



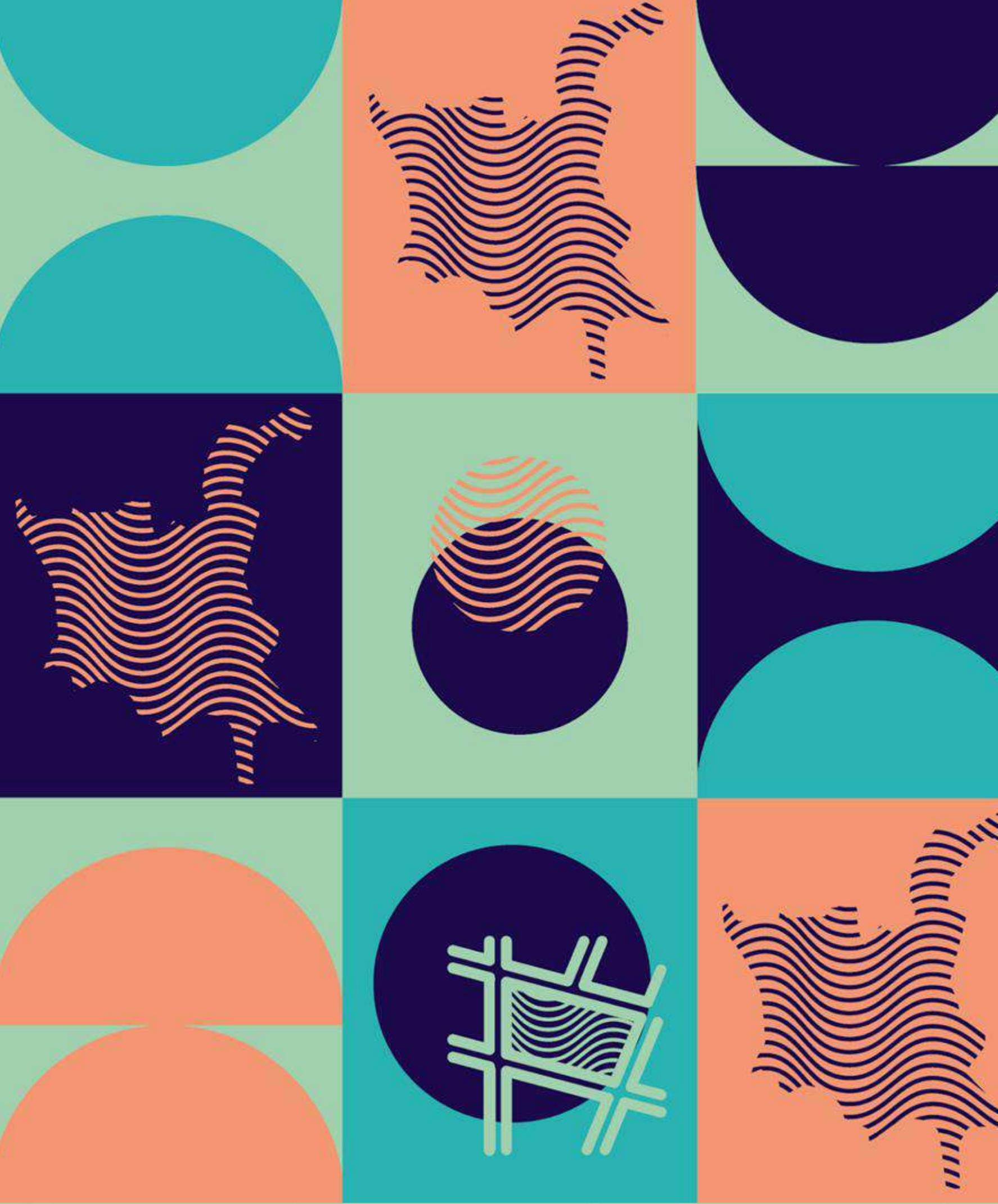
CONTIGO
Valdivia
sí puede

PLAN REGULADOR COMUNAL VALDIVIA

Etapa 6. Anteproyecto Final

Actualización Plan Regulador Comunal de Valdivia

28 de mayo de 2025



¿Cuál es el objetivo de este taller?

Presentar y dialogar sobre la
propuesta del anteproyecto
ajustada del Plan, que incorpora
los aportes recogidos previamente
en la participación ciudadana.

Alcances del Plan

¿Qué es un Plan Regulador Comunal?

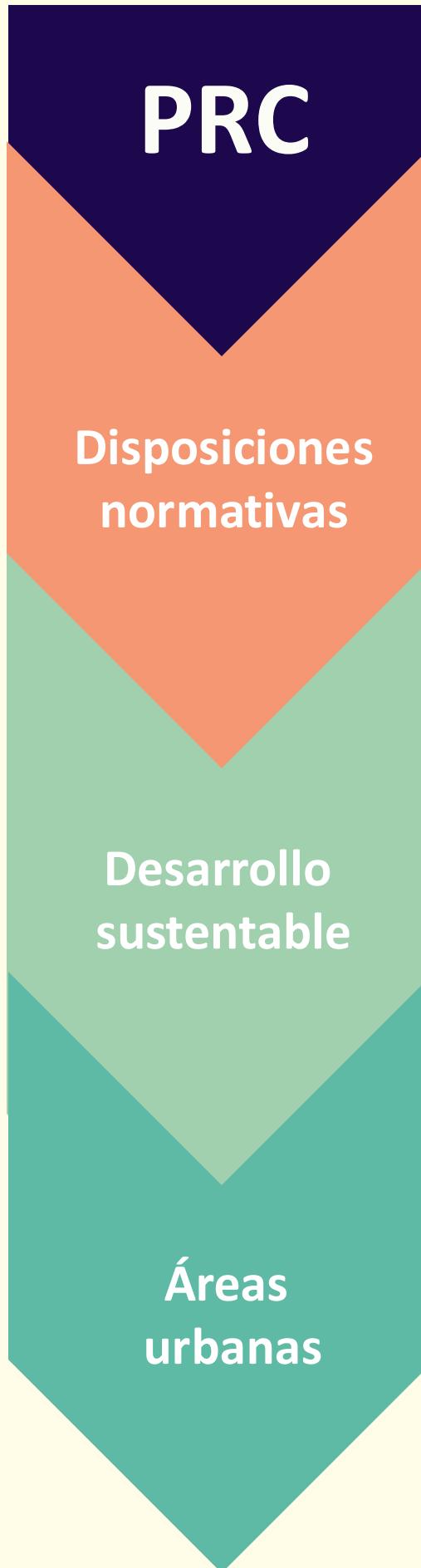


Instrumento de planificación que **orienta y regula** el desarrollo urbano communal.

Establece el **qué, dónde y cómo podemos construir**, mediante un conjunto de **normas**, debiendo ser cumplido tanto por propietarios públicos como privados.

- ✓ Con un **horizonte de largo plazo**
- ✓ **Integrando las distintas visiones** de quienes hacen vida en el territorio.

¿Cuál es el alcance de este instrumento?



Motivos que justifican su
actualización

¿Por qué es necesario actualizar el Plan?



- Estos instrumentos deben estar en permanente seguimiento y adaptación, debiendo actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a 10 años (Art. 28 sexies, LGUC)
- 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.



¿En qué momento nos
encontramos?

- 2023 -

DIAGNÓSTICO



PROCEDIMIENTO TECNICO NORMATIVO

Elaboración del Estudio de Diagnóstico Comunal

Definición de consideraciones ambientales

Implementación de Instancias Participativas de Diagnóstico



PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PUEBLOS INDÍGENAS

- 2024 -

IMAGEN OBJETIVO

FORMULACIÓN

APROBACIÓN



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Evaluación de opciones de desarrollo

Implementación de Instancias Participativas de Imagen Objetivo

Instancias de Participación Temprana

CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO

Art. 28 Octies LGUC
2.1.5 OGUC



- 2025 -

ANTEPROYECTO

PRELIMINAR

Formulación del Anteproyecto del Plan

Elaboración del Informe Ambiental preliminar

Implementación de Instancias Participativas de Anteproyecto

CONSULTA INDÍGENA

Decreto nº66 MDS
Circular 492 MINVU

DEFINITIVO

Elaboración del Proyecto definitivo del Plan

Elaboración del Informe Ambiental final

Implementación de Instancias participativas y presentación final



- 2026 -

PROYECTO

CONSULTA EAE

Reglamento EAE

CONSULTA PÚBLICA ANTEPROYECTO

Art. 43 LGUC / Art.
2.1.11 OGUC



APROBACIÓN PRC VALDIVIA

¿Qué es el Anteproyecto?

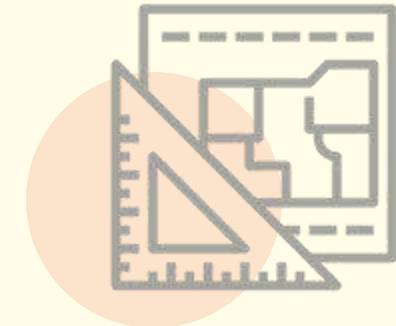
Consiste en el **diseño de los componentes que constituyen el Plan Regulador Comunal** (memoria, ordenanza y planos), a partir de las definiciones y acuerdos adoptados en la Etapa 4 de Consulta de Imagen Objetivo



Componentes



Memoria Explicativa



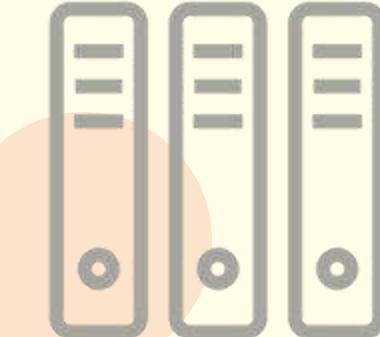
Planos de Zonificación, Vialidad y
Áreas de Restricción al Desarrollo
Urbano



Ordenanza Local



Estudio de Factibilidad Sanitaria



Estudios Especiales

- Estudio de Movilidad
- Estudio de Infraestructura Energética
- Estudio de Equipamiento Comunal
- Estudio de Riesgos
- Estudio de Valor Natural
- Estudio de Valor Patrimonial Cultural

Estudios Complementarios

- Estudio de Densidad

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Instancias de Participación Ciudadana



TERRITORIAL

CORVI y Salida sur (Prado Verde-Paillao - El Colmenar - Las Gaviotas)

Regional y Barrios Bajos

Costa

Guacamayo

Centro, Isla Teja y Torobayo

Las Ánimas y Calle Calle Norte

Collico (Calle Calle sur)

Pablo Neruda - Yañez Zabala - Schneider



INSTITUCIONAL Y CIUDADANO

COT

COSOC

Actores Estamento Económico-Productivo*

Mesa de Actores Ciudadanos

Infancia y juventudes

Comité Centro

CUESTIONARIO ONLINE



EAE

Taller con OAE

TALLERES TERRITORIALES

02 AL 18 DE JUNIO 2025

-
- 1 P.Neruda-Y.Zavala Schneider
 - 2 Centro, Isla Teja y Torobayo
 - 3 Barrios Bajos y Regional
 - 4 Las Ánimas y Calle Calle Norte
 - 5 Costa
 - 6 Salida Sur y CORVI
 - 7 Guacamayo
 - 8 Collico

- 1 Lunes 02 de junio a las 18.00 hr.
- Escuela Francia
- 2 Martes 03 de junio a las 17.00 hr.
- Municipalidad de Valdivia
- 3 Miércoles 04 de junio a las 18.00 hr.
- INSAT
- 4 Jueves 05 de junio a las 18.00 hr.
- INACAP
- 5 Lunes 09 de junio a las 18.00 hr.
- Delegación Costa
- 6 Jueves 12 de junio a las 18.00 hr.
- Colegio Gandhi
- 7 Lunes 16 de junio a las 18.00 hr.
- Municipalidad de Valdivia
- 8 Miércoles 18 de junio a las 18.00 hr.
- JJVV N°25 Collico



