19 Inmuebles de Conservación Histórica propuestos



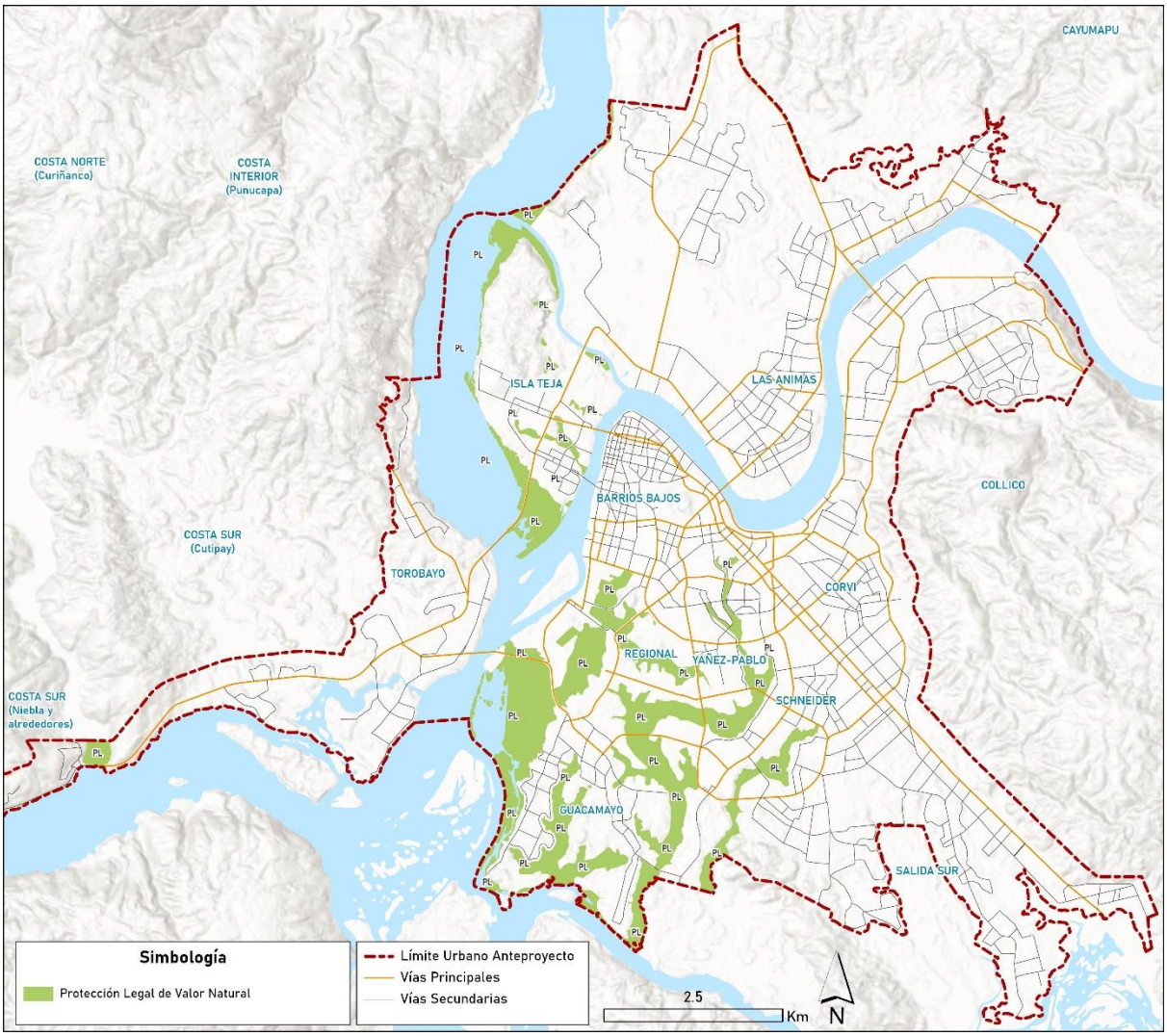
Fuente: elaboración propia (2025)

c) Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural (PL)

En relación a los recursos de valor natural, el Plan Regulador Comunal (PRC) debe reconocer aquellas áreas protegidas según la legislación vigente, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 60 de la LGUC y lo señalado en el artículo 2.1.18 de la OGUC.

En el caso del área en estudio, estas áreas de protección de recursos de valor natural incluyen **3 Santuarios de la Naturaleza** regulados por la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales publicada el 04.02.1970 **y 5 Humedales Urbanos Declarados** de acuerdo con lo establecido en la Ley 21.202 sobre protección de humedales urbanos publicada el 23.01.2020 y que se gráfica como PL, los cuales se presentan a continuación:

Ilustración 4-22 Zonas Protección Legal de Valor Natural



Fuente: elaboración propia (2025)

i Santuarios de la Naturaleza

Los Santuarios de la Naturaleza son áreas protegidas, terrestres o marinas, de interés ambiental, cultural o científico. Su conservación es importante debido a su valor natural para la ciencia o el Estado, protegiendo ecosistemas únicos y especies nativas. Dentro del área urbana en estudio se identifican los siguientes:

Tabla 4-16 Santuarios de la Naturaleza emplazados en el área urbana propuesta

Nombre	Decreto	Superficie total	Superficie en área urbana
Santuario de la Naturaleza Río Cruces y Chorocomayo	Dto. N° 2.734 de 03.06.1981 / Dto. N° 41 de 16.12.2015	4.880 ha	39 ha
Santuario de la Naturaleza Humedales de Angachilla	Dto. N° 28 de 25.02.2022	2.025 ha	288 ha
Santuario de la Naturaleza Humedal Cutipay	Dto. N° 10 de 21.04.2022	170,8 ha	11 ha
	TOTAL	**7.075,8 ha**	**338 ha**

Fuente: elaboración propia en base a SIMBIO y Ministerio del Medio Ambiente (2025)

ii Humedales Urbanos Declarados

Los humedales son ecosistemas que merecen especial mención dentro de la comuna de Valdivia ya que la presencia de humedales urbanos y periurbanos, permite establecer una matriz biológica de alta diversidad, pese al alto grado de intervención y fragmentación que se asocia con el proceso de urbanización. Dentro del área urbana en estudio se identifican los siguientes:

Tabla 4-17 Humedales Urbanos Declarados emplazados en el área urbana propuesta

Nombre	Decreto o resolución	Superficie total
Humedal Urbano Bosque Miraflores – Las Mulatas – Guacamayo	Res. Ex N° 1159 de 15.11.2021	387,5 ha
Humedal Urbano Krahmer	Res. Ex N° 1235 de 15.11.2021	9,0 ha
Humedal Urbano Estero Catrico	Res. Ex N° 1236 de 15.11.2021	29,9 ha
Humedal Urbano Angachilla, Estero Catrico	Res. Ex N° 1337 de 09.12.2021	126,1 ha
Sistema de Humedales Urbanos sector Isla Teja	Res. Ex N° 1158 de 09.12.2021	373,22 ha
	TOTAL	**925,72 ha**

Fuente: elaboración propia en base a Ministerio del Medio Ambiente (2025)

Es importante mencionar que se encuentra en trámite la solicitud municipal para reconocer el sector Cutipay como Humedal Urbano. Los detalles relativos a los actos administrativos, delimitación y fundamentos asociados a las áreas de protección legal antes listadas se encuentran reportados en el **Estudio de Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural** anexo a la presente memoria.

d) Zonas Protección Costera (PC)

Corresponde a sectores de valor natural en áreas costeras que se desprenden de la propuesta de preservación ambiental de la imagen objetivo. De esta manera, la zona considera condiciones especiales de uso de suelo, con el objeto de asegurar el ecosistema de la zona costera y de prevenir y controlar su deterioro, admitiendo exclusivamente equipamiento deportivo (centros y clubes deportivos, multicanchas), áreas verdes y espacios públicos.

El Plan propuesto considera la definición de zonas de protección costera en los sectores que conforman el frente litoral de la comuna conformada por sectores que conforman el litoral entre Loncoyén y Niebla, y de costa interior entre Niebla y el estero Cutipay. Esta zona se ajusta a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, donde se establece que la zona de protección costera comprende un área de tierra firme de ancho variable, de una extensión mínima de 80 m medidos desde la línea de la playa oficial definida por el SHOA.

La zona de protección costera se compone de tres zonas, las cuales reconocen las distintas actividades y vocaciones de usos que se desarrollan en el borde costero, como también resguardan y ponen en valor al paisaje. Esta condición contribuye a consolidar el desarrollo de asentamientos humanos con vocación turística en áreas de protección del borde costero. A continuación, se describen las zonas que componen la zona de protección costera:

i Zona Protección Costera 1 (PC1):

Corresponde a zonas que cuentan con determinadas características geografías como, playas de mar, bordes rocosos o de arena natural o artificial y reconoce actividades de apoyo en tierra para pesca y acuicultura.

ii Zona Protección Costera 2 (PC2):

