



**CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN  
DELEGACIÓN DE VALDIVIA**

**PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL  
DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE  
DOCUMENTO SIN AUTORIZACIÓN DE LA CÁMARA  
CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN**

**20**

Julio 2010

## **Actualización Plan Regulador Comunal de Valdivia**

### **OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN**

**Este documento fue elaborado por  
la Delegación de Valdivia junto a  
Pilar Giménez C. y Tomás Riedel  
G., arquitectos de la Gerencia de  
Estudios de la Cámara Chilena de  
la Construcción.**

**Documento aprobado por:**

Javier Hurtado C. Gerente Estudios CChC
Fecha aprobación: 22.07.2010





## ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

### RESUMEN EJECUTIVO

El documento que se presenta a continuación contiene las observaciones que la Delegación Valdivia de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) ha formulado al proyecto de actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, en el marco de la participación ciudadana del proceso de aprobación del nuevo instrumento de planificación.

Adicionalmente como una forma de apoyar el avance y aplicabilidad del plan una vez aprobado, se incluyen también para cada uno de los puntos abordados en el presente análisis, una serie de propuestas a la autoridad para ser consideradas al momento de realizar los ajustes finales del plan.

En términos generales se puede señalar que a ojos de la CChC, la actualización del PRC es un hito fundamental para cimentar y proyectar el desarrollo de la ciudad de Valdivia para las próximas décadas, resaltando la búsqueda que hace la autoridad municipal en contar con un instrumento de fácil aplicación y que incorpore nuevos aspectos de la planificación territorial como son los temas de sustentabilidad y protección del patrimonio. No obstante lo anterior se considera que el instrumento aún es perfectible antes de su aprobación; los principales puntos observados son:

- a. **Vialidad.** Se observa la gran cantidad de ensanches y aperturas de calles propuestas por el plan, las que debieran realizarse en un plazo máximo de 10 años, lo que se considera no está dentro de las posibilidades presupuestarias del municipio.
- b. **Zonas Industriales.** Se cuestiona fuertemente la situación propuesta para los usos industriales molestos existentes dentro del área urbana, los que en su mayoría quedarían congelados a partir de la aprobación del instrumento, sin que el plan ofrezca una solución adecuada, proponiéndose se permita su funcionamiento y desarrollo futuro exigiendo condiciones especiales de distanciamiento o arborización.
- c. **Equipamientos.** Se objeta la necesidad de contar con zonas preferentes para equipamiento, por el contrario la CChC opina que se debe propender a la mixtura de usos de forma de acercar los servicios a los habitantes y generar una mejor distribución en el territorio.
- d. **Áreas de Protección Ambiental.** El plan declara numerosas áreas de protección ambiental, entre las que se encuentran parques, humedales, hualves y vegas y playas; no obstante la normativa urbana indica que los planes reguladores sólo pueden reconocer recursos de valor ambiental que cuenten con protección oficial lo que no ocurre en este caso.
- e. **Áreas de Interés Patrimonial.** El análisis cuestiona la extensión de la Zona Patrimonio Área Central, por la falta de evidencias en la memoria explicativa que la justifique claramente y de acuerdo a los parámetros establecidos en la DDU 186. De forma similar



se observa la duplicidad de responsabilidades en la aprobación de modificaciones o cambios respecto de los numerosos inmuebles ubicados en la Zona Típica de General Lagos – Yungay, proponiéndose sean desafectados de esta condición.

- f. **Incentivos.** Se considera que el plan falla en la utilización de esta poderosa herramienta; en su lugar para alcanzar una imagen deseada, el plan opta por la prohibición o restricción de ciertos usos, estando facultado para ofrecer beneficios para lograrlos, otorgándole de paso mayor flexibilidad, siendo así una real herramienta de desarrollo territorial y económico para la ciudad.



## **ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA**

### **Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción en el marco del proceso de Participación Ciudadana**

#### **CONTENIDOS**

<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>3</b>
<b>I. Introducción</b>	<b>7</b>
<b>II. Observaciones Generales a la Propuesta de Plan Regulador Comunal</b>	<b>7</b>
<b>II.1 Límite Urbano</b>	<b>8</b>
<b>II.2 Factibilidad Sanitaria y de Aguas Lluvia</b>	<b>11</b>
<b>II.3 Vialidad</b>	<b>14</b>
<b>II.4 Análisis Propuesta de Zonificación</b>	<b>18</b>
<b>III. Observaciones de Tipo General</b>	<b>36</b>
<b>IV. Anexos</b>	<b>39</b>
<b>IV.1 Índices Urbanísticos Zonas Actualización Plan Regulador Comunal de Valdivia 2009</b>	<b>39</b>





## **ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA**

### **Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción en el marco del proceso de Participación Ciudadana**

En el marco del proceso de participación ciudadana de la etapa de aprobación de la actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia, la Delegación Valdivia de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), ha revisado la propuesta presentada a la comunidad con fecha 18 de mayo de 2010, realizando una serie de observaciones y propuestas, las que se presentan en este documento para ser estudiadas por la Ilustre Municipalidad de Valdivia dentro del período de ajuste final del instrumento de planificación comunal.

La CChC valora profundamente el apoyo que ha dado la autoridad comunal a la aprobación del nuevo instrumento, de forma de posibilitar que la ciudad cuente con un instrumento de planificación actualizado que permita generar un desarrollo armónico y sostenible en el tiempo de la ciudad y sus habitantes.

#### **I. INTRODUCCIÓN**

El desarrollo urbano de la ciudad de Valdivia se encuentra actualmente normado por un plan regulador comunal que data del año 1988, el que ha demostrado ser incapaz de responder adecuadamente a las cambiantes necesidades y demandas experimentadas por la ciudad y la comuna volviéndolo en la práctica un instrumento obsoleto que dificulta en lugar de guiar el crecimiento.

Teniendo lo anterior como base, y considerando las numerosas modificaciones a las que ha sido objeto que dificultan su aplicabilidad y operatividad, la Ilustre Municipalidad de Valdivia acogió el llamado realizado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en relación a la necesidad de actualizar los instrumentos de planificación, y licitó en 2005 la elaboración de una actualización integral del plan regulador comunal vigente. Este nuevo plan debe ser capaz entonces de recoger las nuevas realidades de la comuna y la ciudad, sus dinámicas poblacionales y económicas, las nuevas demandas de una población con mayor ingreso promedio, su nuevo rol como cabecera regional e incorporar nuevos conceptos, relacionados principalmente a la sustentabilidad y protección ambiental.

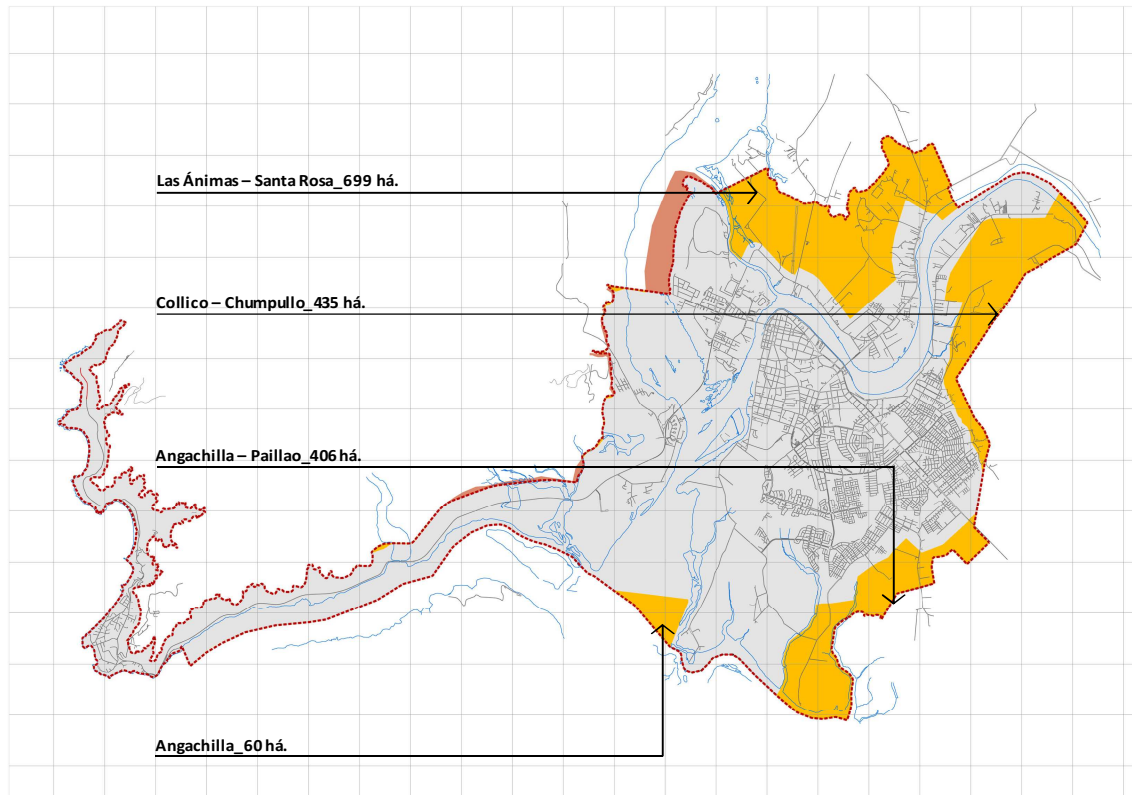
Así el diagnóstico de la CChC es que la actualización del instrumento se muestra como algo imperativo para ordenar y potenciar el desarrollo urbano de la ciudad de Valdivia y consecuentemente de la comuna, con una propuesta que logre poner en valor los atributos únicos del territorio al tiempo que posibilite el crecimiento de la ciudad y la renovación de sus sectores más deteriorados, de forma de consolidar a Valdivia como capital regional y ciudad turística y de servicios.

## II. OBSERVACIONES GENERALES A LA PROPUESTA DE PLAN REGULADOR COMUNAL

### II.1 Límite Urbano

En la propuesta se plantea la ampliación del área urbana de la ciudad de Valdivia en 1.606 há. distribuidas en los sectores Las Ánimas – Santa Rosa (699 há.), Collico – Chumpullo (435 há.), Angachilla – Paillao (406 há.) y Angachilla Sur (66 há.). A lo anterior se añaden algunas rectificaciones y precisiones cartográficas, totalizando así el área urbana propuesta de 7.919 há., que incluyen tanto el área urbana de Valdivia, como el corredor Valdivia – Niebla y el sector costero de Niebla.

**Figura N°1**  
**Área Urbana Propuesta Valdivia**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MRPCV 2009

De esta forma la actual propuesta de PRC significa un aumento neto de 1.481<sup>1</sup> nuevas hectáreas al radio urbano, lo que re presenta un incremento del 23% de la superficie desarrollable de la ciudad.

<sup>1</sup> La actualización también incluye la eliminación de un tramo del río Cruces como parte del área urbana, lo que equivale a gran parte de la diferencia de 125 há., la superficie restante está contenida en ajuste cartográficos en el sector del corredor Valdivia – Niebla.





## 1.1 Estimación de Población

La propuesta presentada justifica la ampliación del radio urbano en la superficie antes detallada a partir de las estimaciones de población y demanda por suelo urbano hacia el año 2030.

Respecto de la estimación de población en la presentación realizada se indica que se consideró una tasa de crecimiento esperada en el período de 2,5 (no obstante en la memoria se menciona que esta será de 1,4). Esta cifra permite estimar que en el horizonte de planificación del instrumento la comuna alcanzará una población de 238.950 habitantes, de los que 221.029 personas (92,5%) vivirán en el área urbana de Valdivia, manteniéndose la proporción actual.

Esta tasa, se fundamenta en la nueva condición de Valdivia como capital regional lo que supone le otorgará un impulso en su crecimiento y desarrollo, viene a revertir la situación de baja dinámica poblacional evidenciada en los períodos intercensales 1992 – 2002, en donde la tasa tendencial era de sólo 1,4.

Todo lo anterior significa un aumento de 91.117 personas al 2030, lo que representa un total de 25.595<sup>2</sup> nuevos hogares que buscarán localizarse dentro del radio urbano. A esta demanda se deberán incorporar 4.932 hogares que componen el déficit habitacional de la ciudad (fuente Ditec), lo que viene a configurar una demanda potencial de 30.527 nuevas viviendas al 2030.

## 1.2 Demanda por Suelo al 2030

De la demanda estimada de 30.527 nuevas viviendas hacia 2030, se considera que un 20% de ellas -según la estimación expuesta en Memoria Explicativa- se localizarán en el área central consolidada de la ciudad reconvirtiendo algunos usos o utilizando algunas de las 89 há. de sitios eriazos existentes. De este modo la demanda restante, 24.421 viviendas, se estima se desarrollará en extensión, ocupando las nuevas áreas urbanas propuestas. Para conocer la real cabida de estas áreas de extensión y definir si son capaces de acoger el crecimiento esperado se han utilizado tres métodos.

