



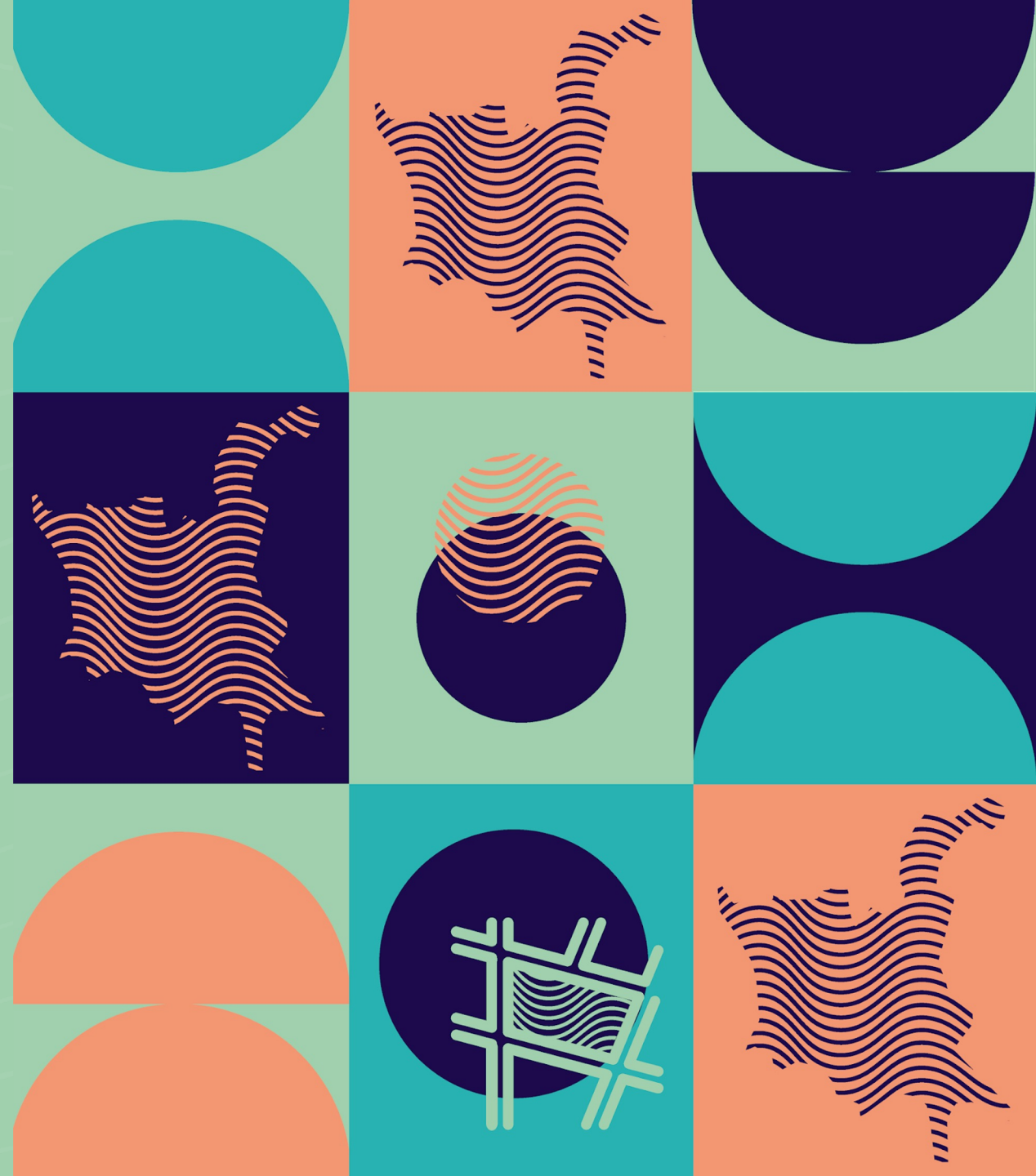
CONTIGO
Valdivia
sí puede

PLAN REGULADOR COMUNAL VALDIVIA

Resultados Imagen Objetivo

Acuerdos para el Desarrollo del Anteproyecto

25 Septiembre de 2024



¿Importancia de la Actualización del Plan Regulador Comunal?

- El plan actual **data de 1988** y no se ajusta a las necesidades y desafíos actuales de desarrollo urbano.
- La **normativa desactualizada genera incertidumbres** para el crecimiento urbano futuro de Valdivia.
- El plan **ha sufrido múltiples modificaciones** puntuales a lo largo del tiempo. Esta fragmentación **dificulta la visión integral y la planificación estratégica** del territorio.

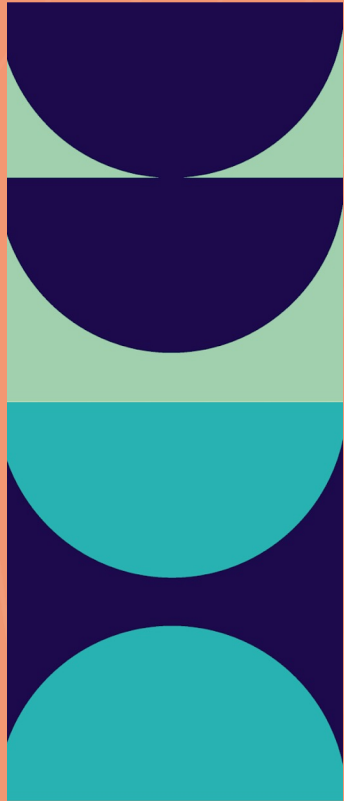
**Primer Acuerdo de Concejo Municipal:
Actualizar el Plan Regulador Comunal**

Inversión Estudio: \$535.000.000



DIAGNOSTICO

1.



Participación Ciudadana Diagnóstico



 **220**
VECINOS(AS)

 **28**
PUEBLOS
INDÍGENAS

 **30**
MESA CIUDADANA
COSOC

 **30**
ECONÓMICO
PRODUCTIVO

 **42**
COT - OAE

2

JORNADAS
INFO PREVIA



1

CONSULTA
ONLINE



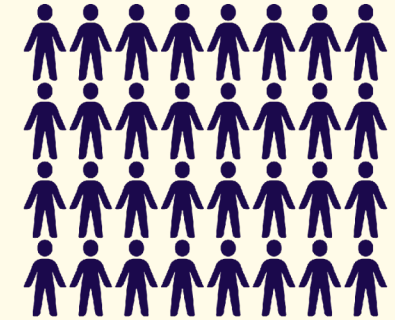
21

TALLERES
PARTICIPATIVOS



+750

PARTICIPANTES

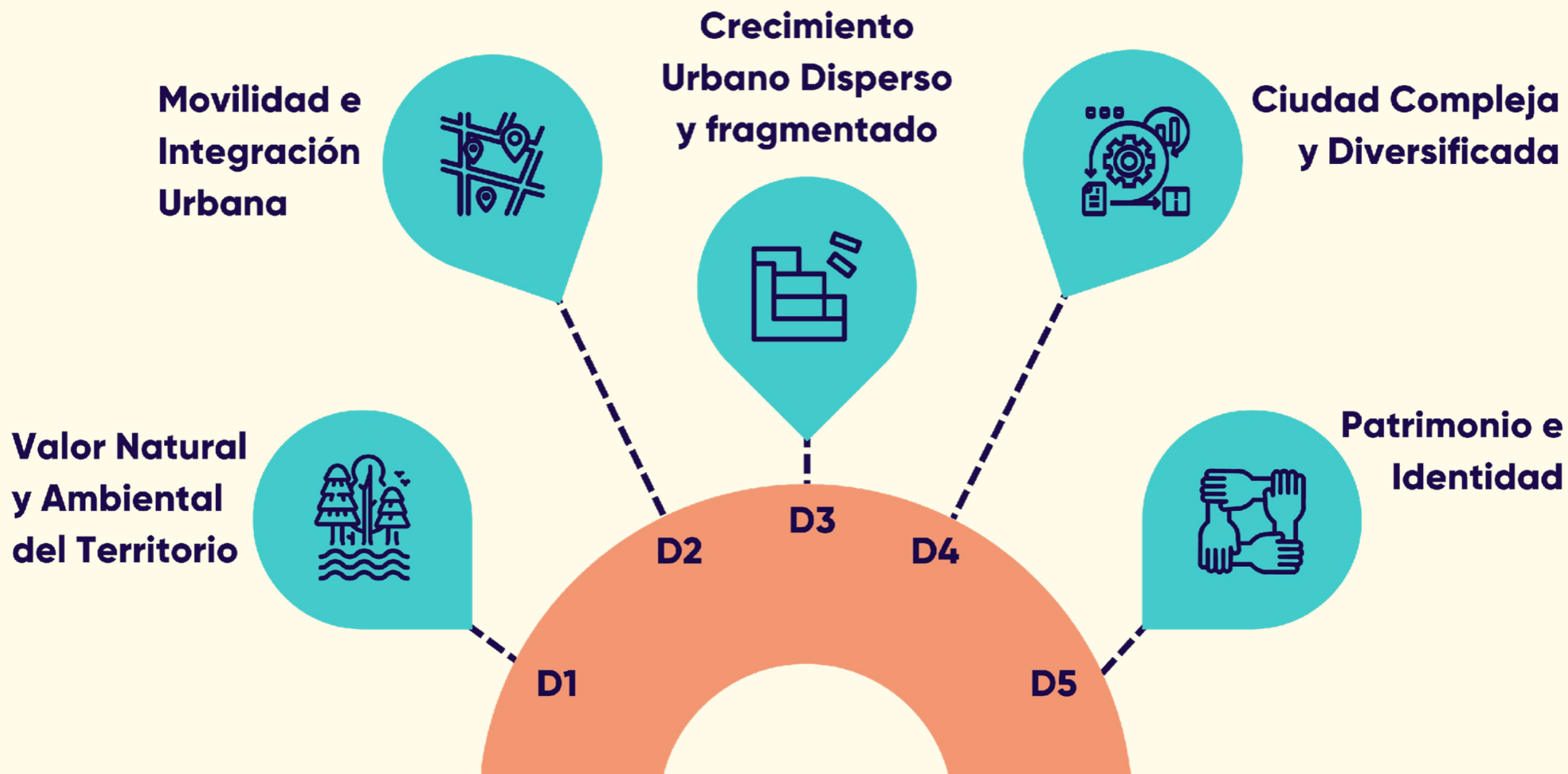


380 CONSULTA ONLINE



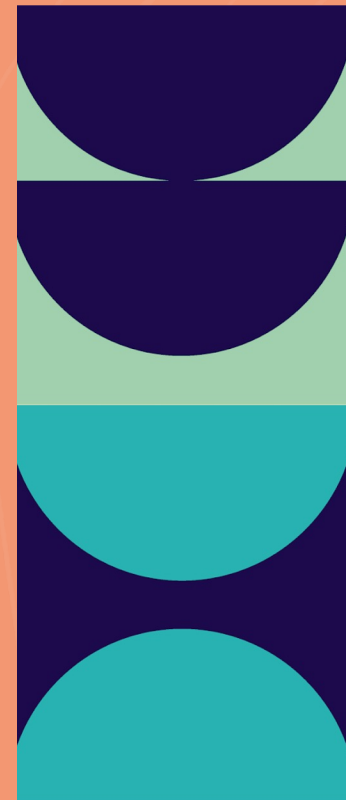
Desafíos de Planificación

Se incorporaron los resultados del diálogo con diversos actores de la comuna a través de **instancias de participación ciudadana**. Se incluyeron múltiples puntos de vista, identificando aquellos temas que son de mayor relevancia para la comunidad.