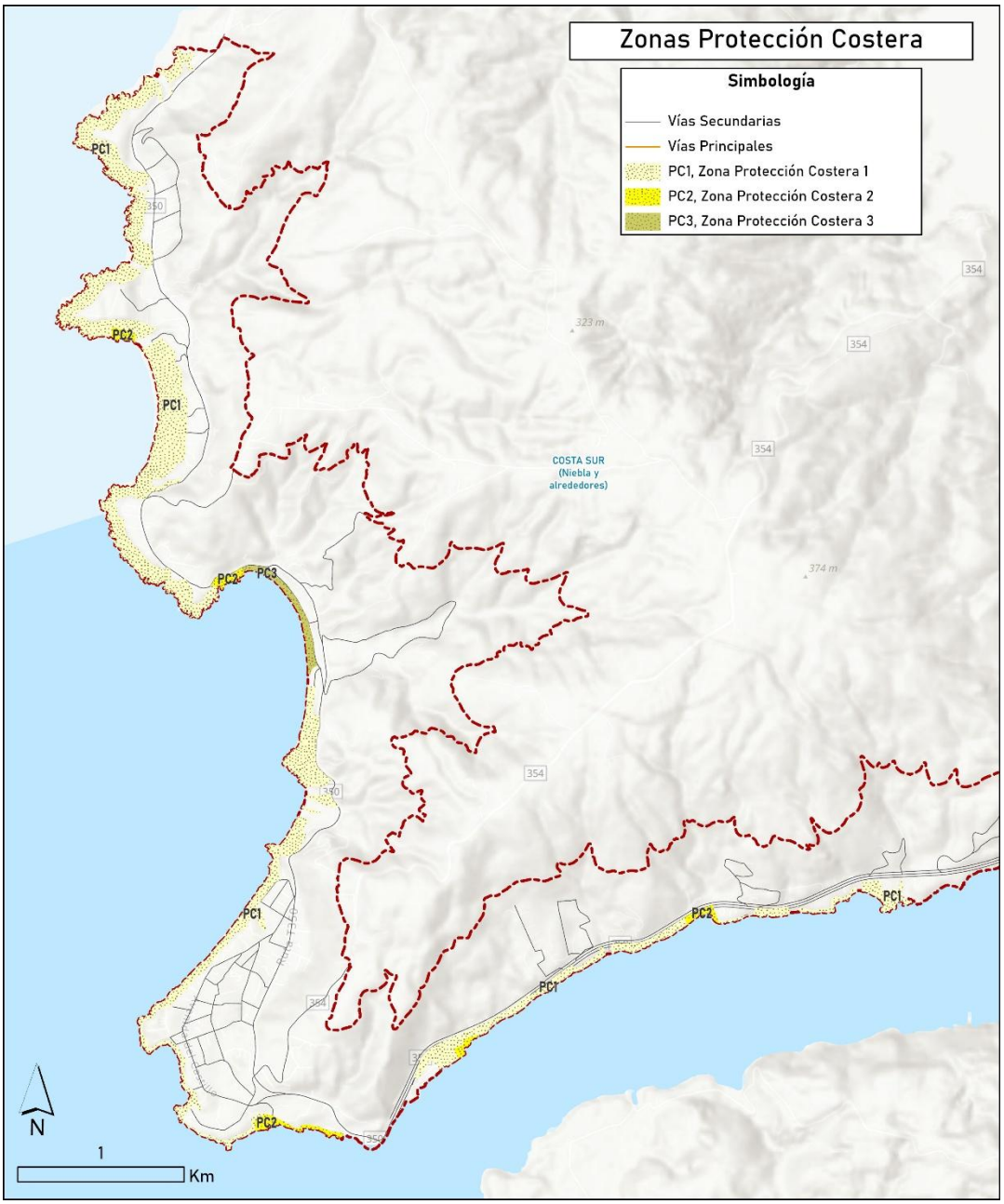
Corresponde a zonas de infraestructura asociadas a caletas y desembarque de pesca artesanal, según lo estipulado en el DS N°240/1998 que fija nomina oficial de caletas de pescadores artesanales y que reconoce el emplazamiento de ellas con el fin de favorecer la actividad pesquera artesanal y evitar la proliferación informal de esta actividad por el borde costero.

iii Zona Protección Costera 3 (PC3):

Corresponde al sector de borde costero “Playa Los Molinos” y reconoce la vocación de uso recreativo para actividades de ocio asociadas al balneario.

De igual forma, considerando lo prescrito en el artículo 2.3.5 de la OGUC, se aclara que la mayoría de las vías de servicio existentes y proyectadas se emplazan a menos de 80 m de la línea de alta marea debido a las condiciones topográficas del terreno. Respecto a las vías expresas, se aclara que la red vial estructurante propuesta no considera vías expresas existentes ni proyectadas.

Ilustración 4-23 Zonas Protección Costera



Fuente: elaboración propia (2025)

e) Zonas Significación Cultural Indígena (PSC)

En cuanto al patrimonio indígena, su reconocimiento se basa en la identificación de áreas de significación cultural levantadas a través de instancias de participación y en función de títulos de merced, sitios ceremoniales y otros, como parte del proceso previo a la consulta indígena. Estas áreas representan espacios de relevancia para las comunidades indígenas locales, los cuales requieren una adecuada consideración dentro del marco del PRC.

Ilustración 4-24 Ubicación de Zonas de Significación Cultural Indígena



Fuente: elaboración propia (2025)

Las precisiones relativas a las zonas que se describen a continuación, se adoptarán en función de los resultados del procedimiento de consulta indígena en curso actualmente.

i Zona Significación Turismo Intercultural (PSC1)

Corresponde a aquellos sectores de significación cultural con orientación turística, emplazados en el borde costero de San Ignacio y Los Molinos (Sector Costa Sur), así como en los terrenos ubicados al poniente de calle Los Pelúes (Sector Isla Teja).

Esta zona dispone de normas de **uso de suelo** asimilables a las zonas de vocación turística, admitiendo el uso residencial y diversos equipamientos (comerciales, de culto y cultura, esparcimiento, servicios artesanales) así como actividades productivas inofensivas tales como talleres, almacenamiento y depósitos. Se excluyen industrias y todo tipo de infraestructuras.

Respecto a las **normas de edificación**, se propone una intensidad de ocupación controlada en coherencia con el emplazamiento y finalidad de la zona. De igual forma, se aclara que la zona no considera la aplicación de **incentivos normativos**.

ii Zona Significación Patrimonio Cultural Indígena (PSC2)

Corresponde a aquellos sectores de significación cultural con orientación a acoger actividades de escala barrial complementarias a la vivienda, emplazados mayormente en los sectores altos dispuestos en torno al borde costero del sector San Ignacio (Costa Sur), así como en un terreno emplazado al poniente de Av. Simpson (Regional) donde se emplaza la Comunidad Indígena Juan Carrillo Guala.

En función de lo anterior, los **usos de suelo** permitidos apuntan a mantener el carácter comunitario del sector, admitiendo el uso residencial, así como locales comerciales, equipamiento científico, de culto y cultura, servicios artesanales y actividades productivas inofensivas como talleres, almacenamiento y depósitos. Se excluyen industrias y todo tipo de infraestructuras.

Respecto de las **normas de edificación**, se propone una intensidad de ocupación controlada, similar a la establecida para la zona de significación turismo intercultural, en coherencia con el emplazamiento y la finalidad de la zona. No obstante, se admite un mayor coeficiente de ocupación de suelo y de constructibilidad, con el fin de otorgar mejores condiciones de edificación para equipamientos vinculados a destinos de salud y seguridad. Cabe precisar que la zona no contempla la aplicación de **incentivos normativos.**

iii Zona Significación Arqueológica (PSC3)

Corresponde a aquellos sectores de significación cultural donde existen hallazgos arqueológicos asociados a los pueblos y cultura indígena, orientándose a acoger centros ceremoniales y cualquier otro tipo de espacio o construcción asociada con la cultura indígena. Esta zona se emplaza en el sector Guacamayo, en terrenos ubicados al suroriente de la intersección de calle Lancuyen con Av. Circunvalación Poniente.

En función de ello, esta zona solo admite centros culturales (equipamiento de culto y cultura), sedes comunitarias (equipamiento social), áreas verdes y espacios públicos, prohibiendo el resto de los **usos de suelo** existentes.

5.3.4. Zonas de Preservación Ambiental y Riesgo

De manera complementaria a las áreas de protección legal vigentes, el Plan establece Zonas de Preservación Ambiental bajo un enfoque multifactorial. El diseño de estas zonas integra dos componentes principales:

- **Valor Ecológico Intrínseco:** Reconoce áreas de fragilidad ambiental, presencia de bosque nativo, cursos de agua, humedales y sistemas de laderas.
- **Factor de Riesgo y Susceptibilidad:** Incorpora las amenazas naturales que afectan la estabilidad de estos ecosistemas.

En función de este análisis, se proponen las siguientes categorías de zonificación, cuyos criterios técnicos detallados se encuentran en el Estudio de **Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural** anexo a esta memoria:

-PAH (Preservación Ambiental de Humedales): Delimitada por la convergencia del Inventario Nacional de Humedales (incluyendo el Humedal Santa Rosa) y áreas de susceptibilidad muy alta de anegamiento.

-PAL (Preservación Ambiental de Laderas): Áreas con pendientes topográficas promedio superior al 26% (15°) y presencia comprobada de susceptibilidad a procesos de remoción en masa o inestabilidad de laderas.

-PAQ (Preservación Ambiental Recursos Hídricos): Enfocada en los sistemas de quebradas de la Cordillera de la Costa con susceptibilidad muy alta a flujos de detritos y barro.

-ZAH (Zona de Amortiguación de Humedales): Franja de resguardo con un ancho mínimo de entre 20 m y 30 m, sujeta a factibilidad técnica en sectores con consolidación urbana previa.

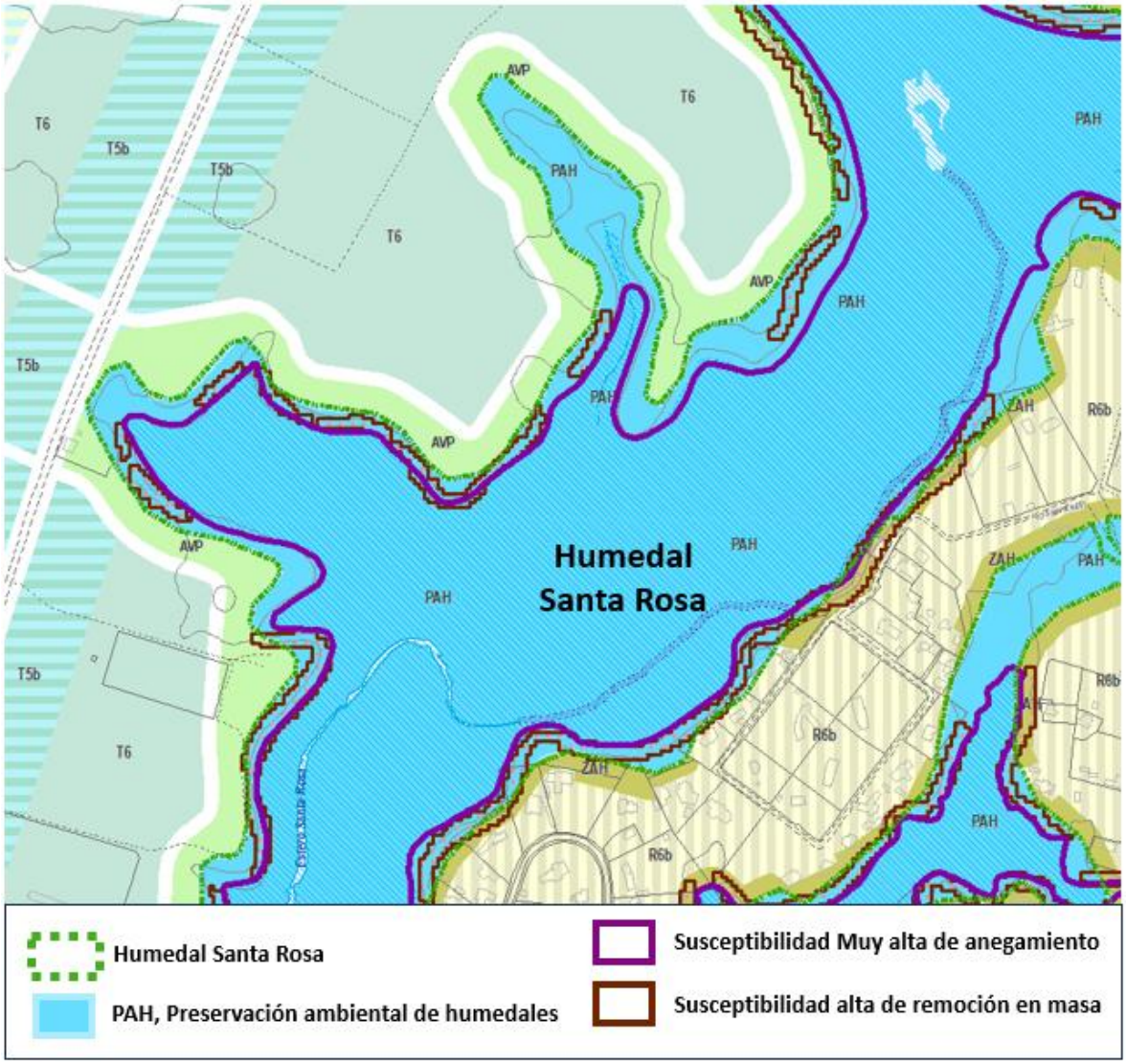
a) Zona Preservación Ambiental Humedales (PAH)

Las zonas de **Preservación Ambiental de Humedales** tienen como objetivo resguardar ecosistemas que actualmente carecen de protección legal. El criterio técnico para su delimitación se basa en la convergencia de áreas con **susceptibilidad muy alta de anegamiento**, los polígonos del **Inventario Nacional de Humedales** y el área del **Humedal Santa Rosa** (actualmente en proceso de declaración). De manera excepcional, se integrarán áreas con susceptibilidad de inundación muy alta cuando la geomorfología del terreno así lo requiera.