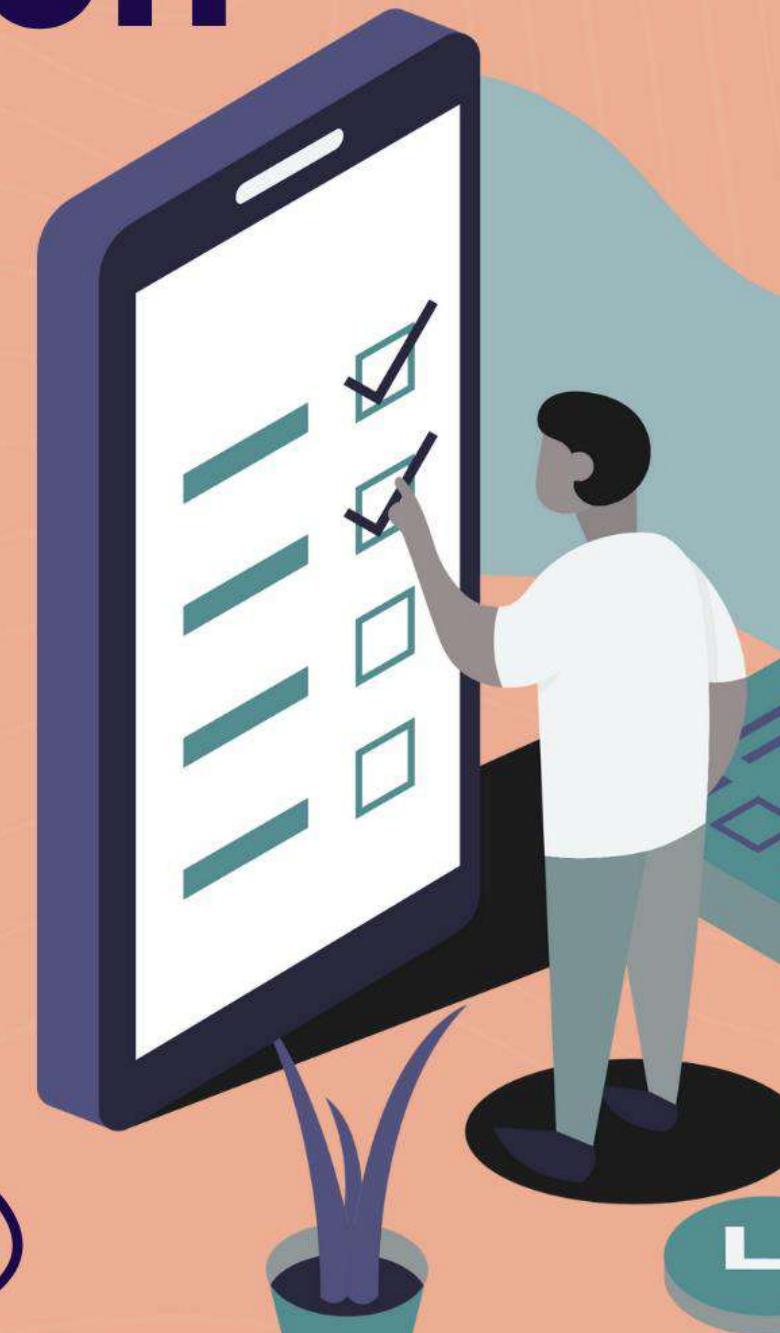


CONSTRUCCIÓN DE ANTEPROYECTO DEFINITIVO

Participación Online

02 de junio al
02 de julio

www.prcvaldivia.cl



Contenidos del Plan

Propuesto

Jornada de Análisis de Anteproyecto



+300

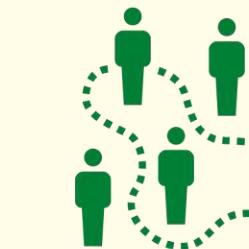
8
**TALLERES
TERRITORIALES**



3
**TALLERES
INSTITUCIONALES**



6
**TALLERES CON
ACTORES**



**CONSULTA
INDÍGENA**

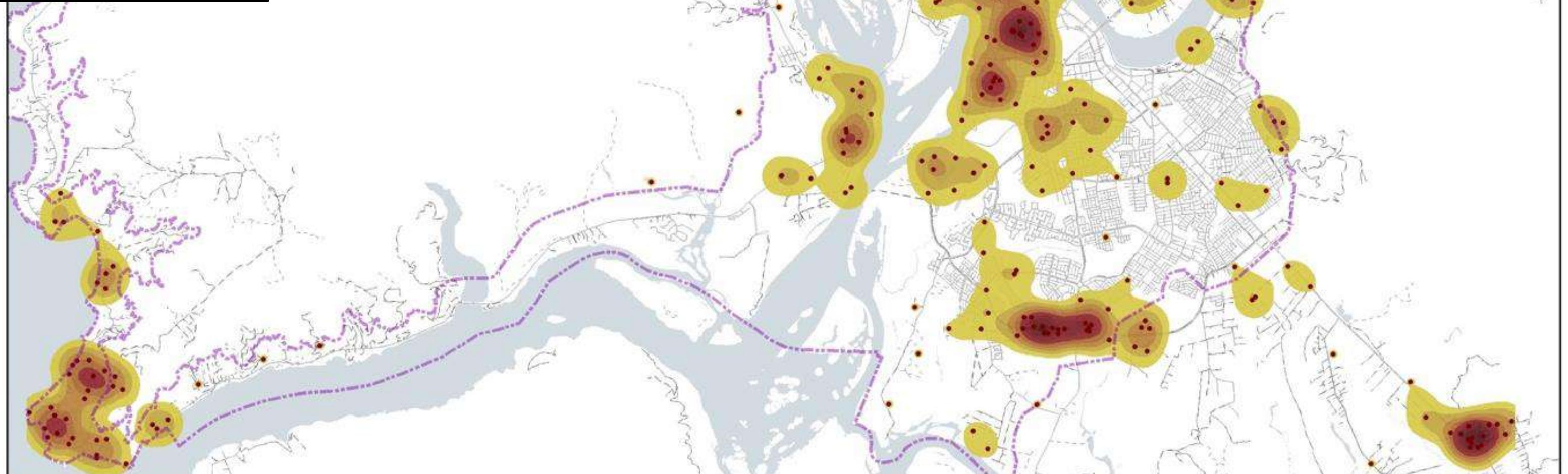


**Reuniones
entre
6 al 21
de enero**

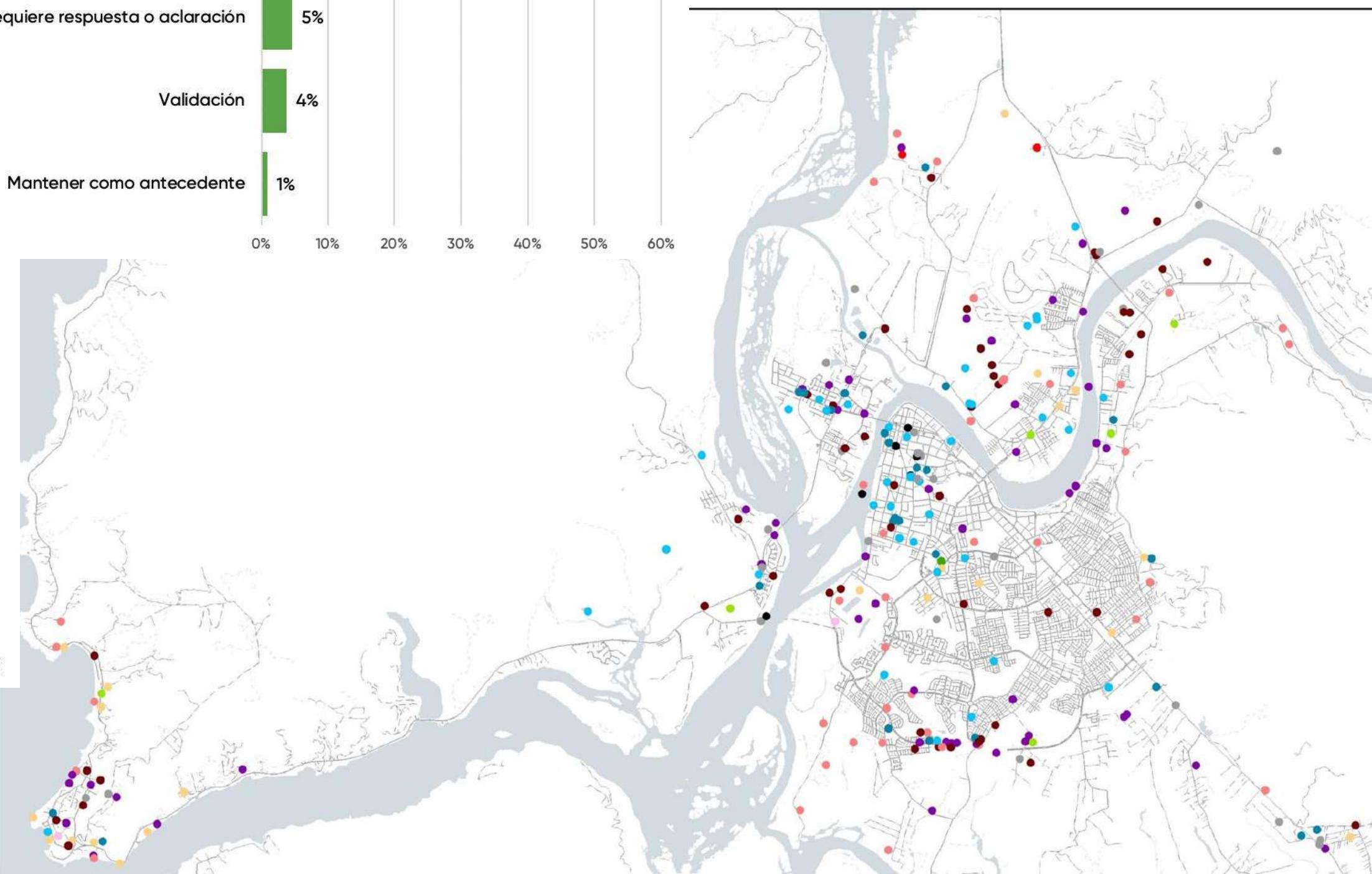
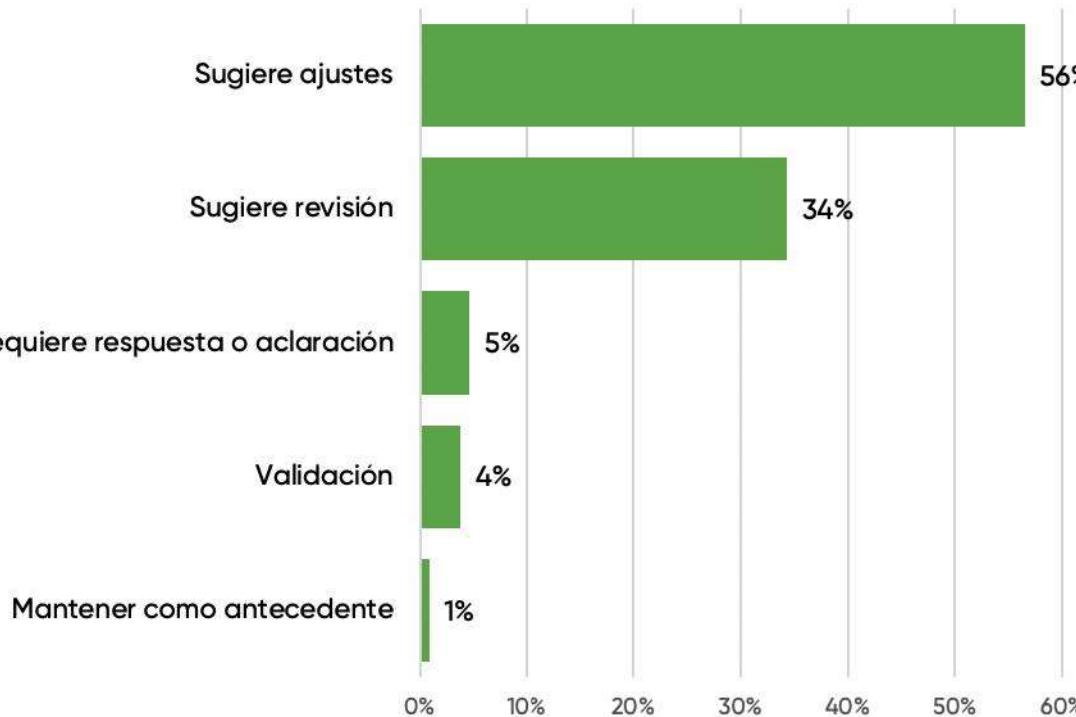
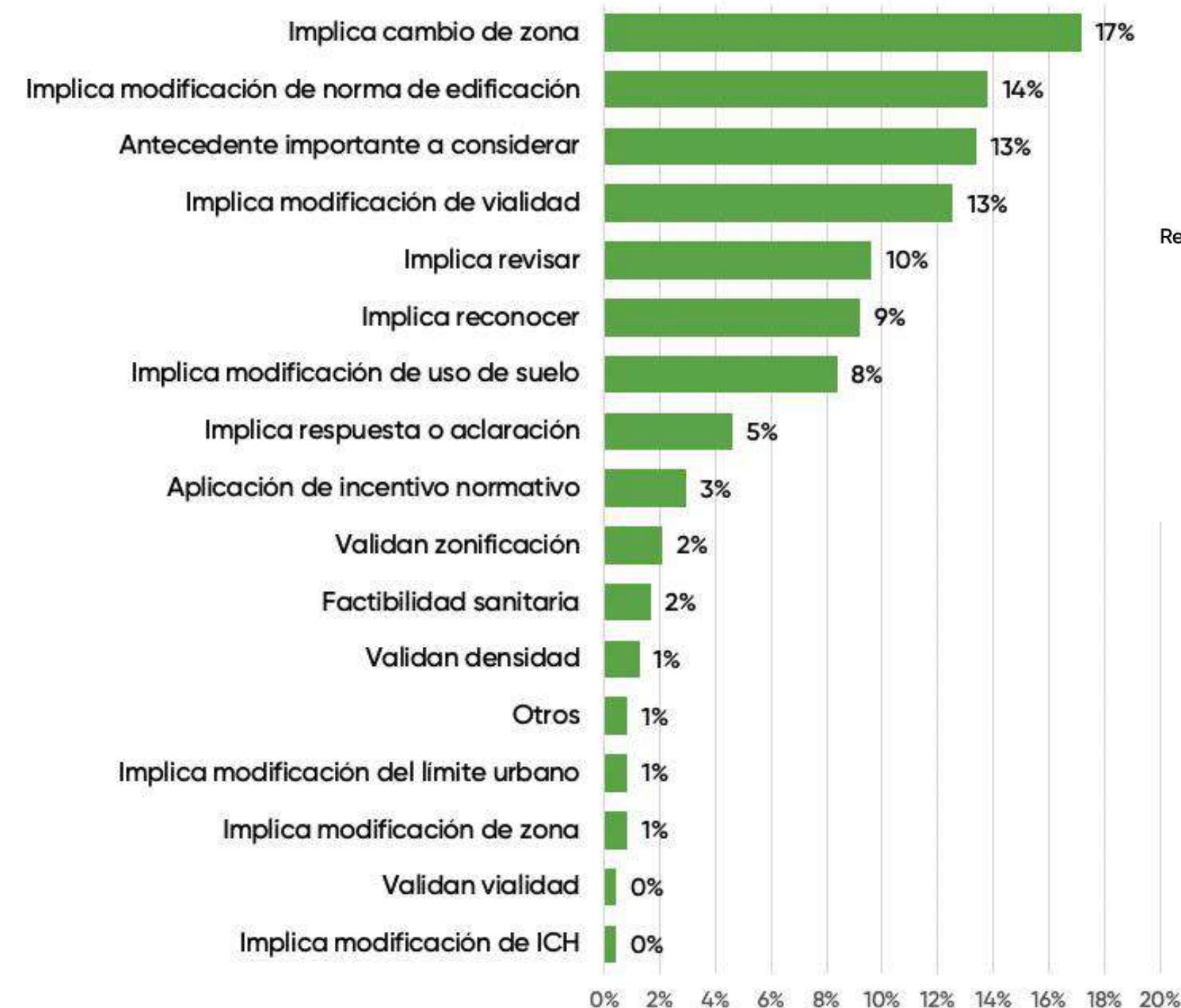


Entre las principales áreas de interés destacan:

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



Jornada de Análisis de Anteproyecto



Simbología

- Antecedente importante a considerar
- Aplicación de incentivo normativo
- Factibilidad sanitaria
- Implica cambio de zona
- Implica modificación de ICH
- Implica modificación de norma de edificación
- Implica modificación de uso de suelo
- Implica modificación de vialidad
- Implica reconocer
- Implica revisar
- Implica modificación del límite urbano

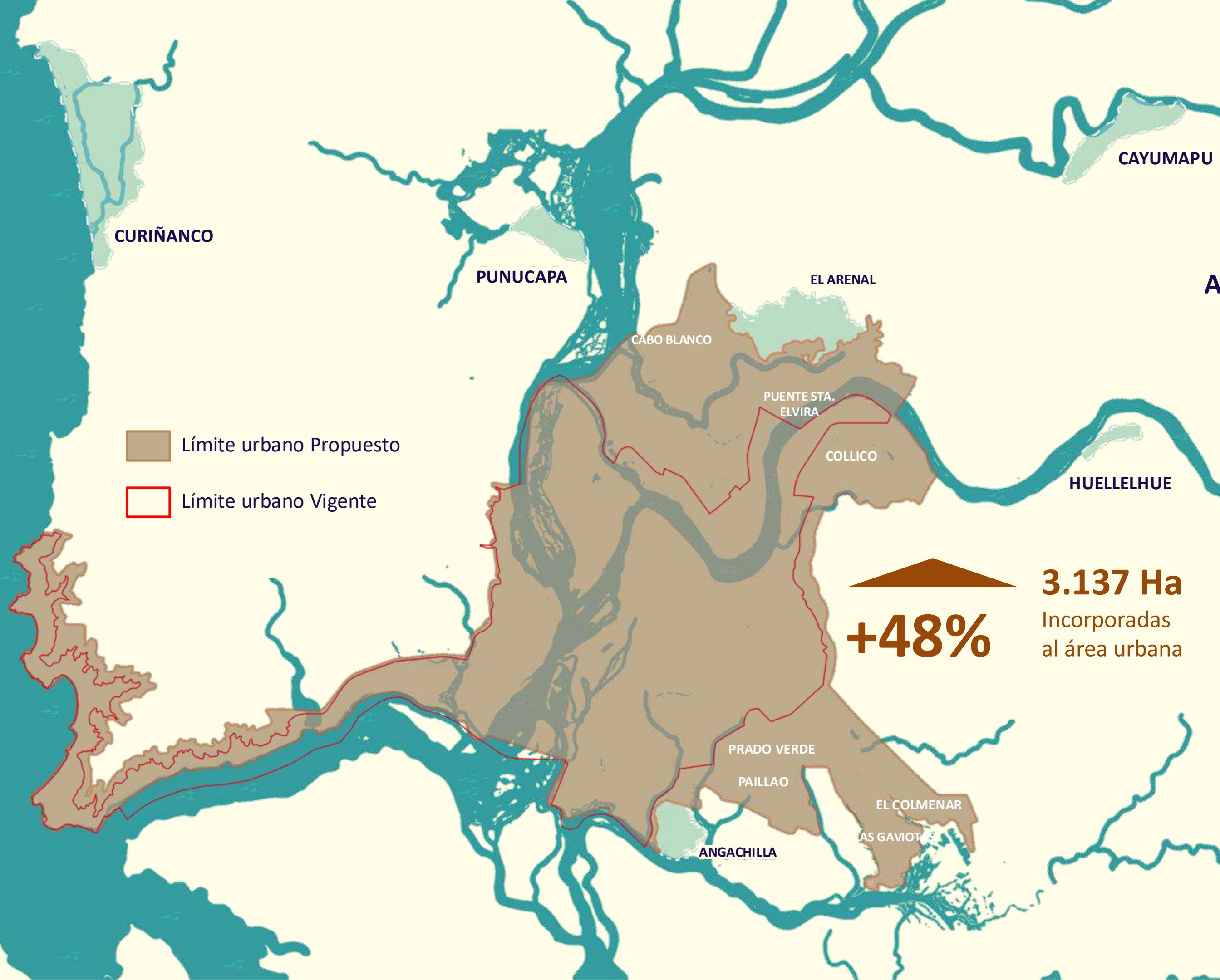
LÍMITE URBANO

LÍMITE URBANO

9.610 Ha

Área PRC Propuesta

Abarca el Sistema urbano conurbado
de Valdivia y Niebla.