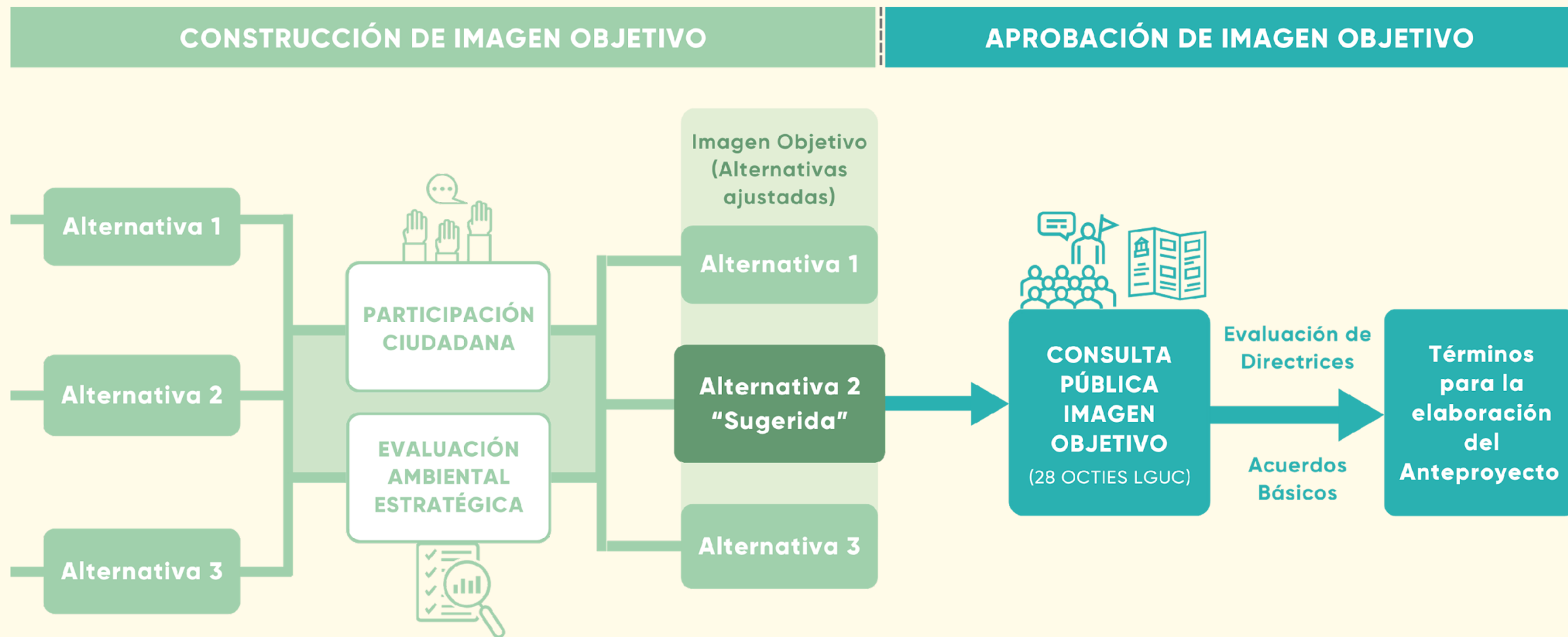
CONSTRUCCIÓN IMAGEN OBJETIVO

2.



Construcción de Imagen Objetivo

Considerando aspectos ambientales, de desarrollo sostenible, así como proyecciones y tendencias, y la capacidad de adaptación del territorio urbano, se han formulado tres alternativas de estructuración territorial.



Las alternativas integran criterios técnicos, evaluación ambiental estratégica y los resultados del diálogo con diversos actores de la comunidad, en el marco de la participación ciudadana.



3

JORNADAS
PREVIAS



18

TALLERES
PRESENCIALES



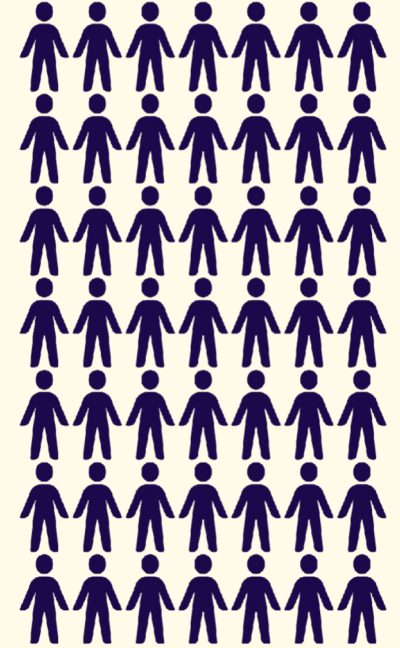
1

TALLER
ONLINE



+380

PARTICIPACIÓN



1
GRUPO
ASESOR

3
INSTITUCIONAL
(COT - OAE)

14
CIUDADANO
TERRITORIAL

1
PUEBLOS
INDÍGENAS

2
ECONÓMICO
PRODUCTIVO

1
JÓVENES

Objetivos Estratégicos



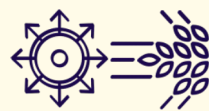
D1: Valor Natural y Ambiental del Territorio

- Conservar ecosistemas de alta relevancia ambiental y paisajística.
- Establecer criterios de resguardo para sectores aledaños.



D2: Movilidad e integración Urbana

- Promover estructura vial interconectada que favorezca los desplazamientos.
- Facilitar la consolidación de una red de transporte público multimodal.
- Favorecer los modos no motorizados de transporte.



D3: Crecimiento urbano Disperso y Fragmentado

- Reducir intensidad de urbanización de áreas de alta relevancia ambiental y agroecológica.
- Reducir la vulnerabilidad y exposición potencial.
- Resolver la consolidación de asentamientos poblados en el periurbano de Valdivia.



D4: Ciudad Compleja y Diversificada

- Minimizar la fricción por superposición de actividades incompatibles.
- Propiciar la accesibilidad y desarrollo equilibrado de los equipamientos y servicios.
- Favorecer la recuperación de áreas urbanas deterioradas.
- Favorecer la integración social.



D4: Patrimonio e Identidad

- Resguardar áreas de valor patrimonial inmueble.
- Resguardar la identidad local y cultural de los asentamientos humanos menores.

Lineamientos

Elementos a partir de los cuales se conforma la estructuración territorial de la comuna en su Imagen Objetivo. Son acciones que, en el marco del Plan Regulador Comunal, permiten alcanzar los objetivos estratégicos trazados.

LINEAMIENTOS (Elementos que estructuran el Plan):

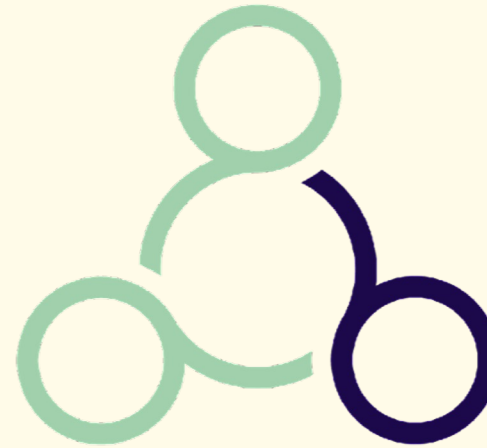
1. Límite Urbano
2. Vocaciones de Uso de Suelo.....
3. Intensidad de Ocupación.....
4. Esquema de movilidad.....