1. **Criterio Excepcional:** Se podrán incluir zonas de muy alta y alta susceptibilidad de inundación o remoción en masa, en casos específicos donde se identifique una continuidad ecosistémica."

2. **Criterio General:** Áreas que presenten simultáneamente una susceptibilidad muy alta de anegamiento y estén contenidas en el catastro nacional de humedales, incluyendo el Humedal Santa Rosa (en trámite).

Ilustración 4-252 Esquema –criterio general



Fuente: Elaboración propia

En estas zonas existe un estricto apego al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el artículo 60 de la LGUC, que faculta a los instrumentos de planificación para determinar zonas que por sus características especiales no son susceptibles de urbanización y/o edificación. Las condiciones de uso admiten equipamientos de clase científico e instalaciones de clase cultura orientadas a puesta en valor de los recursos ambientales.

Refuerza esta condición de uso, lo prescrito en el artículo 2.1.17 de la OGUC que faculta al IPT para establecer condiciones que limiten procesos de subdivisión y edificación procurando minimizar efectos adversos de la urbanización en el área, cuando se cumplan los requisitos de mitigación.

Cabe señalar que el Humedal Santa Rosa, cuyo proceso de declaratoria se inició en 2024, mantendrá la categoría de Preservación Ambiental de Humedales (PAH) mientras se encuentre en trámite. Una vez dictada su declaratoria oficial como humedal urbano, el área pasará automáticamente a la zona de Protección Legal (PL). Este procedimiento, así como la incorporación de cualquier nuevo humedal o área del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) que se declare durante la vigencia del Plan Regulador de Valdivia, se regirá por lo dispuesto en el Art. 2.1.18 de la OGUC y el marco legal vigente.

b) Zona Preservación Ambiental Laderas (PAL)

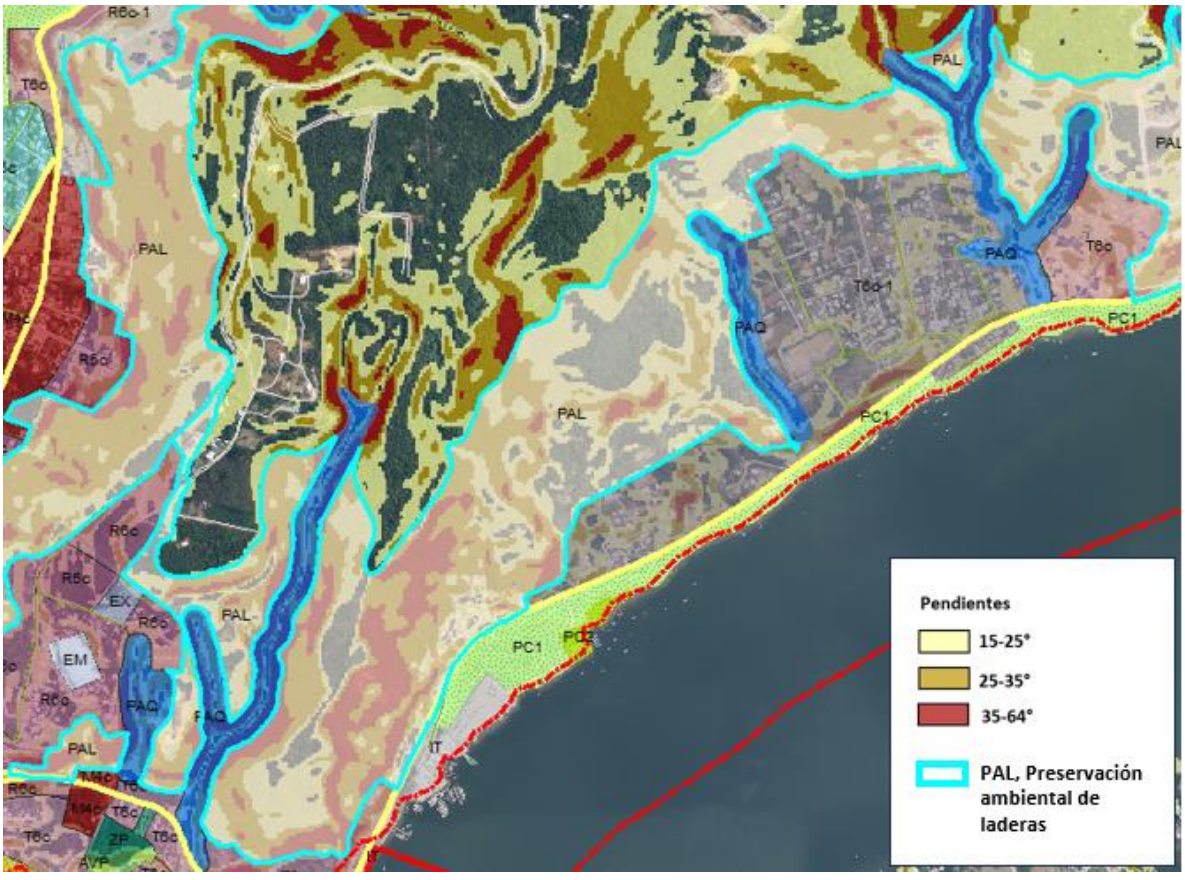
Corresponde a sectores que no presentan ocupación con altas pendientes topográficas promedio sobre 26% (15° grados) aproximadamente, susceptibles a procesos de laderas derivados de remoción en masa

En estos sectores se conservan coberturas vegetales de bosque nativo, con alto nivel de exposición a incendios forestales y cuya conservación es clave para la biodiversidad y el equilibrio ecológico del territorio. Se encuentran principalmente en los bordes del área urbana, y en el sector Costa, entre la curva de nivel 100 msnm y 150 msnm.

Lo señalado determina de conformidad con lo establecido en el artículo 60 de la LGUC, condiciones restrictivas de uso posibilitando sólo el desarrollo de equipamientos científico, acorde con la conservación de los recursos y la minimización de la exposición a riesgos.

Las condiciones de edificación determinan bajos niveles de ocupación del suelo y constructibilidad.

Ilustración 4-262 Esquema –criterio PAL



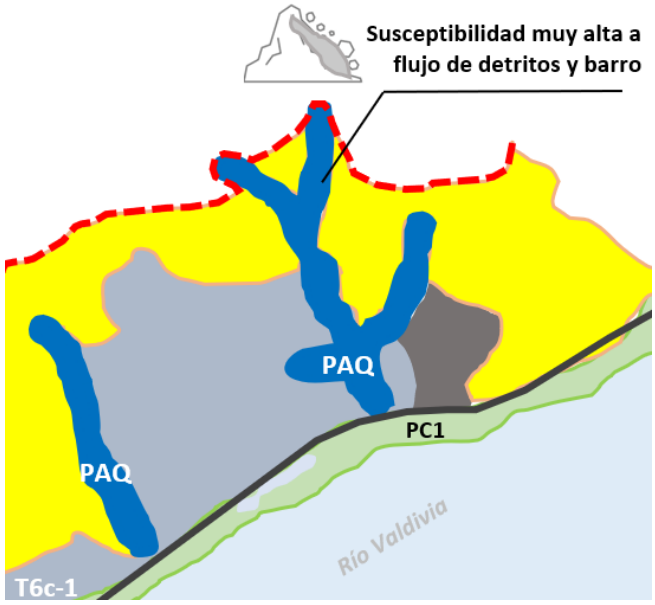
Fuente: Elaboración propia

c) Zona Preservación Ambiental Recursos Hídricos (PAQ)

Incorpora los cursos de agua y sus laderas emplazados dentro del sistema urbano y reconoce las principales canalizaciones de agua, identificados a partir de la cartografía oficial del plan. Su localización se concentra principalmente en quebradas del Sistema de la Costa, donde estos elementos naturales cumplen un rol fundamental en la regulación hídrica, la biodiversidad y la estabilidad del suelo.

Los criterios de zonificación consideran la distancia geométrica aplicadas a partir del eje de quebradas trazado sobre la cartografía del plan, que contiene la susceptibilidad muy alta de flujos de barro y detrito, las altas pendientes laterales, con anchos que varían entre 15 y 25 metros medidos a ambos costados desde el eje geométrico de quebradas o la ribera de cuerpos de agua.

Ilustración 4-272 Esquema –criterio PAQ



Fuente: Elaboración propia

Dada las características de los procesos aluvionales, se considera procedente aplicar niveles de prohibición[17] en la ocupación del suelo.

d) Zona Amortiguación Humedales (ZAH)

Se orienta a **generar una franja de amortiguación o resguardo en torno a los humedales urbanos**, tanto aquellos declarados como los pertenecientes al inventario de humedales elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente, con un ancho mínimo de 20

[17] DDU 510

m o 30 m (exceptuando sectores con alto grado de urbanización donde dicho ancho no es practicable). En coherencia con su finalidad, la zona sólo admite **usos de suelo** asociados a cierto tipo de equipamientos (centros de investigación científica, museos, zoológicos), áreas verdes y espacios públicos; y establece **normas de edificación** de muy baja ocupación y constructibilidad.