3.137 Ha

Incorporadas
al área urbana

+48%

LÍMITE URBANO

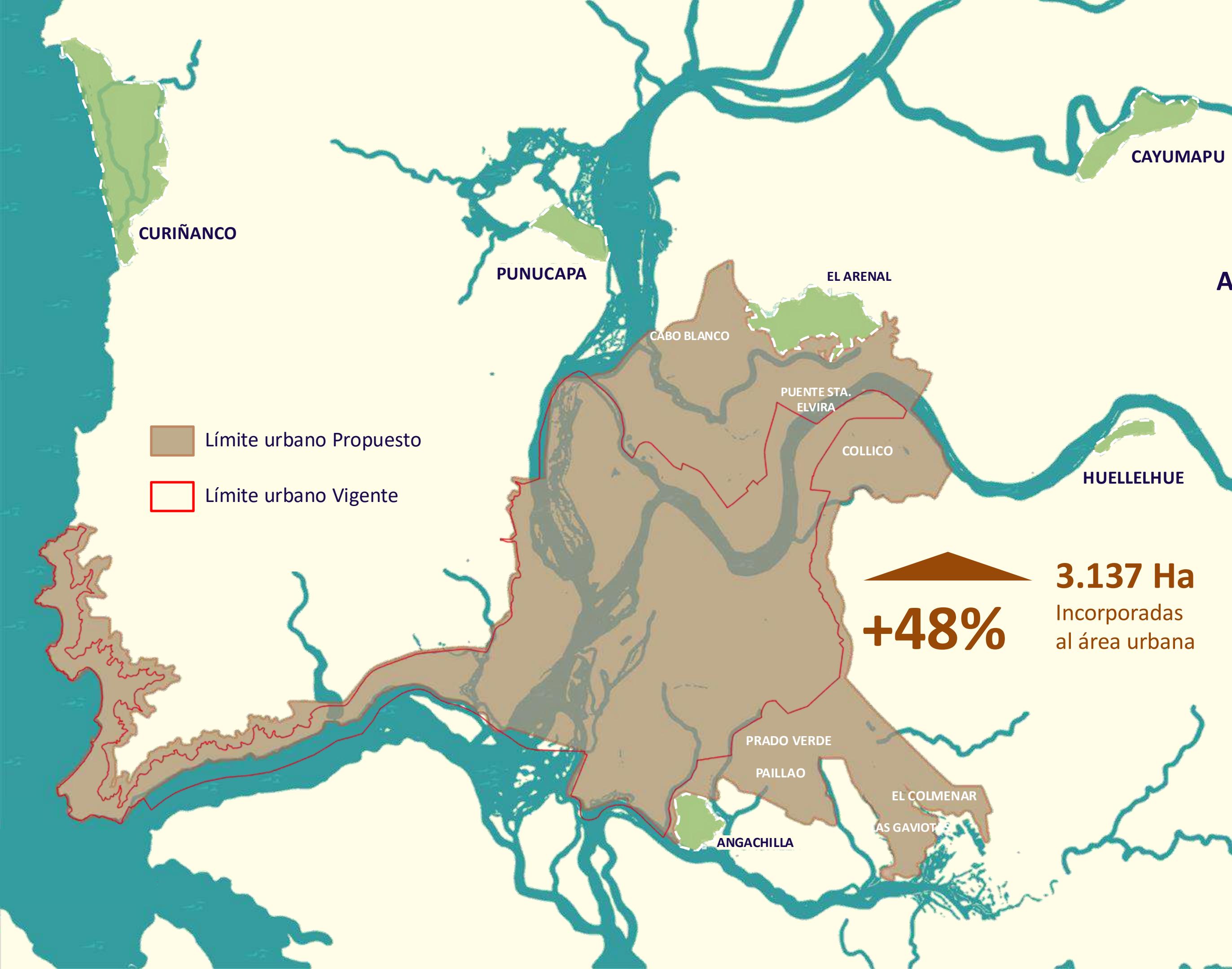
9.610 Ha

Área PRC Propuesta

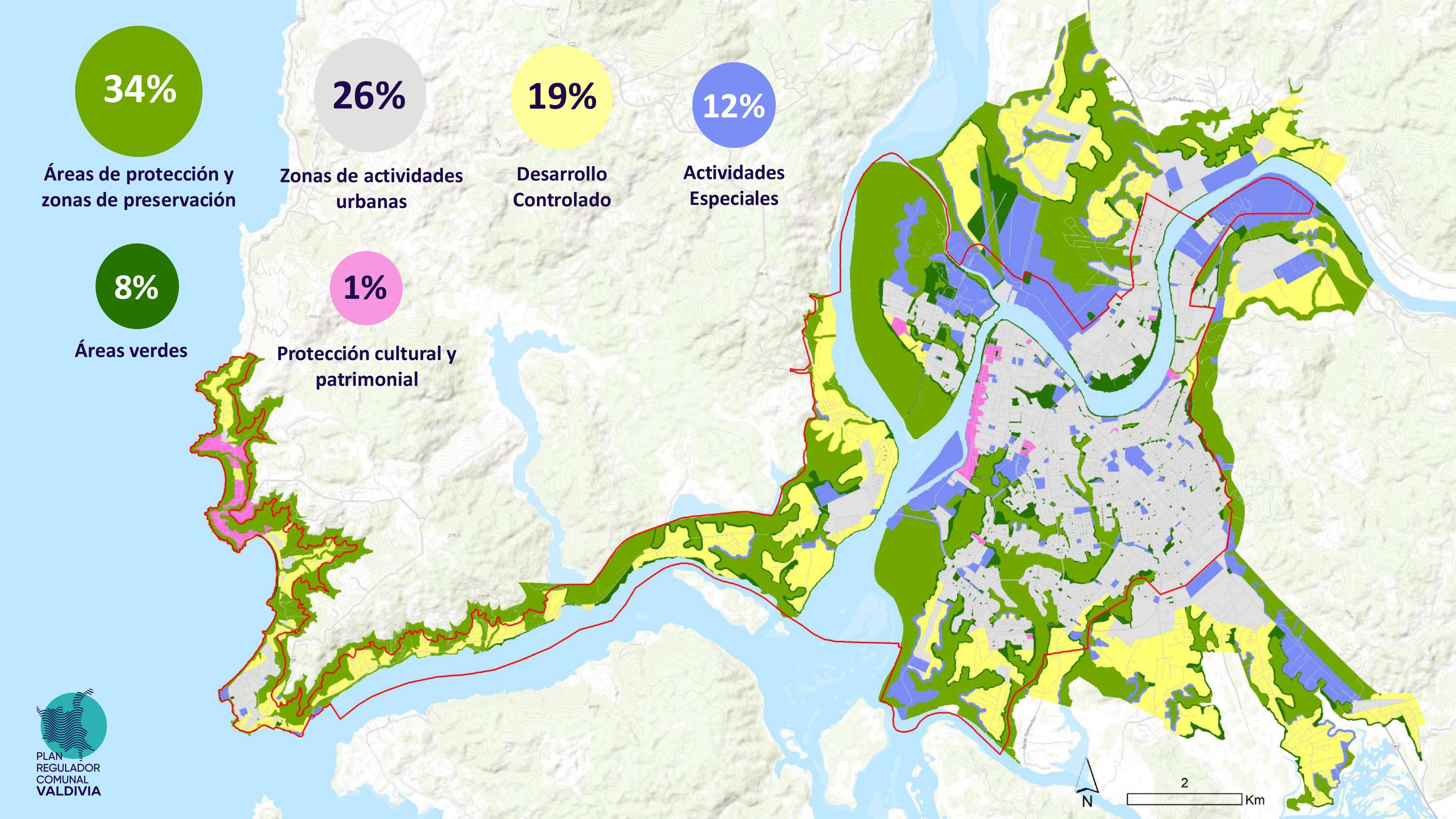
Abarca el Sistema urbano conurbado
de Valdivia y Niebla.

ACUERDO DE IMAGEN OBJETIVO:

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



ZONIFICACIÓN



34%

Áreas de protección y
zonas de preservación

26%

Zonas de actividades
urbanas

19%

Desarrollo
Controlado

12%

Actividades
Especiales

8%

Áreas verdes

1%

Protección cultural y
patrimonial



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA

2

Km

Áreas de actividades urbanas

¿Cómo leer la zonificación?

ZONAS

Centrales

Mixtas

Residenciales

Turísticas

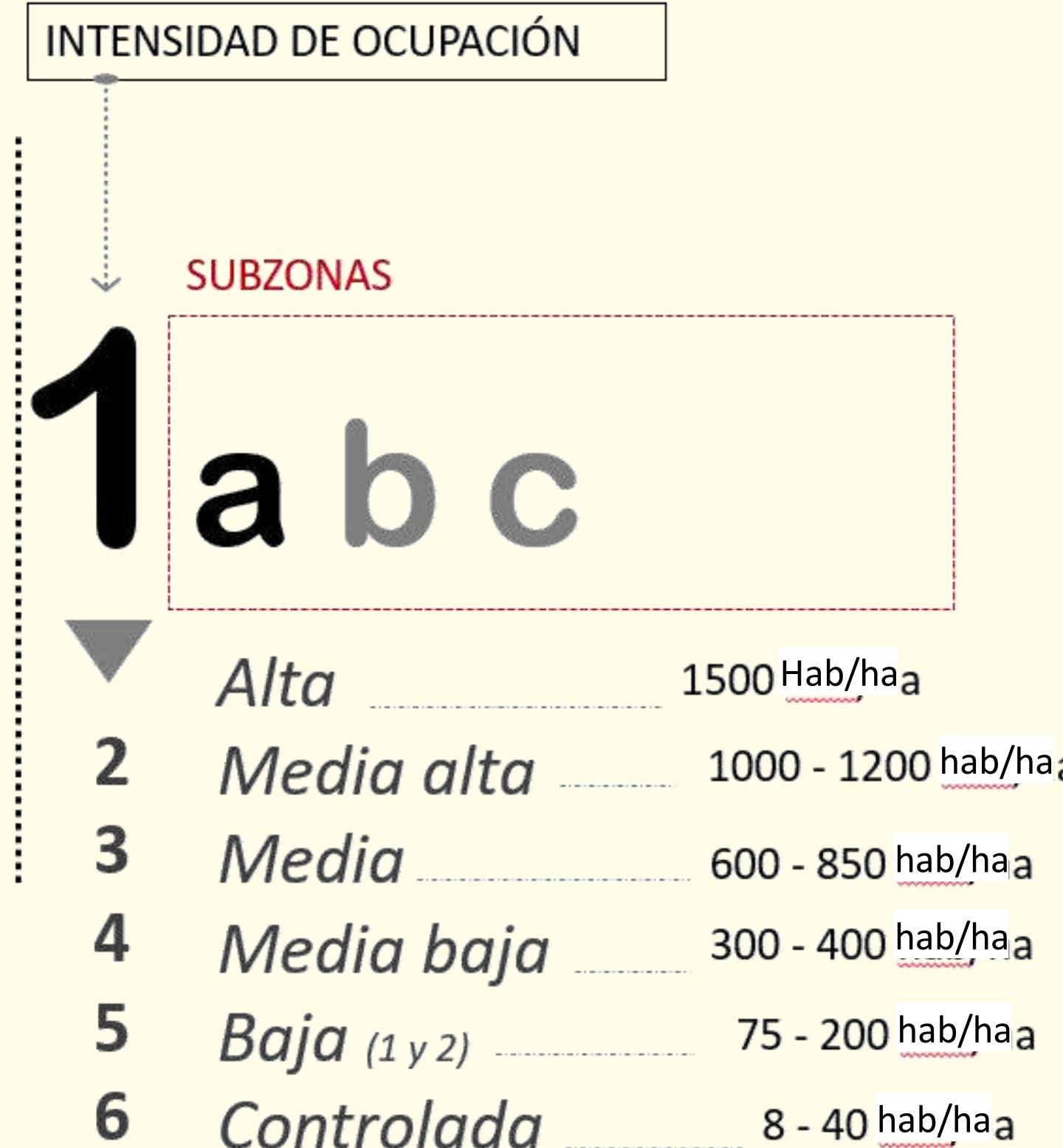
VOCACIONES DE USO

C

M

R

T



Ejemplo:

Zonas Turísticas

-  T3
-  T3a
-  T4
-  T5
-  T5a
-  T6
-  T6a

Zonas Mixtas Centrales (C)

Buscan propiciar y reactivar áreas centrales y acercar servicios a otros sectores, permitiendo aprovechar las economías de aglomeración que surgen como oportunidad al existir concentración de actividades.

Se distribuyen principalmente en torno al centro fundacional de Valdivia, orientando su crecimiento hacia la Av. Ramón Picarte.

Se potencian nodos e intersecciones de ejes principales que acogen o tienen el potencial de acoger equipamientos relevantes para el sistema urbano debido a su mayor jerarquía vial.

Zonas Mixtas Residenciales (M)

Combinan de manera integrada usos residenciales y equipamientos de diverso tipo (salud, seguridad, educación), buscando una integración armónica de las funciones urbanas. Esto contribuye a dinamizar la economía local, promoviendo los primeros pisos para actividades e iniciativas que potencian la identidad barrial y generan empleo asociado a microemprendimientos e industrias creativas.

Zonas Residenciales preferentes (R)

Zonas donde predominan las viviendas, integrando de manera complementaria equipamientos esenciales (Educación, salud, seguridad y otros.), junto con actividades comerciales y de servicios de menor escala, orientados principalmente a satisfacer necesidades de escala local o barrial.

Estos territorios se caracterizan por priorizar la función habitacional, al tiempo que garantizan el acceso cercano a servicios fundamentales que contribuyen al bienestar y calidad de vida de la comunidad.

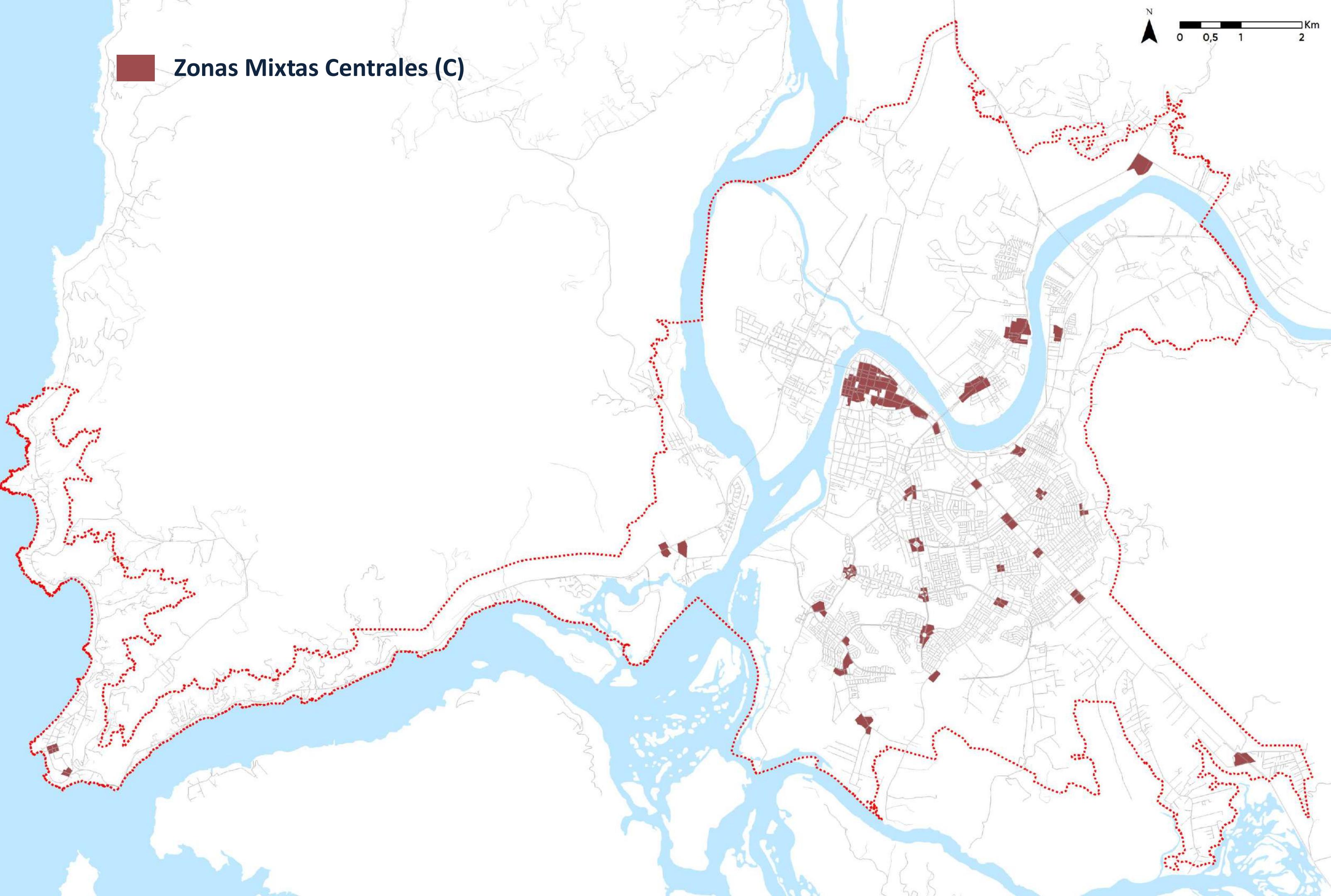
Zonas Turísticas (T)

Zonas que buscan promover el desarrollo de actividades residenciales y turísticas en armonía con el entorno natural y cultural, incentivando una oferta diversificada que fortalezca la actividad económica local y el atractivo turístico.

Ubicadas en sectores próximos a balnearios, bordes de río y áreas reconocidas como Zonas de Interés Turístico (ZOIT), caracterizados por su acceso privilegiado a amenidades naturales y recreativas.

**ÁREAS DE
ACTIVIDADES
URBANAS**

 **Zonas Mixtas Centrales (C)**

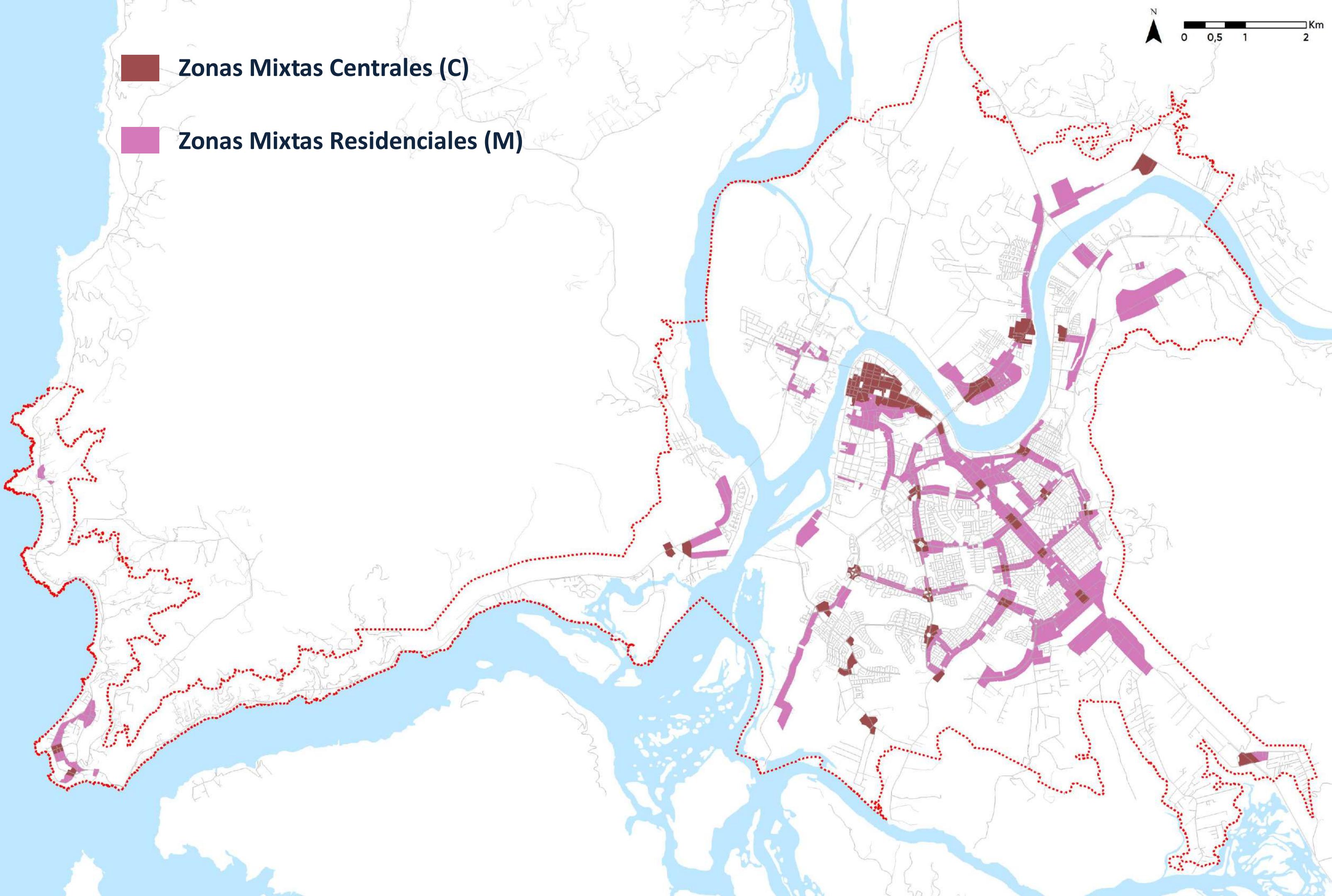


ÁREAS DE ACTIVIDADES URBANAS



Zonas Mixtas Centrales (C)

Zonas Mixtas Residenciales (M)



ÁREAS DE ACTIVIDADES URBANAS

 Zonas Mixtas Centrales (C)

 Zonas Mixtas Residenciales (M)

 Zonas Residenciales preferentes (R)