ALTERNATIVA 1



1. Límite Urbano
2. Vocaciones de Uso de Suelo
3. Intensidad de Ocupación
4. Esquema de movilidad

ALTERNATIVA 2



1. Límite Urbano
2. Vocaciones de Uso de Suelo
3. Intensidad de Ocupación
4. Esquema de movilidad

ALTERNATIVA 3



1. Límite Urbano
2. Vocaciones de Uso de Suelo
3. Intensidad de Ocupación
4. Esquema de movilidad

Vocaciones de uso preferente

RESIDENCIAL



MIXTO COMERCIAL



MIXTO



**EQUIPAMIENTO E
INFRAESTRUCTURA**



TURISMO Y PATRIMONIO



ACTIVIDAD PRODUCTIVA



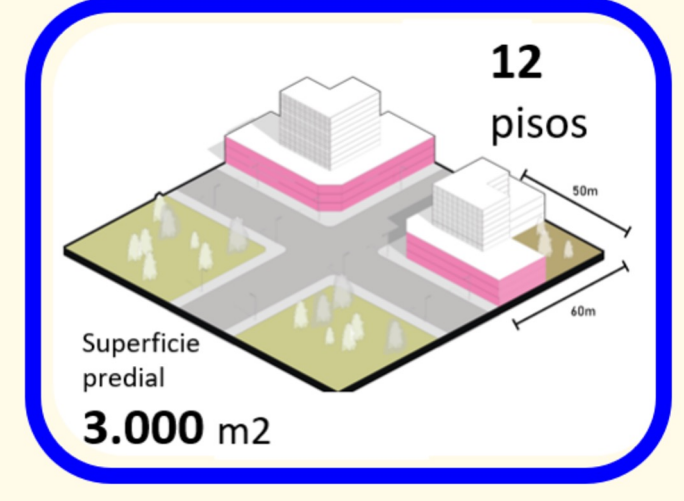
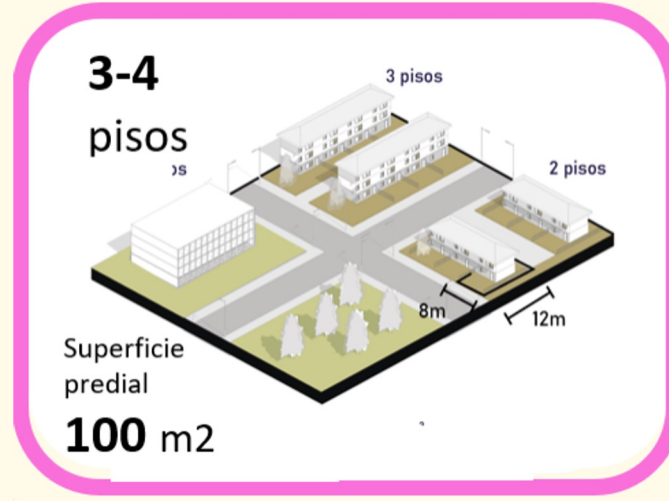
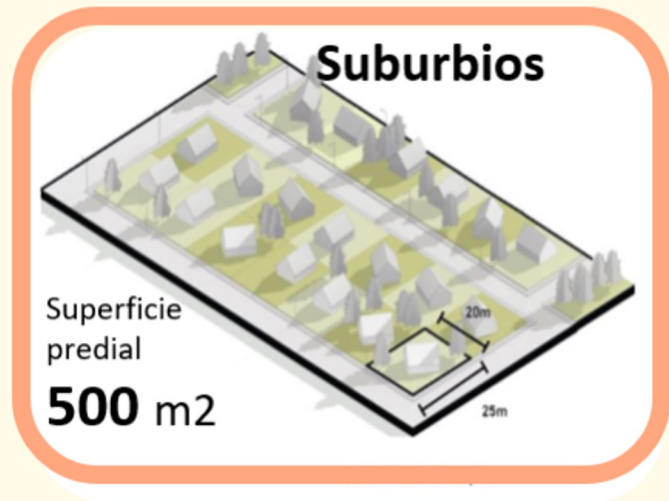
ÁREAS VERDES



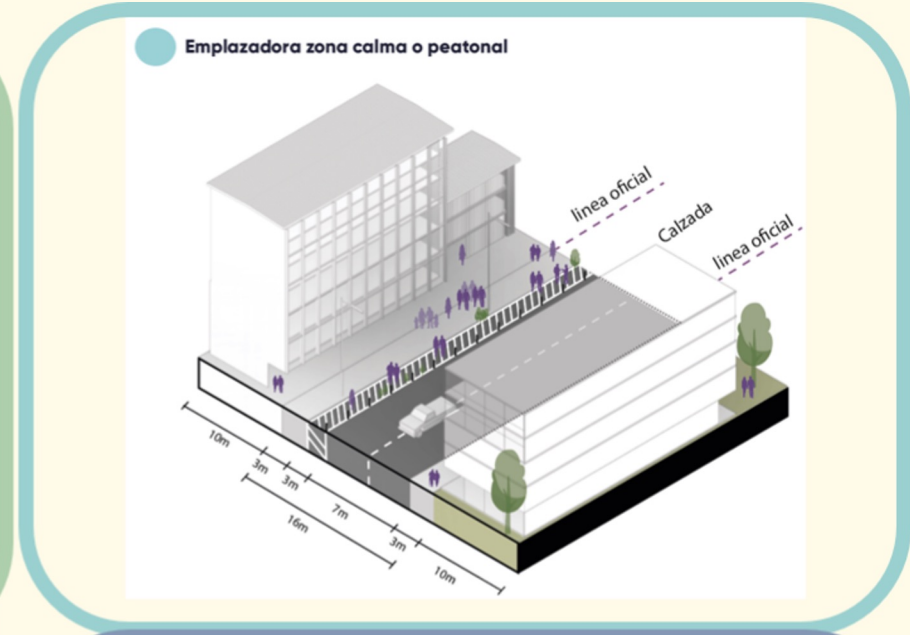
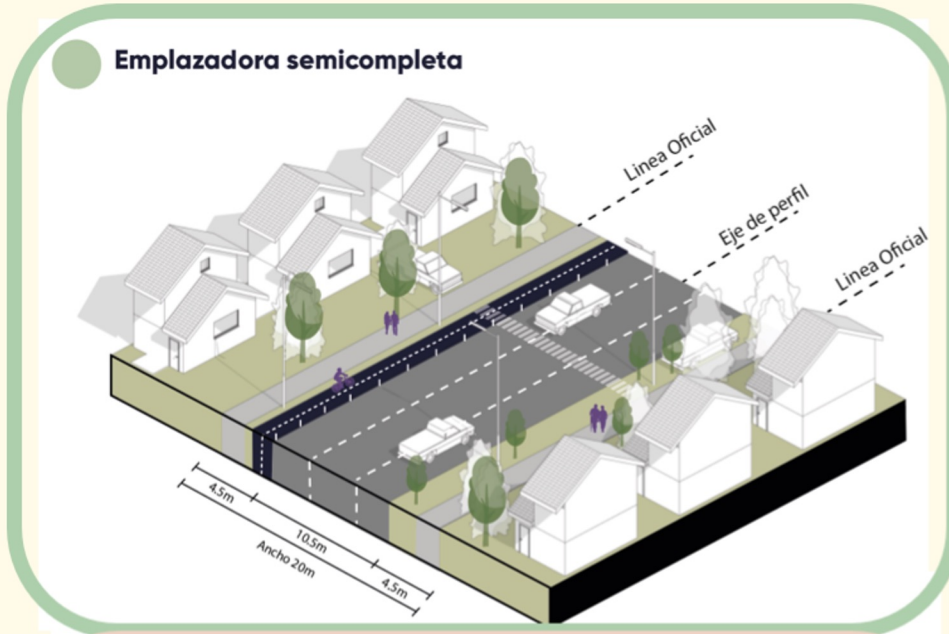
**PROTECCIÓN LEGAL
ÁREAS DE VALOR NATURAL**



PRESERVACIÓN AMBIENTAL Y RIESGO

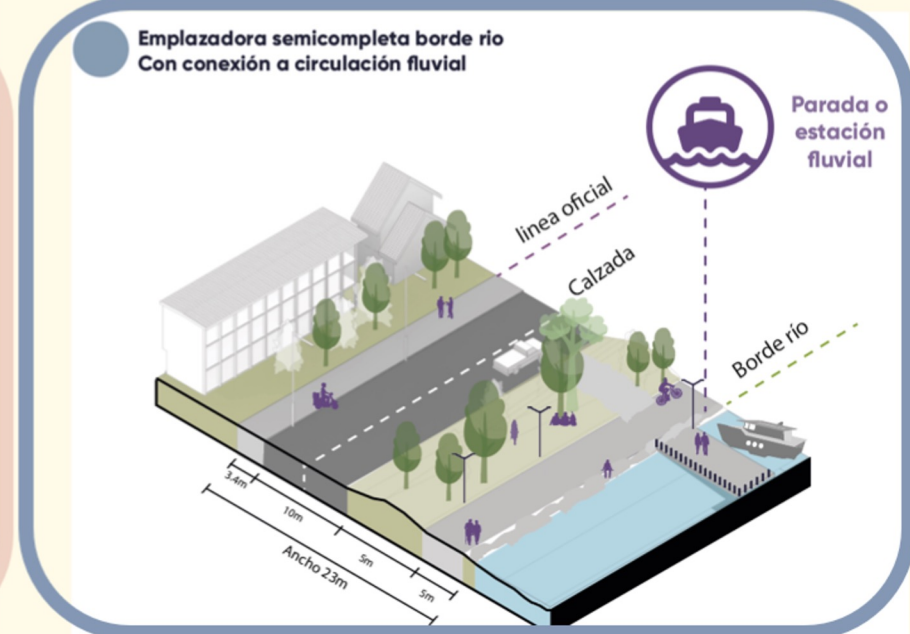
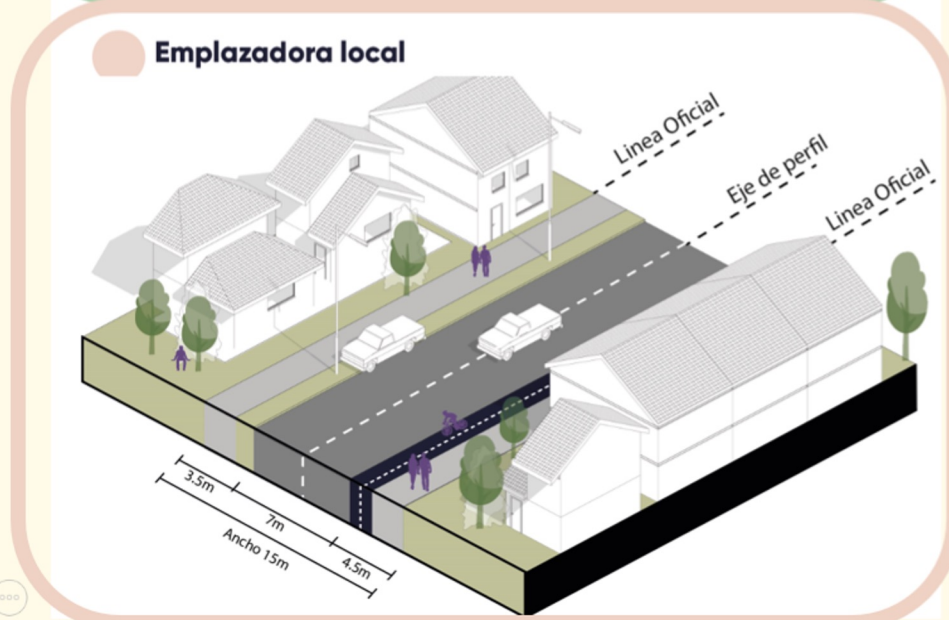