- a) Método 1, densidad de ocupación: evalúa a partir de la nueva población al 2030 y las densidades promedio esperadas, la necesidad de suelo; para ello se utilizan la densidad existente de 72 hab/há y una esperada de 62 hab/há. De esta forma los requerimientos de suelo serían:

1.470 há. considerando una densidad de 62 hab/há

1.265 há. considerando una densidad de 72 hab /há

- b) Método 2, estándar desarrollo inmobiliario baja densidad: la consultora Pulso, autora del estudio original, asigna una necesidad de suelo equivalente a 100 m<sup>2</sup> para cada vivienda en extensión y de 300 m<sup>2</sup> para cada unidad, destinados a acomodar usos complementarios como equipamientos, áreas verdes, vialidades o espacios públicos. Así la superficie necesaria para acomodar las nuevas viviendas sería de 976,84 há., las que debieran aumentarse de forma marginal para incorporar también usos productivos y equipamientos de comercio y servicios no incluidos en la fórmula planteada.

---

<sup>2</sup> Para el cálculo se considera una proporción de 3,56 habitantes por hogar, cifra correspondiente a la detectada para la comuna de Valdivia para el, último censo nacional (2002).



- c) Método 3, cabida máxima por zona: permite observar la potencial cabida de población si se exigieran al máximo las normas de densidad en cada una de las zonas habitacionales propuestas, situación que es del todo improbable se produzca.

**Tabla N°1**  
**Cabida Máxima de Población por Zona**

Zona	Superficie	Densidad Máxima	Población Máxima
ZH1	77,29	1.350	104.342
ZH2	34,53	700	24.171
ZH3	29,79	450	13.406
ZH4	534,78	150	80.217
<b>Cabida Total</b>	<b>676,39</b>	-	<b>222.135</b>

Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MRPCV 2009

A partir del análisis realizado puede concluirse que las áreas de crecimiento propuestas por el plan serían suficientes para acoger el crecimiento poblacional y de viviendas esperado para la ciudad de Valdivia en el horizonte de aplicación del nuevo plan regulador comunal.

**Propuesta CChC:**

- *No obstante las superficies de extensión propuestas responden adecuadamente a las demandas de suelo esperadas en el horizonte del plan, parecería apropiado estudiar la incorporación al área urbana del sector de Fundo Santa Rosa, ubicado sobre el límite urbano propuesto, ya que la incorporación dentro del área regulada permitiría ordenar su desarrollo, así como proyectar eventuales vialidades y espacios públicos que posibiliten el ordenamiento del crecimiento de un área caracterizada por su informalidad, sin que se pierdan sus características rurales.*

**Figura N°2**  
**Sector Fundo Santa Rosa, al norte del Área Urbana Propuesta**



## **II.2 Factibilidad Sanitaria y de Aguas Lluvias**

### **2.1 Factibilidad Sanitaria**

El desarrollo de un área urbana se sustenta de manera importante en la disponibilidad de servicios públicos que permitan el establecimiento y permanencia de una población en el territorio, siendo entre ellos el acceso al agua potable y el tratamiento de las aguas servidas dos de los más relevantes. Para el caso de la ciudad de Valdivia, la empresa concesionaria de servicios sanitarios, AguasDécima, tiene un área de concesión que cubre un total de 2.386,9 há., lo que representa el 37,07% del área urbana vigente y eventualmente a un 30,14% del área urbana propuesta.

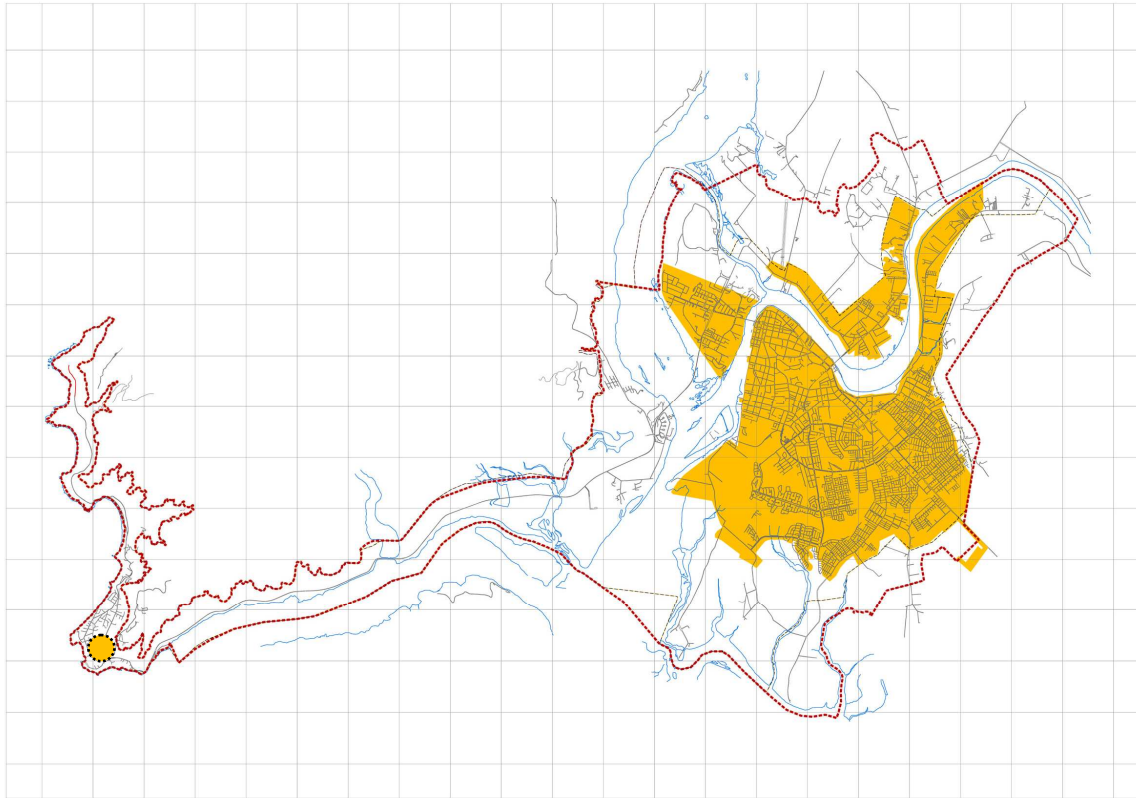
De acuerdo a la información entregada por la Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS) en el mes de junio, las áreas de crecimiento propuestas para la ciudad, no se encuentran dentro del área operacional vigente de la empresa, ni tampoco dentro de sus planes de desarrollo hasta el año 2024. Este último documento sólo revela inversiones en recambio de cañerías y obras de refuerzo en el sector de Las Ánimas, así como ampliaciones puntuales de la producción de agua aprovechando los márgenes de la infraestructura existente, la que de todas formas significará una disminución de la disponibilidad de agua por habitante del 16% hacia el fin del período analizado (Plan de Desarrollo Aguas Décima 2009). De esta forma los nuevos sectores que se incorporen al área urbana no tendrán asegurados el servicio sanitario.

Ante esto la Ley General de Servicios Sanitarios, posibilita los contratos entre privados es decir, la empresa sanitaria negocia con el desarrollador inmobiliario la oferta de servicio, definiendo para cada caso los costos de extensión de la red y las tarifas a cobrar; por otra parte la misma

ley sanitaria obliga a la empresa concesionaria a ampliar su área de cobertura, si ésta acuerda voluntariamente la provisión de servicio con un desarrollador dentro del límite urbano de la ciudad. Esta última condicionante expuesta derivará probablemente en que la empresa sanitaria se muestre muy contraria a negociar potenciales expansiones del servicio dentro de las nuevas áreas urbanas, situación que ya ha hecho manifiesta a algunos desarrolladores que han consultado al respecto.

Adicionalmente al servicio sanitario concesionado dentro del área urbana propuesta se identifica el sistema de Agua Potable Rural de Niebla – Los Molinos, el que sirve a la población del sector costero de la comuna y que una vez incorporado al área urbana deberá pasar a conformar un comité de manera de poder ofrecer servicios en igualdad de condiciones.

**Figura N°3  
Área de Concesión Sanitaria Aguas Décima, y nuevas áreas urbanas**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009 y Plan de Desarrollo Aguas Décima 2009

Ante esto aparecen potencialmente tres soluciones para la provisión de servicios sanitarios en los sectores de crecimiento urbano:

- a) La empresa Aguas Décima podría ampliar voluntariamente su área operacional, lo que dependerá en gran medida de que las demandas y densidades habitacionales justifiquen la inversión.



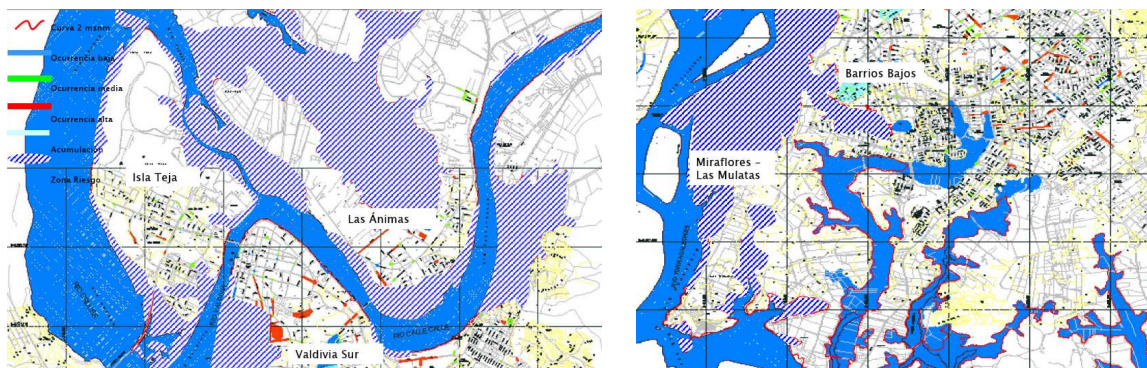
- b) La SISS podría llamar a licitación para concesionar los sectores incorporados, fomentando la aparición y/o formación de nuevas empresas en la comuna. En caso que ésta se declarase desierta, no se cumplan con requisitos o los oferentes desistieran, la Superintendencia podría obligar a la sanitaria más cercana a ampliar su cobertura, siempre que esto sea factible en términos económicos y técnicos. Esta salvedad de la ley se ha utilizado sólo dos veces desde el año 2000.
- c) Los desarrollos inmobiliarios pueden implementar soluciones sanitarias individuales, regulados por la Seremi de Salud. Si bien es una solución posible, la inversión que significan estos sistemas implica un costo adicional que no podría ser traspasado a algunos productos, focalizándose el mercado inmobiliario en soluciones para grupos C1 y C2.

## 2.2 Aguas Lluvia

Actualmente la ciudad de Valdivia cuenta con un Plan Maestro de Aguas Lluvia realizado el año 2002 por la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH), en el que se detallan los colectores maestros de la ciudad. Este se ha ejecutado de forma paulatina, permitiendo por ejemplo evitar las inundaciones del sector de Barrios Bajos gracias a la construcción del colector Phillipi. A esto se le añade la red de colectores secundarios desarrollada por Serviu para dar una adecuada solución a la totalidad de la ciudad.

No obstante se cuenta con la identificación de las obras necesarias para mitigar los efectos de la lluvias, esta planificación no incluye los nuevos sectores a incluir en el área urbana, cuyo desarrollo tendrá de seguro efectos sobre el sistema de evacuación de aguas lluvia, en especial en los sectores de Las Ánimas y Las Mulatas – Miraflores, afectados por inundaciones recurrentes.