5.4. Intensidad de ocupación del territorio

En términos de intensidad de ocupación se estructura la propuesta en base al esquema de subcentralidades en el área urbana. Esta estructura se basa principalmente en la propuesta de normas de densidad habitacional[18] y constructibilidad

La zonificación propuesta por el Plan alcanza una densidad bruta promedio[19] de 120 hab/ha, considerando las densidades definidas en la norma base; y se eleva a 238 hab/ha si se consideran las densidades alcanzables mediante la aplicación de incentivos a la norma urbanística. Para mayor detalle sobre el cálculo de la densidad bruta promedio remitirse al **Estudio de Densidad** que acompaña la presente memoria

La distribución de densidades al interior del área urbana en planificación sigue una gradiente decreciente desde los sectores más céntricos, los ejes viales principales y secundarios hacia las periferias, situación que se mantiene tanto con la norma base como con la norma con incentivos. A continuación, se describe la distribución de las densidades alcanzables mediante aplicación de incentivos:

- Densidad Alta (1700 hab/ha): corresponde a la mayor densidad propuesta dentro del área urbana abarcando tanto el sector oriente de Valdivia Centro como las intersecciones de Av. Picarte con Av. Circunvalación y Av. Francia.
- Densidad Media Alta (1400 hab/ha): se concentran en el centro en torno a Av. Picarte y sus extremos norte y sur reconociendo su rol de principal eje estructurante de la ciudad.

[18] Para definir la norma de densidad bruta máxima, y controlar situaciones que pueden acarrear conflictos y problemas (como por ejemplo la concentración de departamentos de tipología estudio), se aplicaron los siguientes criterios: (1) Todo cálculo normativo refiere a unidad habitacional de 60 m2, que es resultante de la aplicación del criterio de carga de uso habitacional de 15 m2 por persona, para viviendas de hasta 60 m2 señalado en el artículo 4.2.4 de la OGUC. Para estos efectos se establece medidas de consistencia entre la resultante de la densidad con la constructibilidad total de edificio en cada zona del Plan; (2) Complementariamente el artículo 1.2.8 de la OL del Plan establece condiciones adicionales para la aplicación de los incentivos normativos precisando un porcentaje de las unidades habitacionales del edificio deben tener una superficie superior a 55 m2; y (3) Para los proyectos de microdensificación predial señaladas en el numeral ii) los parámetros de aplicación son absolutamente ajustados a la tipología de Pequeño Condominio.

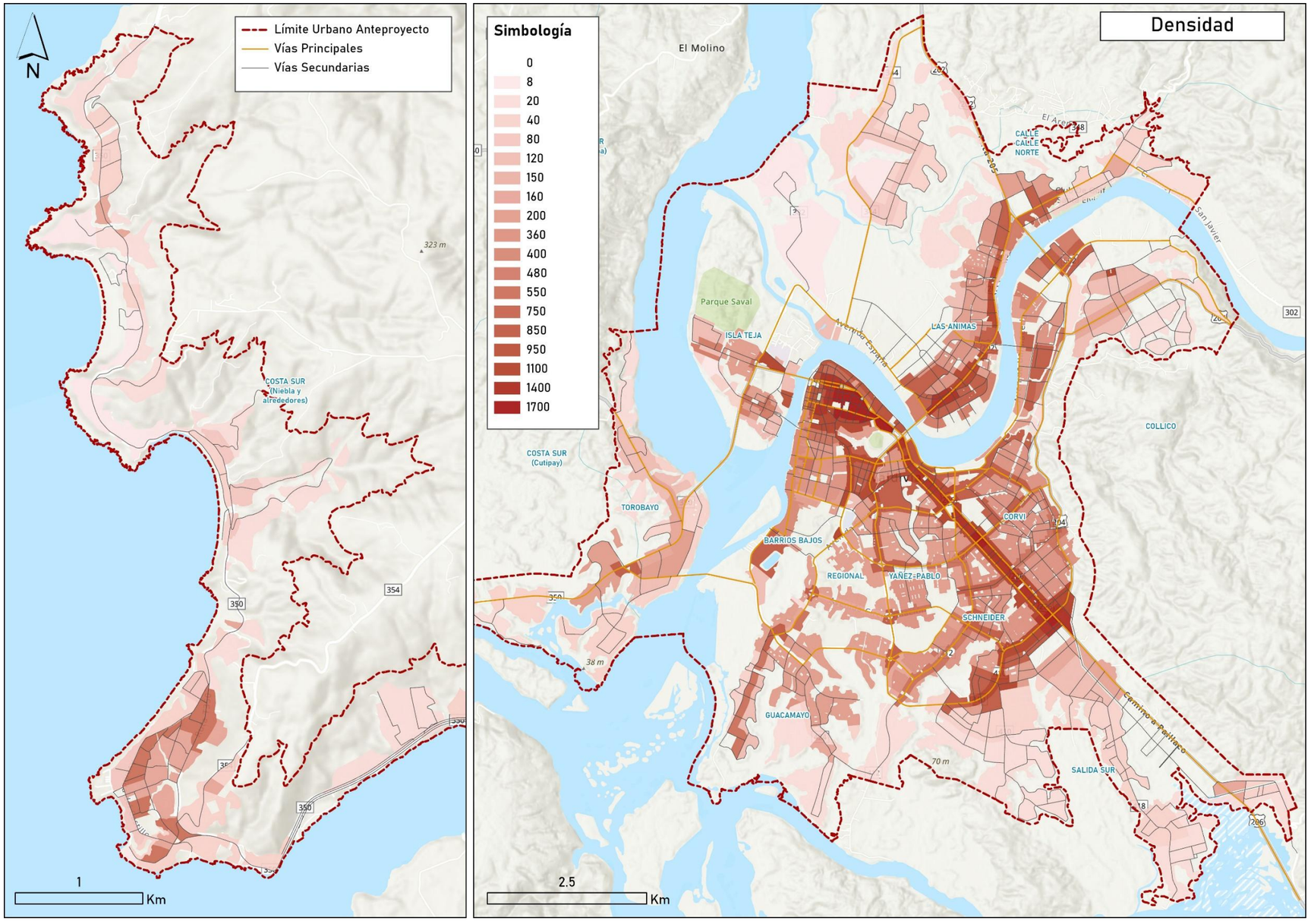
[19] De acuerdo a lo establecido en artículo 1.1.2 OGUC, la densidad bruta corresponde al número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

- Densidad Media (750 a 1100 hab/ha): se localiza en torno a Av. Picarte y se extiende hacia el borde fluvial de Valdivia Centro, abarcando y consolidando el centro histórico y urbano de la ciudad. También se asigna a los principales ejes viales como Pedro Aguirre Cerda, Aníbal Pinto, Pedro Montt, Av. Simpson, Av. Circunvalación Sur, Av. Ecuador, Av. Francia y Patricio Lynch.
- Densidad Media Baja (360 a 550 hab/ha): Se asigna a sectores de centralidad secundaria próximos a ejes principales y zonas de mayor densidad, como Barrios Bajos y Schneider, extendiéndose por el frente fluvial hasta Collico. También se localiza en sectores aledaños a Pedro Aguirre Cerda (Las Ánimas) y en puntos específicos de Isla Teja y Torobayo.
- Densidad Baja (80 a 200 hab/ha): Se distribuye en áreas residenciales consolidadas al sur del centro, como Regional, Corvi, Yáñez-Pablo, Schneider, Guacamayo y Salida Sur. Además, se generan franjas de densidad baja en torno a ejes principales en Las Ánimas, Collico, Isla Teja, Torobayo y Niebla.
- Densidad Controlada (8 a 40 hab/ha): corresponde a sectores de interfaz urbano-rural, con un desarrollo regulado en áreas de transición. Se encuentra principalmente en Guacamayo, Salida Sur y Torobayo, además de sectores periféricos como Costa Sur (Niebla y Cutipay), Calle Calle Norte y Salida Sur.

Este esquema de densificación busca consolidar las áreas centrales con mayor ocupación del suelo donde se concentran los bienes públicos urbano relevantes como equipamientos e infraestructura. A su vez, se reduce progresivamente hacia las zonas periféricas, asegurando un crecimiento urbano equilibrado y una transición ordenada con el área rural.

Ilustración 4-283 Distribución de la densidad máxima propuesta con incentivos

b)



Fuente: elaboración propia (2025)

En términos de constructibilidad, la estructura de intensidad de ocupación se comporta de manera similar a la densidad antes descrita. Se incorpora al esquema de la estructura de mayor intensidad los usos no residenciales.

Así, se propone una gradiente de intensidad de constructibilidad estructurada en distintos niveles según la disponibilidad de infraestructura urbana, accesibilidad a bienes públicos y condiciones ambientales del territorio.

- Alta constructibilidad (coeficiente 3,6 o más): Se concentra en las áreas de mayor centralidad, donde se produce la mayor concentración de bienes públicos, infraestructura urbana y equipamientos estratégicos.
- Constructibilidad media (coeficiente 2,3 a 3,5): Se aplica en torno a los principales ejes de conectividad, donde existe una mayor presencia relativa de bienes públicos urbanos y equipamiento de infraestructura.
- Constructibilidad básica (coeficiente 1,1 a 2,2): Se establece en prácticamente todo el territorio que cuenta con sistema sanitario y acceso a bienes públicos urbanos relevantes existentes.
- Baja constructibilidad (coeficiente 0,3 a 1): Se asigna a sectores que requieren control en la intensidad de ocupación debido a su proximidad a áreas protegidas, como humedales y santuarios de la naturaleza, así como a sectores que cumplen con las condiciones del Artículo 2.1.20 de la OGUC para urbanización controlada.
- Constructibilidad restringida (coeficiente 0,2 o menos): Aplicada en áreas protegidas, zonas de contacto ambiental sensible y sectores de alto riesgo por multiamenazas (inundación y remoción en masa), además de aquellos que cumplen con los criterios del Artículo 2.1.20 de la OGUC.

Los niveles altos y medios se concentran en el área central de Valdivia, delimitada entre Carlos Anwandter, Picarte, Arauco y Av. Arturo Prat, así como en enclaves estratégicos vinculados a equipamiento esencial, como el Hospital Regional y el hospital proyectado, los terrenos destinados a centro cívico para el GORE, la Universidad Austral y sus campus principales, además de las principales intersecciones viales y centralidades emergentes.