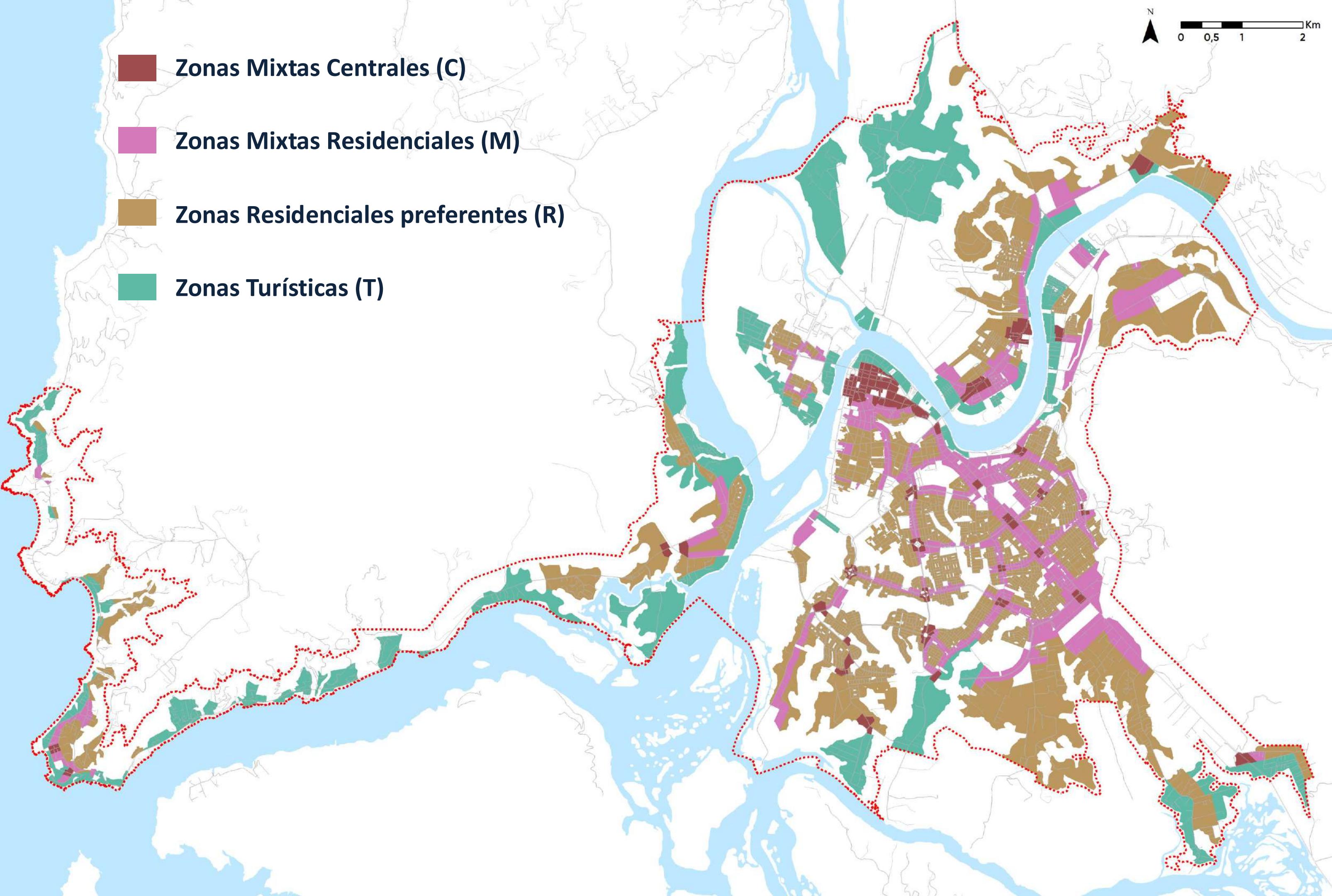
ÁREAS DE ACTIVIDADES URBANAS

 Zonas Mixtas Centrales (C)

 Zonas Mixtas Residenciales (M)

 Zonas Residenciales preferentes (R)

 Zonas Turísticas (T)



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA

ÁREAS DE ACTIVIDADES URBANAS

ZONAS DE ACTIVIDADES ESPECIALES

Zonas en las que se prohíbe la vivienda

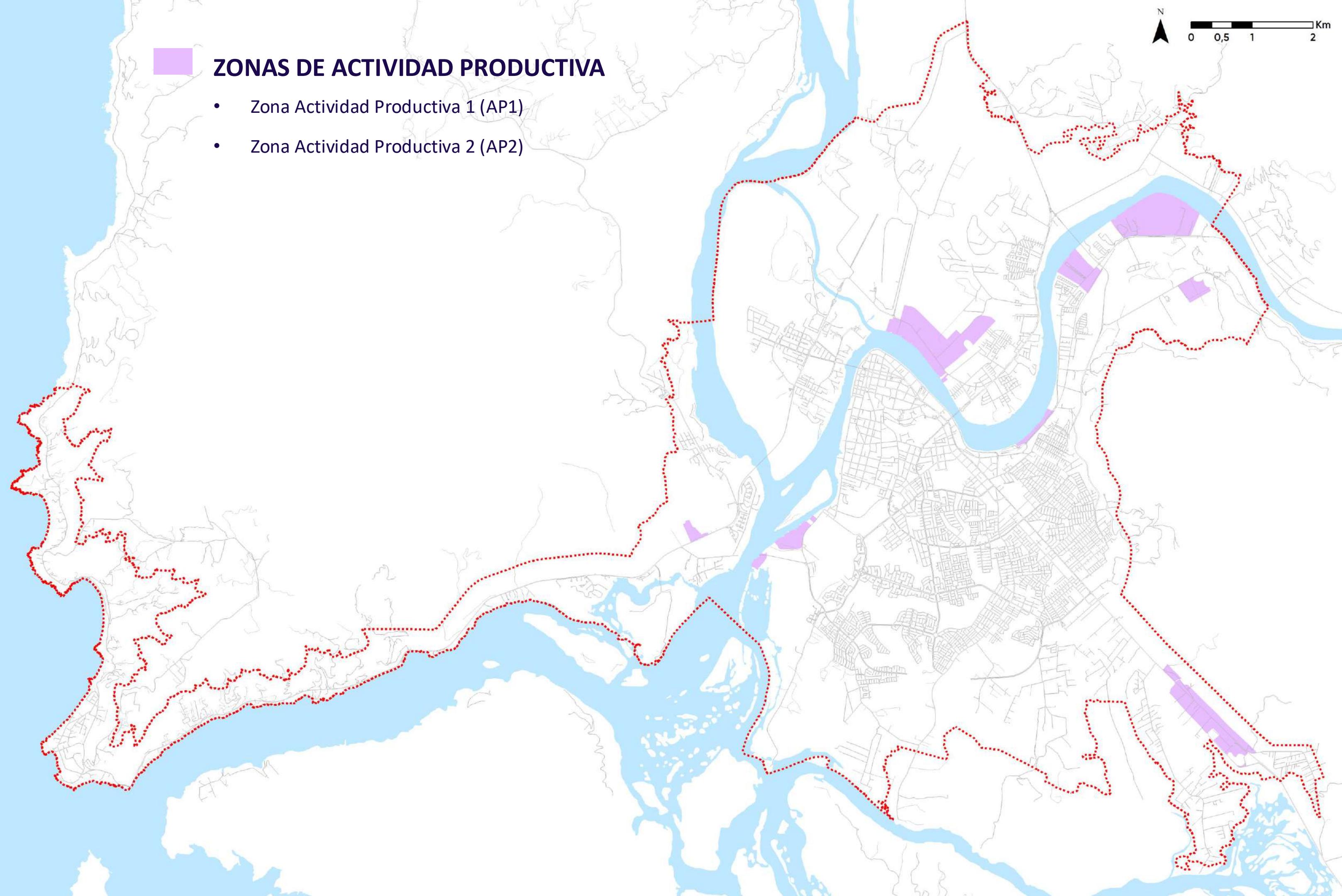
Se restringe el abanico de usos de suelo permitidos a:

- Equipamientos
- Infraestructura
- Actividades productivas

De acuerdo a características especiales existentes y/o proyectadas en el territorio.

ZONAS DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA

- Zona Actividad Productiva 1 (AP1)
- Zona Actividad Productiva 2 (AP2)



ÁREAS DE ACTIVIDADES URBANAS

ZONAS DE ACTIVIDADES ESPECIALES

Zonas en las que se prohíbe la vivienda

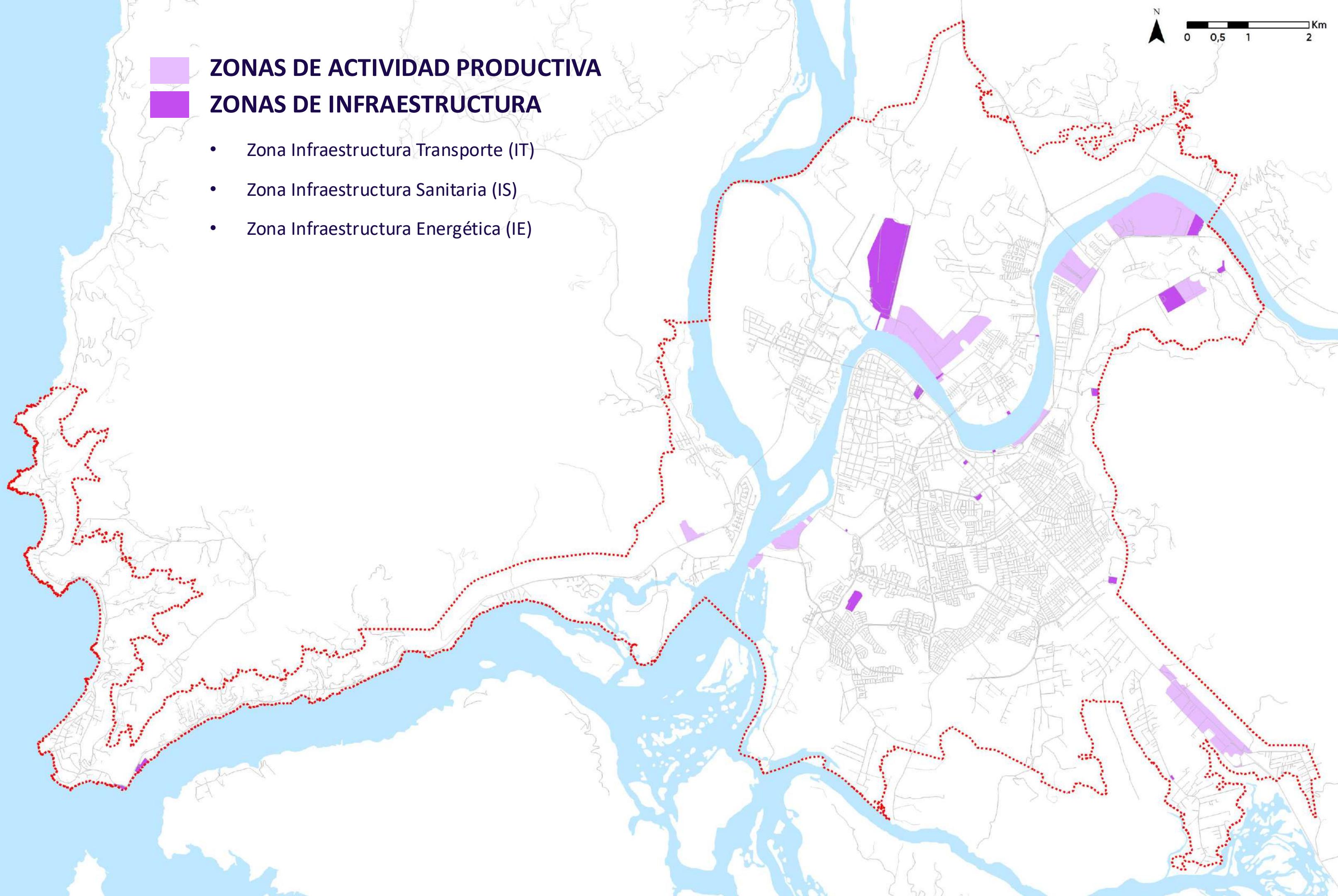
Se restringe el abanico de usos de suelo permitidos a:

- Equipamientos
- Infraestructura
- Actividades productivas

De acuerdo a características especiales existentes y/o proyectadas en el territorio.

ZONAS DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA ZONAS DE INFRAESTRUCTURA

- Zona Infraestructura Transporte (IT)
- Zona Infraestructura Sanitaria (IS)
- Zona Infraestructura Energética (IE)



ÁREAS DE ACTIVIDADES URBANAS

ZONAS DE ACTIVIDADES ESPECIALES

Zonas en las que se prohíbe la vivienda

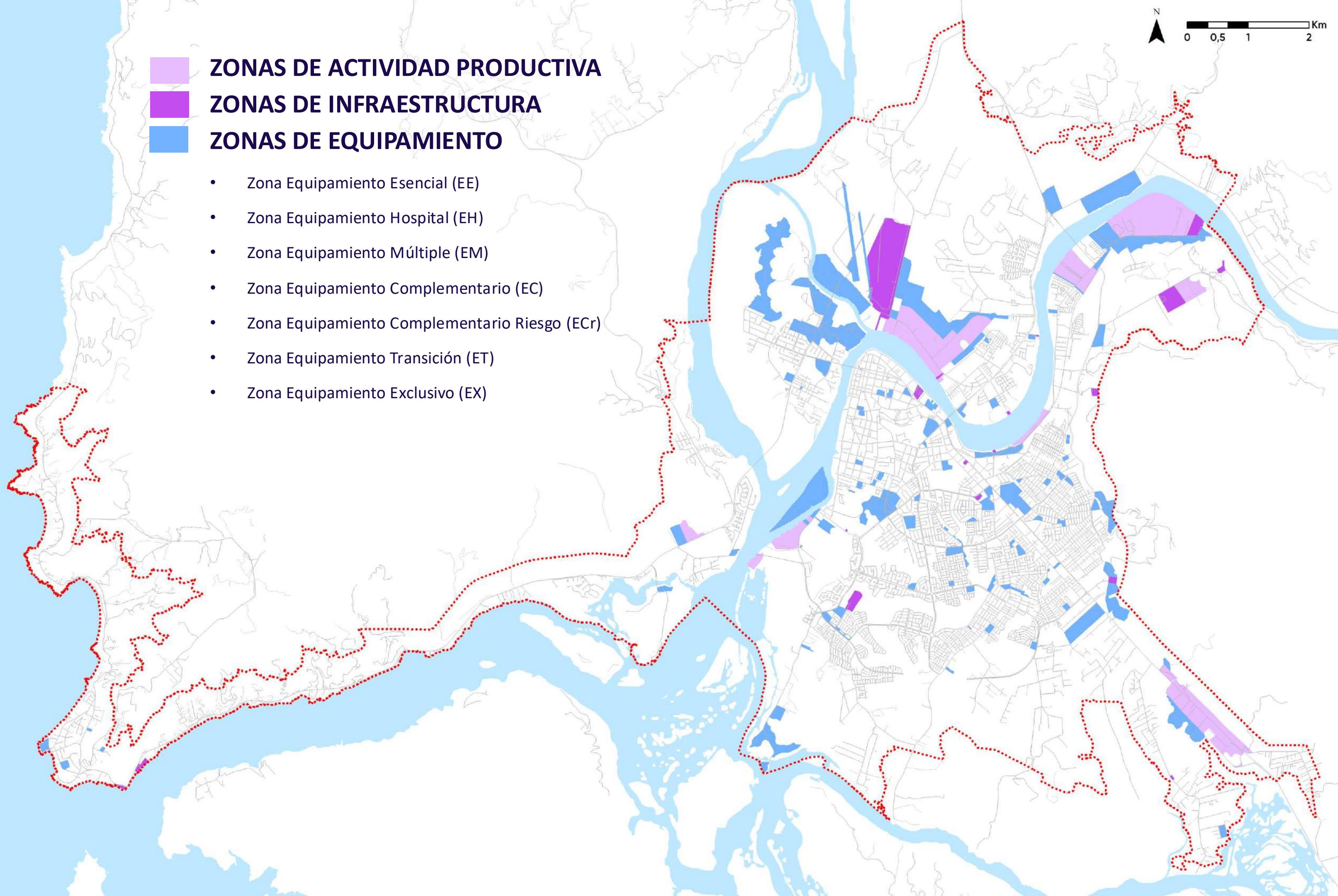
Se restringe el abanico de usos de suelo permitidos a:

- Equipamientos
- Infraestructura
- Actividades productivas

De acuerdo a características especiales existentes y/o proyectadas en el territorio.