**Figura N°4**  
**Áreas de Inundación retorno 100 años sectores Las Ánimas y Las Mulatas – Miraflores**



Fuente: Consultora PULSO

### **Propuestas CChC:**

- Dada la conocida reticencia de la empresa concesionaria a ampliar su área operacional, el municipio de Valdivia debiera tomar contacto con la Superintendencia de Servicios Sanitarios de forma de analizar las potenciales soluciones para la entrega del servicio

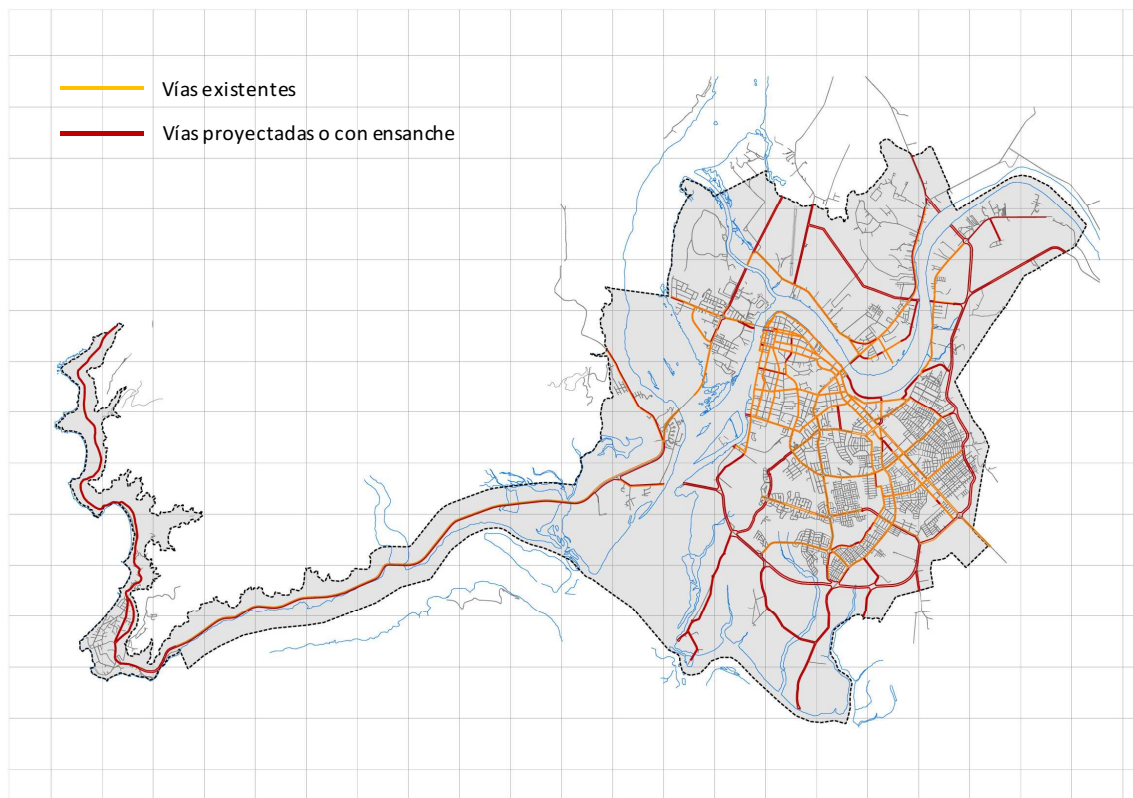
sanitario a los sectores a incorporar al área urbana, así como evaluar su potencial disposición a utilizar las facultades otorgadas por el artículo 33 de la Ley General de Servicios Sanitarios.

- Se requiere iniciar contactos con la DOH para posibilitar la actualización del Plan Maestro de Aguas Lluvia de la ciudad, incluyendo los nuevos sectores del área urbana, así como con el Serviú para compatibilizar la red secundaria de su responsabilidad con los cambios que se pudiesen producir en la red de colectores primarios.

### II.3 Vialidad

La propuesta de actualización del plan regulador comunal de Valdivia, plantea una reclasificación y ordenamiento del sistema jerárquico de vialidad urbana de la ciudad. Esta nueva malla vial se compone de 100 vías (o tramos de ellas) declaradas como parte de la red estructurante de la ciudad. De ellas, 51 se propone sean ensanchadas, regularizadas o abiertas, estableciendo el plan las declaratorias de utilidad pública sobre las fajas definidas para ello.

**Figura N°5**  
**Vialidad Estructurante Propuesta en la Actualización del Plan Regulador Comunal de Valdivia**





Si bien se reconoce la voluntad de lograr una mejor conectividad urbana, esta situación representa un potencial problema de proporciones para el municipio, ya que en virtud de lo señalado en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las vialidades troncales y colectoras ubicadas dentro del área urbana tendrán un plazo de caducidad desde su declaración de 5 años, pudiendo ser renovadas por una única vez por un plazo similar. Lo anterior se traduce en que la Municipalidad de Valdivia debiera ser capaz de expropiar los terrenos afectados y ejecutar la totalidad de los ensanches y aperturas propuestos en el plan en el plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigencia del nuevo instrumento, lo que representa sin duda una inversión de gran magnitud que el municipio no tiene la posibilidad real de afrontar en el período señalado.

Adicionalmente el señalado artículo 59, establece también que un predio afectado por una declaratoria de utilidad pública que hubiere caducado, no podrá ser declarado nuevamente afecto a utilidad pública para los mismos usos, es decir de no ejecutarse la totalidad de la red vial en el plazo máximo de 10 años, se debería volver a proyectar la totalidad del sistema vial estructurante para evitar afectar los mismo predios, situación que es especialmente delicada para las periferias urbanas en donde existen propiedades de mayor superficie, lo que significaría cambiar los trazados propuestos.

Referido también a lo expresado en el artículo 59 de la LGUC y la Circular DDU 227, respecto de la potestad de los planes reguladores para declarar de utilidad pública sólo vías de categoría "colectora", incluidos sus ensanches, cuyo ancho mínimo entre líneas oficiales es según la OGUC de 20 metros, es relevante señalar que algunas de las vías propuestas por el nuevo instrumento no estarían cumpliendo con estas condiciones; estas son:

**Tabla N°2**

**Vialidades proyectadas y con ensanche que incumplen determinaciones LGUC y DDU 227**

<b>Calle</b>	<b>Tramo</b>	<b>Tipo de Vía</b>	<b>Ancho entre L.O.</b>	<b>Acción Propuesta</b>	<b>Observación</b>
Cno. Público T-350	Intersección proyectada Lord Cochrane y Los Castellanos	Servicio	15	Ensanche ambos costados	Mal clasificada, no cumple ancho entre L.O.
Av. España	Prol. Av. Lingues intersección Cno. Cabo Blanco	Troncal	25	Ensanche ambos costados	Ancho mínimo vías troncales de 30 m.
Bombero Córdova	Av. España y Av Pedro Aguirre Cerda	Servicio	15	Ensanche costado norte	Mal clasificada, no cumple ancho entre L.O.
Av. Lynch	Av. Simpson y calle Don Bosco	Servicio	14	Tramo existente	Mal clasificada, no cumple ancho entre L.O.
Av. Lynch	Calle Viña del Mar y Av. Argentina	Servicio	32	Ensanche lado oriente	Mal clasificada
Av. Lynch	Av. Argentina y calle Colombia	Servicio	Variabl e	Ensanche lado oriente	Mal clasificada, ancho mínimo de 20 metros
Av. Argentina	Av. Lynch y Av. Holsapfel	Servicio	20	Ensanche ambos	Mal clasificada



**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION  
DELEGACIÓN VALDIVIA**

Calle	Tramo	Tipo de Vía	Ancho entre L.O.	Acción Propuesta	Observación
				costados	
Av. Rubén Darío	Calle Corvi 9 y calle Martínez de Rosas	Servicio	20	Ensanche lado norponiente	Mal clasificada
Av. Rubén Darío	Calle Martínez de Rosas y Las Heras	Servicio	20	Apertura y formación	Mal clasificada
Calle Arauco	Calle Yungay y Av. Arturo Prat (Costanera)	Colectora	15	Ensanche lado norte	Ancho mínimo vías colectoras de 20 m.
Prolongación Crel. Santiago Bueras	Ribera oriente río Valdivia y calle General Lagos	Servicio	15	Ensanche lado sur	Mal clasificada, no cumple ancho entre L.O.
Calle Bilbao	Ribera oriente río Valdivia y calle Arica	Servicio	16	Apertura	Mal clasificada, no cumple ancho entre L.O.
Calle General Lagos	Calle Miraflores y calle Arica (intersección Pedro Ruiz M.)	Servicio	20	Apertura y formación	Mal clasificada
Av. Walter Schmidt	Calle Chacabuco y Av. Ramón Picarte	Servicio	15	Apertura y formación	Mal clasificada, no cumple ancho entre L.O.
Av. Walter Schmidt	Calle Arauco y calle Beaucheff	Servicio	15	Apertura y formación	Mal clasificada, no cumple ancho entre L.O.
Av. Aníbal Pinto	Calle Beaucheff y calle Yervas Buenas	Servicio	15	Ensanche lado poniente	Mal clasificada, no cumple ancho entre L.O.
Calle San Luis	Av. Francia y calle San Jorge	Servicio	20	Ensanche costado oriente	Mal clasificada
Calle San Luis	Calle Santa Carolina y Av. Pedro Montt	Servicio	20	En proceso de consolidación	Mal clasificada
Eleuterio Ramírez	Calle Santiago Bueras y 145 m. al sur de calle Stgo Bueras	Servicio	25	Ensanche ambos costados	Mal clasificada
Eleuterio Ramírez	145 m. al sur de Stgo. Bueras y Av. Simpson	Servicio	25	Apertura	Mal clasificada
Avenida 7	Cno. Público T-350 y ribera poniente río Valdivia	Servicio	20	Ensanche costado norte	Mal clasificada
Calle Conde de Castellar	Calle Lord Cochrane sur y Lord Cochrane norte	Servicio	Variabl e > 15 m.	Ensanche ambos costados	Mal clasificada, no cumple ancho entre L.O.
Cno. Público T-352	Calle Conde de Castellar y Límite Urbano norte	Colectora	15		Ancho mínimo vías colectoras de 20 m.

Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009





Más allá de los problemas detectados en la clasificación de las vías, se observan dos elementos relevantes respecto del tema vial, que dicen relación con los usos y densidades propuestos para ciertos sectores de la ciudad en virtud de la nueva zonificación propuesta, a los que vale la pena prestar atención.

El primero de ellos es el caso del centro de la ciudad, en donde se busca potenciar su carácter como principal concentración de equipamientos y servicios de la ciudad a la vez que, tal como se declara en la memoria explicativa, detonar un proceso de renovación que permita atraer a nuevos habitantes al sector. Todo ello derivará lógicamente en una mayor densidad residencial y de uso del sector, con el consecuente aumento en el tránsito, situación que no se condice con la propuesta vial de la actualización del plan regulador que no considera obras que ayuden a revertir la condición de “embudo” que actualmente presenta el centro histórico de la ciudad.

En segundo lugar se observa una escasa articulación entre la categoría las vías declaradas como estructurantes y los usos de suelo propuestos en sus bordes (exceptuándose los casos de Avda. Picarte y Pedro Aguirre Cerda). Esta situación es particularmente evidente en el sector de la nueva circunvalación sur de la ciudad<sup>3</sup>; esta vía se encuentra rodeada, salvo tramos específicos, por usos habitacionales, lo que no se condice con su carácter de vía desplazadora de gran importancia y con una influencia de alcance urbano.

Por último se observa que no se realiza una propuesta urbana que contemple sistemas de circulación no vehicular, como es el caso de las ciclovías o paseos peatonales, lo que si bien no pueden ser recogidos en la Ordenanza, por no corresponder a una categoría de vía, podrían incorporarse dentro de la Memoria Explicativa.

#### **Propuestas CChC:**

- *Reestudiar el sistema vial propuesto, en particular el gran número de vías que requieren de aperturas o ensanches, por cuanto se considera que el municipio no tendría la posibilidad financiera de realizar la inversión necesaria para expropiar la totalidad de las fajas afectadas en un período de 10 años, lo que de no realizarse en el plazo estipulado por la ley imposibilitaría su nueva afectación en el futuro.*
- *Revisar la tabla de vialidades estructurantes que consideran ensanches o aperturas, de forma de ajustarse a las normas contenidas en el artículo 59 de la LGUC y en la Circular DDU 227*
- *Entre las obras que se considera podrían ayudar a descongestionar el centro de la ciudad, en especial teniendo en cuenta el desarrollo que se propone para él en el plan, se cuentan la prolongación de calle Camilo Henríquez – Emilio Goycolea (reconocidas como vías estructurantes existentes) hasta calle Miraflores y la posibilidad de proponer un nuevo puente aproximadamente a la altura de calle Lord Cochrane o Yervas Buenas, ya que se considera que un segundo puente Pedro de Valdivia, si bien reduciría la congestión del puente existente, no ayudaría a descongestionar la zona central.*

---

<sup>3</sup> El proyecto de Circunvalación Exterior se encuentra incluido dentro del Convenio de Programación MOP – Gore. Su primer tramo entre Av. Pedro Aguirre Cerda y la ruta 207 e incluyendo el Puente Santa Elvira, se encuentra en fase de ingeniería de desarrollo. El segundo tramo entre la ruta 207 y el río CalleCalle ya se encuentra con su ingeniería terminada.