Circulación Comunal Principal



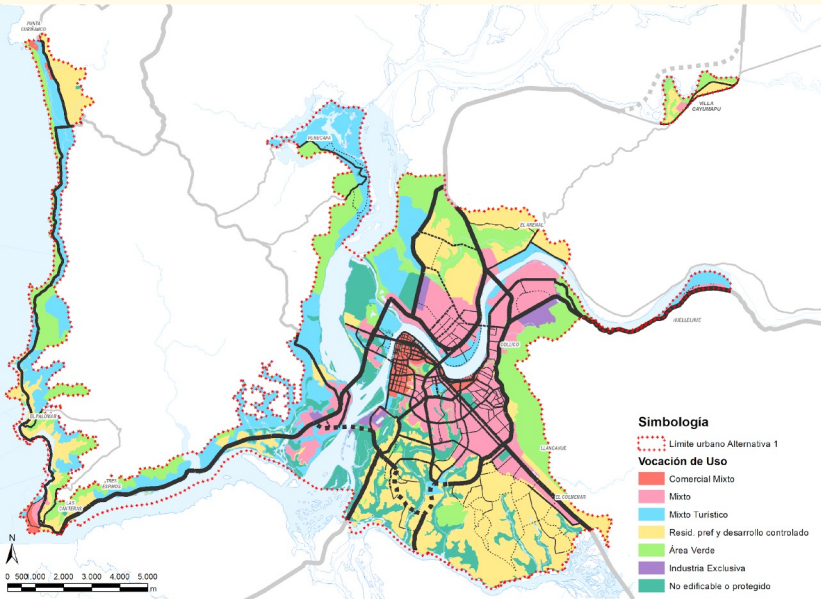
Circulación de tráfico calmado

Circulación Comunal Secundaria

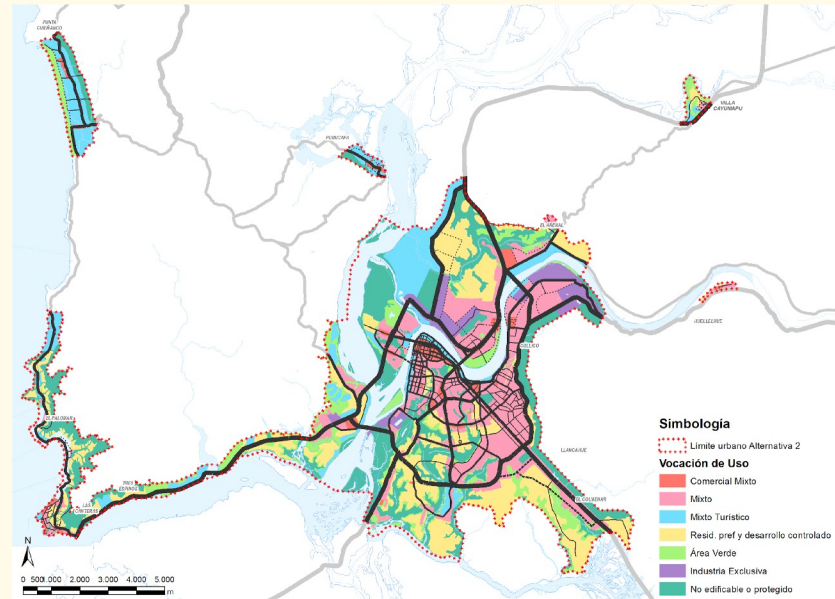


Circulación fluvial

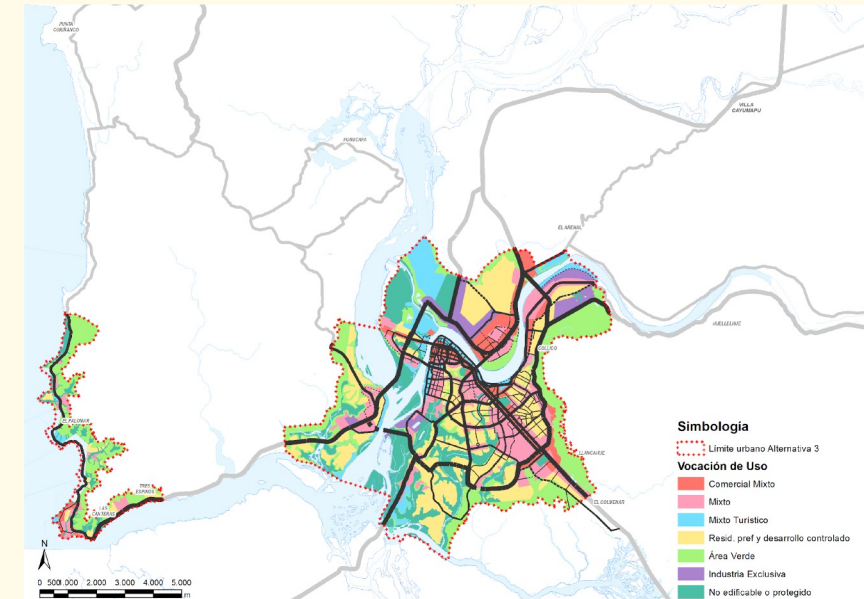
Alternativas Imagen Objetivo



Ciudad Extendida



Ciudad Descentralizada (Priorizada)



Ciudad Compacta



Exposición y Consulta

Imagen Objetivo

EXPOSICIÓN Y RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES (45 DÍAS)

DIFUSIÓN Y CONVOCATORIA 06 JUNIO

PRÓRROGA 20 JULIO

MAYO

JUNIO

JULIO

AGOSTO

SEPTIEMBRE

07

Ingreso Resumen Ejecutivo y Planos

Punto de tabla en el Concejo

14

Aprobación Resumen Ejecutivo y Planos

ACUERDO DEL CONCEJO

06

1ra A. Pública Sesión COSOC 2da A. Pública

12

Sesión COSOC

13

2da A. Pública

28

Sesión COSOC

29

1º AVISO PRENSA

04

ENVÍO CARTAS CERTIFICADAS

05

2º AVISO PRENSA

12

Visita Guiada (VI) Schneider

14

Reunión Informativa (RI) P. Indígenas

15

• VG Niebla
• RI P. Indígenas (San Ignacio y Curiñanco)

22

RI EI Colmenar

24

• RI Comité Centro
• Taller EAE con OAE

17

• RI Localidades rurales
• VG Isla Teja

18

VG Las Ánimas

25

RI EI Arenal

26

VG Valdivia

VG: Visita Guiada
RI: Reunión Informativa

13

Ingreso Informe Síntesis de Observaciones (Formal)

Punto de tabla en el Concejo

14

1º SESIÓN TRABAJO (Sesión Extra.)

21

2º SESIÓN TRABAJO (Sesión Extra.)

28

3º SESIÓN TRABAJO (Sesión Extra.)

04

3º SESIÓN Aprobación de Términos para la elaboración del Anteproyecto

ACUERDO DEL CONCEJO

- INSTALACIÓN AFICHES
- AVISOS RADIALES
- REDES SOCIALES

15 días máx.

15 días aprox. (2 avisos de prensa en semanas distintas)

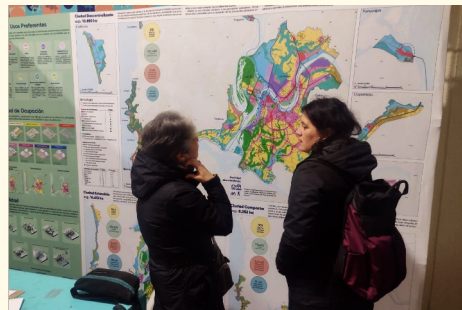
Durante los primeros 15 días de la exposición.

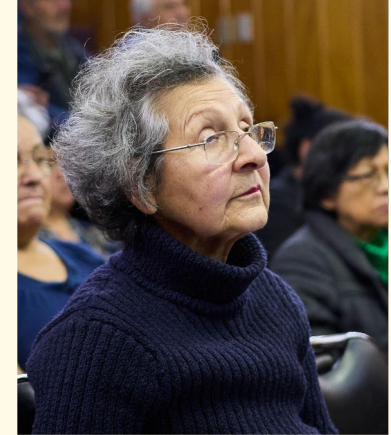
Hasta 30 días

Hasta 30 días

10/08 PLAZO MÁXIMO

- PUBLICACIÓN Informe Respuesta Página Web Municipal y PRC (Pronunciamiento)
- Se informa a SII
- Envío de informe y acuerdos a participantes (Carta certificada, correo electrónico u otro)