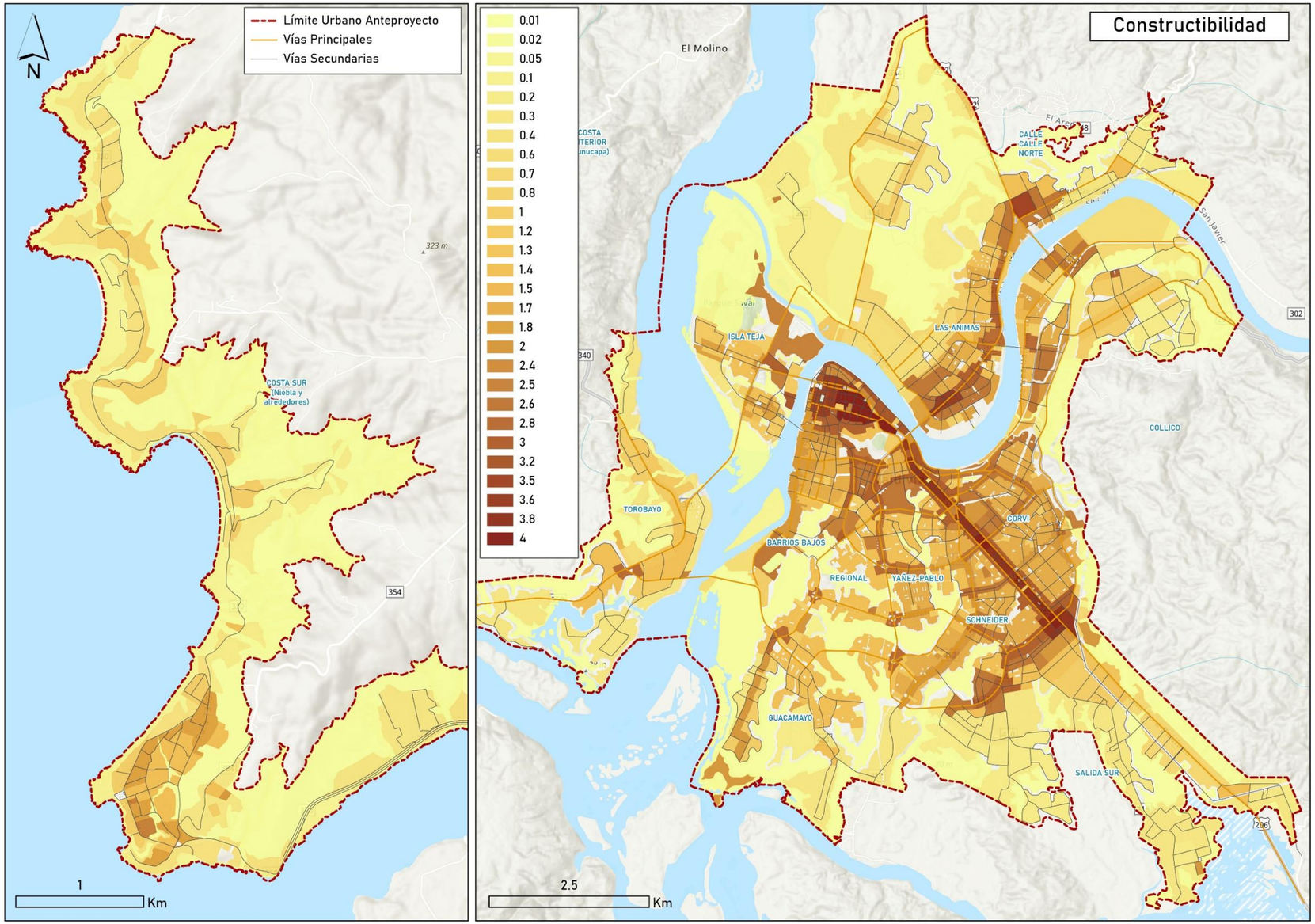
En los niveles medios de constructibilidad, se permite un desarrollo urbano de mayor intensidad para todo tipo de usos en los ejes estructurantes de la ciudad: Av. Picarte, Av. Francia, Av. Simpson, Av. Aníbal Pinto, el borde sur del centro, Av. Pedro Montt, Av. Pedro Aguirre Cerda y Av. Circunvalación en Salida Sur.

En los niveles básicos, se proyecta una ocupación moderada en ejes secundarios, en sectores interiores del pericentro de Valdivia, comprendidos entre Av. Aníbal Pinto, Av. Simpson y Av. Clemente Holzapfel, así como en sectores de crecimiento con alto potencial, como Las Ánimas.

Finalmente, en los niveles bajos y restringidos se incluyen zona destinadas a equipamientos e infraestructura, como el Aeródromo Las Marías, y de igual forma las áreas cercanas a humedales protegidos y sectores con fragilidad ambiental, donde la

normativa limita la intensidad de ocupación para minimizar impactos en ecosistemas sensibles.

Ilustración 4-294 Distribución de la constructibilidad máxima propuesta con incentivos



c)

Fuente: elaboración propia (2025)

5.5. Beneficios o incentivos normativos

El contexto normativo configurado por la entrada en vigencia de la **Ley 20.958** que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público (2016) y de la **Ley 21.078** sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano (2018), entrega nuevas herramientas para el desarrollo de la planificación urbana comunal, contenidas en los artículos 184 y 184 bis de la LGUC, entre otros. El objetivo de estas herramientas de planificación es **orientar el desarrollo urbano hacia la sustentabilidad**, de acuerdo a los pilares de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) de 2014, por lo que se vuelven relevantes las iniciativas que fomentan la integración social y el desarrollo sostenible de la ciudad.

El presente instrumento de planificación hace uso de lo señalado en el artículo 184 de la LGUC, donde se estipula que: *"**Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio** condicionados al desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público; al mejoramiento de los espacios públicos ya existentes; a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público; a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética; a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana".*

Estos incentivos permiten otorgar beneficios en normas urbanísticas a cambio de contraprestaciones como la creación de espacios públicos, equipamientos urbanos o viviendas de interés público. La normativa establece tres principios clave:

- Universalidad: Todos los proyectos inmobiliarios deben cumplir con aportes o mitigaciones.
- Proporcionalidad: Las compensaciones deben ser equivalentes a las externalidades generadas por los proyectos.
- Predictibilidad: Se establecen métodos objetivos para determinar los aportes requeridos.

Asimismo, se diferencian dos tipos de crecimiento urbano:

- Por extensión: incorporación de nuevo suelo urbanizable.
- Por densificación: aumento en la intensidad de ocupación del suelo.

Por último, se identifican tres tipos de incentivos a abordar:

- Incentivos para equilibrar la carga de ocupación: Buscan compensar la demanda de bienes públicos generada por la densificación, promoviendo el desarrollo de espacios públicos, áreas verdes y equipamientos urbanos.
- Incentivos para la integración social: Destinados a fomentar la construcción de viviendas de interés público, permitiendo el acceso a subsidios habitacionales en zonas estratégicas.

- Incentivos para la adaptabilidad ambiental: Incorporan elementos como cubiertas y muros vegetales, mejora de eficiencia energética y mitigación de impactos ambientales en edificaciones.

En específico, en el marco de la actualización del PRC de Valdivia se proponen diversos incentivos normativos, algunos de ellos aplicables en todo el territorio planificado y otros aplicables en parte del territorio, en cumplimiento con lo establecido en los artículos 184 y 184 bis de la LGUC.

a) Incentivos normativos aplicables en todo el territorio

- Incentivo 6: Adopción de Medidas de Adaptación Ambiental y Gestión de Residuos
- Incentivo 8: Certificación de Vivienda Sustentable
- Incentivo 9: Incorporación de Eficiencia Energética

b) Incentivos normativos aplicables en parte del territorio

- Incentivo 1: Inclusión de vivienda de interés público
- Incentivo 2: Cesión de bienes públicos urbanos
- Incentivo 3: Habilitación de áreas verdes proyectadas
- Incentivo 4.1: Incorporación de espacios privados abiertos al uso o tránsito público
- Incentivo 4.2: Habilitación de Zonas de Amortiguación de Humedales ZAH
- Incentivo 5: Habilitación de equipamiento en primer nivel
- Incentivo 7: Manejo sustentable de laderas
- Incentivo 10: Soterramiento de cableado

Los detalles relativos a la definición y alcance de cada uno de los incentivos normativos propuestos por el Plan, así como las zonas y subzonas en las que aplica cada uno y sus combinaciones, se encuentran reportados en el **Informe de Incentivos Normativos** e incorporados en la **Ordenanza Local**, los cuales acompañan a la presente Memoria Explicativa y forman parte del expediente técnico del Plan.

5.6. Sistema de movilidad

El sistema de movilidad que estructura el Plan Regulador considera el desarrollo urbano y las vocaciones de usos propuestas, cuyos fines tienen directa relación con los conceptos de movilidad asociados a calles **completas, compartidas, de tránsito calmado y peatonales** correspondientes a los principios plasmados en el Plan de Movilidad Sostenible para Valdivia 2022-2030[20]. A partir de ellos, **se configura una red estructurante y de circulaciones urbanas que se asocian a diferentes beneficios para la población en términos de salud, seguridad y economía** de acuerdo con las directrices estratégicas del Plan Regulador. La propuesta busca, junto con mejorar las condiciones

[20] El Plan de Movilidad Sostenible para Valdivia 2022-2030 (en adelante PMSV) fue elaborado por la Ilustre Municipalidad de Valdivia y publicado en octubre de 2022.

de conectividad y accesibilidad, **generar cambios en los patrones de movilidad existentes dentro del área urbana en estudio, revirtiendo la tendencia observada a favor de la movilidad sustentable**.

En consecuencia, se adopta la pirámide de jerarquía de movilidad para Valdivia, definida por el Plan de Movilidad sustentable para Valdivia 2022- 2032, en la cual se favorecen los modos no motorizados frente a los motorizados, y los modos de transporte público ante el transporte privado.

Ilustración 4-30: Pirámide de la jerarquía de la movilidad para Valdivia



Fuente: Plan de Movilidad Sustentable para Valdivia 2022- 2030

5.6.1. Lineamientos de planificación para la definición del sistema de movilidad

La red de circulaciones conforme a su vialidad estructurante, tiene como objetivo contribuir al desarrollo de una **ciudad vital y activa**, con calles completas y de tráfico calmado, potenciando la condición de **ciudad fluvial** y favoreciendo el desarrollo de Valdivia como **ciudad verde**.

- Ciudad vital y activa, que dispone de calles completas orientadas a la dinamización de la economía local, mediante la presencia de comercio (mercados, ferias, etc.) y servicios que generan encadenamientos de co – presencia y ocurrencia de actividades sociales, de encuentro ciudadano y vecinal. Esto implica conformar calles que consideran multimodalidad de sistemas de transporte motorizados y no motorizados (incluidos espacios de aceras y ciclovías), en cuyo entorno se potencia una densidad e intensidad de ocupación suficiente para sostener una demanda de interacción y acceso a servicios por parte de todo tipo de usuarios (peatón, ciclistas, automovilistas).
- Adicional a lo anterior, las calles completas integran la noción de la productividad al buscar aprovechar las economías de aglomeración, promover el crecimiento económico y buenos espacios públicos para la circulación. De esta forma, se generan ingresos y empleo, junto con la

valorización económica de las propiedades que enfrentan espacios públicos bien diseñados y habilitados.
- Así también estas calles permiten los desplazamientos eficientes y seguros de todos los modos de transporte, favoreciendo la caminata, el ciclismo y el uso del transporte público. La diferenciación de espacios de uso para cada modo, es decir, veredas para los peatones, ciclovías para los ciclistas, vías de uso exclusivo de transporte público y vías para el desplazamiento vehicular privado, se establece conforme a sus dimensiones y distribución, facilitando la intermodalidad y la conexión hacia otras calles de la trama vial.
- Ciudad fluvial y verde, que ofrezca una conectividad con estaciones y paradas de transporte fluvial, al tiempo que considera arborización urbana (en particular para las nuevas declaratorias de utilidad pública) y calles de tráfico calmado como estructura base de la vida social y urbana, cuyas componentes claves son seguridad, confiabilidad e interacciones sociales.