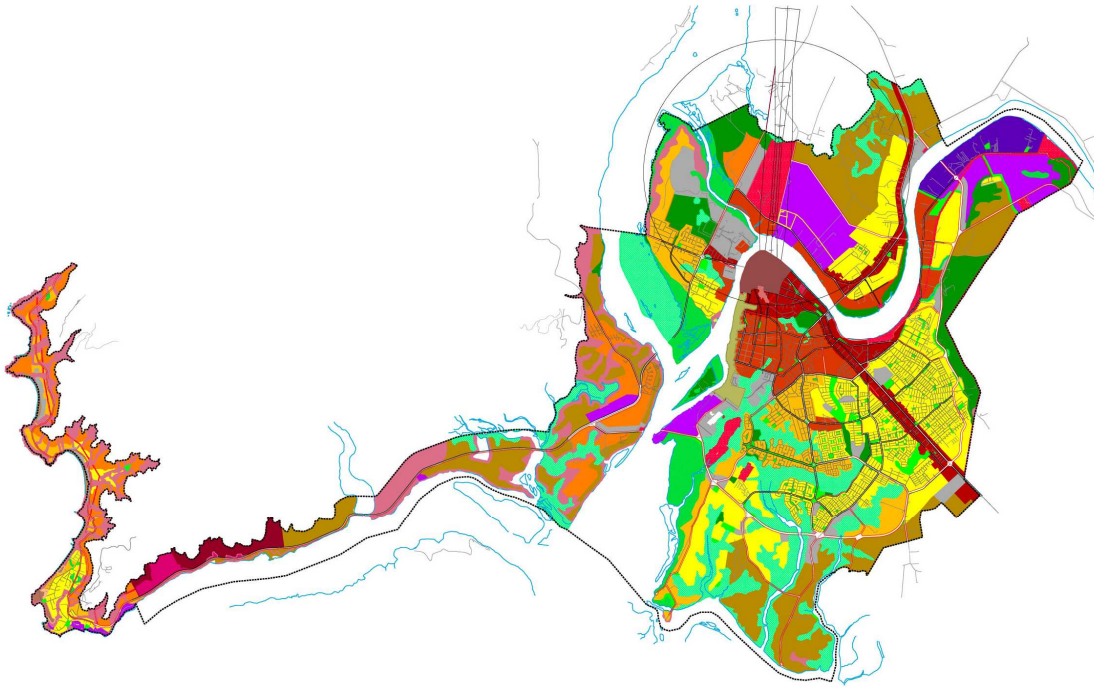
- *En línea con lo anterior debiera también continuarse con el impulso del municipio a la concesión de estacionamientos subterráneos en la zona central, de manera de reservar las vías al tránsito vehicular.*
- *Se debiera estudiar la potencial prolongación de la avda. Circunvalación Sur hasta calle Arica, por cuanto restaría sólo ese tramo de aproximadamente 800 metros por construir, la que sumado a la proyectada prolongación de la circunvalación sur entre González y Nueva San Luis, permitiría generar una vía que ordene y jerarquice los desplazamientos en el sector sur ya consolidado de la ciudad. Esta obra le daría, de paso, mayor viabilidad al proyecto de construir un puente entre los sectores de Las Mulatas y Toro Bayo.*
- *Se debiera revisar la zonificación propuesta en los bordes de las principales vías estructurantes de la ciudad de forma de articular de mejor forma los usos que se localizan en sus bordes según su jerarquía dentro del sistema, lo que en la propuesta planteada se logra únicamente en los ejes Picarte y Pedro Aguirre Cerda.*
- *En el caso particular de la nueva circunvalación exterior propuesta se debiera reemplazar los usos preferentes de vivienda propuestos por un uso de suelo mixto que permita captar adecuadamente el potencial desplazador de la vía. En cualquier caso el diseño de esta vía debiera considerar la implementación de medidas de mitigación de las externalidades negativas (tránsito, ruido y/o congestión) que podría generar sobre los desarrollos habitacionales existentes o futuros.*
- *La propuesta de condiciones urbanísticas que promueven la densificación y la llegada de nueva población no va asociada a mejoras o a una propuesta integral para el sistema vial del área central, lo que podría agudizar los problemas de congestión existentes en la zona, convirtiéndose en una traba importante a su desarrollo y a la renovación esperada.*
- *Dado el gran número de vialidades estructurantes que consideran ensanches y aperturas, la Memoria Explicativa del plan, debiese incorporar un apartado sobre que muestre la prioridad en la ejecución de las diferentes obras, considerándose que entre las más importantes – además de las mencionadas precedentemente- estaría la consolidación y continuidad del eje Errázuriz – Arauco que permitiría formar un par vial con Picarte, potenciando el desarrollo de parte importante del centro de la ciudad.*
- *Se debieran incorporar, aún sea de forma indicativa en la forma de perfiles viales tipo propuestos o de un plan integral para la ciudad, medios no motorizados de circulación como ciclovías o veredas y paseos peatonales.*

#### **II.4 Análisis Propuesta de Zonificación**

Uno de los principales objetivos de la actualización del plan regulador comunal de Valdivia es hacerlo un instrumento de fácil aplicación por parte de la autoridad y comprensión por parte de la comunidad; para ello el nuevo instrumento propone pasar de las actuales 83 zonas a sólo 26, a partir de la homologación de muchas de ellas. A continuación se presente un análisis con las observaciones y propuestas realizadas a cada una de las zonas planteadas por la actualización

del Plan Regulador Comunal; en el anexo 1 del presente documento se incluye un resumen de las tablas de condiciones urbanísticas para cada zona.

**Figura N°6  
Zonas Propuestas MPRCV 2009**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009

De esta forma el plan quedaría compuesto por zonas centrales (2), residenciales (4), equipamiento (1), productivas (2), de infraestructura (4), de áreas verdes (1), de interés patrimonial (5), de protección ambiental (4) y de resguardos (3), cuya distribución se muestra en la imagen anterior.

A continuación se plantean algunas observaciones de carácter específico, las que se ordenan de acuerdo a las macrozonas en que se divide el plan regulador propuesto para Valdivia.

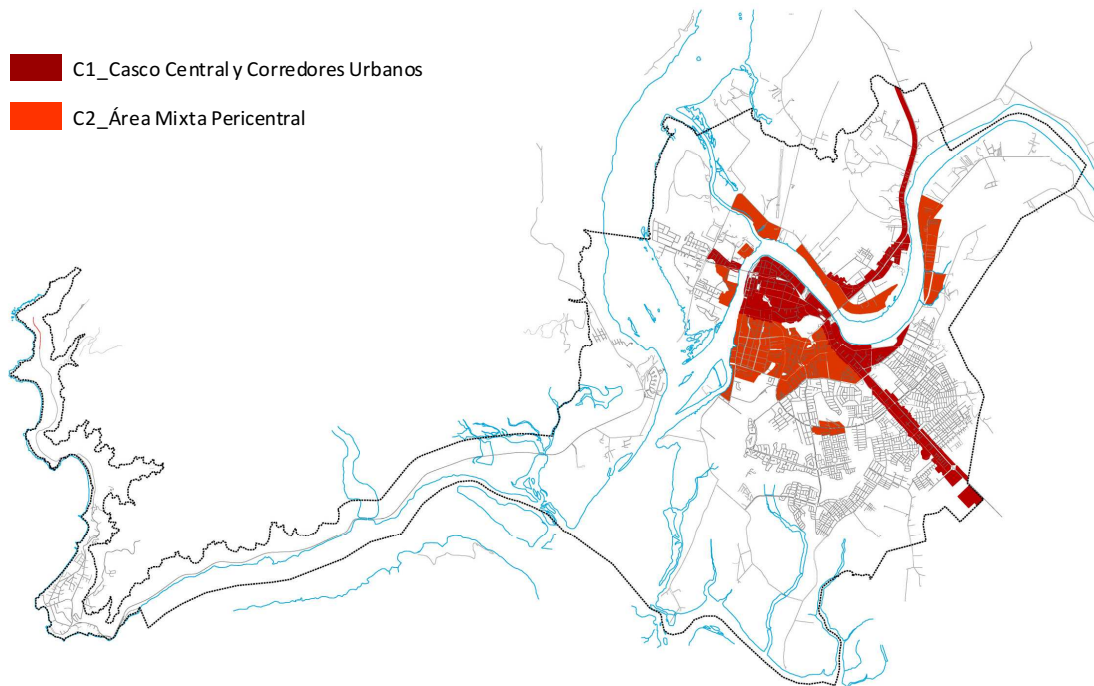
#### 4.1 Zonas Centrales

Entre los objetivos que se plantea el nuevo plan regulador está la recuperación de la zona central y su borde costero, de forma de terminar con la pérdida de población y posibilitar la llegada de hogares jóvenes (Presentación MPRCV 2009, Audiencia Pública 1). A lo anterior se le añade la voluntad expresada en el documento precitado de promover una política de crecimiento por densificación de la ciudad.

Teniendo esto como antecedente la ordenanza propuesta busca dar forma a un centro de alta densidad, en que se promueva la ocupación de los predios eriazos existentes en el área central y

la renovación del parque construido existente, el que en muchos casos muestra señales de deterioro.

**Figura N°7**  
**Zonas Centrales MPRCV 2009**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009

### **Observaciones**

- A partir del estudio de los índices y condiciones urbanísticas para las zonas centrales, se evidencia un excesivo voluntarismo por lograr una imagen urbana, incorporando elementos específicos de proyecto como parte de las condiciones urbanísticas propuestas, las que rigidizan excesivamente el desarrollo de la zona.
- Lo anterior se hace más claro si se consideran las condiciones de agrupamiento de las edificaciones en la ZC1, que establece –para el caso de la edificación continua- la obligatoriedad de desarrollar un volumen de 18 metros de altura para, sólo luego, poder desarrollar construcciones aisladas, situación exigida tanto para usos residenciales como de equipamiento.
- En general es posible apreciar que los volúmenes continuos de las edificaciones del tipo placa-torre desarrollados en otras capitales regionales, son destinados a usos de equipamiento de comercio y servicios, mientras que las viviendas se localizan de preferencia en el volumen aislado. No obstante lo anterior la situación propuesta para la zona C1, no incorpora la posibilidad expresa de generar edificaciones de usos mixtos.



- La obligatoriedad, en el caso de la edificación continua, de contar con un volumen de al menos 18 metros de altura para luego poder desarrollar una edificación aislada o pareada, no se condice con las preferencias de la población ni con las tendencias del mercado inmobiliario, dando lugar a la generación de productos poco demandados (viviendas en volumen continuo), constituyéndose así en un detractor del proceso de renovación que se busca detonar en el sector céntrico de la ciudad.
- No se observa una coordinación entre usos de equipamiento y residenciales que permita potenciar y consolidar a los principales ejes de la ciudad como subcentros lineales de importancia que integren los diferentes sectores del área urbana y que propicie su renovación.

#### **Propuestas CChC:**

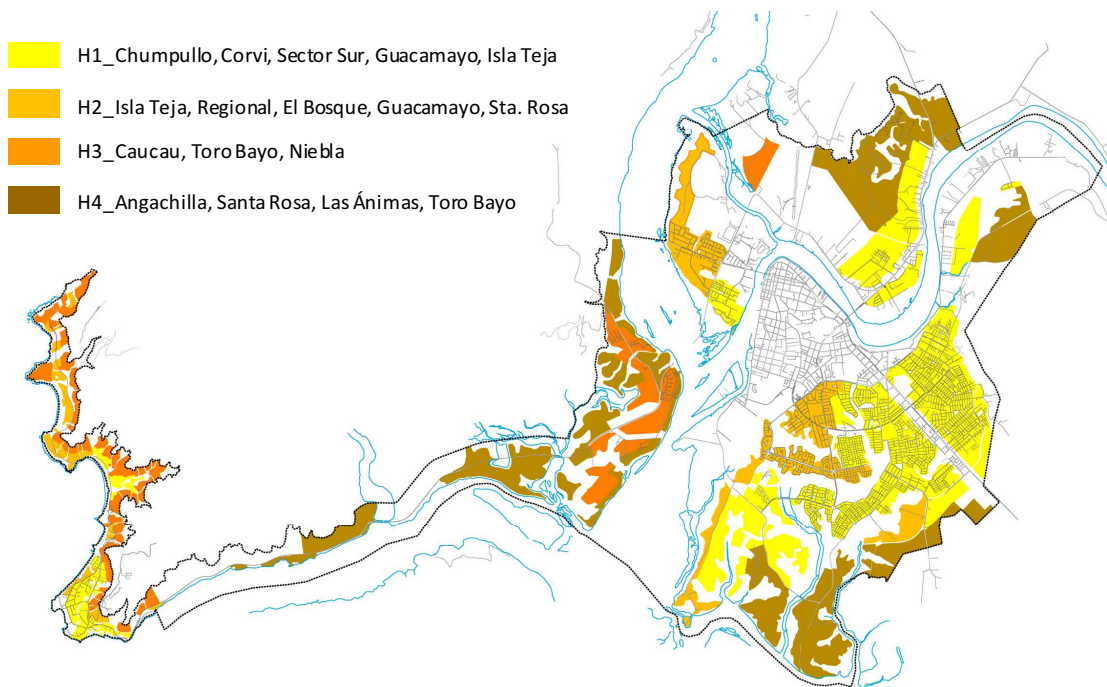
- *Si es voluntad del municipio alcanzar una imagen y desarrollo urbano denso en el centro de la ciudad, esto debiera darse a partir de la posibilidad de establecer incentivos a aquellos proyectos que cumplan con ciertas características, como por ejemplo otorgar mayor constructibilidad a aquellos que generen una fachada continua. Esto posibilita fomentar la consolidación de una imagen sin restarle flexibilidad al plan ni coartar las posibilidades de desarrollo de los habitantes.*
- *Se debiera permitir expresamente en la ordenanza de la ZC1, destinar la totalidad o parte de la edificación continua a usos de equipamiento, no obstante la edificación aislada se destine a vivienda, de forma de posibilitar la consolidación de avda. Picarte y de avda. Pedro Aguirre Cerda como subcentros lineales de equipamiento que integren y sirvan a los distintos barrios y sectores de la ciudad.*
- *Reducir a 7,0 metros, la altura mínima a partir de la cual se puede desarrollar la edificación aislada, ya que 18 metros si bien apropiada como altura máxima para el volumen continuo, se considera excesiva para la demanda inmobiliaria comercial y de oficinas existente en Valdivia. Esto por cuanto las placas continuas son generalmente dedicadas a usos de comercio y servicios, dejando los usos residenciales como parte de la edificación aislada.*
- *En el caso de las condiciones planteadas en la Zona C2 para los usos de vivienda, se solicita se vuelva a los índices de altura y de constructibilidad planteados en la versión original (2006) del plan regulador, esto es un coeficiente de constructibilidad de 4,7 y una altura máxima de 8 pisos.*
- *En pos de evitar una mayor congestión en el sector central, se solicita se acojan las propuestas planteadas para la zona en el apartado de vialidad.*

#### **4.2 Zonas Habitacionales**

La propuesta de actualización del plan considera la definición de 4 zonas habitacionales destinadas a acoger a la población de la ciudad. Estas se organizan de forma de permitir densidades mayores en los sectores más centrales, reduciendo la carga de ocupación hacia la periferia urbana y articulándose entre sí a partir de los ejes y centros de usos mixtos.