+340 PARTICIPANTES



45 DÍAS DE EXPOSICIÓN


2 AUDIENCIAS PÚBLICAS


1 SESIÓN COSOC


12 INSTANCIAS COMPLEMENTARIAS


419 TOTAL DE INGRESOS

335 Formulario Virtual


84 Oficina de Partes


Sistematización

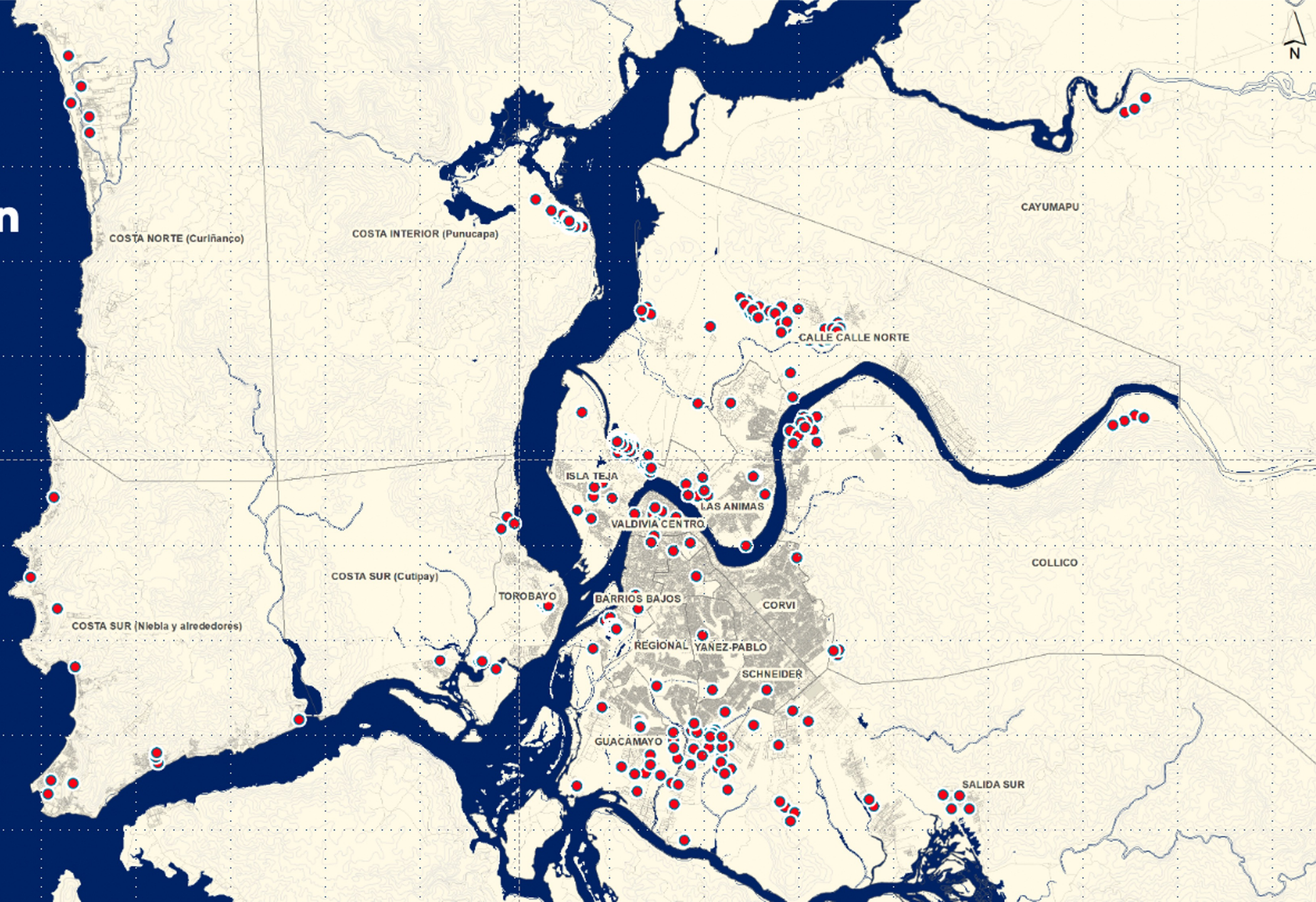
495 OBSERVACIONES

Distribución territorial

Observaciones
495

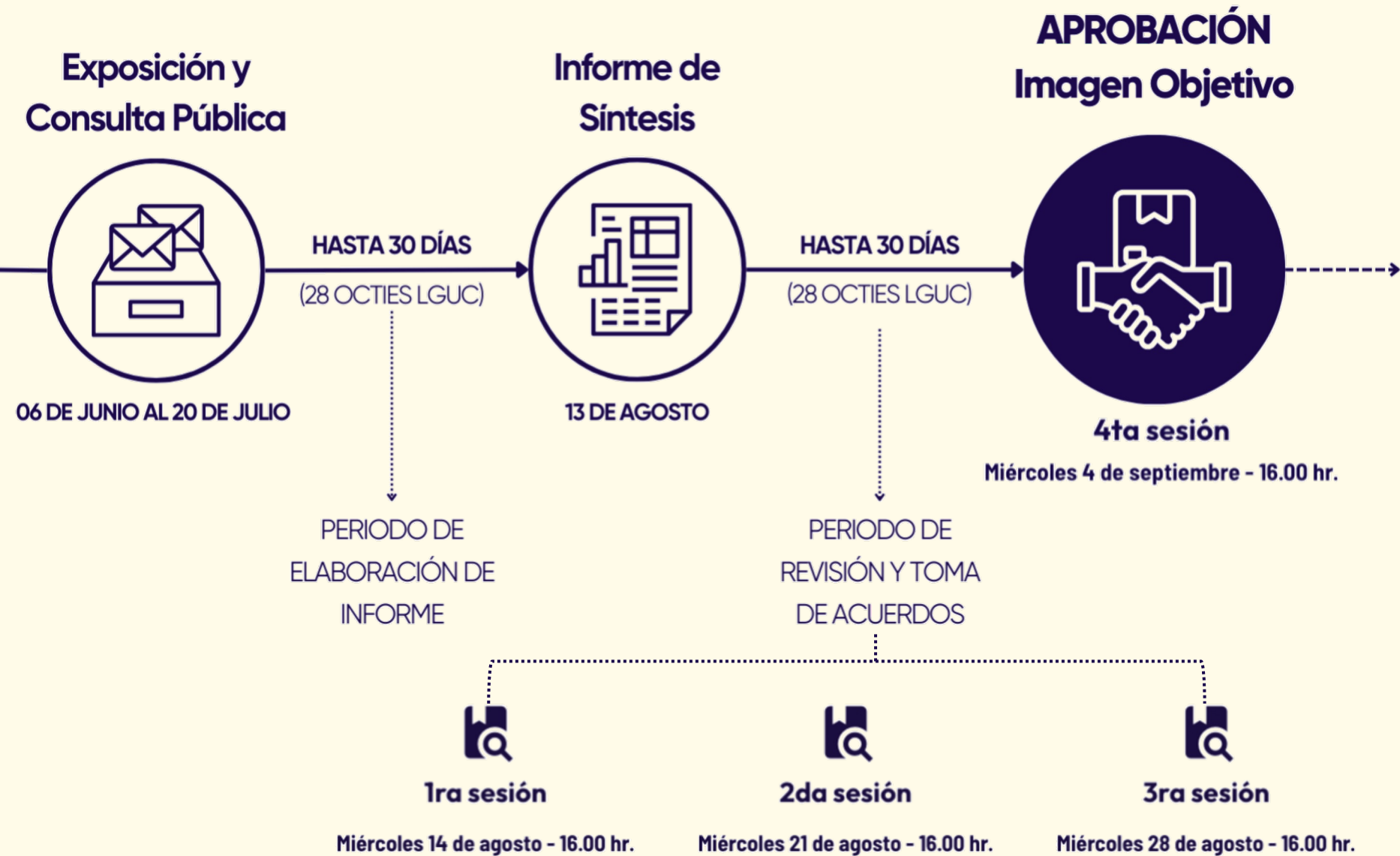
30%

En representación
de alguna
organización o
Institución.



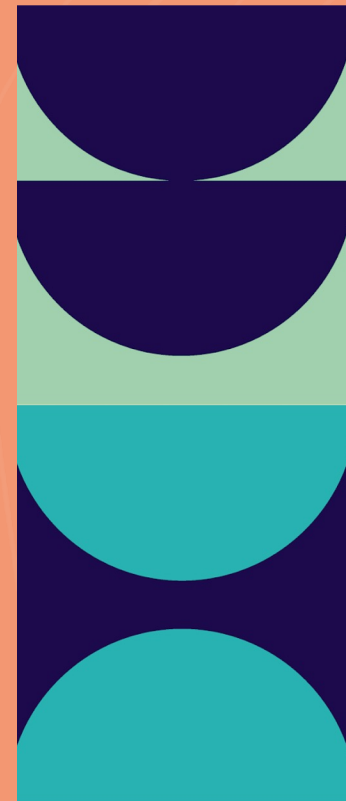


Revisión y toma de acuerdos



ACUERDOS

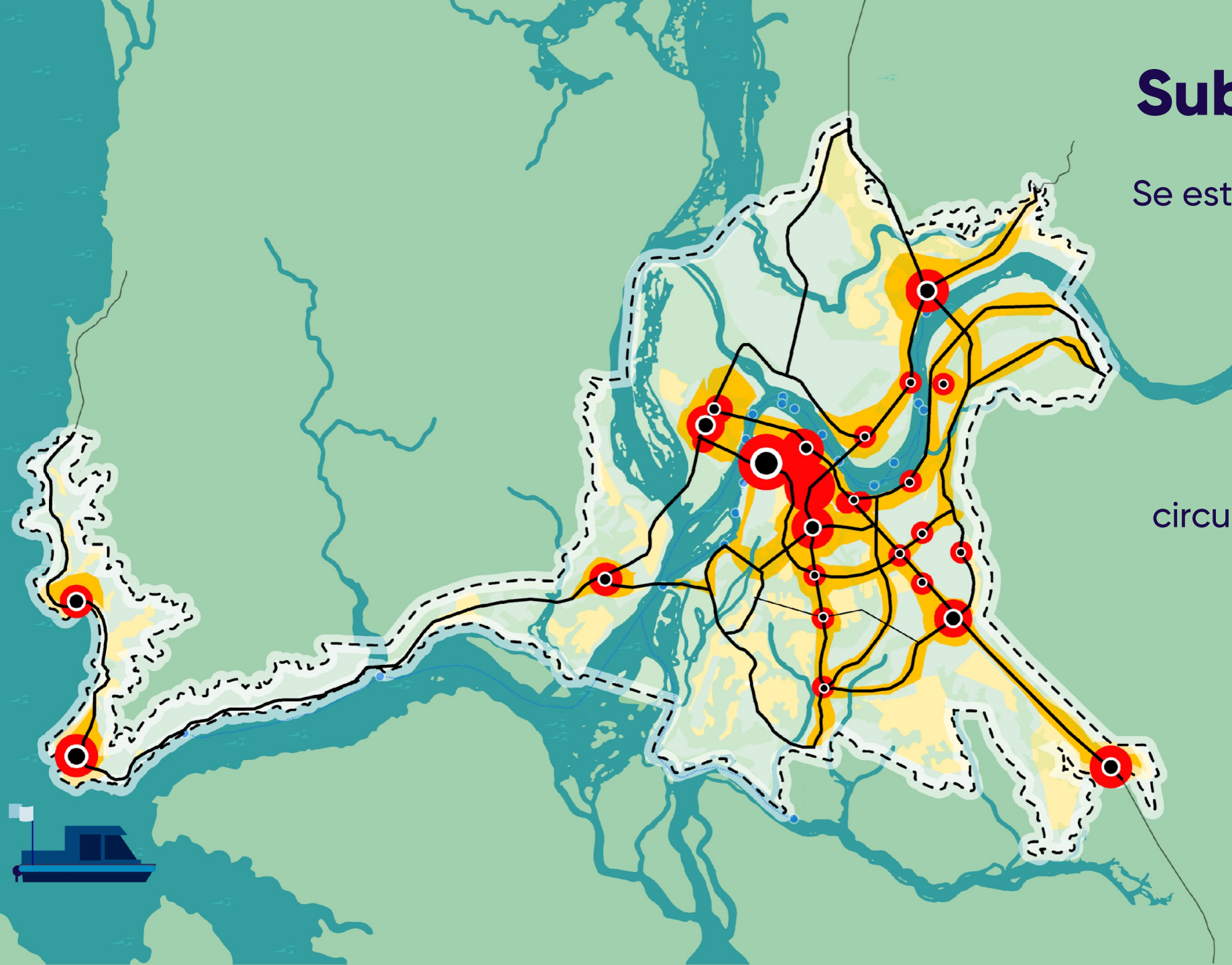
3.