Considerando los conceptos antes explicitados, surgen diversos desafíos para generar un sistema de circulaciones que soporte una movilidad sustentable para Valdivia en el horizonte de planificación planteado. Para avanzar hacia los objetivos propuestos, se consideraron las siguientes acciones:

1. Se identifica la vialidad estructurante del nivel intercomunal, según estándares operativos y de diseño (norma transitoria).
2. Se concibe un sistema multimodal de transporte motorizado y no motorizado terrestre y fluvial, cuyo eje de vertebración es el sistema de transporte público.
3. Se amplia y mejora la infraestructura de movilidad para las circulaciones en el sistema urbano, articulando y dando continuidad a la trama urbana, integrando un sistema de áreas verdes, arborización urbana y espacios públicos existentes y propuestos mediante ensanches y aperturas, haciendo uso de incentivos normativos. Todo lo que contribuye a la necesaria adaptación al cambio climático de la ciudad de Valdivia.
4. Se desarrolla un sistema de circulaciones con funcionalidad ambiental y de interés paisajístico que bordea los elementos naturales como humedales y costa fluvial y marítima, integrando los elementos de la naturaleza al espacio urbano.
5. Se proyecta mayores atraviesos del sistema fluvial, mediante infraestructura de puentes, que integre el sistema urbano e interconecte los diferentes sectores.
6. Se diversifican los modos de transporte (ciclovías, paseos peatonales, corredores o vías exclusivas de transporte público) en la definición de las fajas de la vialidad estructurante, dotando de infraestructura de movilidad y dispositivos que faciliten los desplazamientos.
7. Se considera el contexto físico, ambiental y patrimonial favoreciendo la intermodalidad y la distribución equilibrada de las actividades que posibiliten cambios de patrones de viaje al interior y exterior de la comuna.

Producto de lo anterior, el Plan Regulador propone un sistema de movilidad conformado por la red vial estructurante y la red de movilidad activa, cuyos principios de configuración y características principales se presentan en los siguientes apartados.

5.6.2. Definición de la red vial estructurante

A partir del reconocimiento de la red vial pública, la conformación de la red vial estructurante se basa en los siguientes principios de configuración.

a) Principios de configuración

La red vial estructurante propuesta por el Plan se organiza en torno a un anillo periférico de vías troncales y colectoras conformado por la Ruta 202, el puente y calle Santa Elvira, la Av. Circunvalación (Oriente, Sur y Poniente), el puente entre Puerto Las Mulatas y Torobayo, la Ruta T-350, la Av. Los Lingues y el Puente Cau-Cau, cerrando con la Avenida España y la Ruta T-344. Cabe señalar que, en el marco del desarrollo del PRC de Valdivia, y considerando la ausencia de un instrumento de planificación territorial de mayor jerarquía vigente, la definición de estas vías troncales responde a un carácter transitorio, habiendo sido adoptada mediante procesos de Participación Ciudadana y la construcción de la Imagen Objetivo comunal.

Esta estructura permite mantener el tránsito de carga y de mayor velocidad fuera del centro y pericentro de la ciudad, mientras que una red de **vías colectoras** conecta los distintos barrios del interior. Entre ellas, destaca el eje conformado por Av. Picarte-Errázuriz-Av. Alemania-Carampangue, que cruza la ciudad desde Salida Sur hasta Av. Los Lingues, atravesando el centro de Valdivia. Otros corredores clave incluyen el sistema estructurado por Av. Pedro Montt y Av. Pedro Aguirre Cerda, que une Las Ánimas con Guacamayo; y el conjunto de Av. Clemente Holzapfel-Av. Francia-Av. Aníbal Pinto-Cochrane-Los Pelúes, que vincula Isla Teja con el sector CORVI, atravesando Barrios Bajos, Regional y Yáñez Pablo.

Asimismo, existen sistemas colectores que facilitan el flujo entre el centro y el sector Barrios Bajos; así como corredores periféricos como el de Av. Ecuador-Av. Balmaceda, que estructura el sector de Collico; y la conexión entre Las Ánimas-Ruta T-350-Ruta T-352, que articula el sector de costa fluvial y marítima. También destaca el eje conformado por Sevilla, Lomas del Hualle y Av. Matta, que conecta Las Ánimas con Collico.

En cuanto a las **vías de servicio**, se han definido corredores específicos en los principales centros mixtos y comerciales propuestos, con mayor concentración en Valdivia Centro, Niebla y Las Ánimas, donde se establecen intersecciones de vías de servicio a menos de 200 metros. Su propósito es mejorar las condiciones para la instalación de equipamientos de escala mediana y fomentar economías de aglomeración. Además, se han estructurado ejes de servicio al interior de Yáñez Pablo, Schneider, CORVI y Collico, favoreciendo la conectividad entre villas y poblaciones y promoviendo el desarrollo de subcentros barriales de menor escala.

Por último, las **vías locales** consideradas corresponden exclusivamente a aquellas proyectadas para garantizar un adecuado desarrollo en áreas de renovación urbana o de expansión de la urbanización en sectores recientemente incorporados al área urbana. Completan este sistema, las **circulaciones peatonales y pasajes** asociados a parques ribereños y vías de acceso al borde fluvial y marítimo.

b) Características

En términos de sus características, la vialidad normada para el Plan dispone de una longitud total de 381 km lineales. Parte de la vialidad estructurante normada requiere declaratorias de utilidad pública a los terrenos adyacentes, sea para un ensanche de vía existente (74 km lineales) o para aperturas viales (122 km lineales).

En cuanto a jerarquía vial, las vías predominantes corresponden a las categorías de servicio (37%) y locales (33%), ambas sumando un porcentaje cercano al 70% de la vialidad urbana estructurante de la comuna. Por su parte la propuesta de vialidad estructurante considera que el 28% de la vialidad existente tiene un ensanche proyectado, abarcando 74.445 metros lineales. Asimismo, el 32% del total del sistema vial corresponde a nuevas aperturas con 121.648 metros de vías proyectadas, según se puede visualizar en la siguiente tabla.

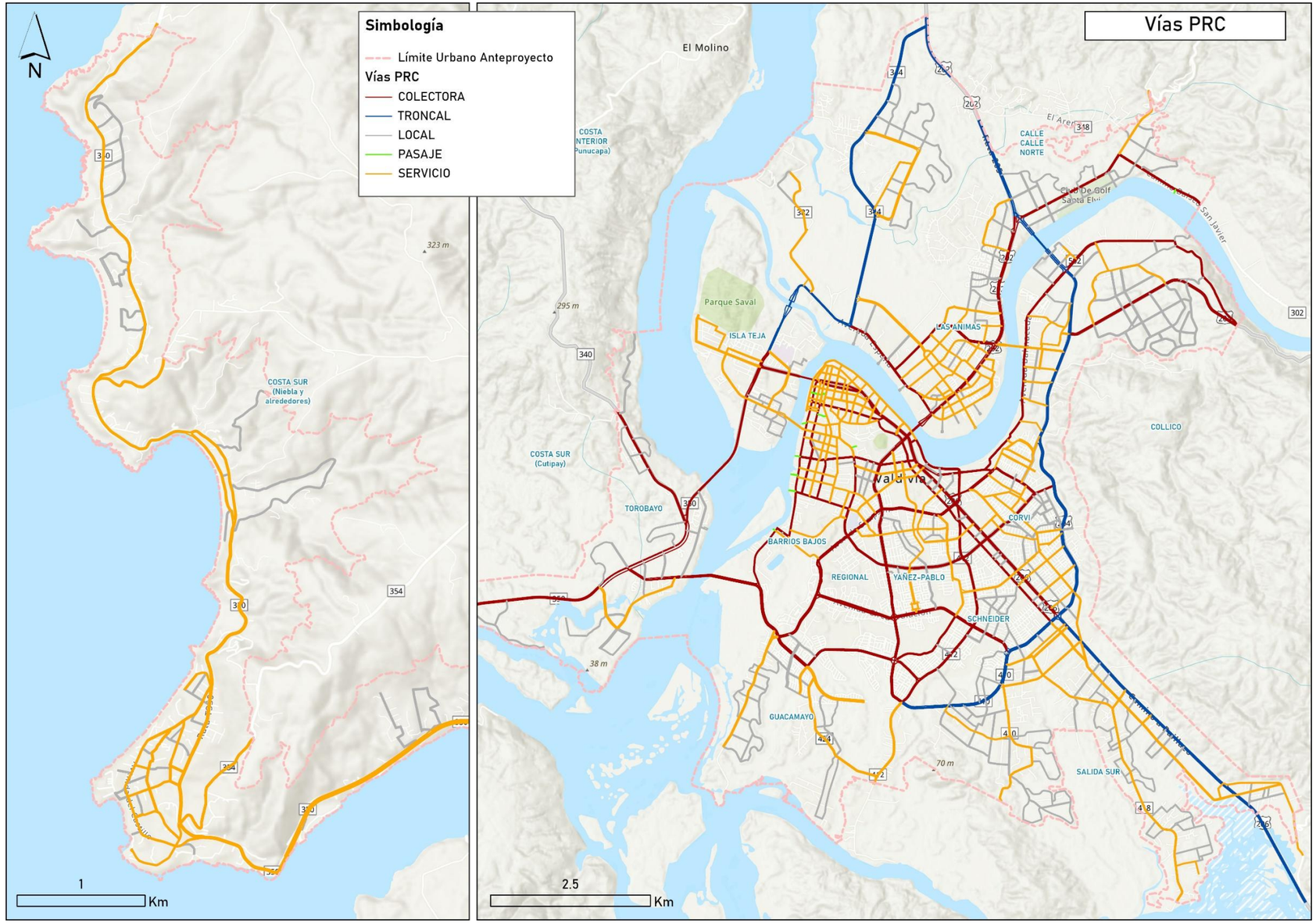
Tabla 4-18 Red vial estructurante según categoría y longitud

Categoría	Longitud (m)				
	EXISTENTE	EXISTENTE CON ENSANCHE	PROYECTADO	Total general	%
TRONCAL	14.959	10.128	484	25.571	6,4%
COLECTORA	53.129	25.527	2.542	81.198	20,5%
SERVICIO	73.585	28.978	36.863	139.426	35,1%
LOCAL	36.679	8.100	103.912	148.691	37,5%
PASAJE	682	590	597	1.870	0,5%
Total general	179.034	73.324	144.397	396.756	100,0%
	45,1%	18,5%	36,4%	100%	

Fuente: Elaboración propia

La distribución espacial de las vías estructurante troncales, colectoras y servicios se puede visualizar en la siguiente ilustración:

Ilustración 4-31: Red vial estructurante



Fuente: Elaboración propia (2025)

5.6.3. Definición de la red de movilidad activa (caminata y ciclos)

La red de movilidad activa consideró una red desarticulada de los modos motorizados, contemplando toda la red de circulación existente, a la cual se le incorporaron las propuestas de vías de circulación del anteproyecto.