ZONAS DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA ZONAS DE INFRAESTRUCTURA ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- Zona Equipamiento Esencial (EE)
- Zona Equipamiento Hospital (EH)
- Zona Equipamiento Múltiple (EM)
- Zona Equipamiento Complementario (EC)
- Zona Equipamiento Complementario Riesgo (ECr)
- Zona Equipamiento Transición (ET)
- Zona Equipamiento Exclusivo (EX)



Áreas restringidas al desarrollo urbano

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA

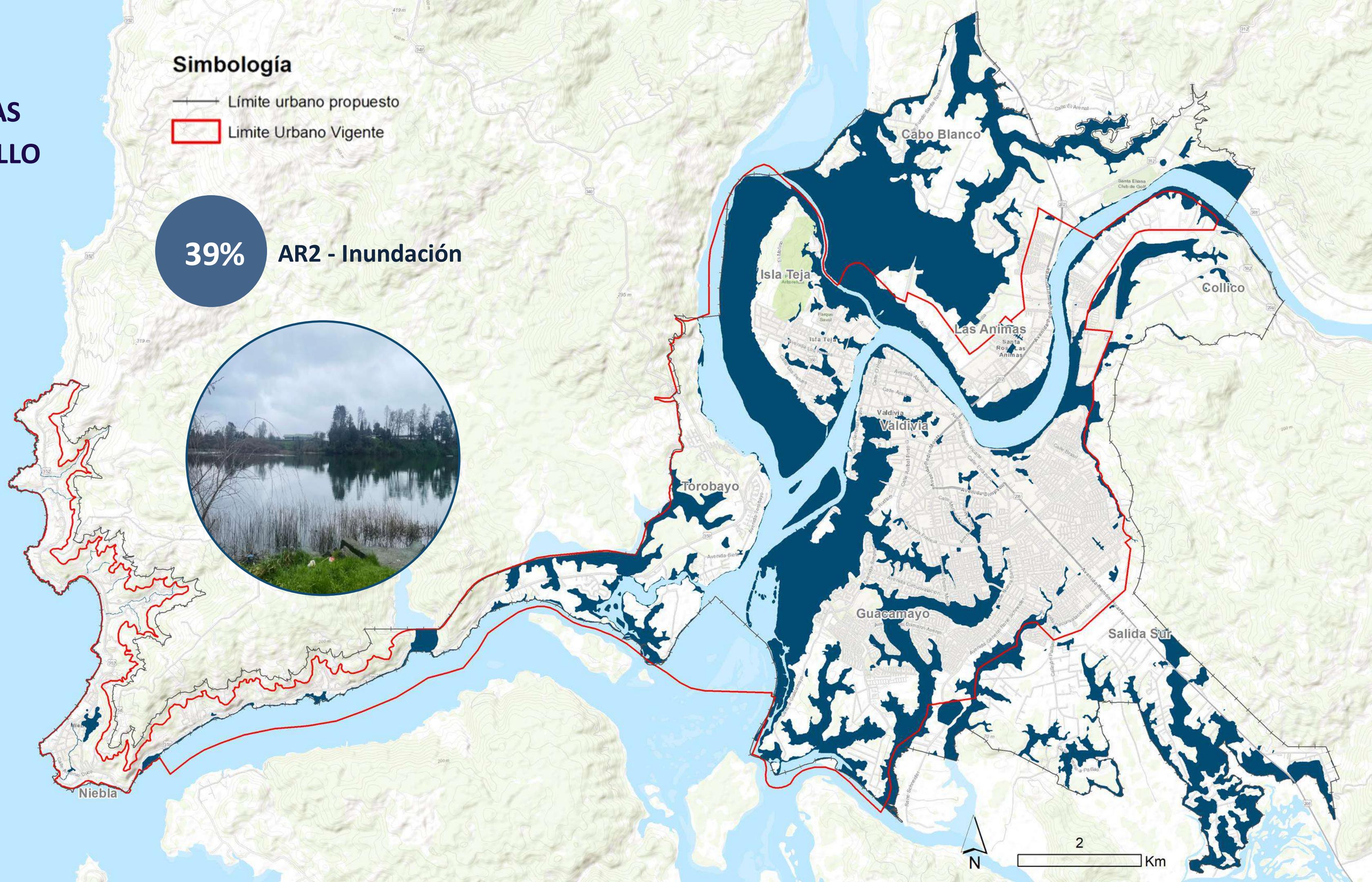
Simbología

Límite urbano propuesto

Límite Urbano Vigente

39%

AR2 - Inundación



ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Simbología

Límite urbano propuesto

Límite Urbano Vigente

39%

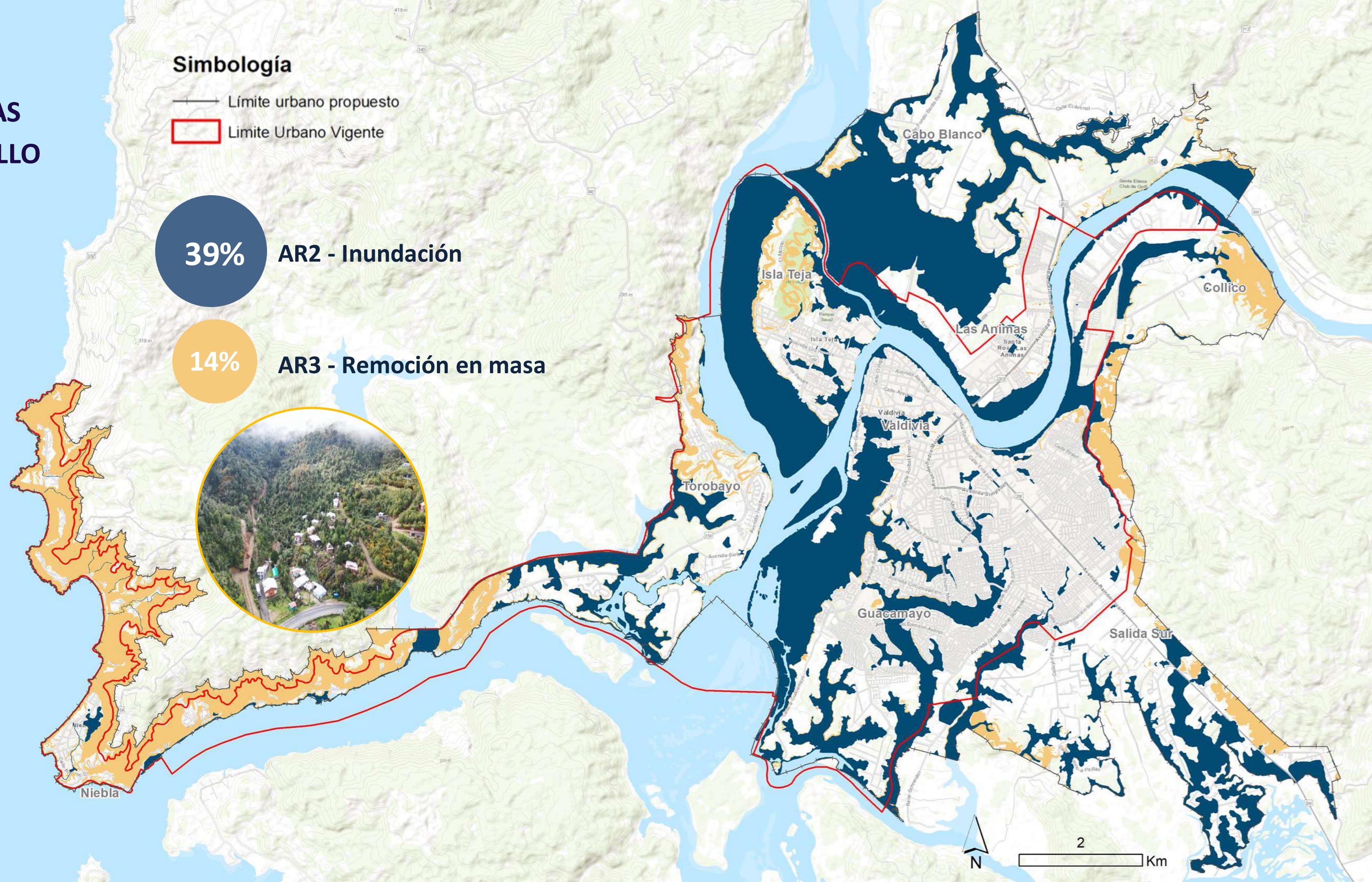
AR2 - Inundación

14%

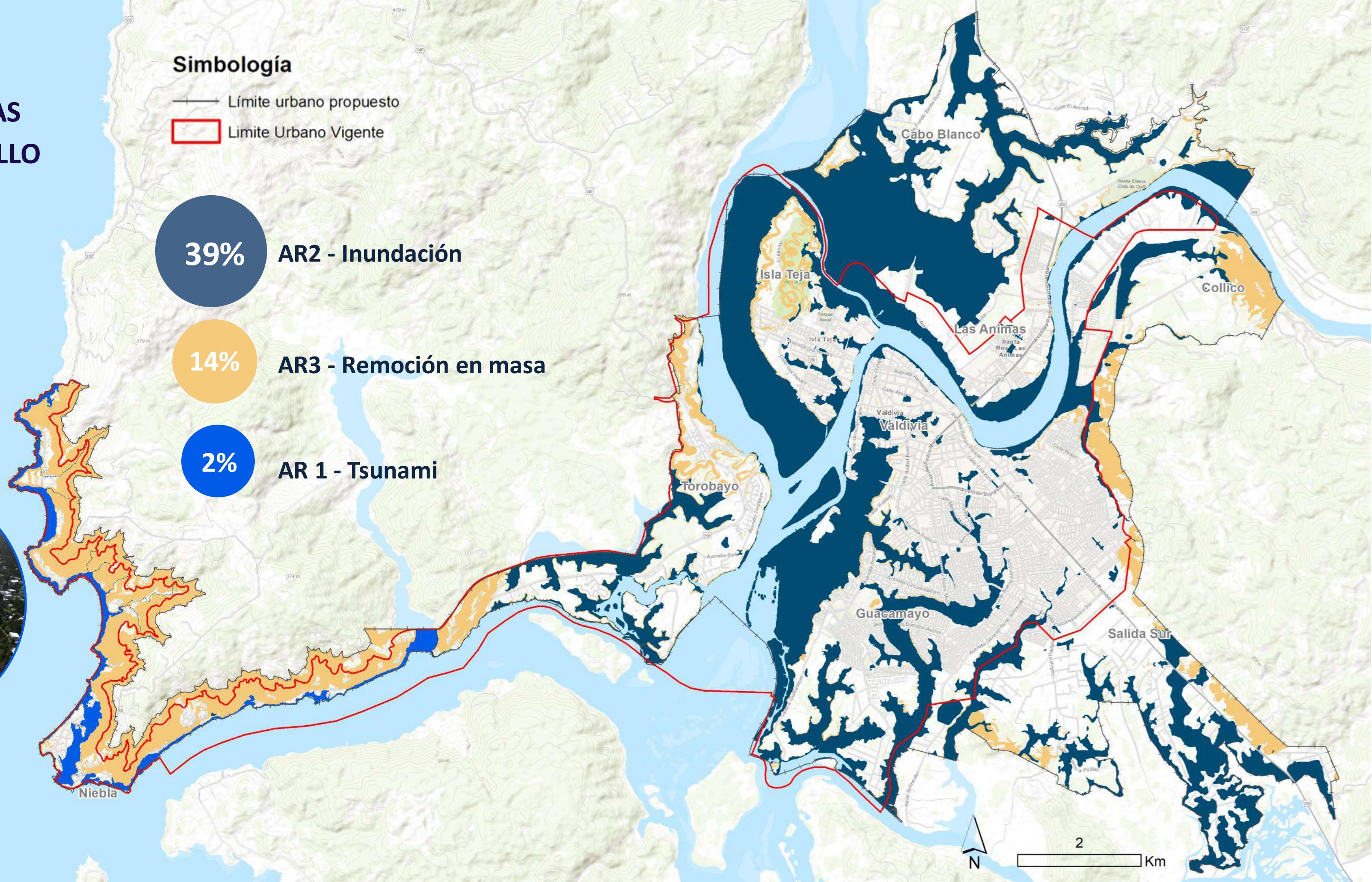
AR3 - Remoción en masa



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA



ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO



ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Cambios en la
vulnerabilidad:

-15%

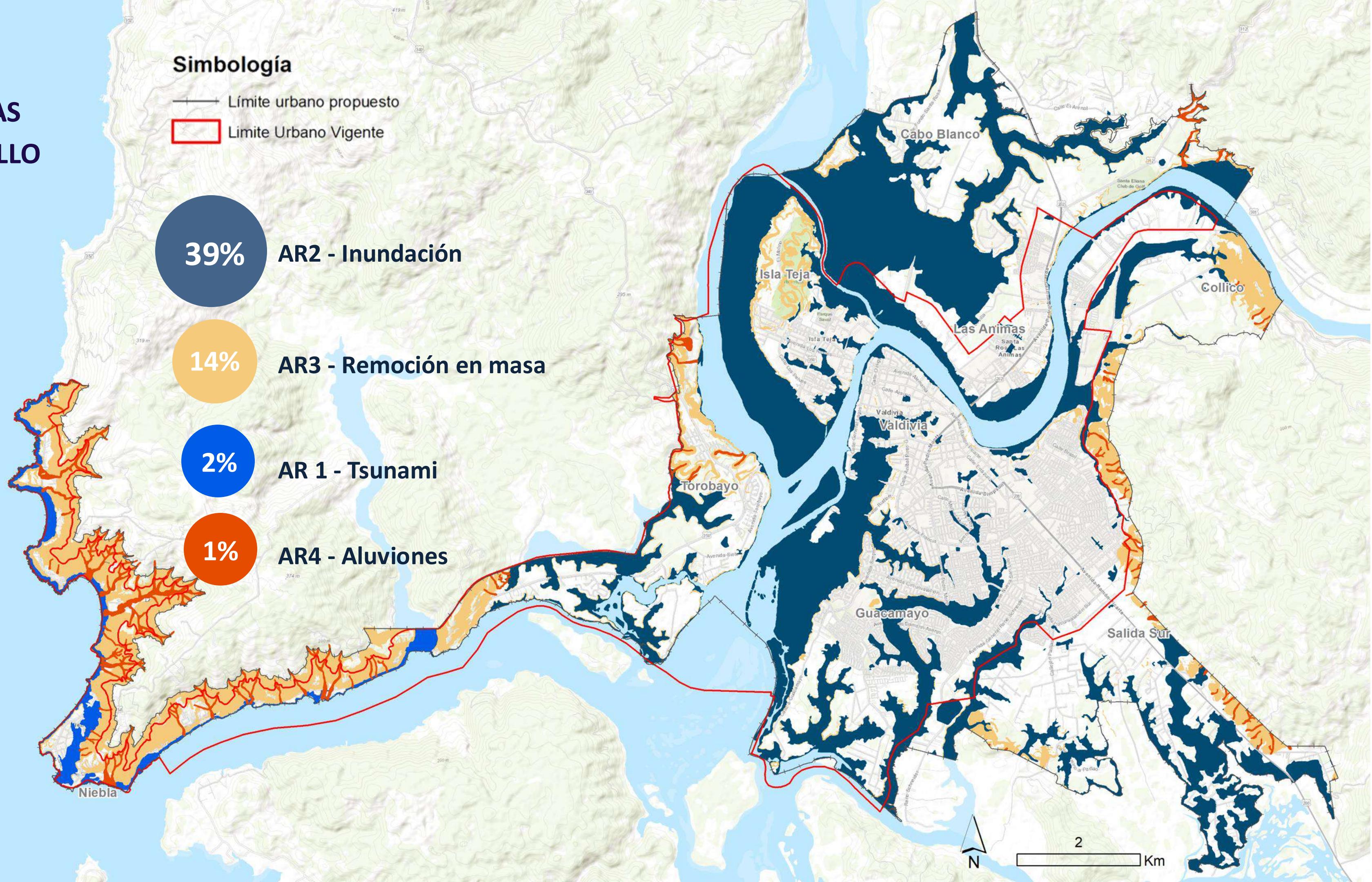
De hogares
en mayor riesgo

-12%

De población
en mayor riesgo



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA



Protección y Preservación Ambiental

ÁREAS DE PROTECCIÓN PRESERVACIÓN AMBIENTAL RIESGOS



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA

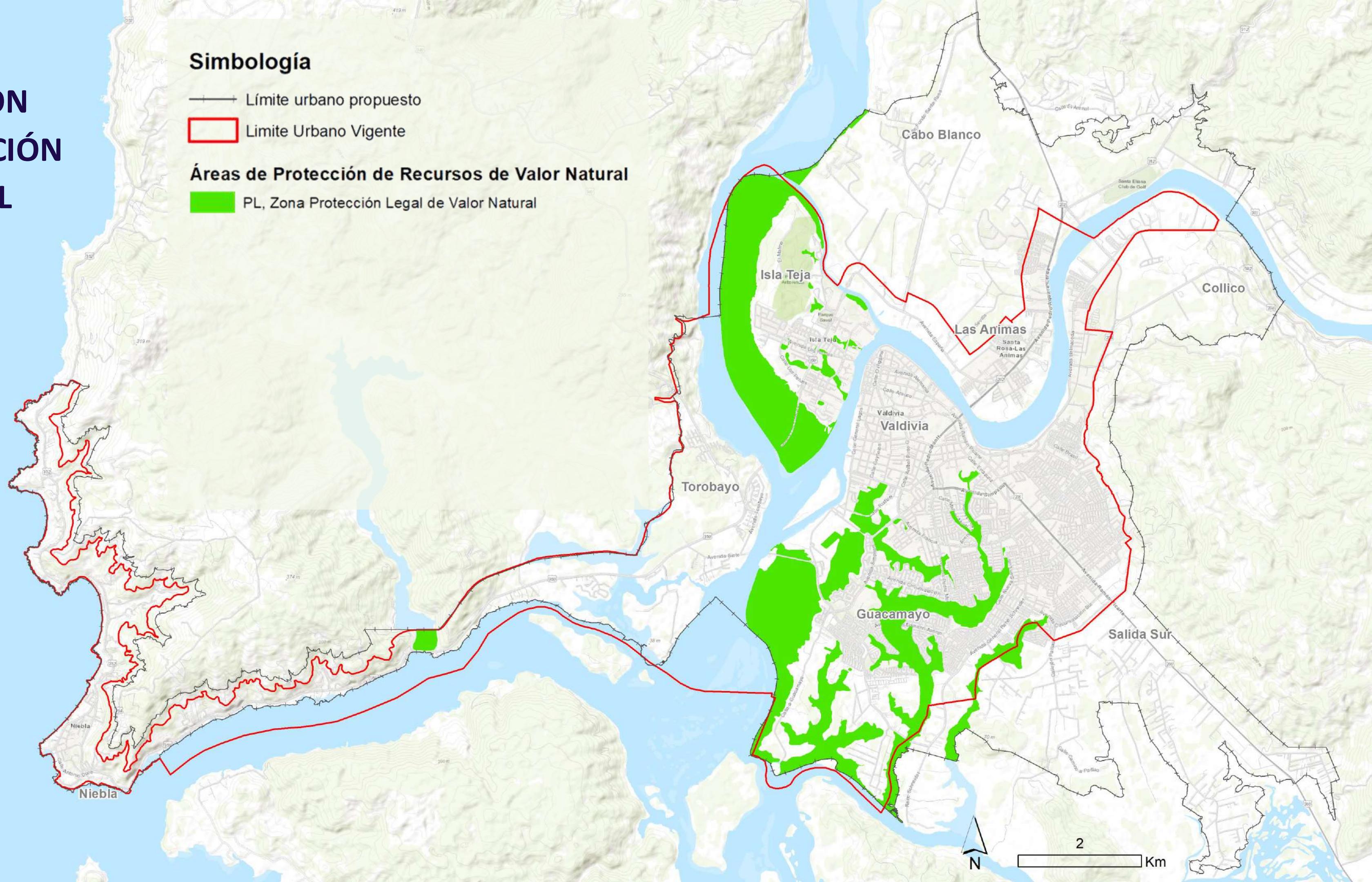
Simbología

— Límite urbano propuesto

— Limite Urbano Vigente

Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural

— PL, Zona Protección Legal de Valor Natural



ÁREAS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL RIESGOS



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA

Simbología

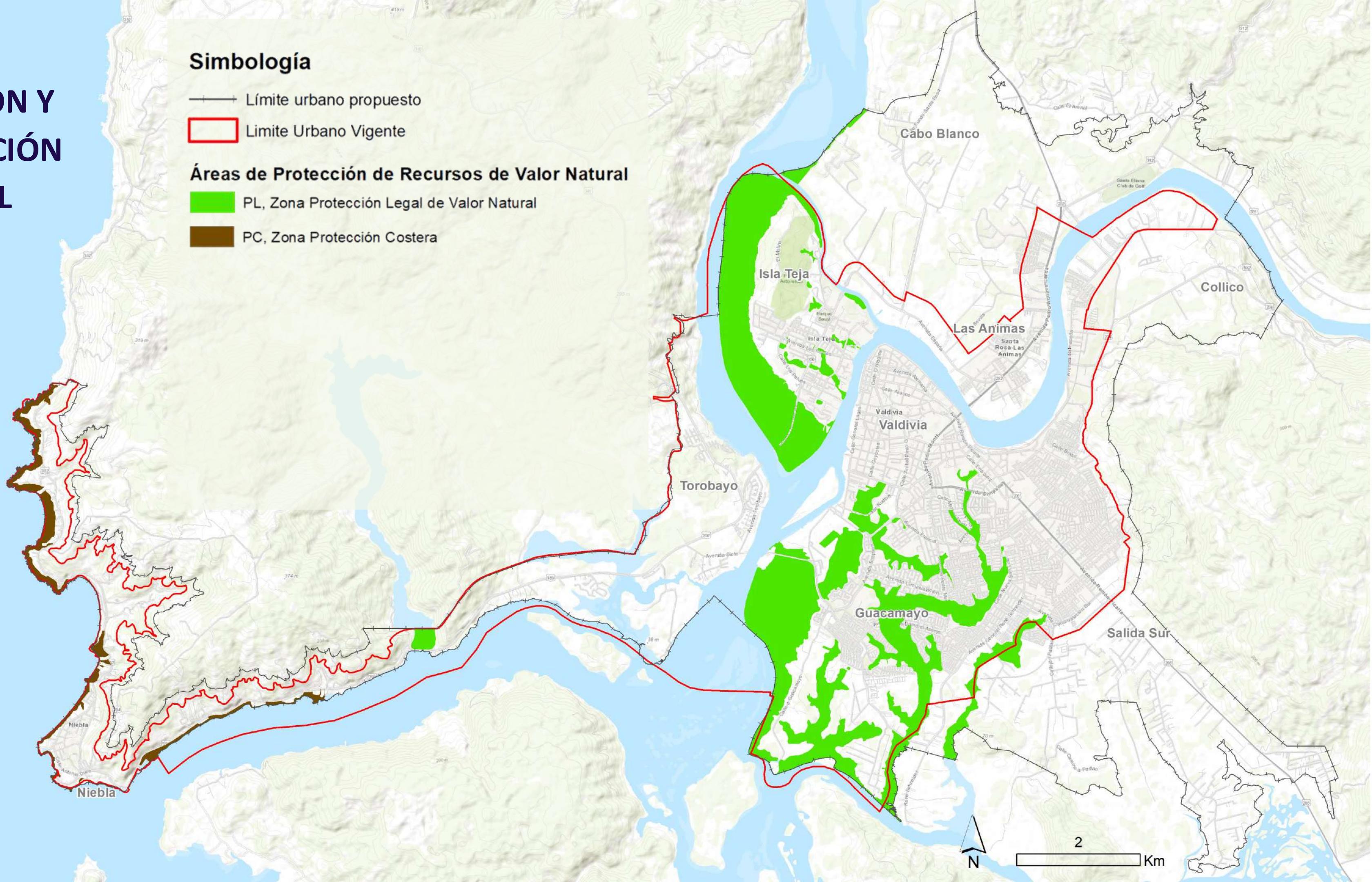
— Límite urbano propuesto

— Limite Urbano Vigente

Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural

— PL, Zona Protección Legal de Valor Natural

— PC, Zona Protección Costera



ÁREAS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL RIESGOS



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA

Simbología

— Límite urbano propuesto

— Limite Urbano Vigente

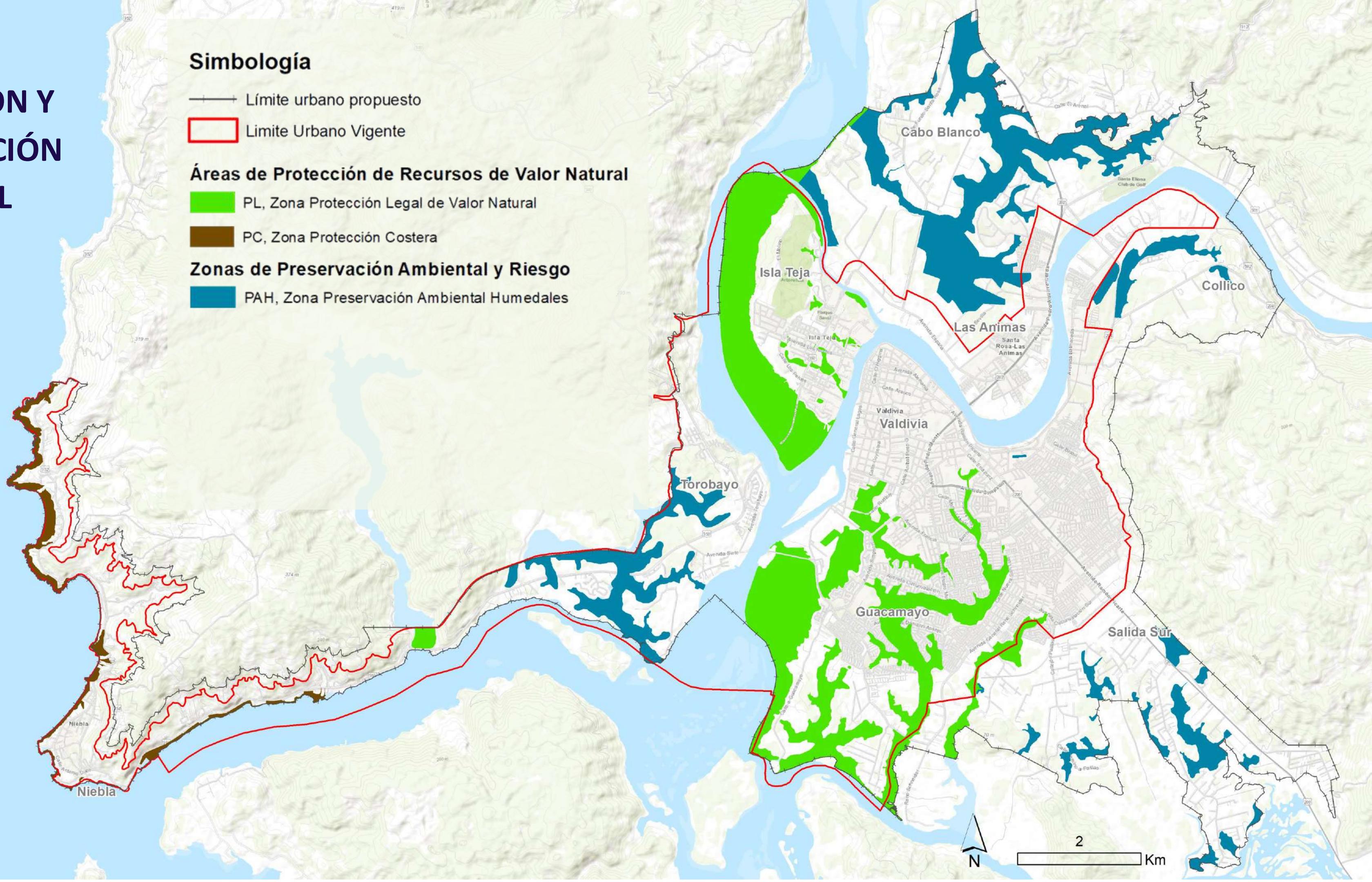
Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural

■ PL, Zona Protección Legal de Valor Natural

■ PC, Zona Protección Costera

Zonas de Preservación Ambiental y Riesgo

■ PAH, Zona Preservación Ambiental Humedales



ÁREAS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL RIESGOS



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA

Simbología

— Límite urbano propuesto

— Limite Urbano Vigente

Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural

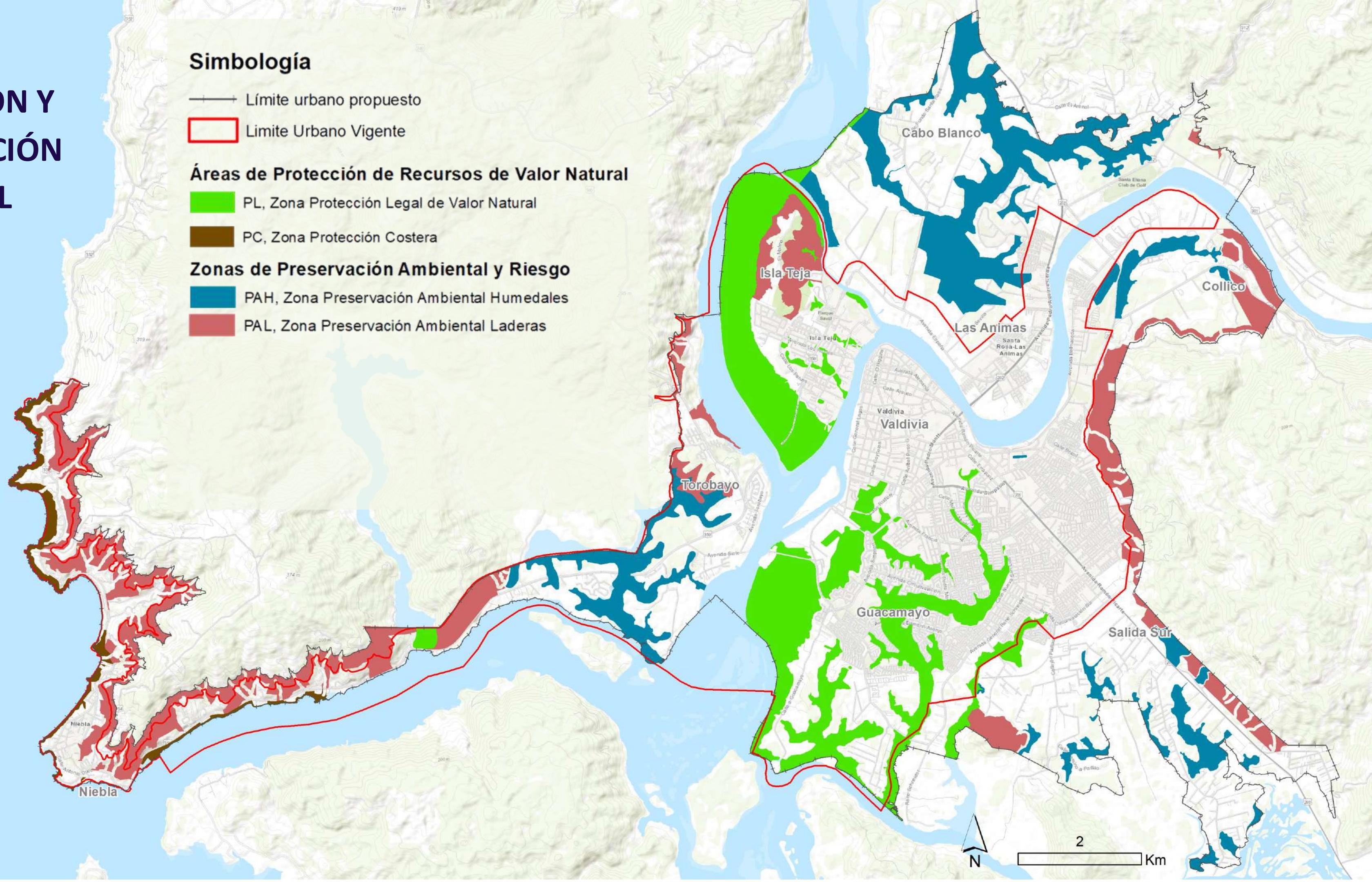
■ PL, Zona Protección Legal de Valor Natural

■ PC, Zona Protección Costera

Zonas de Preservación Ambiental y Riesgo

■ PAH, Zona Preservación Ambiental Humedales

■ PAL, Zona Preservación Ambiental Laderas



ÁREAS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL RIESGOS



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA

Simbología

— Límite urbano propuesto

— Limite Urbano Vigente

Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural

■ PL, Zona Protección Legal de Valor Natural

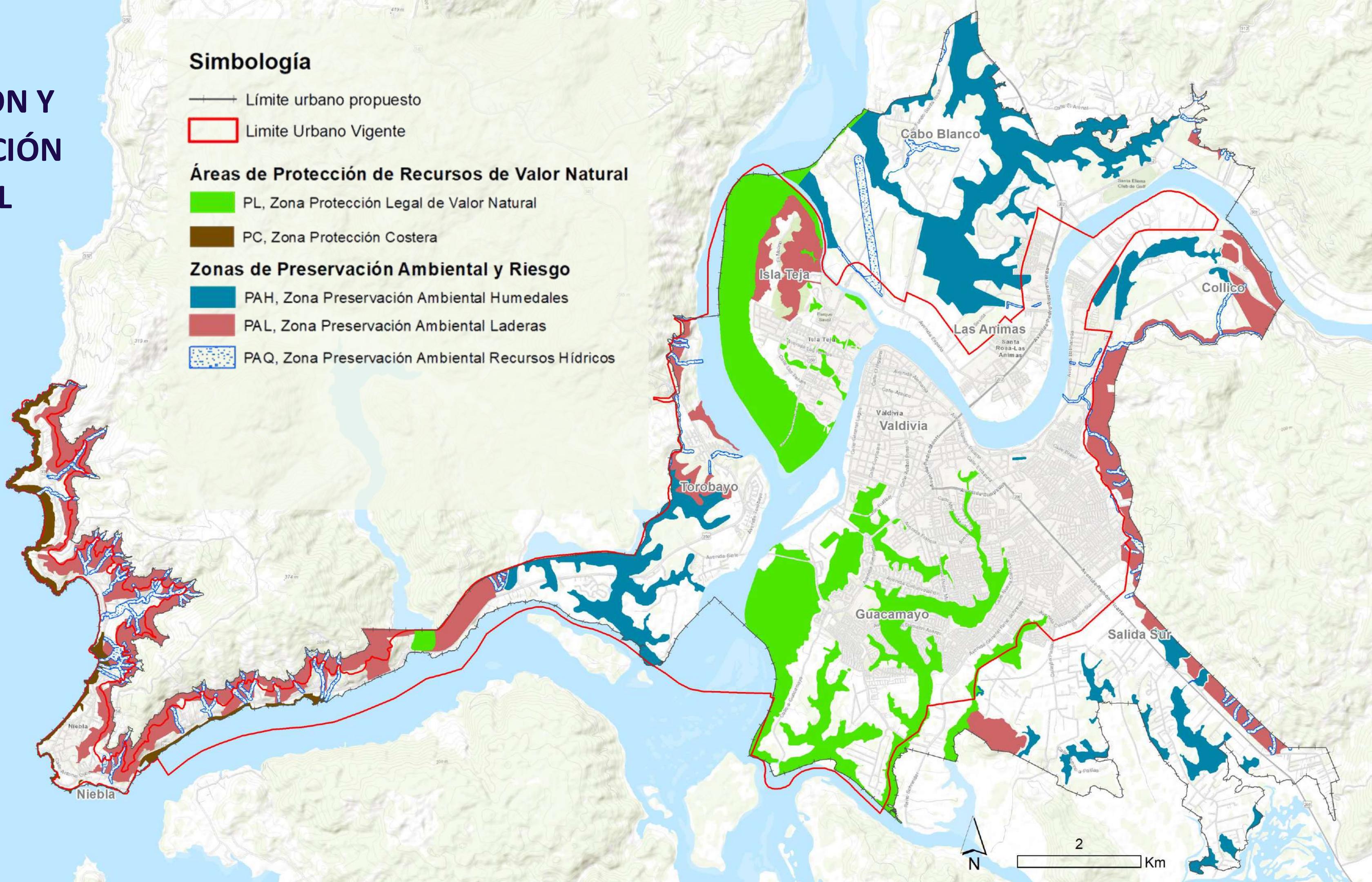
■ PC, Zona Protección Costera

Zonas de Preservación Ambiental y Riesgo

■ PAH, Zona Preservación Ambiental Humedales

■ PAL, Zona Preservación Ambiental Laderas

■ PAQ, Zona Preservación Ambiental Recursos Hídricos



Áreas verdes

ÁREAS VERDES

99 Ha

Área Verde Existente
(AVE)