Subcentralidades

Se establecen criterios generales para la definición de **subcentralidades urbanas y desarrollo en torno a ejes** de mayor circulación, tal como se plantea en la Alternativa Priorizada "Ciudad Descentralizada".

Se incorporan **criterios de gradualidad** en el uso de suelo.



Límite Urbano

Se define un límite urbano que abarca **9.781 hectáreas** aproximadamente, que abarca el **sistema urbano conurbado de Valdivia y Niebla**.

La precisión de los puntos y coordenadas se desarrollará en la etapa del anteproyecto.

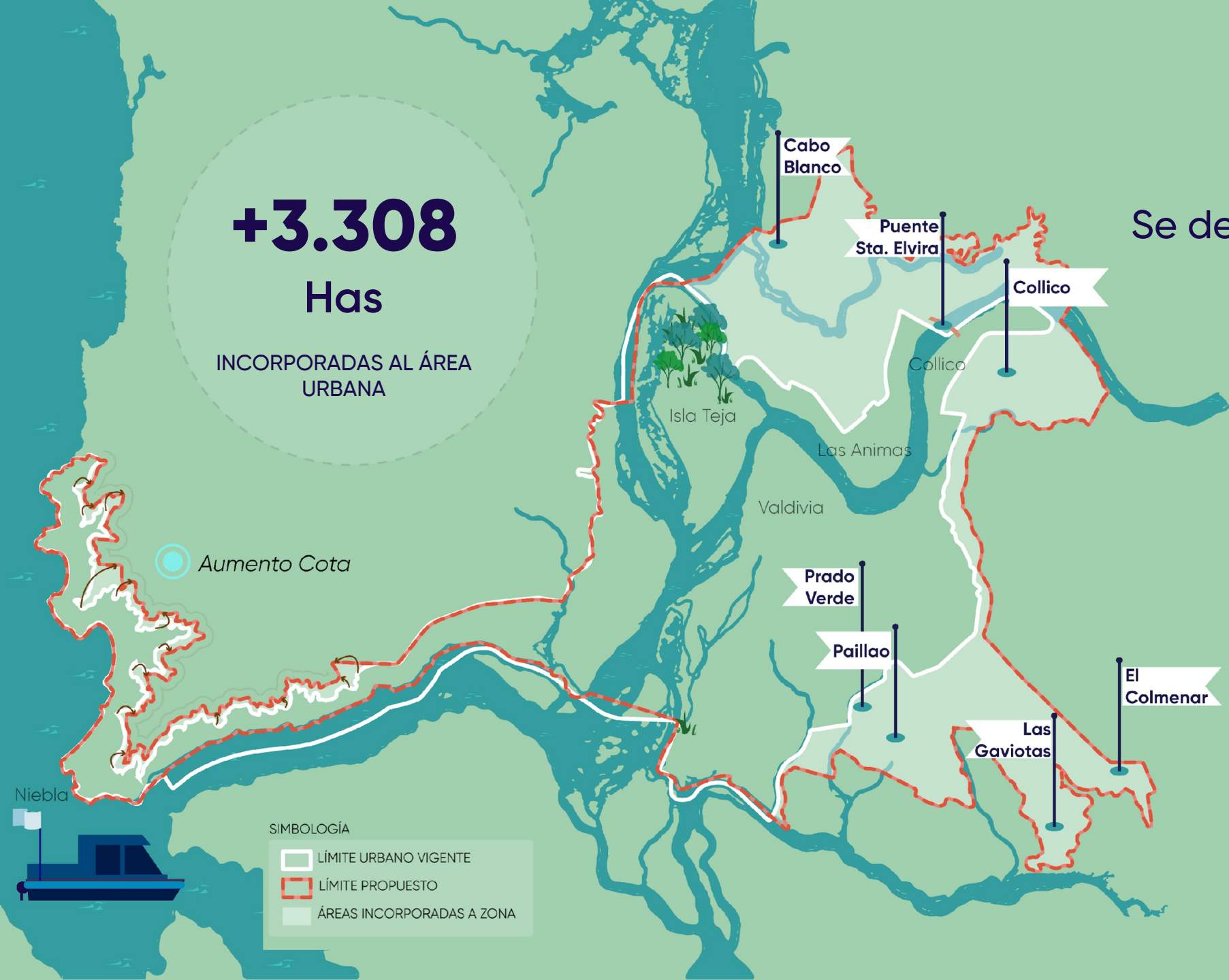
+3.308
Has

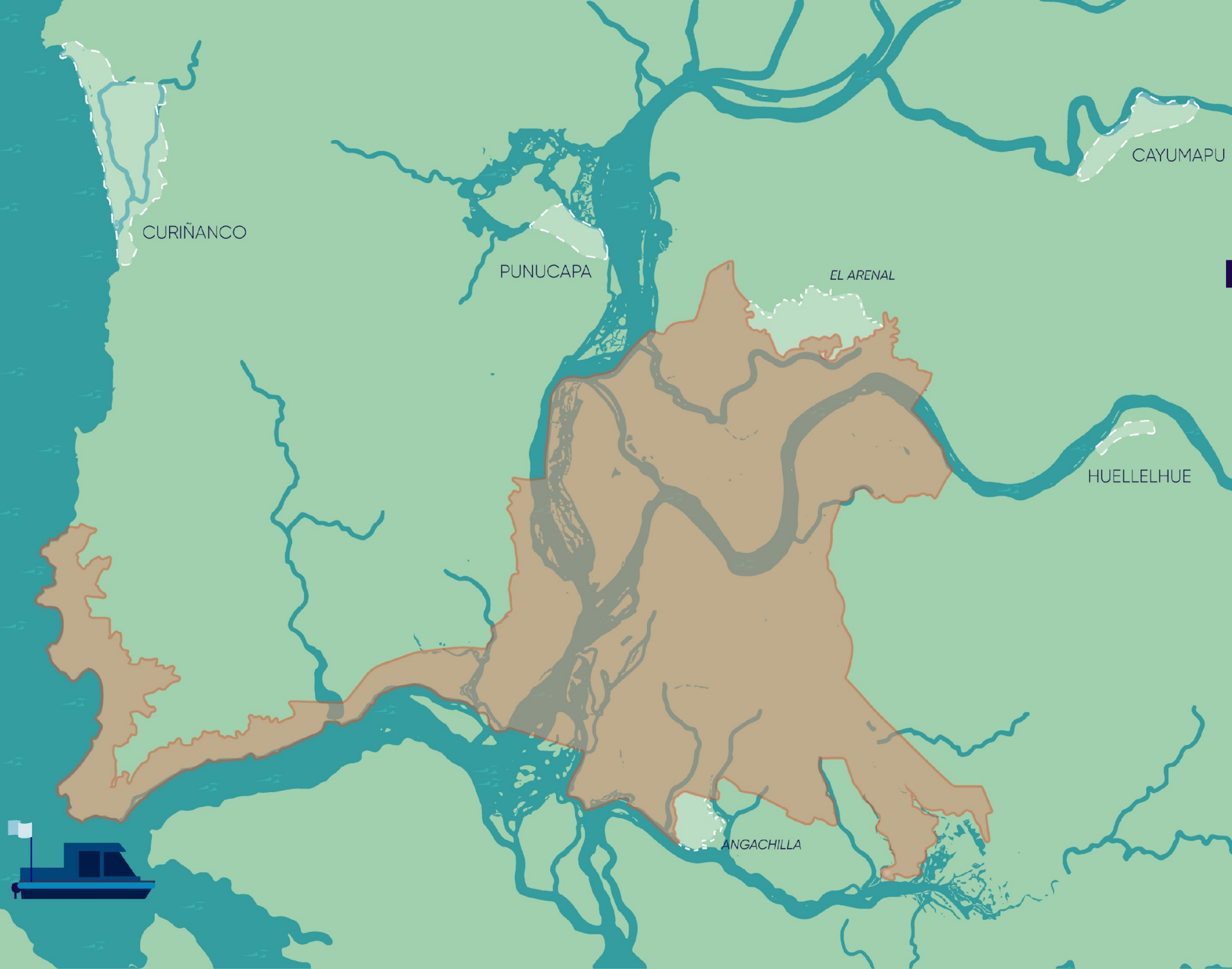
INCORPORADAS AL ÁREA URBANA

Aumento Cota

SIMBOLOGÍA

- LÍMITE URBANO VIGENTE
- LÍMITE PROPUESTO
- ÁREAS INCORPORADAS A ZONA





Localidades de
**Punucapa, Cayumapu,
Curiñanco, Huellelhue
y El Arenal,**
permanecen
como **área rural,**
basado
principalmente en la
mantención de sus
modos de vida.

Intensidad de Ocupación Alturas y densidades

Su regulación se definirá a partir de los criterios generales establecidos en la **Alternativa Priorizada "Ciudad Descentralizada"**.

Considerando los ajustes resultantes de los acuerdos de Imagen Objetivo.