Cabe aclarar que la red de movilidad activa corresponde a toda la red de circulación disponible en la comuna, por lo que es una red más densa que la red vial estructurante.

a) Principios de conformación

La red de movilidad activa existente fue complementada con las conectividades definidas por el anteproyecto, referidas a pasos sobre ríos y humedales, y también conexiones a la red fluvial en embarcaderos. Cabe mencionar que las propuestas incluidas fueron parte del trabajo en conjunto con el municipio, y serán evaluadas.

Los principios básicos fueron:

Dar conectividad local en todos los territorios existentes

Definir una red de conectividad local en las zonas no consolidadas

Definir redes activas asociadas a humedales y zonas de preservación

b) Características

La red de movilidad activa del anteproyecto contempla un total de 749 Km de vías de circulación, de las cuales 536 Km son vías existentes (71,6%), y 213 Km son proyectados por el Plan (28,4%). Las vías proyectadas alcanzan un total de 118 Km (15,8%), las circulaciones peatonales un total de 4 Km (0,6%), y finalmente las circulaciones peatonales proyectadas en humedales abarcan 90 Km (12,1%). A continuación, se presentan los valores mencionados y su distribución por tipo de vía.

Tabla 4-19 Red de movilidad activa del anteproyecto

Tipo vía	Longitud (m)	%
EXISTENTES	536.316	71,5
EXISTENTE PEATONAL	268	0,0
PROYECTADO	118.164	15,8
PROYECTADO PEATONAL	4.379	0,6
PROYECTADO PEATONAL HUMEDAL	90.491	12,1
Total general	749.617	100,0

Fuente: Elaboración propia

La **infraestructura de ciclovías** está incluida en esta red de movilidad activa, y está conformada por 41,7 Km de vías existentes y 24,2 Km de red proyectada, lo que suma un total de 65,9 Km.

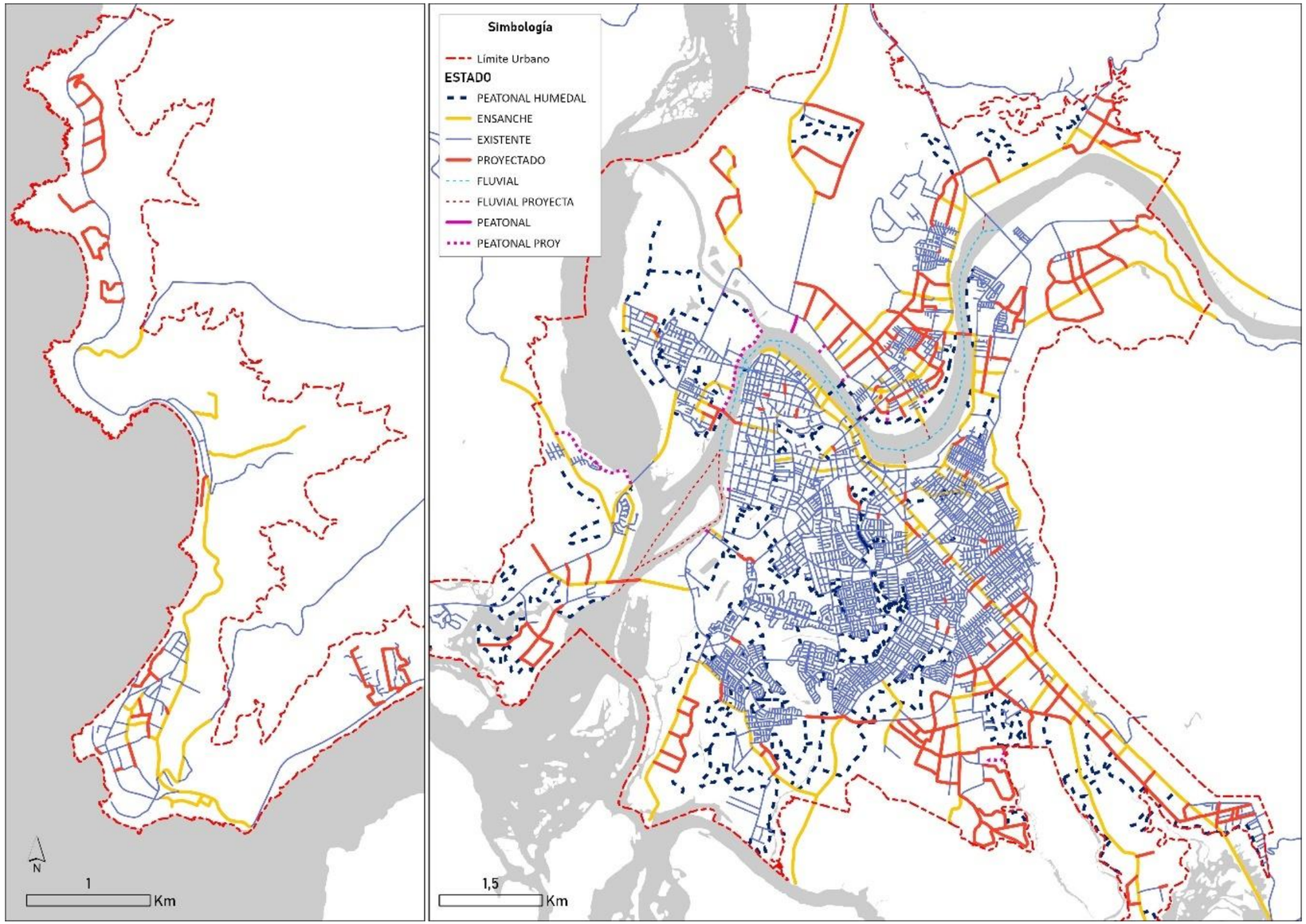
La red de movilidad activa también contempla un total de **33 embarcaderos**, los que surgen del análisis de capturas de flujos activos, en términos de ventaja topológica para rutas mínimas.

Otro aspecto a destacar son las conectividades asociadas a los **puentes** de Matta e Isabel Rodas. Estas conectividades resultaron ser estratégicos en la captura de modos activos, tanto por su jerarquía topológica, como por la captura de caminatas basadas en el hogar.

Un caso destacable es el impacto que produce la conectividad asociada al puente Las Mulatas, en el sentido que altera significativamente la topología de la red, es decir, el atractivo de los arcos en la captura de interacciones activas potenciales.

Las propuestas definitivas de la red de movilidad activa, surgirán de la aplicación del modelo hibrido propuesto en el Estudio de Movilidad. La distribución espacial de las vías incluidas en la red de movilidad activa, se puede visualizar en la siguiente ilustración:

Ilustración 4-32: Red de movilidad activa (peatones y ciclos)



Fuente: Elaboración propia (2025)

Cabe mencionar que tanto la red de movilidad activa, como los embarcaderos definitivos a ser incluidos en la propuesta requieren de los resultados de la aplicación del modelo de transporte motorizado híbrido, el que está consignado en el **Estudio de Movilidad,** y cuyos resultados dependen de las versiones finales de la zonificación y vialidad estructurante del anteproyecto.

La red vial de movilidad activa se integró con la red de modelación de vehículos motorizados, generando una base de argumentación para el análisis y justificación de aperturas y ensanches. En su versión final, **esta integración propondrá perfiles tipo para los distintos arcos de la red vial estructurante**, en términos de la forma de coexistencia de distintos modos (motorizados y activos), conformando las tipologías que se presentan de manera genérica en el siguiente apartado.

5.6.4. Perfiles Tipo

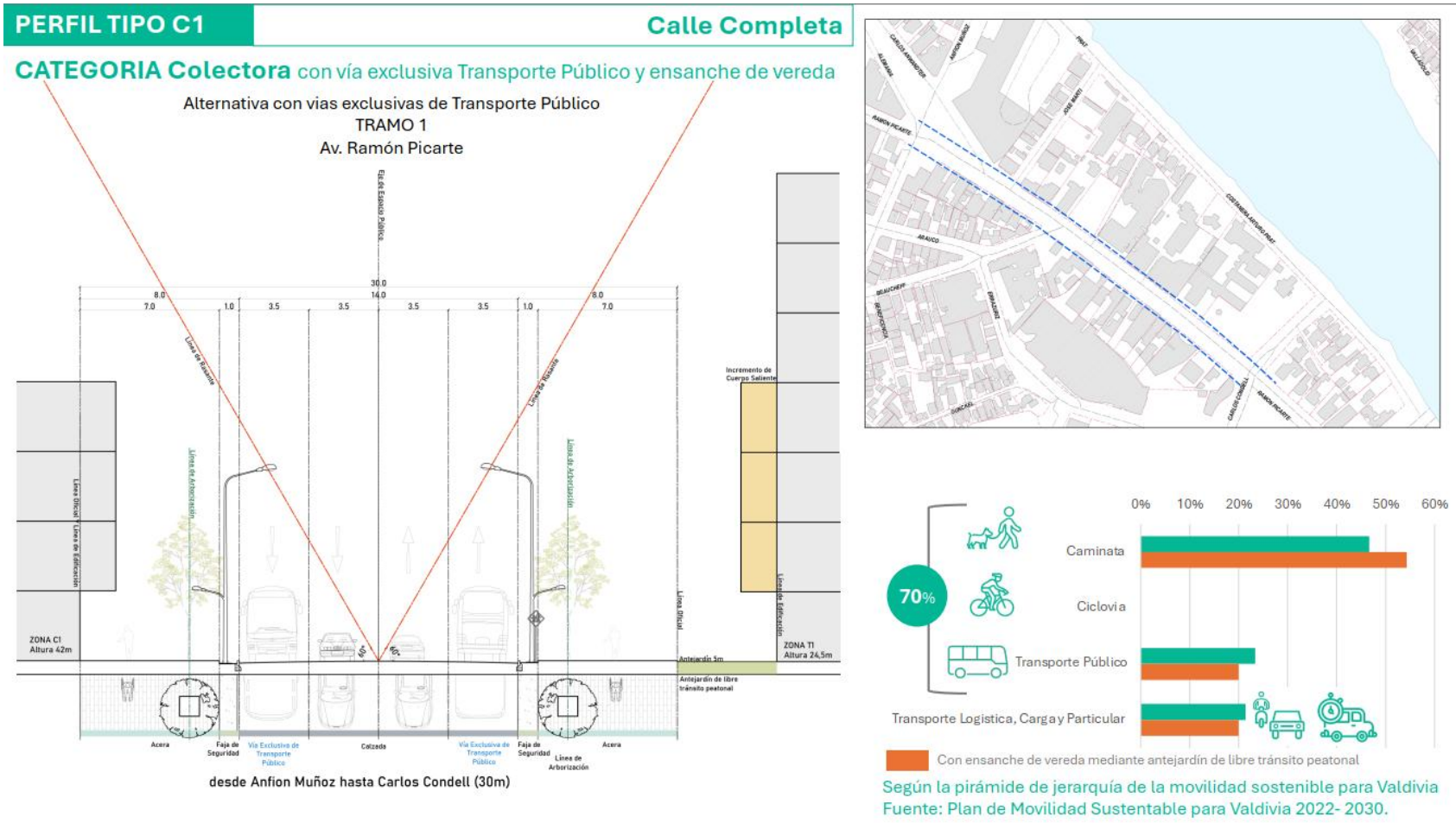
En razón a los criterios expuestos en los apartados previos se plantean los siguientes perfiles tipos para calles completas y de tráfico calmado, cuyo detalle se grafica en las fichas adjuntas en el **Informe de Perfiles Viales** que forma parte de los estudios complementarios que acompañan a la Memoria Explicativa.