**Figura N°8  
Zonas Habitacionales Propuestas MPRCV 2009**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009

**Observaciones**

- Hay una discordancia entre las superficies posibles de construir según se tome en consideración la constructibilidad planteada para cada una de las zonas o si se considera la ocupación de suelo y la altura máxima, lo que no permitiría aprovechar el total del potencial de desarrollo de un determinado sitio. Sólo en el caso de los índices planteados en la ZH3 la superficie total posible de construir es igual en ambas mediciones.

**Tabla N°3  
Ejemplo Aplicación Índices Propuesta MPRCV 2009  
Vivienda colectiva en sitio de 1.000m<sup>2</sup> en área urbana central**

	ZH1	ZH2	ZH3	ZH4
Sup. máxima a construir / Coef. Constructibilidad	2.500	2.000	1.600	1.000
Sup. máxima a construir / Ocupación de suelo x Pisos	3.000	2.400	1.600	1.200

Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009

- La subdivisión predial mínima para el caso de los equipamientos se fija en 500 m2 de forma uniforme para todas las zonas habitacionales planteadas; si bien esta medida facilita la aplicación del plan establece una restricción significativa a los potenciales cambios de destino que pudieran realizarse en las viviendas, especialmente en las zonas H1 y H2, dado la gran superficie exigida.



No obstante se infiere que con esta medida se busca generar polos de equipamientos segregados de las viviendas, esta condición afecta severamente a los hogares más humildes por cuanto muchos de ellos son convertidos en almacenes, peluquerías, clínicas veterinarias u otros establecimientos que ayudan a complementar de forma importante el ingreso familiar, con un impacto bajo o nulo en el entorno dada su área de influencia local. Así en aquellos casos en donde el 20% posible de destinar para usos no habitacionales establecido en la OGUC no sea suficiente, los índices propuestos estarían imposibilitando su desarrollo.

- Otra restricción al desarrollo económico de la población está dado por la imposibilidad en la zona H2 de localizar actividades productivas, aún sean estas de clasificadas como inofensivas por la Seremi de Salud.
- La superficie predial de los desarrollos inmobiliarios orientados a estratos bajos y medios bajos que se han construido en la ciudad, varían entre 115 y 210 m<sup>2</sup>. Frente a esto la subdivisión predial mínima planteada para la ZH2, de 250 m<sup>2</sup>, zona destinada a recibir –por su localización y condiciones de densidad- proyectos de estas características, se considera demasiado elevada. Si bien los proyectos acogidos al DFL2 no están obligados a considerar esta norma, esta observación sigue siendo válida por cuanto la OGUC les establece una altura máxima de 3 o 4 pisos, restringiendo desarrollos mayores.
- Similar es el caso de la ZH4, en donde la ordenanza propone una subdivisión mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, lo que en opinión de la CChC, es demasiado elevada para los tipos de proyectos que se desarrollan en la ciudad de Valdivia. Esto es de especial importancia si se considera que la ZH4 representa el 79,06% de todas las nuevas zonas habitacionales incorporadas al área urbana, lo que limita de forma importante el desarrollo de estas.

#### **Propuestas CChC:**

- *Como una forma de hacer calzar las superficies posibles de construir que resultan de la constructibilidad por un parte y de la ocupación de suelo y altura máxima permitida por otro, se solicita se aumente el primer índice mencionado a 3,0 en la zona ZH1, a 2,4 en la ZH2 y a 1,2 en la ZH4.*
- *Buscando dar mayores posibilidades de complementar los ingresos familiares se considera necesario rebajar las subdivisiones prediales mínimas del uso de equipamientos en las zonas H1 y H2, igualándolos a la subdivisión exigida a los usos residenciales facilitando el cambio de destino y evitando su aparición al margen de la norma.*
- *En línea con lo anterior se solicita se permita en la ZH2 los usos de actividades productivas del tipo taller siempre que estos sean clasificados como inofensivos por la autoridad sanitaria y haciéndoles exigibles que se localicen frente a vialidades de tipo colectora o superior, para así no impactar en los barrios residenciales.*
- *Se considera sería apropiado que la norma propuesta evidencie las condiciones reales de los procesos de desarrollo que han ocurrido en la ciudad, reduciendo la superficie predial*

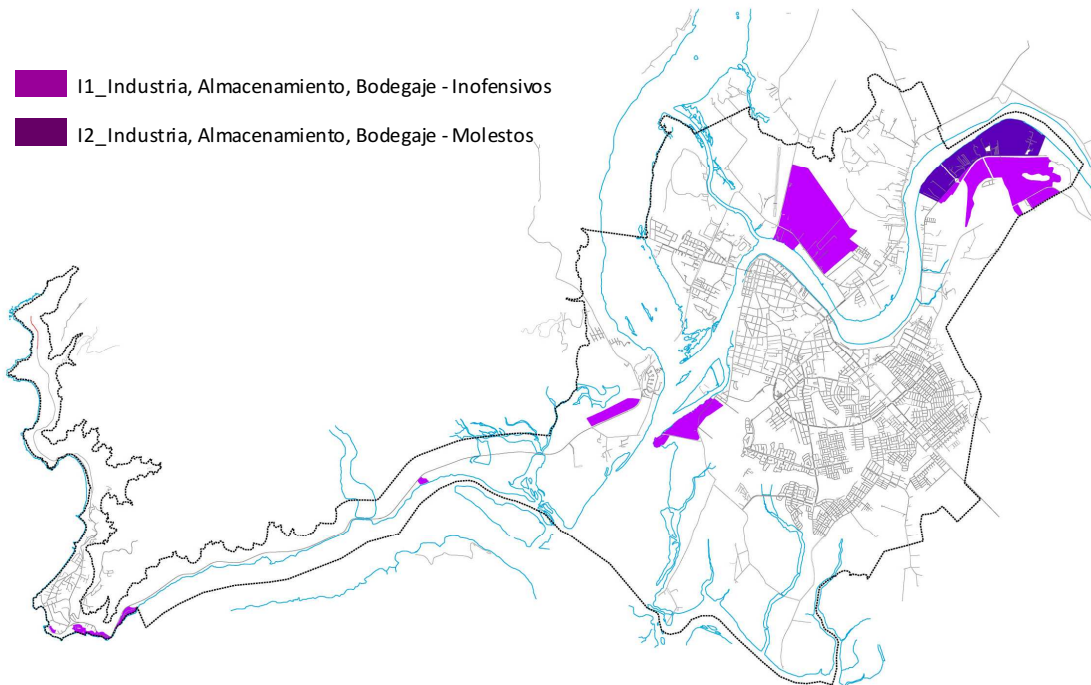
mínima en la ZH1 y ZH2 a 120 m<sup>2</sup>, garantizando igualdad de oportunidades de desarrollo para la totalidad de la población que habite esos sectores.

- Se propone definir una subdivisión predial mínima de 800 m<sup>2</sup> para el caso de la ZH4, esta modificación permitiría generar 1.337 predios adicionales en esta zona, factibilizando la extensión de las redes de servicios e infraestructuras.

#### 4.3 Zonas Industriales

Uno de los principales aspectos relacionados a la discusión del nuevo plan regulador de Valdivia, tiene que ver con la localización de las áreas industriales dentro del radio urbano. Frente a este la propuesta de actualización del instrumento se plantea el objetivo de segregar los usos industriales molestos de los usos residenciales, como una forma de minimizar los impactos que estos últimos pudieran recibir de parte de los primeros. Si bien se atiende el espíritu que guía esta decisión, a ojos de la CChC, es posible realizar importantes observaciones a las resoluciones adoptadas por parte de la autoridad.

**Figura N°9  
Zonas Industriales Propuestas MPRCV 2009**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009

#### **Observaciones**

- La actualización del PRC de Valdivia define la llamada Zona Industrial 1 (ZI1) que incorpora algunas de las industrias que operan actualmente en la ciudad, sin considera no obstante la condición en que se desarrollan dichas actividades. Así en esta zona, la Ordenanza propuesta prohíbe expresamente el funcionamiento de industrias que estén clasificadas





como molestas por la autoridad sanitaria competente, situación que afecta a parte importante de las industrias localizadas en dichos sectores, como por ejemplo ASENAV, Super Pollo, industrias madereras y astilleros menores en las riberas del río, todos los que se verían imposibilitados de expandirse o modificarse en sus actuales localizaciones.

- La solución a este problema planteada por la ordenanza propuesta por el plan es ambigua, por cuanto si bien en su artículo 23, a las actividades que se encuentren “congeladas” a partir de la entrada en vigencia del plan les será posible ampliarse en hasta un 25%, el artículo 11 del mismo documento indica que una vez aprobado el plan el municipio emitirá un decreto en que se señalará el plazo máximo de salida de estas zonas de las empresas de tipo molesto. Esta divergencia de conceptos no genera las necesarias certezas a los industriales sobre el futuro de su actividad.
- Muchas de las empresas que se verían afectadas han funcionado en sus actuales localizaciones por largo tiempo, habiendo realizado grandes inversiones en sus plantas productivas y siendo en muchos casos el origen y principal empleador de las villas y poblaciones que se localizan en su entorno y de las cuáles ahora se busca segregar. En este sentido, en la mayor parte de los casos, las empresas se verían enfrentadas al cierre por la imposibilidad de recuperar las grandes sumas invertidas en sus plantas, esto sin duda significaría un impacto de importancia para el empleo y la economía comunal y particularmente de la ciudad, restándole competitividad en el marco de la competencia con otras capitales regionales.
- Parte importante de los suelos que el plan establece para el desarrollo de las actividades productivas molestas ya se encuentran desarrollados con aserraderos y plantas madereras, lo que dificulta y encarece sobremanera cualquier posible traslado a este sector de las industrias que quedarían mal localizadas.
- La localización propuesta no es idónea para uno de los usos más característicos e importantes de la base económica e industrial de la ciudad como es el de los astilleros, por cuanto a las dificultades a la navegación que presentan los puentes existentes sobre el río Valdivia se debieran agregar los viaductos de Santa Elvira, Matta, Pedro de Valdivia 2 y Las Mulatas, dificultando aún más el tránsito fluvial.
- La nueva localización propuesta para las industrias calificadas como molestas por la autoridad sanitaria contradice la propia justificación que da origen a esta decisión, a saber “su segregación con respecto de las áreas residenciales”. Esto por cuanto las zonas industriales propuestas se encuentran limitadas tanto en su borde sur como oriente por zonas de carácter predominantemente residencial, lo que generaría nuevos puntos de conflicto.
- La propuesta no considera lo planteado por el PLADECO en referencia a la posición estratégica de Valdivia como articulador e integrador entre los modos fluviales-marítimos y carreteros, lo que queda en evidencia en la escasa relevancia que se otorga al sector de Las Mulatas en donde se localizaría el desarrollo de un puerto fluvial.



- La propuesta se orienta a considerar la nueva condición de capital regional como base del desarrollo y progreso económico futuro de la comuna, lo que se puede apreciar en el inadecuado tratamiento y escasa relevancia que la modificación del plan regulador comunal otorga a las zonas industriales, no reconociendo su condición de base de la economía de la ciudad las que por el contrario son destacadas por el PLADECO.