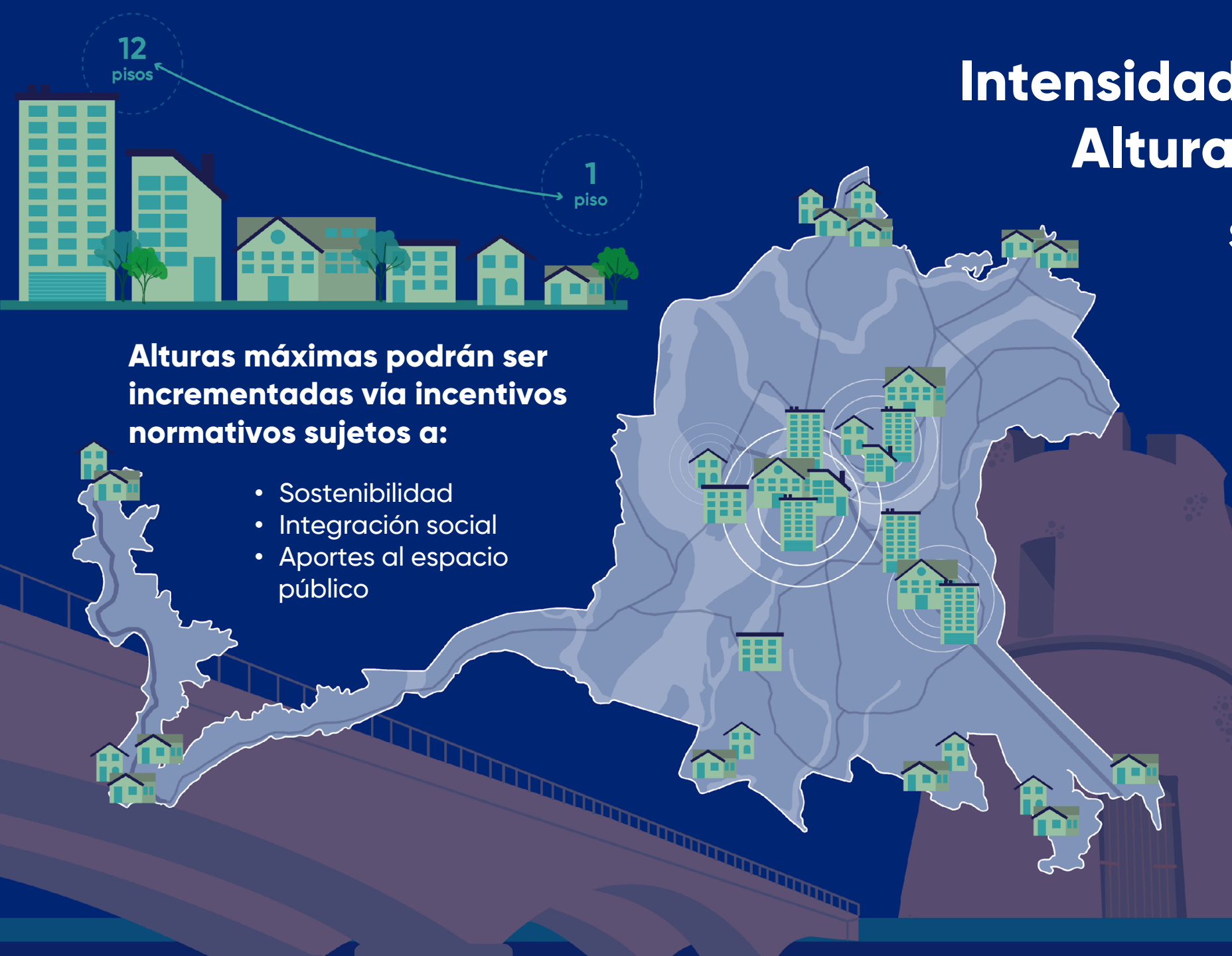
* recordar que en el actual PRC predomina la densidad y altura libre

12
pisos

1
piso

Alturas máximas podrán ser incrementadas vía incentivos normativos sujetos a:

- Sostenibilidad
- Integración social
- Aportes al espacio público



Plan Vigente: 227 has
Propuesta: 381 has

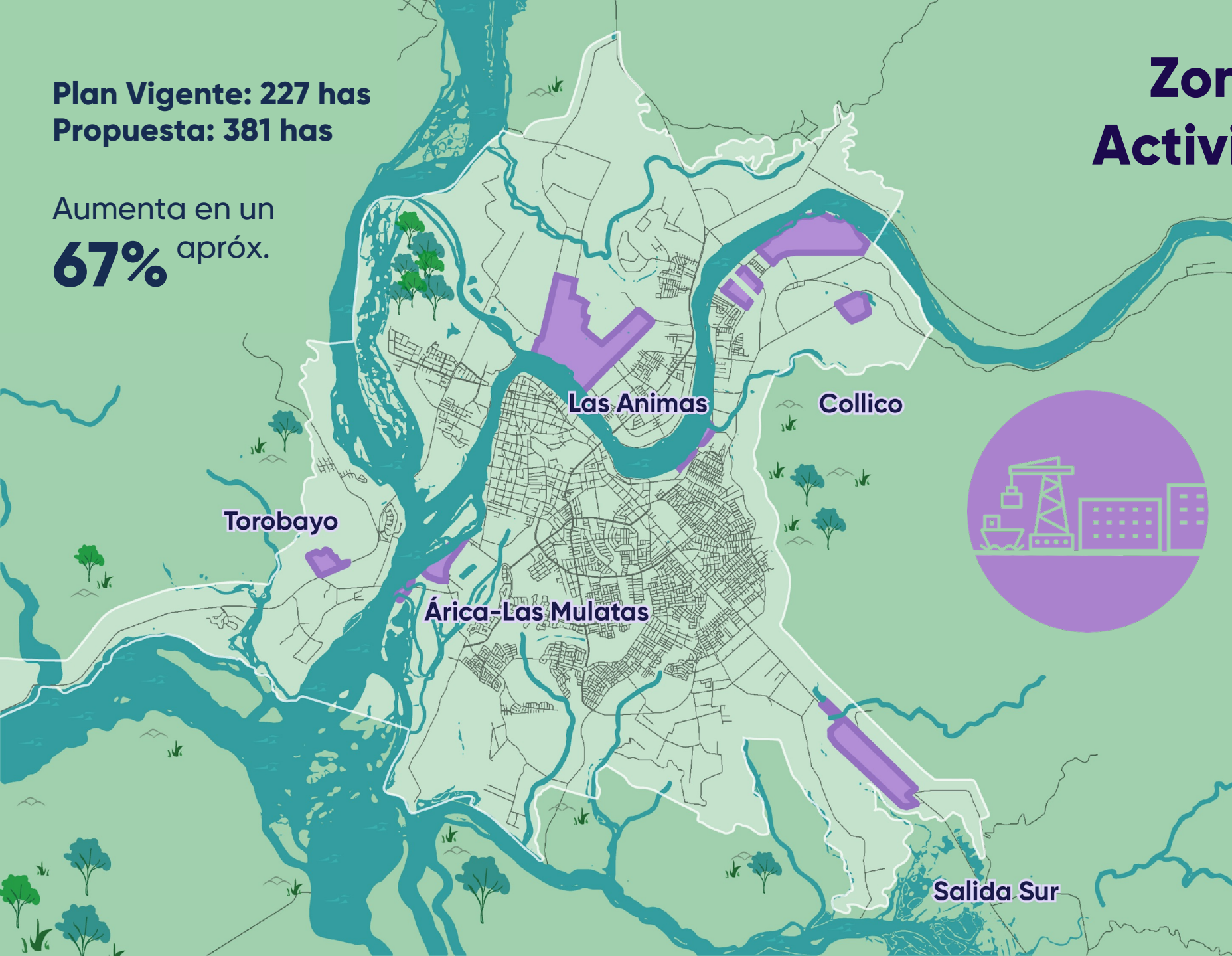
Aumenta en un
67% apróx.

Zonas de Vocación Actividad Productiva

Se reconocen y fortalecen las áreas históricas de Collico, Las Ánimas y Las Mulatas, y se incorporan sectores en Torobayo y Salida Sur.

Se trabajará para armonizar las zonas de actividades productivas, equilibrando la coexistencia con áreas residenciales.

Incentivar la inversión
público-privada



Sector Costa

Se hará una revisión de normas en sectores costeros (Niebla, Los Molinos, San Ignacio) para minimizar riesgos y garantizar servicios sanitarios.



Sector Centro

Se buscará su revitalización, promoviendo la densificación equilibrada y la recuperación urbana.