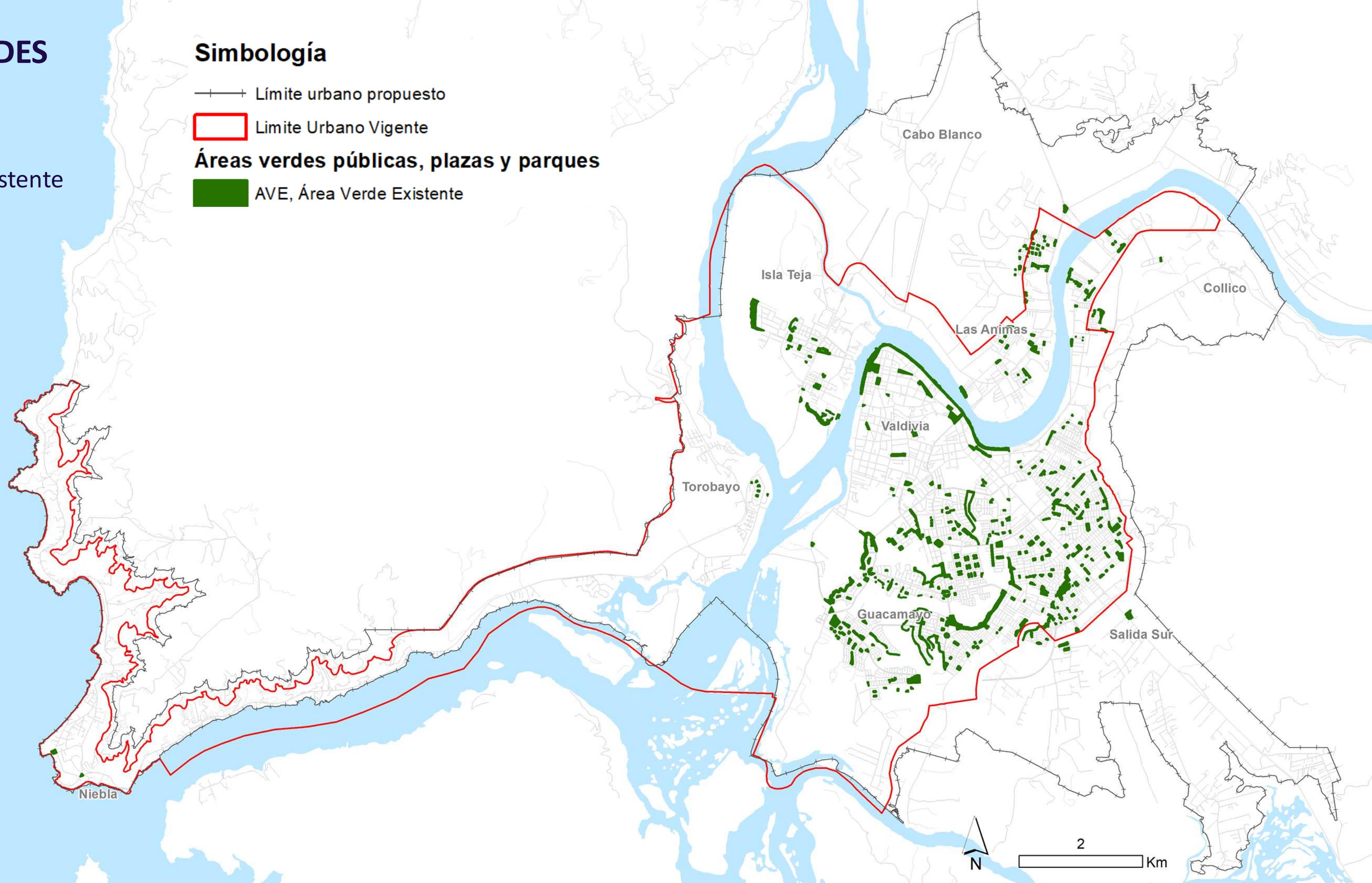
Simbología

—+— Límite urbano propuesto

■ Limite Urbano Vigente

Áreas verdes públicas, plazas y parques

■ AVE, Área Verde Existente



ÁREAS VERDES

99 Ha

Área Verde Existente
(AVE)

357 Ha

Área Verde Proyectada
(AVP)

Simbología

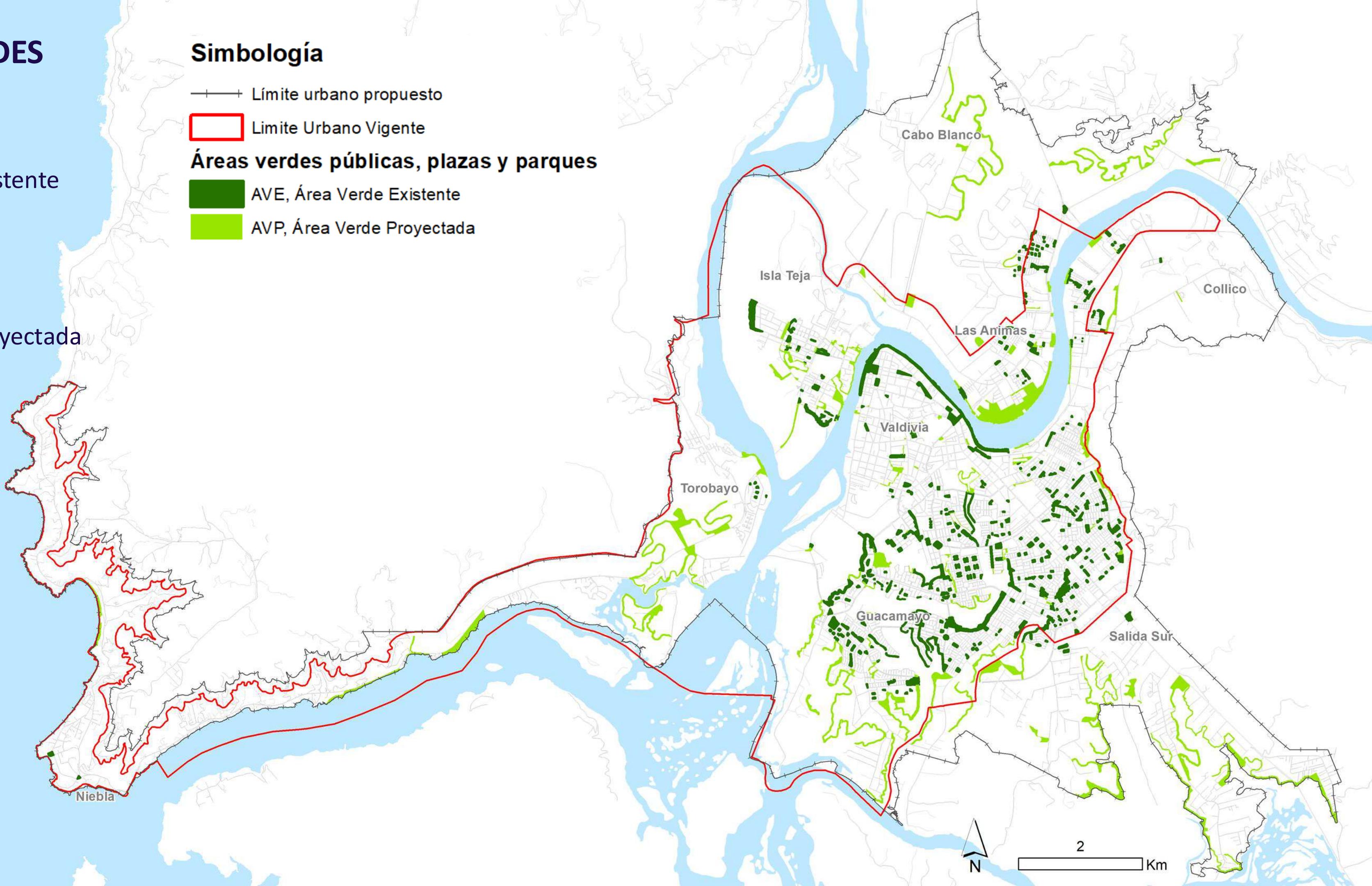
—+— Límite urbano propuesto

■ Limite Urbano Vigente

Áreas verdes públicas, plazas y parques

■ AVE, Área Verde Existente

■ AVP, Área Verde Proyectada



ÁREAS VERDES

99 Ha

Área Verde Existente
(AVE)

357 Ha

Área Verde Proyectada
(AVP)

50 Ha

Zona Parque
(ZP)

Simbología

— Límite urbano propuesto

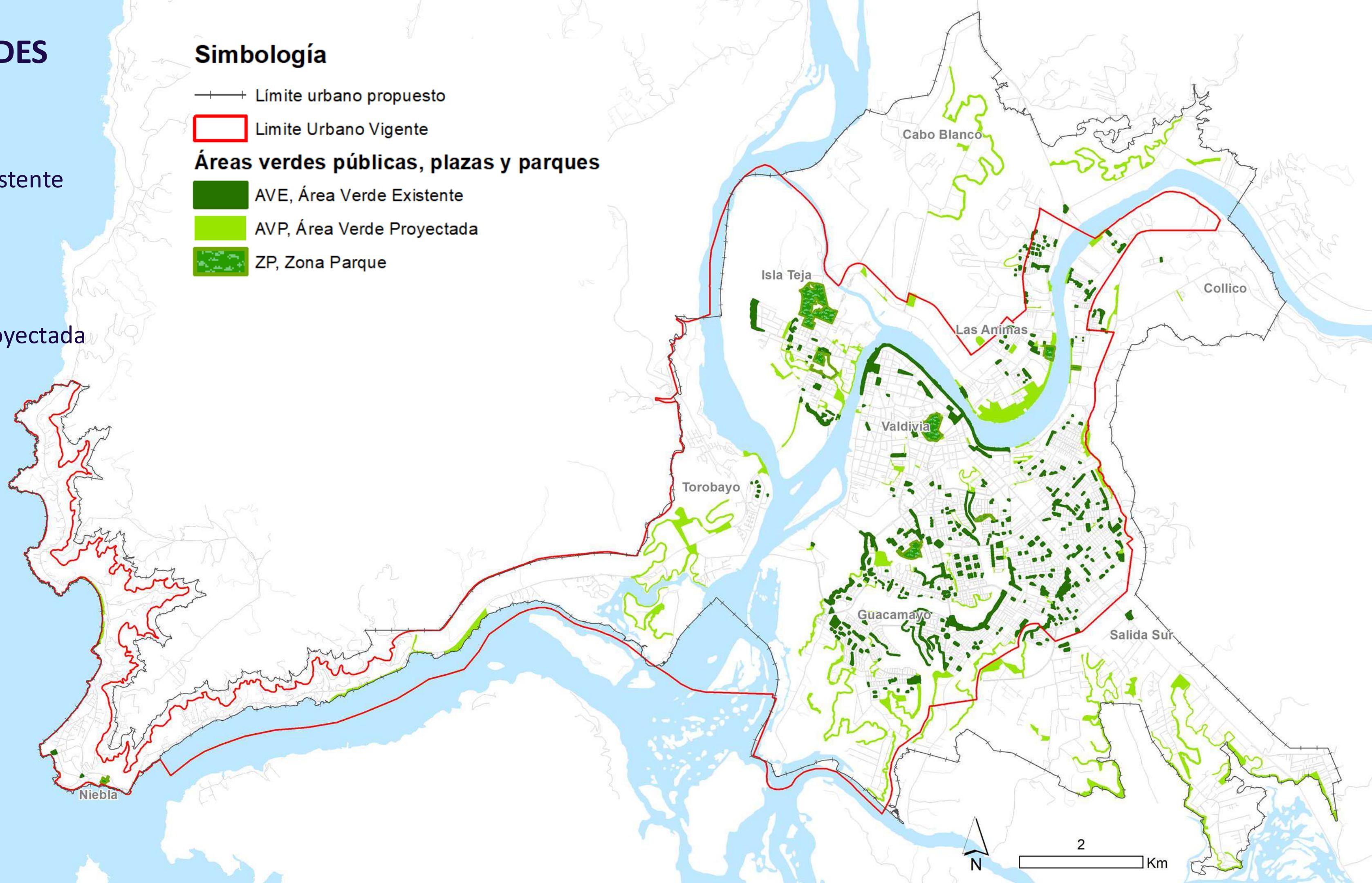
■ Limite Urbano Vigente

Áreas verdes públicas, plazas y parques

■ AVE, Área Verde Existente

■ AVP, Área Verde Proyectada

■ ZP, Zona Parque



ÁREAS VERDES

99 Ha

Área Verde Existente
(AVE)

357 Ha

Área Verde Proyectada
(AVP)

50 Ha

Zona Parque
(ZP)

168 Ha

Zona Área
Verde (ZAV)

Simbología

— Límite urbano propuesto

■ Limite Urbano Vigente

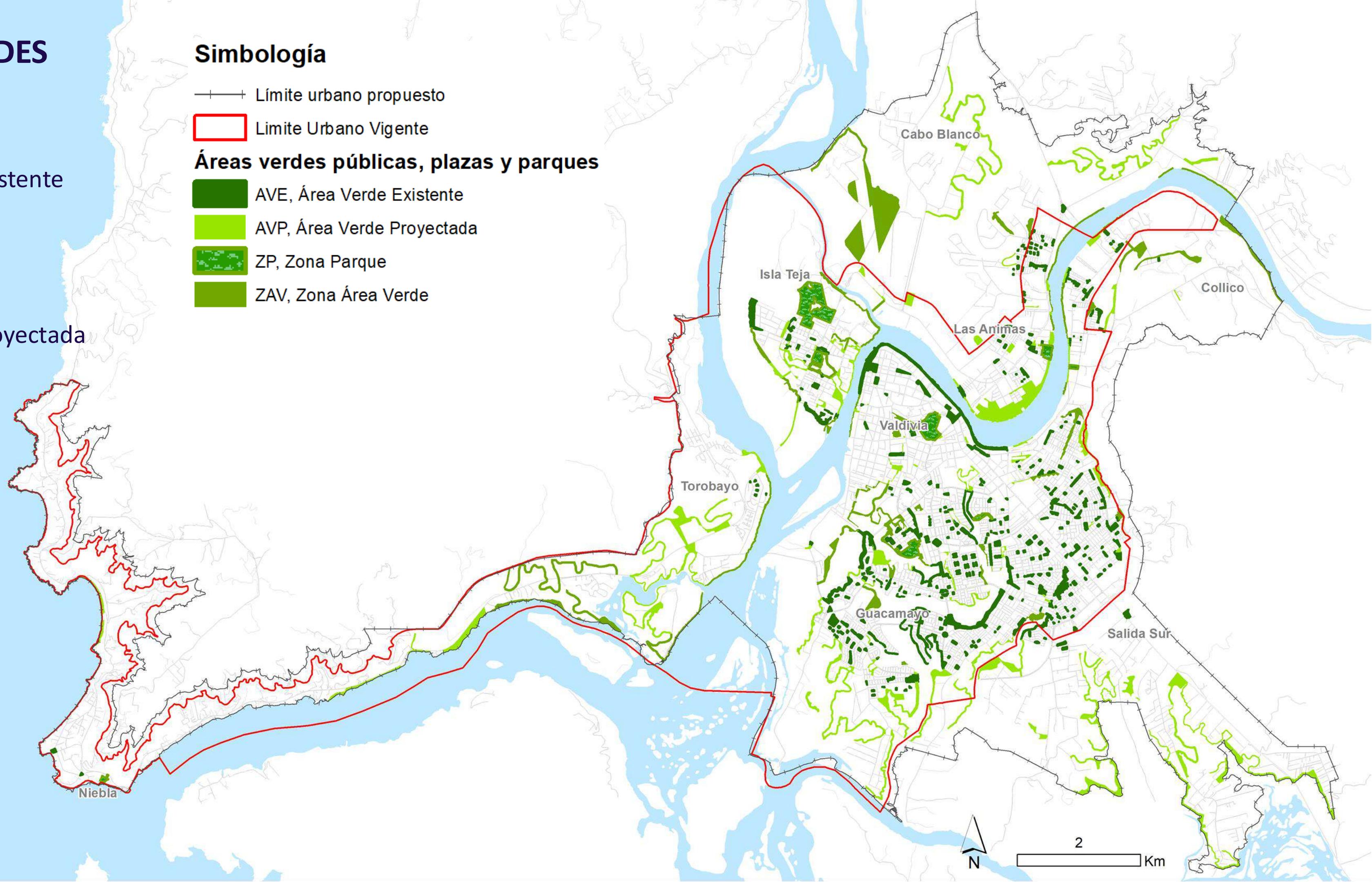
Áreas verdes públicas, plazas y parques

■ AVE, Área Verde Existente

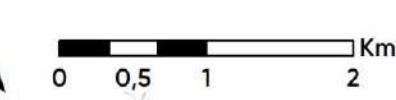
■ AVP, Área Verde Proyectada

■ ZP, Zona Parque

■ ZAV, Zona Área Verde



Desarrollo controlado

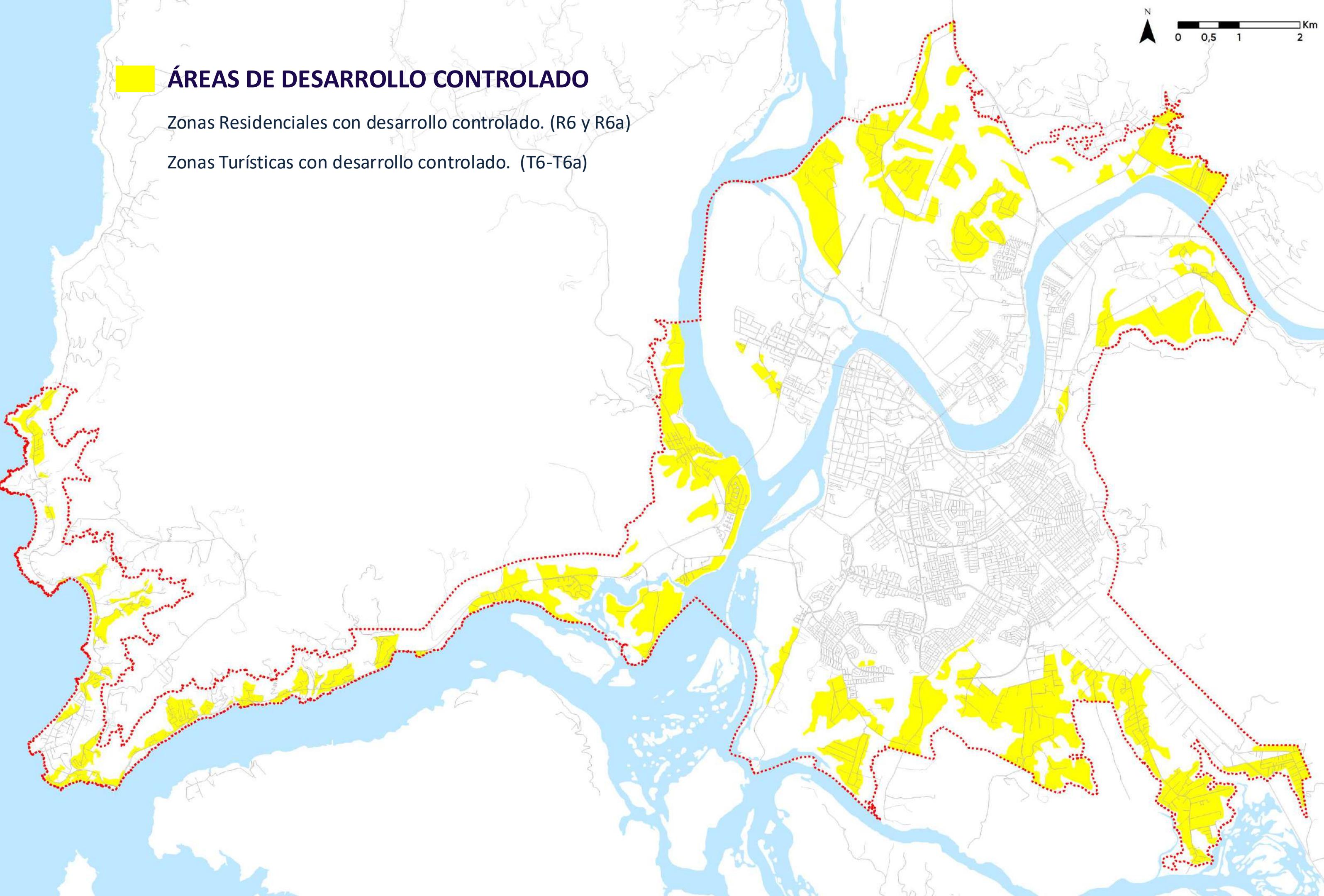


Territorios de muy baja intensidad de ocupación, debido al contacto o presencia de áreas de fragilidad ambiental, alta exposición a riesgos físicos o antrópicos, altas pendientes (art 2.1.20 de la OGUC) y que por sus características físicas y geomorfológicas soportan una baja capacidad de carga.