### **Propuestas CChC**

- *Reformular las condiciones de la ZI1 permitiendo la permanencia, desarrollo y funcionamiento de las actividades productivas de carácter molesto que en ella se localizan, aunque pudieran exigirse mitigaciones a sus efectos sobre los usos circundantes.*
- *En estos casos se podrían incorporar normas urbanísticas que permitan mitigar los impactos que estas actividades pudieran tener sobre los usos adyacentes, como por ejemplo establecer distanciamientos mínimos más exigentes, obligación de destinar franjas de los antejardines a arborización, etc.*
- *Eliminar el artículo 11 de la ordenanza propuesta en que se hace mención al decreto municipal que fijará plazos máximos de funcionamiento a las actividades molestas.*
- *Incorporar nuevas áreas que posibiliten el desarrollo industrial inofensivo y el bodegaje, en especial en los sectores adyacentes a la propuesta vía de circunvalación, como una forma de aprovechar su potencial desplazador dentro de la ciudad.*
- *Considerar homologar la ZI1 del sector de Las Mulatas con la ZI2, afecto a las condiciones de distanciamiento u otras que se incorporen en el plan, de forma de dar la posibilidad de instalación del proyectado puerto fluvial de la ciudad.*
- *En línea con lo anterior se debiera considerar expandir la Zona Industrial de Las Mulatas por todo el borde fluvial al poniente de calle Arica- Camino a Guacamayo, desde calle Miraflores por el norte hasta el sector de la planta de astillas por el sur, sentando las bases al desarrollo de un puerto fluvial competitivo que impulse el desarrollo de la ciudad, la comuna e incluso la región. Esto quedaría además vinculado adecuadamente a la red vial estructurante propuesta, en especial por el trazado de la Circunvalación Exterior.*

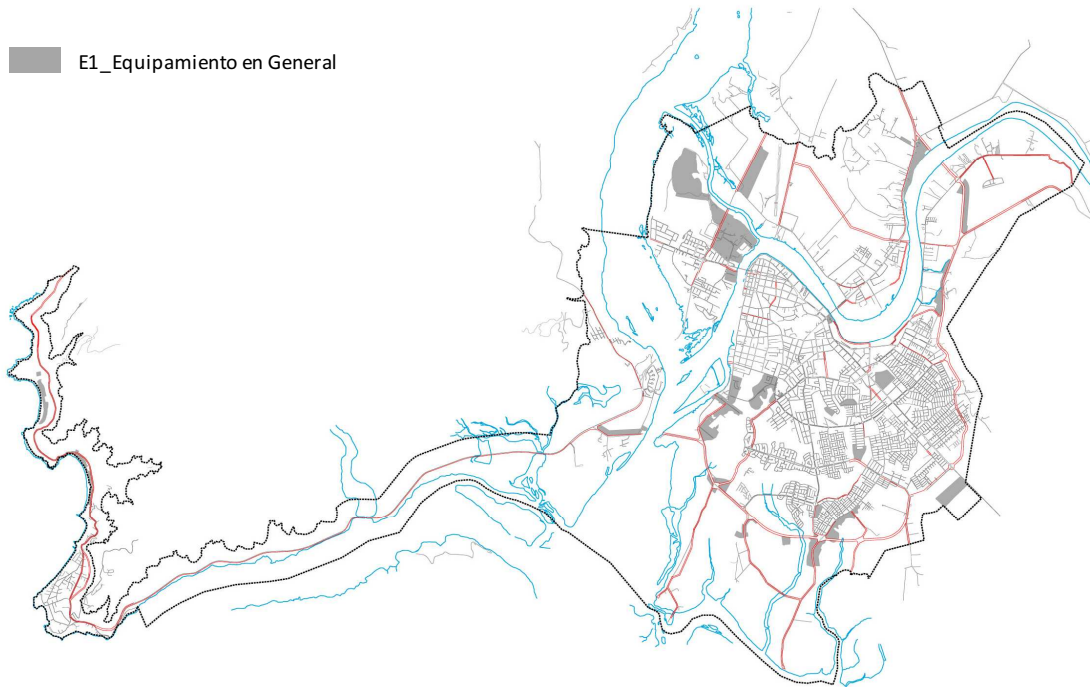
#### **4.4 Zonas de Equipamiento**

Más allá de las zonas habitacionales destinadas a acoger el establecimiento de la población, los planes reguladores deben incorporar también entre los usos de suelo, zonas que permitan la instalación de actividades que complementen a los usos de vivienda. Entre éstos últimos se puede mencionar el uso de suelo de equipamiento, el que agrupa a diez tipos principales de actividades, a saber: científico, comercio, culto y cultura, deportes, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.

Respecto de ellos la propuesta de plan busca generar importantes zonas de usos mixtos, en donde el equipamiento juega un papel de importancia (zonas centrales ZC1 y ZC2) y también

polos de equipamientos distribuidos dentro de la ciudad, tal como puede apreciarse en la figura siguiente.

**Figura N°10  
Zonas de Equipamiento Propuestas MPRCV 2009**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009

### **Observaciones**

- Las zonas de equipamiento planteadas se distribuyen de forma aislada dentro del radio urbano y sin guardar una adecuada relación con las vías que enfrentan o con las zonas centrales mixtas propuestas, lo que les resta importancia dentro del conjunto del Plan Regulador.
- Dentro de las zonas de equipamiento propuestas por la actualización del plan regulador de Valdivia, se incorporan el reconocimiento a situaciones existentes, como son el caso del campus Miraflores de la Universidad Austral o el Cementerio, con núcleos de equipamiento propuestos para las áreas aún no consolidadas del área urbana.
- No obstante se considera positivo que estas no sean zonas de equipamiento exclusivos, se considera que los índices para el uso de suelo residencial no son lo suficientemente atractivos para posibilitar la renovación de algunos de los equipamientos existentes que se encuentran en malas condiciones o que son incapaces de responder adecuadamente a las demandas actuales.



### **Propuestas CChC**

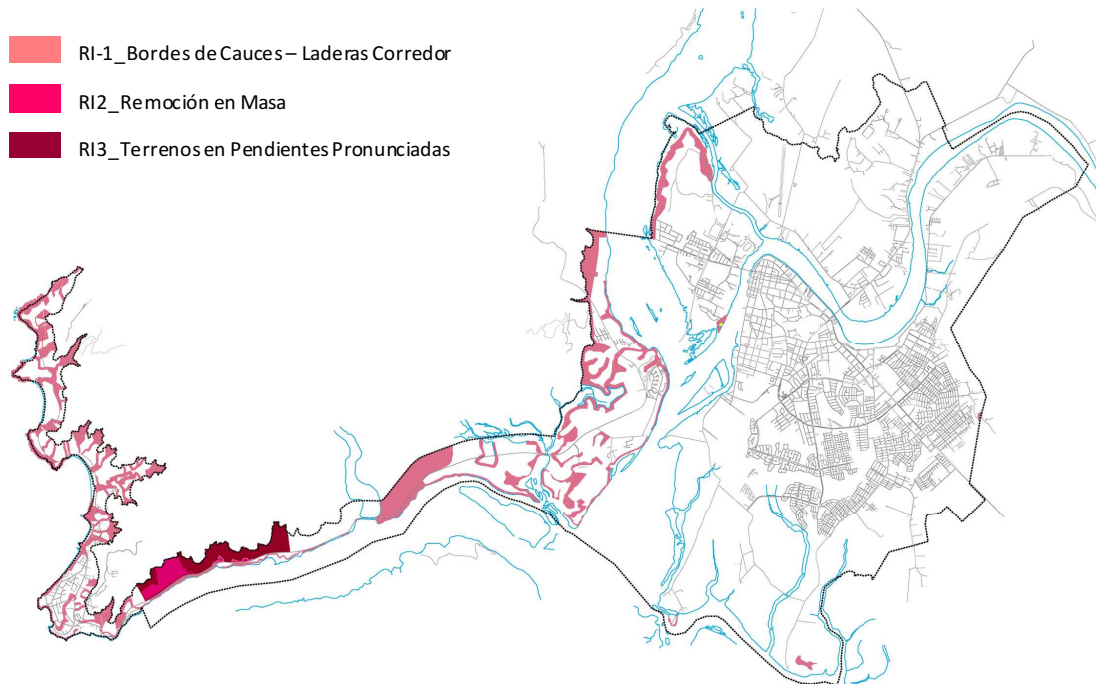
- *La localización de equipamientos de cualquier tipo y escala debiera resolverse en función de las demandas de la población y la consecuente respuesta privada en el marco de zonas que si bien sean predominantemente residenciales posibiliten la mixtura de usos; para ello se propone no se establezcan zonas de equipamiento determinadas en áreas no consolidadas.*
- *Más que zonas que promuevan la conformación de núcleos de equipamiento, el plan debiera propender a la mixtura de usos, acercando de este modo los servicios a las zonas habitacionales de la ciudad, mejorando así su cercanía y distribución en el área urbana*
- *Las zonas E1 propuestas, debieran circunscribirse únicamente a reconocer aquellos usos de equipamiento existentes dentro del área urbana, no obstante debiera considerar mejores condiciones normativas para los otros usos de suelo de forma de posibilitar su renovación, ya que en muchos casos estos se encuentran deteriorados o no responden adecuadamente a las demandas.*

#### **4.5 Zonas de Resguardo**

Una de las principales tareas encomendadas a los planes reguladores comunales corresponde a garantizar la seguridad de la población que se instale en un determinado territorio. Para ello la ley faculta a estos instrumentos para determinar, previo estudio fundado, aquellas áreas en las cuáles se limiten o condicionen determinado tipo de construcciones.

En el caso de la actualización del PRC de Valdivia, la propuesta considera 3 áreas de restricción por riesgos, asociadas principalmente a los riesgos de remoción en masa y quebradas ubicadas en el corredor Valdivia – Niebla y en el borde costero marítimo, tal como se puede apreciar en la siguiente figura.

**Figura N°11  
Zonas de Restricción Propuestas MPRCV 2009**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009

### **Observaciones**

- La ZR2, relacionada a áreas con potencial de remoción en masa, no cuenta con ningún tipo de uso de suelo, lo que estaría contraviniendo lo señalado en la Circular DDU 227, en que se indica que todo suelo urbano debe contar con un uso de suelo determinado, así como que las zonas de riesgo deben explicitar las condiciones aplicables a los proyectos que cumplan con dichos usos.
- En las zonas R1 y R3 se permiten usos de vivienda asociados al cumplimiento de condiciones que den cuenta del levantamiento y mitigación de los riesgos para el asentamiento humano, no obstante este es posible de realizar sólo en baja densidad siguiendo el patrón de ocupación existente en estos sectores.
- Las condiciones urbanísticas propuestas para las áreas de restricción no toman en consideración las diferencias existentes en las pendientes del terreno.

### **Propuestas CChC**

- *En virtud de la simplificación en la aplicación del plan y de las similitudes en sus índices normativos, se propone homologar la ZR3 a las condiciones propuestas para la ZR1. Estableciendo restricciones para aquellos predios que se localicen sobre cierta pendiente de terreno.*

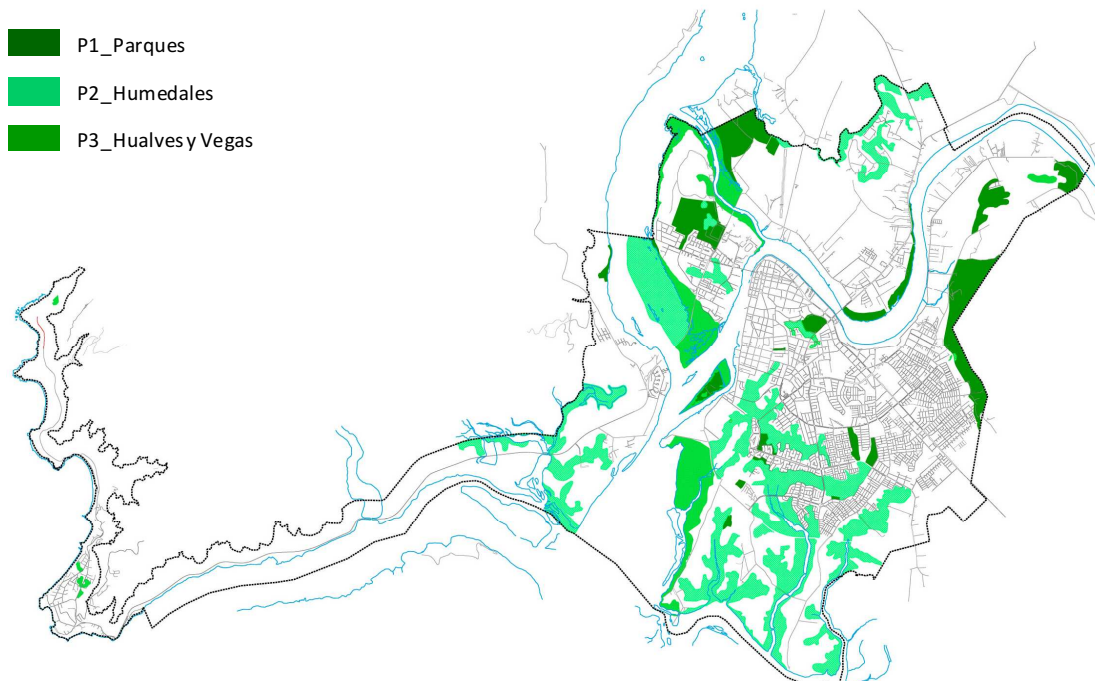
- *Se debe incorporar algún uso de suelo permitido a la ZR2 y las condiciones urbanísticas para su desarrollo, ya que actualmente no define destino o índice normativo, ya que en su condición actual no cumple con lo señalado en la Circular DDU 227.*
- *La subdivisión predial mínima única propuesta para las zonas R1 y R3 se considera demasiado elevada, en su lugar ésta debiera asociarse a la pendiente del terreno sobre el que se ubique el desarrollo.*

#### 4.6 Zonas de Protección Ambiental

Entre los principales objetivos que se busca alcanzar con la presente actualización del Plan Regulador Comuna de Valdivia, está lograr incorporar aspectos de sustentabilidad al instrumento, lo que se traduce por ejemplo en la definición de nuevas zonas protección de los componentes ambientales más sensibles del área urbana, los que se busca preservar y poner en valor a través de la propuesta. A partir de lo anterior, el plan propone el establecimiento de 4 zonas de protección de origen ambiental.