Áreas de riesgo y de valor ambiental



Protección
Legal

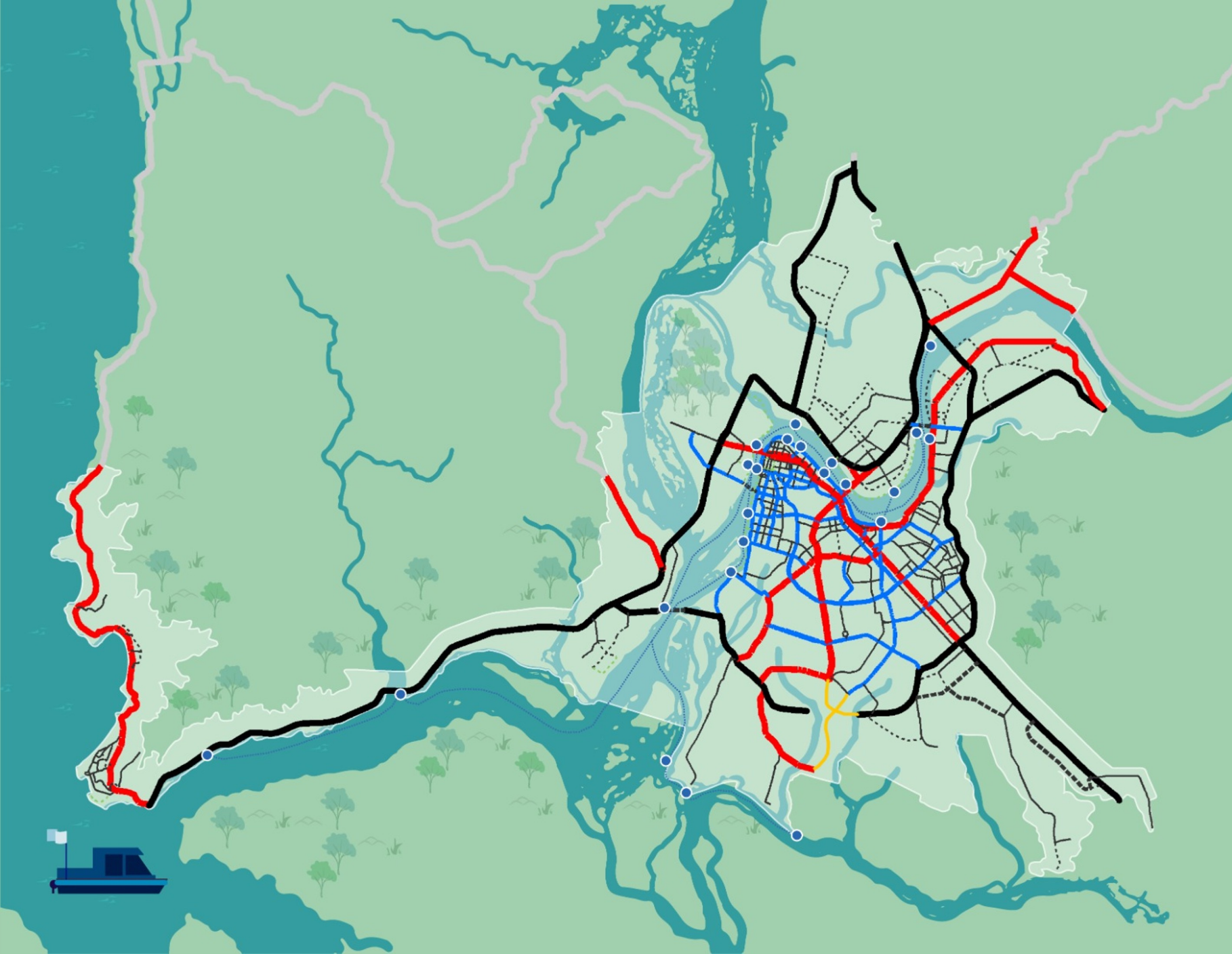


Preservación
Ambiental
y Riesgos

Se reconocen las zonas de protección establecidas en la legislación vigente.

Se incorporan áreas restringidas al desarrollo urbano de relevancia ambiental y riesgo.

Se incorporarán criterios de gradualidad de la Ocupación para el resto de las áreas de riesgo (no incluidas en la PA).



Movilidad

Se definirá una red de circulación que priorice la **intermodalidad y movilidad activa**, basada en instrumentos vigentes (ENM / PMSV) y el informe de movilidad del anteproyecto.

Las áreas de encuentro entre infraestructura y humedales, se trabajarán en mesa específica en etapa de Anteproyecto, priorizando compatibilizar conectividad y conservación



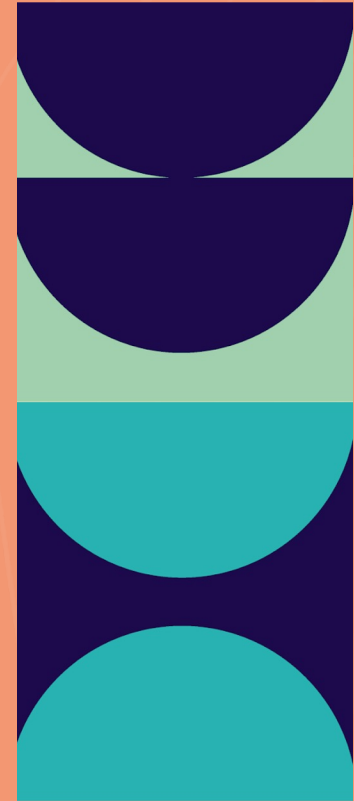
Zonas especiales

Se reconocerán los terrenos indígenas como **zonas especial**, acogiendo la distinción de categorías propuestas de **Patrimonio cultural indígena y Turismo intercultural** como sub zonas o sectores.

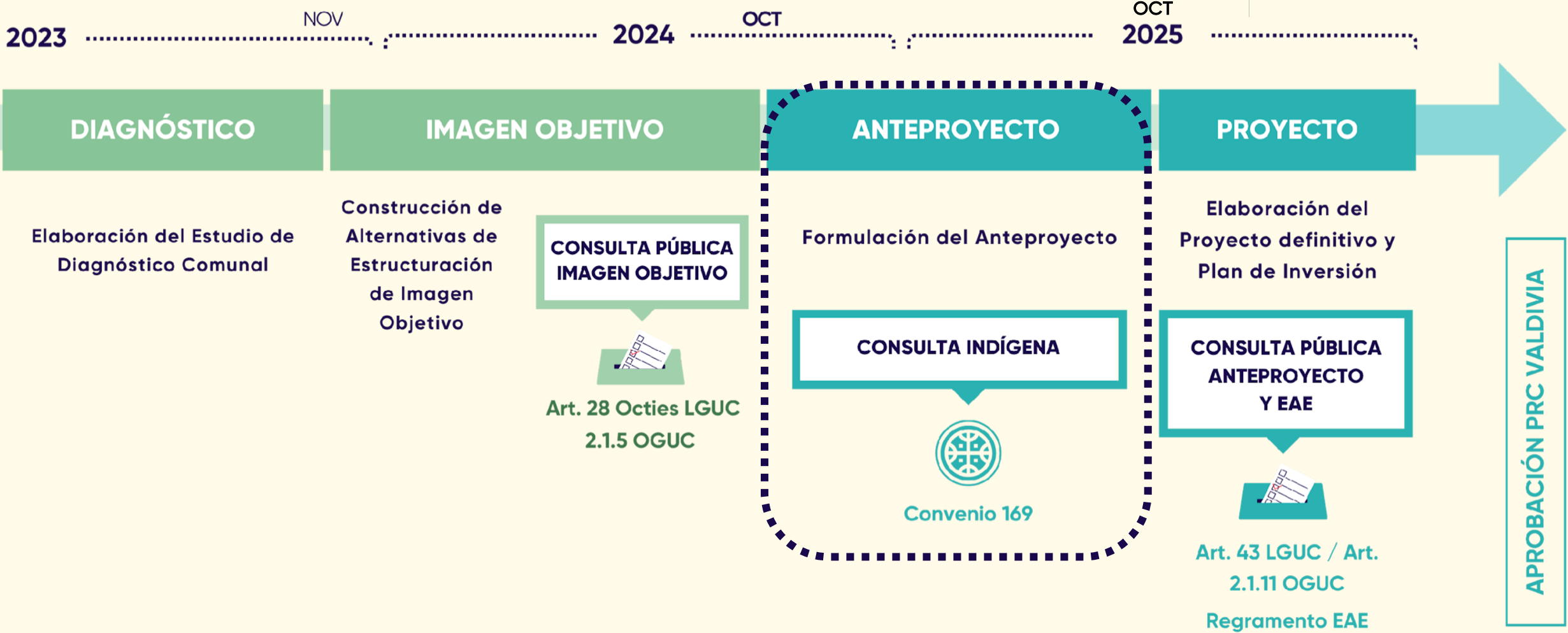


ANTEPROYECTO

4.



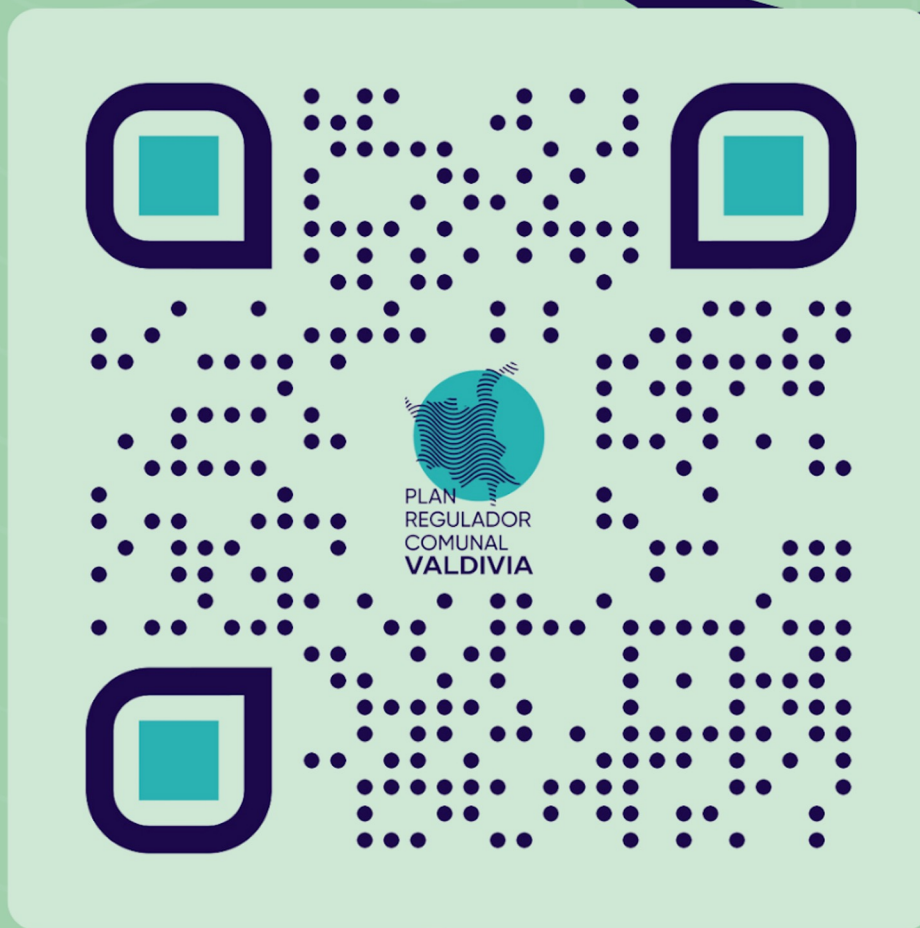
¿Cómo seguimos?



1° Semestre
2026
Ingreso a CGR



**PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA**



www.munivaldivia.cl
www.prcvaldivia.cl