a) Perfil Tipo C1 y C2 - Calle Completa

El perfil tipo correspondiente a **Calle Completa**, corresponde a la categoría Colectora, en fajas superiores a 20 metros para la convivencia y compatibilidad minimizando fricciones de todos los modos de transporte. La multimodalidad se relaciona con los mejores estándares de accesibilidad para los fines de dinamizar las actividades de equipamiento que albergan dichos corredores de perfiles de calles completas, como comercio y servicios. Se proyecta en zócalos de equipamientos y media altura de viviendas, para incrementar la demanda y la circulación de personas en el espacio público. Ello sustenta entre un 40% a 50% de espacio público destinado a modos no motorizados de caminatas y ciclovías al interior de la faja, supeditado al ensanche de veredas mediante incentivos para el libre tránsito peatonal en frentes prediales con destinos de clases de equipamientos como comercio, servicios, cultura, culto, social, educación, entre otros.

La diferencia entre el tipo C1 y C2 corresponde a la incorporación en el tipo C2 de una ciclovía junto con vías exclusivas de transporte público. En particular, se plantea una forma diferenciada de incorporación del modo de transporte público, vale decir, como vía de uso exclusivo en una calzada que coexiste con el vehículo particular, o como corredor de uso exclusivo segregado mediante dispositivos viales. Junto con dicho modo, se suma la incorporación de ciclovías.

Ilustración 4-33 Perfil tipo C1 – Calle Completa



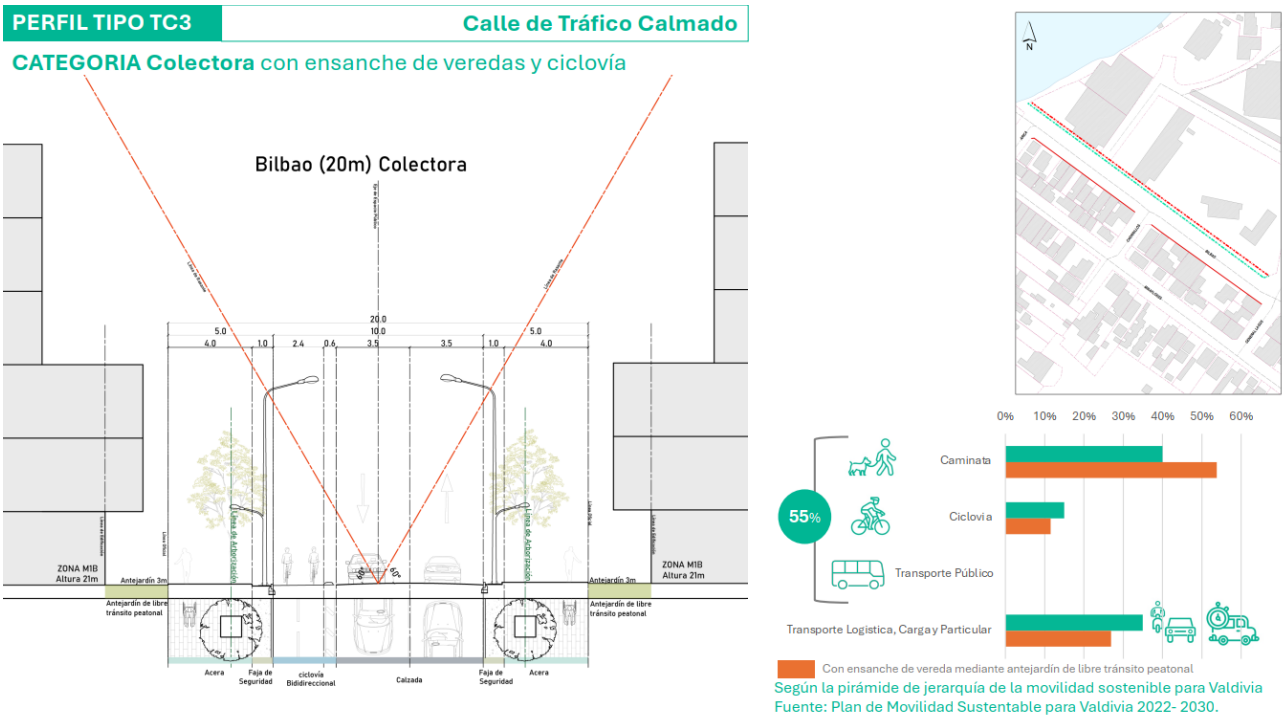
Fuente: elaboración propia (2025)

b) Perfil Tipo C3 - Tráfico Calmado

El perfil tipo de **Tráfico Calmado prioriza por los modos de transporte no motorizados, con mayor destinación de superficie de espacio público para la caminata con incorporación de ciclovía.** Este perfil aplica tanto para las categorías de vías colectoras como de servicio, que determinan el estándar según la faja disponible y la diferenciación de la capacidad de intensidad de ocupación de los respectivos equipamientos según su localización.

La propuesta considera una mejora en el estándar del espacio público para la circulación peatonal, mediante un ensanche de vereda en faja de antejardín. Ello en razón a las zonas que enfrenta correspondiente a primeros niveles de edificaciones destinados a diferentes tipos de equipamientos, comerciales, servicios, sociales, cultura, entre otros, conforme a lo establecido en la normativa respectiva por zona.

Ilustración 4-34 Perfil tipo C3 – Calle de Tráfico Calmado



Fuente: elaboración propia (2025)

5.7. Espacio Publico

En consideración con la Ley 21.473. la que hace alusión a la regulación de la instalación de elementos publicitarios (letreros, vallas, pantallas) visibles desde caminos públicos, vías urbanas o espacios públicos. Busca resguardar la seguridad vial, evitar la contaminación visual y ordenar la publicidad tanto en bienes públicos como privados.[21]

La presente memoria reconoce la necesidad de integrar elementos de comunicación visual en el espacio público de manera armónica y funcional. Para ello, se propone permitir la instalación de **elementos publicitarios menores** estratégicamente ubicados en las fajas viales de la red urbana.

Esta medida se enfoca específicamente en los **bandejones y medianas**, vinculando la presencia publicitaria exclusivamente a la infraestructura de apoyo al transporte público, tales como **paraderos y refugios peatonales**. Los objetivos principales de esta disposición son:

- **Sustentabilidad del Mobiliario Urbano:** Facilitar modelos de gestión que permitan la mantención y mejora de los refugios peatonales mediante el aprovechamiento controlado de espacios publicitarios.
- **Control del Impacto Visual:** Al restringir la publicidad a elementos "menores" y localizados en puntos de detención específicos, se evita la saturación del paisaje vial y se resguarda la seguridad de conducción en las vías urbanas.
- **Servicio al Peatón:** Asegurar que la instalación de estos elementos no interfiera con la circulación, sino que complemente la experiencia de espera del usuario del transporte público, manteniendo la escala humana del entorno.

a) Inmuebles privados

Con el fin de evitar la saturación visual y resguardar la calidad estética de las fachadas y barrios de la comuna, el plan establece una restricción general a la instalación de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada. Esta prohibición abarca tanto el interior de los predios (antejardines) como elementos adosados o suspendidos de las edificaciones.

El propósito de esta medida es priorizar la arquitectura y el entorno urbano por sobre fines comerciales externos. No obstante, se permite una excepción fundamental para no afectar el funcionamiento económico local: la publicidad propia o de singularización. Esto significa que los inmuebles podrán instalar la señalética necesaria para identificar y promover exclusivamente la actividad o giro comercial que se desarrolle en ese mismo lugar.

La restricción propuesta se fundamenta en la protección de los atributos escénicos de **Valdivia**, cuya condición de **Zona de Interés Turístico (ZOIT)** otorgada por SERNATUR

[21] https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1179863

exige estándares superiores de conservación ambiental y estética. Al limitar la publicidad exterior, se previene la **contaminación visual** y se evita la degradación del patrimonio paisajístico que define la identidad local.

Desde la perspectiva de la movilidad y seguridad urbana, esta medida cumple un rol crítico al reducir los factores de distracción para los conductores, lo que impacta directamente en la disminución de siniestralidad vial. Este ordenamiento visual favorece un entorno más predecible y seguro para modos de transporte vulnerables, impulsando la ciclo-inclusión y la accesibilidad universal. En definitiva, la regulación busca consolidar una ciudad visualmente coherente, que priorice la experiencia de residentes y visitantes por sobre el aprovechamiento comercial del espacio aéreo y predial.

b) Pantallas y publicidad que emita luz propia

El plan establece la prohibición total de pantallas publicitarias luminosas, tales como tecnología LED, plasma u otras tipologías similares, en todo el territorio comunal. Esta determinación se sustenta, en primer lugar, en la necesidad de mitigar la contaminación lumínica y sus efectos disruptivos sobre la biodiversidad local. Al ser Valdivia una ciudad integrada a una red de humedales y ríos, la eliminación de estas fuentes de luz intensa y constante actúa como una medida preventiva esencial para salvaguardar el equilibrio de los ecosistemas compartidos.

En este sentido, uno de los fundamentos principales de la restricción es la protección de los ciclos biológicos de la fauna. La presencia de luz artificial de alta intensidad desorienta a las aves, tanto residentes como migratorias, alterando sus rutas de vuelo y aumentando el riesgo de mortalidad por colisión. Asimismo, esta medida es crítica para el resguardo de los mamíferos acuáticos, cuyas funciones vitales de descanso y alimentación dependen de ciclos naturales de oscuridad que se ven severamente alterados por la intrusión lumínica en el borde río.

Finalmente, esta regulación no solo garantiza la protección de las especies, sino que también promueve un entorno urbano ecológicamente equilibrado. Al adoptar esta prohibición, la planificación de Valdivia se alinea con los más altos estándares internacionales de conservación ambiental, consolidando un modelo de ciudad que prioriza la salud de su patrimonio natural y la calidad de vida de sus habitantes frente al impacto visual y tecnológico de la publicidad exterior.