Las zonas de protección ambiental propuestas por el plan se asocian principalmente a la gran cantidad de cursos de agua y las condiciones topográficas del territorio en que se asienta la ciudad, los que son hogar de una amplia variedad de especies animales y vegetacionales. Parte importante del valor ecológico de estas zonas está dado por su condición de corredor biológico, gracias a la conexión que se establece entre ellos y el sistema fluvial de la ciudad.

**Figura N°12  
Zonas de Protección Ambiental Propuestas MPRCV 2009**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009





### Observaciones

- De acuerdo a la normativa urbana vigente expresada tanto en el artículo 2.1.18 de la OGUC, como en la Circular DDU 227 -que establece las potestades y alcances de un plan regulador comunal-, los instrumentos de planificación de esta categoría *“no tiene facultades para definir nuevas áreas de protección de recursos de valor natural, -que no cuenten con protección oficial-, encontrándose facultado sólo para reconocer las oficialmente protegidas”* (DDU 227 punto 3.2.3.17).
- A partir de lo expresado anteriormente se hace evidente que la propuesta de plan regulador está sobrepasando las facultades entregadas por el marco normativo, en particular para el caso de los humedales, respecto de los que se señala *“Norma Especial b) Los humedales quedan protegidos”*. Situaciones como esta exponen al nuevo plan a ser rechazado en las instancias de revisión de la Seremi y/o la Contraloría.
- Sólo el sector norte de la isla Teja, identificado en la propuesta como P3 podría ser reconocido en el plan regulador como área de protección, por cuanto forma parte del Santuario de la Naturaleza Carlos Andwandter, que cuenta con protección oficial a través del Decreto 2734 de 1981 del Ministerio de Educación.
- Respecto de los Hualves y Vegas, la ordenanza establece que para ser utilizados, los proyectos deberán contar con una Resolución de Calificación Ambiental favorable, lo que estaría nuevamente excediendo las facultades del instrumento, por cuanto es la normativa ambiental específica la que indica que tipo de proyectos son los que requieren realizar el trámite de aprobación ambiental.

### Propuestas CChC

- *Se hace necesario replantear la definición de estas zonas, ya que según lo expresado por la OGUC y la DDU 227, estos instrumentos no pueden generar nuevas declaratorias de protección de recursos de valor natural, sino sólo reconocer a aquellas que cuenten con algún tipo de declaración oficial.*
- *Reconociendo el gran valor ecológico de los humedales y la significación que estos tienen para la ciudad de Valdivia, se propone que estos sean incorporados a las áreas de resguardo, tomando en consideración su carácter de recurrentemente inundable, los hualves y vegas por su parte debieran ser posibles de desarrollar estableciendo condiciones.*
- *No obstante se deban obtener los permisos y concesiones necesarias por parte de la Subsecmar, para el desarrollo de proyectos en los sectores de playa, el plan debe definir condiciones urbanísticas para ellos sectores de forma de regular los actividades y condiciones en que éstas se puedan desarrollar.*
- *Se debe eliminar cualquier mención a la obligatoriedad de presentar declaraciones de impacto ambiental asociada a una determinada zona, ya que la elaboración y presentación de declaraciones o estudios de impacto ambiental se asocia a tipos y características de*

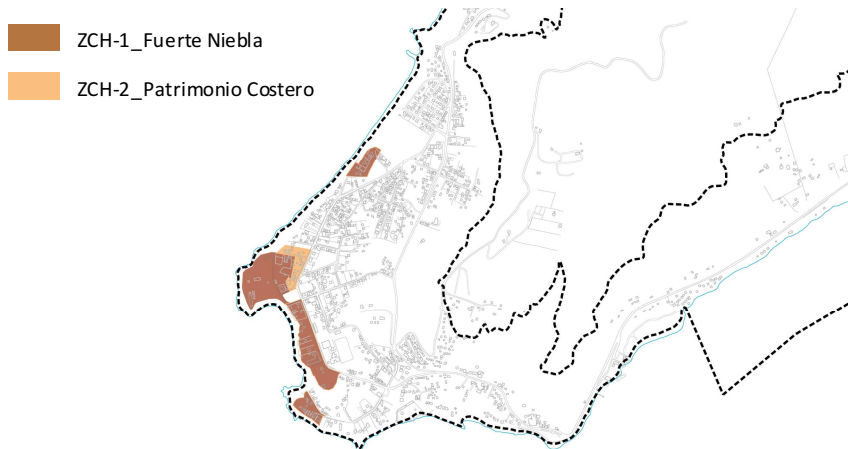
proyectos específicos, los que se encuentran contenidos en la Ley 19.300/1994 y su reglamento establecido por el DS95/2001.

- Se solicita revisar en el plano la identificación de las zonas definidas como humedales en sectores consolidados del área urbana, por cuanto se considera que estos probablemente sean en realidad zonas de hualves o vegas, existiendo un error en la nomenclatura.

#### 4.7 Zonas de Interés Patrimonial

La propuesta de actualización del PRC, establece una reconfiguración de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural existentes al interior de la ciudad. Así la propuesta define 4 zonas de conservación histórica, dos de las cuáles se ubican en el sector de Niebla y las dos restantes en la ciudad de Valdivia. A esto se debe sumar la incorporación de la Zona Típica establecida sobre el corredor de Yungay – General Lagos en 1991 mediante el DS 89.

**Figura N°13**  
**Zonas de Interés Patrimonial Niebla Propuestas MPRCV 2009**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009

#### **Observaciones (Sector Niebla)**

- Las condiciones exigidas para el desarrollo de la vivienda por la ZCH1 y ZCH2 son altamente restrictivas, en particular lo que dice relación con la prohibición de localizar usos residenciales en el primer piso. No obstante se considera positivo que el plan tome medidas para la protección de los valores patrimoniales y ambientales de Niebla, debe también procurar establecer condiciones que permitan el adecuado desarrollo del pueblo, estimándose que la propuesta plantea restricciones innecesarias que pueden afectar severamente las posibilidades de crecimiento del pueblo y sus habitantes.
- De igual forma, la obligatoriedad de contar con la aprobación de la Seremi de Vivienda y Urbanismo para modificar o demoler inmuebles en la ZCH2 (Zona Histórica de Protección Arqueológica), facultad propia de las Zonas de Conservación Histórica de acuerdo al





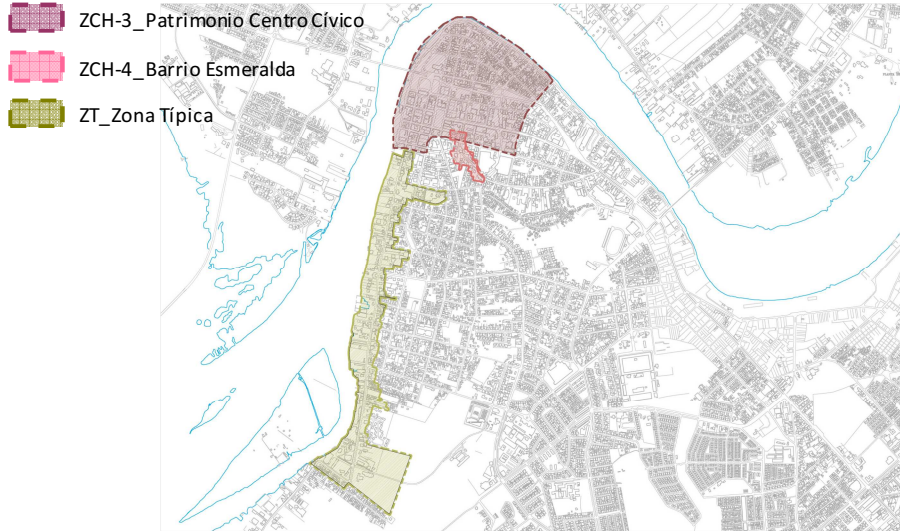
artículo 60 de la LGUC, rigidiza innecesariamente las alternativas de desarrollo de la población.

- No se comprende el fundamento para la prohibición de modificar o demoler construcciones en sectores alejados del monumento histórico, por cuanto en estas zonas el instrumento no identifica inmuebles de valor patrimonial.

### **Propuestas CChC**

- *Se solicita revisar en el plano la delimitación y nomenclatura de las zonas de interés patrimonial del sector de Niebla, por cuanto partes de la ZCH2 parecen estar equivocadamente identificadas como ZCH1.*
- *El plan debiera expresar claramente si la ZCH2 corresponde a una nueva Zona de Conservación Histórica (la ordenanza propuesta usa la expresión Zona Histórica de Protección Arqueológica que no cuenta con reconocimiento oficial), en caso de ser así esta declaratoria debiera fundarse en los documentos y fichas correspondientes según lo señalado en la Circular DDU 186 que no acompañan la Memoria Explicativa.*
- *En caso que no corresponda a una nueva Zona de Conservación Histórica, la obligatoriedad de contar con autorización de la Seremi de Vivienda y Urbanismo para la modificación o demolición de los inmuebles existentes en la zona CH2 no tendría sentido, considerándose que este tipo de disposiciones podría aplicarse únicamente a aquellas propiedades que se encuentren reconocidos como Inmuebles de Conservación Histórica por el PRC, otorgando así mayor flexibilidad de desarrollo a las edificaciones no contiguas a éste.*
- *Se debe eliminar la prohibición de vivienda en primer piso que estas zonas establecen, ya que rigidizan innecesariamente el plan y coartan las posibilidades de desarrollo de la población; por el contrario el plan debiera tender a otorgar un mayor abanico de posibilidades de crecimiento a la población.*
- *En relación a lo anterior, en lugar de prohibir un determinado uso –como la vivienda- en primer piso buscando así obligar la instalación de equipamientos, el plan podría proponer condiciones más atractivas (aumentar la ocupación de suelo, disminuir la subdivisión predial mínima) y/o incentivos a la instalación de equipamientos y servicios de tipo turísticos, propiciándose de esta forma su desarrollo.*

**Figura N°14**  
**Zonas de Interés Patrimonial Propuestas – Ciudad de Valdivia, MPRCV 2009**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009

#### **Observaciones (Ciudad de Valdivia)**

- A diferencia de lo que ocurre en el sector de Corral, para el caso de las Zonas de Interés Patrimonial de la ciudad de Valdivia, estas sólo definen características arquitectónicas especiales, respetando los usos de suelo y condiciones urbanísticas planteadas por la zona C1 o C2, sobre la que éstas se ubican.
- La propuesta de actualización del PRC propone la declaratoria de 51 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) dentro del área urbana, los que se localizan principalmente sobre el eje conformado por calles Yungay y General Lagos, y en donde 28 de ellos se encuentran incorporados también dentro de la Zona Típica declarada por el Ministerio de Educación en 1991.
- Esto último es de gran importancia porque la modificación o cambio de destino de cualquier inmueble de conservación localizado en esa área deberá contar con las aprobaciones tanto del Consejo de Monumentos Nacionales como se la Seremi de Vivienda y Urbanismo, dificultando y demorando el proceso, actuando como un incentivo a su pobre mantención y abandono.
- Los restantes ICH se localizan de forma dispersa en el área urbana, sin que se aprecien concentraciones relevantes a excepción de cuatro de ellos ubicados en el entorno de calle Esmeralda.
- Dentro de la Zona CH3 propuesta, que comprende la totalidad del área central de la ciudad, se ubican escasos ICH, por lo que las dimensiones propuestas para esta zona parecen exagerados, en especial si se considera que su sola declaratoria no asegura la



conservación de valores patrimoniales, en especial si no se asocia a incentivos económicos que permitan financiar en parte los costos de mantención de los inmuebles que comprende.

- La OGUC en su artículo 2.1.18 sólo reconoce dos clases de recursos de valor patrimonial cultural como parte del plan regulador comunal, estos son los monumentos nacionales y los inmuebles y zonas de conservación histórica, por lo que la denominación propuesta –Zona de Interés Patrimonial- no se ajusta a la normativa existente.
- El Decreto 411/2009 del Consejo de Monumentos Nacionales reconoció como Zona Típica el sector del mercado fluvial de la ciudad de Valdivia, el que no se encuentra reconocido en la presente modificación al Plan Regulador Comunal.

### **Propuestas CChC**

- *En virtud de facilitar la aplicación del plan y considerando las escasas diferencias entre las características arquitectónicas exigidas en cada una de las zonas CH3 y CH4, se propone estas sean unificadas.*
- *Dada la excesiva rigidez que impone la definición de “estilos arquitectónicos” para las fachadas, se propone eliminar su mención de la ordenanza, considerándose que la definición de materiales y de elementos arquitectónicos específicos como techos aguzados o portales por ejemplo, permitirán construir una imagen reconocible para la zona central de la ciudad.*
- *Considerando que la CH3 incluye el centro y ejes comerciales más importantes de la ciudad, se propone eliminar la obligatoriedad de contar con una proporción de vanos en fachada menor al 50% en el primer piso, ya que esto imposibilita en muchos casos, la construcción de vitrinas, manteniéndola para los pisos superiores.*
- *Se debiera revisar la extensión de la CH3 en particular su declaratoria sobre el sector comprendido por calles Chacabuco por el sur, Walter Schmidt por el oriente y el río Calle Calle, en donde no se aprecia la existencia de ningún inmueble de conservación histórica que justifique dicha decisión, en especial si se considera el negativo efecto que estas tiene sobre la renovación de las edificaciones por la mayor burocracia y exigencias arquitectónicas que traen aparejadas.*
- *En el espíritu expresado por el plan de proteger los valores patrimoniales de la ciudad, se debiera estudiar la posibilidad de ofrecer algún tipo de incentivo a los propietarios de inmuebles de conservación histórica, ya sea en la forma de rebaja de derechos municipales o mejorando las condiciones urbanísticas posibilitando por ejemplo contar con una mayor ocupación de suelo o aumentar el adosamiento permitido dando lugar a la modificación de las condiciones del inmueble sin afectar su aspecto.*
- *Se propone eliminar la declaratoria de inmuebles de conservación histórica dentro del sector de la Zona Típica, en el entendido que todos los inmuebles incluidos dentro de ella se encuentran protegidos y que requieren previo a su transformación la aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales, el que especifica las condiciones y características que se*



*deben respetar. De mantenerse la situación actual cualquier modificación de un ICH dentro de la Zona Típica deberá contar con la doble aprobación del CMN y de la Seremi Minvu, dificultando y demorando excesivamente cualquier mejora que se pretenda realizar.*

- *En términos generales se debiera cambiar la denominación de las ZCH, de Zonas de Interés Patrimonial a Zonas de Conservación Histórica de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.18 de la OGUC, y justificar su existencia mediante las fichas y mecanismos señalados en la Circular DDU 186 documentos que debieran ser incorporados a la memoria explicativa del plan. De no contarse con dicho análisis, la CH3 debiera ser eliminada dejando sólo los ICH reconocidos por el plan regulador.*
- *De acuerdo a lo señalado en la Circular DDU 186 en el plano del PRC, se deberán graficar todos los elementos patrimoniales reconocidos, haciéndose necesario por lo tanto la incorporación de los ICH a la planimetría.*
- *Incorporar dentro del plano y la ordenanza la Zona Típica del mercado fluvial de Valdivia.*

### **III. OBSERVACIONES DE TIPO GENERAL**

Por último se presentan algunas observaciones de carácter general a la propuesta de actualización del plan regulador comunal de Valdivia, las que apuntan a hacer lo más operativo posible la aplicación del plan.

- a) Se sugiere que el nuevo plan estudie la posibilidad de incorporar incentivos económicos o urbanísticos en la ordenanza, de forma similar a lo realizado respecto de las cesiones de franjas de borde costero; entre ellos se pueden mencionar por ejemplo mejorar las condiciones de constructibilidad para los nuevos desarrollos que consideren sus tendidos eléctricos de forma subterránea y para nuevos proyectos al interior del área consolidada que transformen en subterráneos sus empalmes a la red pública; rebajas en los derechos municipales y aumento de los adosamientos y/o ocupación de suelo para los propietarios de inmuebles declarados de conservación histórica.
- b) Se debiera hacer una revisión del plano oficial del PRC propuesto ya que en diversos puntos la zonificación no está reconociendo situaciones de desarrollo existentes dificultando en demasía el desarrollo de esos predios.

A continuación se muestran dos ejemplos; en el primero se observa una población existente incorporada en una zona de equipamiento en el sector de Miraflores; en el segundo se ve un conjunto de viviendas de predios pequeños incluidos dentro de la ZH4 con subdivisión mínima de 1.000m<sup>2</sup>, lo que imposibilita su desarrollo.



**Figura N°15**  
**Conflictos entre zonificación propuesta y desarrollos existentes**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCV 2009 y GoogleEarth

- c) De forma similar se solicita se revisen los límites entre las zonas propuestas, en especial en las áreas aún no consolidadas, buscando que estas respeten los límites prediales, ya que de lo contrario se afecta la aplicabilidad del plan.
- d) Con el objetivo de hacer más simple la lectura, comprensión y aplicación del plan, se sugiere se definan simbologías diferenciadas para cada una de las zonas de protección (especialmente el caso de los humedales y los hualves y vegas), así como también para las zonas de infraestructura, zonas industriales y zonas de resguardo.



- e) Por último se sugiere que una vez finalizado el proceso de aprobación, el municipio de Valdivia tome contacto con la Seremi de Vivienda y Urbanismo para evaluar en conjunto la posibilidad que la Seremi elabore un plan intercomunal que permita ordenar las áreas rurales de la comuna y en especial los sectores periurbanos de Valdivia.

Este intercomunal podría considerar las comunas de Valdivia y Corral, en función de la sinergia productiva entre la ciudad y el puerto, o las comunas de Mariquina, Valdivia, Corral e incluso La Unión, con el objeto principal de ordenar los usos del borde costero en conjunto con la Comisión Regional que trabaja en la materia.



## IV. ANEXOS

### IV.1. Anexo 1; Índices Urbanísticos Zonas Actualización Plan Regulador Comunal de Valdivia 2009

#### 1. Zonas Centrales

	C1				C2			
	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.
Sub. Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	400	400	800	-	200	400	600	600
Densidad (hab/há.)	-	-	-	-	-	-	-	-
Altura (pisos)	EC: 18m EA: rasan	EC: 18m EA: rasan	Rasante	-	6	3	Rasante	Rasante
Constructibilidad	6,0	8,0	1,2	-	4,0	5,0	1,0	1,0
Ocupación de Suelo	0,8	1,0	0,6	-	0,7	0,8	0,5	0,5
Residencial	Vivienda, hogares acogida y hospedaje				Vivienda, hospedaje, hoteles			
Equipamiento	Todas las clases; PRT en colectora/troncal				Todas las clases; PRT en colectora/troncal			
Actividades Productivas	Talleres, bodegas, depósitos inof.				Talleres, bodegas, depósitos inof.			
Infraestructura	No se permite				T. de Locomoción Colectiva, exc. locales			

#### 2. Zonas Habitacionales

	ZH1				ZH2				ZH3				ZH4			
	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.
Sub. Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	150 - 300	500	400	400	250 - 300	500	-	-	400	500	-	-	1000	500	-	1000
Densidad (hab/há.)	1350	-	-	-	700	-	-	-	450	-	-	-	150	-	-	-
Altura (pisos)	5	3	Rasante	Rasante	4	3	-	-	4	2	-	-	3	2	-	2
Constructibilidad	2,5	2,0	1,0	1,0	2,0	2,0	-	-	1,6	1,6	-	-	1	1,6	-	0,8
Ocupación de Suelo	0,8 - 0,6	0,8	0,5	0,5	0,6	0,8	-	-	0,4	0,8	-	-	0,4	0,8	-	0,4
Residencial	Residencial				Residencial				Vivienda				Vivienda y hospedaje			
Equipamiento	Todas las clases; PRT en colectora/troncal				Todas las clases; PRT en colectora/troncal				Comercio, educación, sede comunit.				Comercio, sedes comunitarias			
Actividades Productivas	Talleres, bodegas, depósitos inof.				No se permite				No se permite				No se permite			
Infraestructura	T. de Locomoción Colectiva, exc. locales				No se permite				No se permite				Terminales de Locomoción Colectiva			



**3. Zonas Industriales**

	I1				I2			
	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.
Sub. Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	-	500	1000	1000	-	500	2500	1000
Densidad (hab/há.)	-	-	-	-	-	-	-	-
Altura (pisos)	-	2	Rasantes	2	-	2	Rasantes	2
Constructibilidad	-	2,0	2,0	1,0	-	2,0	2,0	1,0
Ocupación de Suelo	-	2,0	0,8	0,5	-	2,0	0,8	0,5
Residencial	No se permite; sólo viv. cuidador				No se permite; sólo viv. cuidador			
Equipamiento	Comercio min., deportes, seguridad				Comercio min., deportes, seguridad			
Actividades Productivas	Industria, almacenamiento, talleres inofensivos				Industria, almacenamiento, talleres molestos e inofensivos			
Infraestructura	Terminales de Locomoción Colectiva				Terminales de Locomoción Colectiva			

**4. Zonas de Equipamiento**

	E1			
	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.
Sub. Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	400	500	500	1000
Densidad (hab/há.)	200	-	-	-
Altura (pisos)	2	4	3	2
Constructibilidad	1,0	2,0	2,0	1,0
Ocupación de Suelo	0,5	0,8	0,8	0,5
Residencial	Vivienda y hospedaje			
Equipamiento	Todas las clases.			
Actividades Productivas	Talleres inofensivos			
Infraestructura	Terminales y depósitos en av. Schneider			

**5. Zonas de Resguardo**

	ZRI-1				ZRI-2				ZRI-3			
	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.
Sub. Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	2500	2500	-	-	-	-	-	-	2500	2500	-	-
Densidad (hab/há.)	15	15	-	-	-	-	-	-	15	15	-	-
Altura (pisos)	2	2	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-
Constructibilidad	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ocupación de Suelo	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-	0,05	0,05	-	-
Residencial	Residencial				No se permite				Vivienda			
Equipamiento	Esparcimiento, comercio (tipos)				No se permite				Esparcimiento y turismo (esc. vecinal)			
Actividades Productivas	No se permite				No se permite				No se permite			
Infraestructura	No se permite				No se permite				No se permite			





6. Zonas de Protección Ambiental

	P-1 Parques				P-2 Humedales				P-3 Hualves y Vegas				P-4 Playa			
	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.
Sub. Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	2500	2500	-	-	Existente				Existente				-			
Densidad (hab/há.)	15	15	-	-	-				-				-			
Altura (pisos)	1 o 12m.	1 o 12m.	-	-	1				1				-			
Constructibilidad	1,0	1,0	-	-	0,0				0,5				-			
Ocupación de Suelo	0,2	0,2	-	-	0,05				0,2				-			
Residencial	Vivienda cuidador				Sólo se permiten usos de espacio público y áreas verdes, además de miradores, pasarelas, lagunas para observación, calles de borde.				No se permite				No se permite			
Equipamiento	Cultura, esparcimiento, deportes, comercio, científico (actividades)								Áreas verdes, deportivo, recreacional, cultura				Esparcimiento, deportes (aire libre), comercio minorista			
Actividades Productivas	No se permite								No se permite				No se permite			
Infraestructura	No se permite								No se permite				No se permite			

7. Zonas de Interés Patrimonial

	ZCH-1 Fuerte Niebla				ZCH-2 Patrimonio Costero			
	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.	Res.	Equip.	A. Prod.	Infr.
Sub. Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	1000	2000	-	-	1000	2000	-	-
Densidad (hab/há.)	150	-	-	-	150	-	-	-
Altura (pisos)	Rasantes	4	-	-	Rasantes	Rasantes	-	-
Constructibilidad	1,0	1,0	-	-	0,8	1,0	-	-
Ocupación de Suelo	0,2 / 0,6	0,4/0,8	-	-	0,2 / 0,5	0,5/0,8	-	-

Residencial	Sólo a partir de segundo piso	Sólo a partir de segundo piso
Equipamiento	Cultura, comercio, servicios, educación	Cultura, comercio, servicios, educación
Actividades Productivas	No se permite	No se permite
Infraestructura	No se permite	No se permite

	ZCH-3 Centro Cívico de Valdivia	ZCH-4 Barrio Esmeralda
	Materialidad Fachadas	Se excluye el uso de pantallas totales de muro cortina vidriado, metales, plásticos y cerámicos; preferentemente madera y hormigón con pilastras y zaguán frontal. Fachadas con estilo definido: holandes, americano, español, alemán o valdiviano (portales)
Cubierta	Inclinada y a la vista, techos acusados, mansardas con lucarnas. Agujas.	Inclinada y a la vista, techos acusados, mansardas con lucarnas. Agujas.
Vanos en Fachada	< 50% de la superficie de fachada	< 50% de la superficie de fachada