ÁREAS DE DESARROLLO CONTROLADO

Zonas Residenciales con desarrollo controlado. (R6 y R6a)

Zonas Turísticas con desarrollo controlado. (T6-T6a)



Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

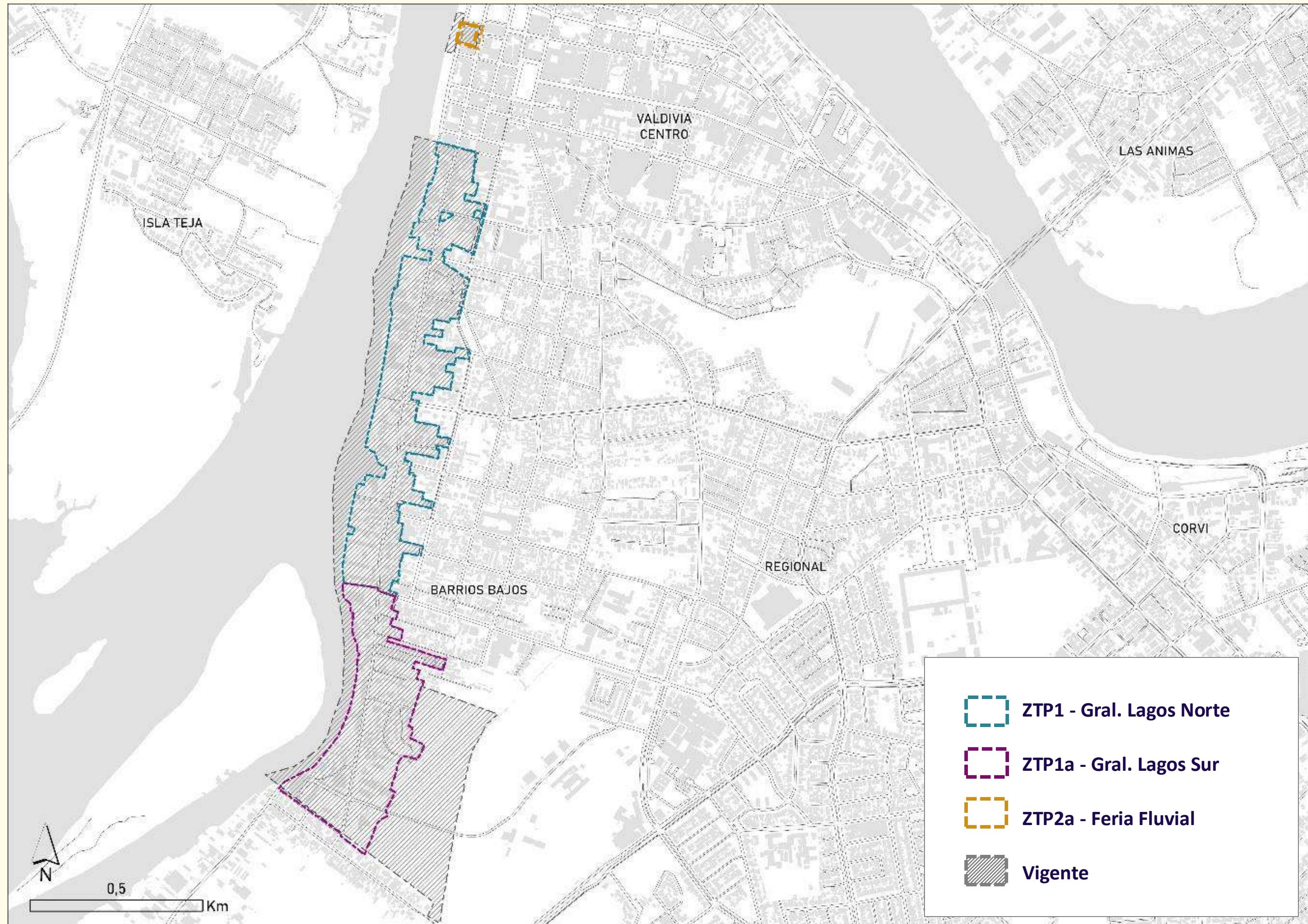
PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Zonas Típicas

- ZTP1 - Gral. Lagos Norte
- ZTP1a - Gral. Lagos Sur
- ZTP2a - Feria Fluvial

ZT VIGENTE:

- ZT 01 - Calle General Pedro Lagos
- ZT 02 - Feria Fluvial de Valdivia y entorno



PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Zonas de Conservación Histórica

ZCH02 - Zona Conservación Histórica

Collico

ZCH02a - Zona Conservación Histórica

Collico Industrial

ZCH03 - Zona Conservación Histórica

Empart Casas Cucú

ZCH04 - Zona Conservación Histórica Villa

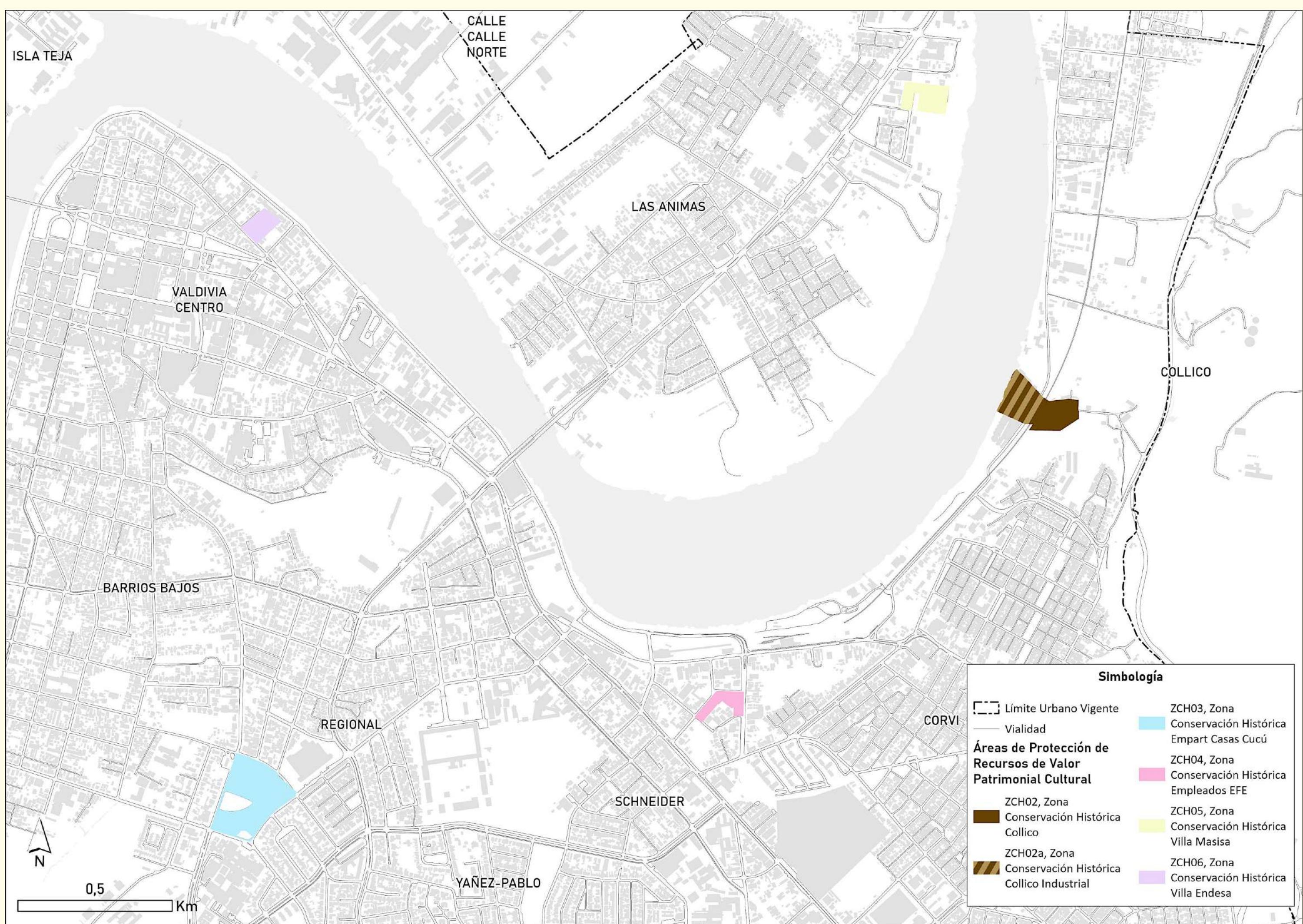
Empleados EFE

ZCH05 - Zona Conservación Histórica Villa

Masisa

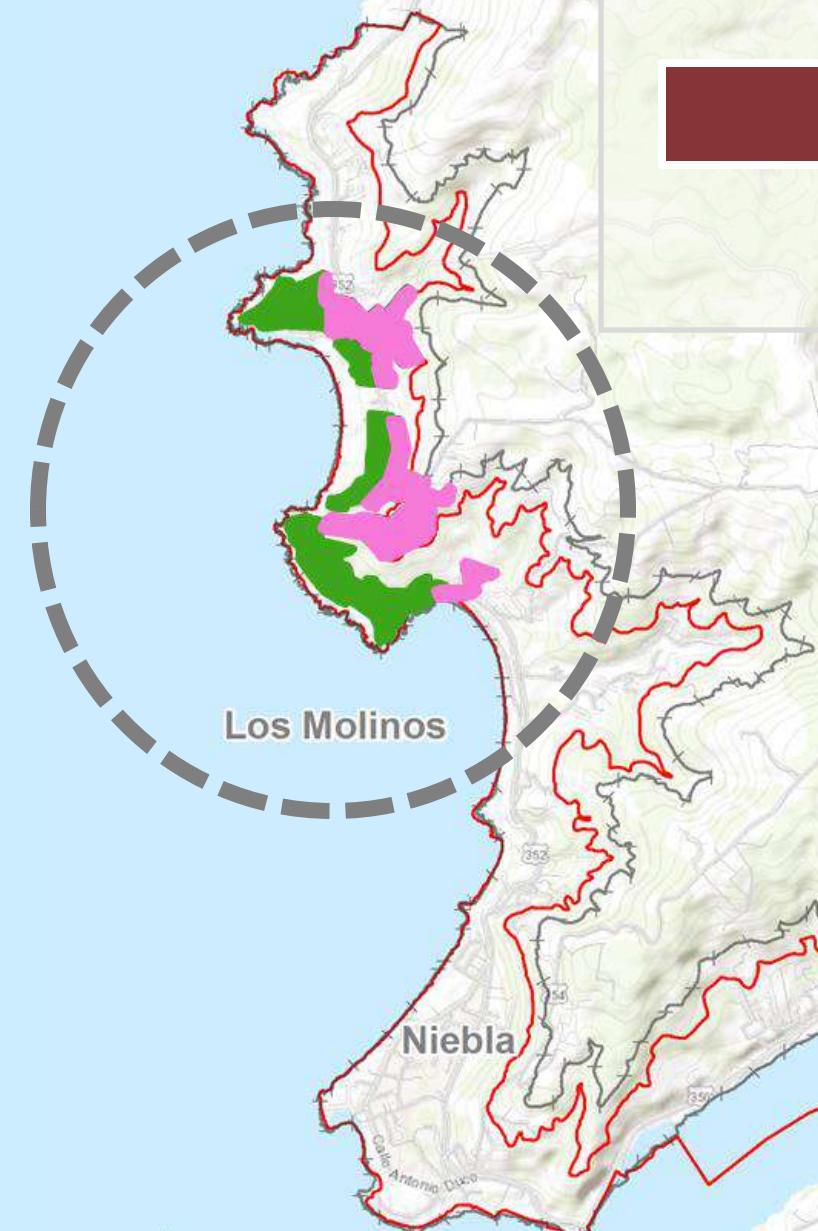
ZCH06 - Zona Conservación Histórica Villa

Endesa



Significación Cultural Indígena

ZONAS SIGNIFICACIÓN CULTURAL INDÍGENA (PSC)

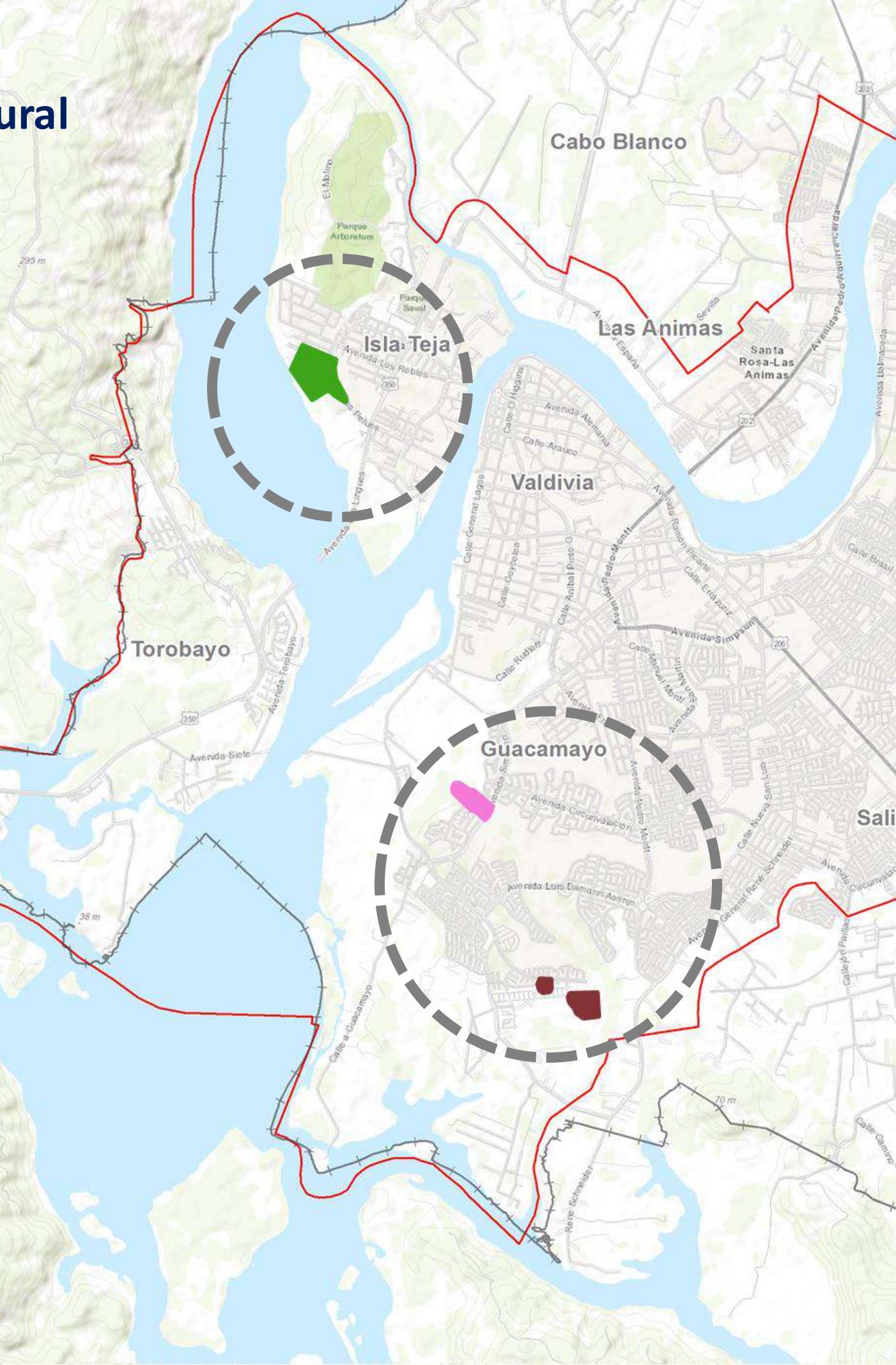


Simbología

- +— Límite Urbano Propuesto
- Límite Urbano Vigente



0 0,45 0,9
1,8 2,7 3,6 Km





PSC 1 -TURISMO INTERCULTURAL

Zonas de valor cultural con vocación turística, en las que se combinan actividades asociadas al turismo, la cultura, el esparcimiento, equipamiento social, talleres artesanales, y el uso residencial, en armonía con la presencia de sitios ceremoniales.



PSC 2 - PATRIMONIO CULTURAL INDÍGENA

Acoge actividades que apuntan a mantener el carácter comunitario del sector, admitiendo el uso residencial, así como el comercio local, equipamiento cultural, científico y talleres artesanales, en armonía con la presencia de sitios ceremoniales y la vinculación con el entorno natural.



PSC3 ARQUEOLÓGICA

Zonas con hallazgos arqueológicos, en las cuales se limita el desarrollo de construcciones, permitiendo espacios asociados a la cultura indígena, tales como centros ceremoniales, culturales, sedes comunitarias, espacios públicos y áreas verdes.

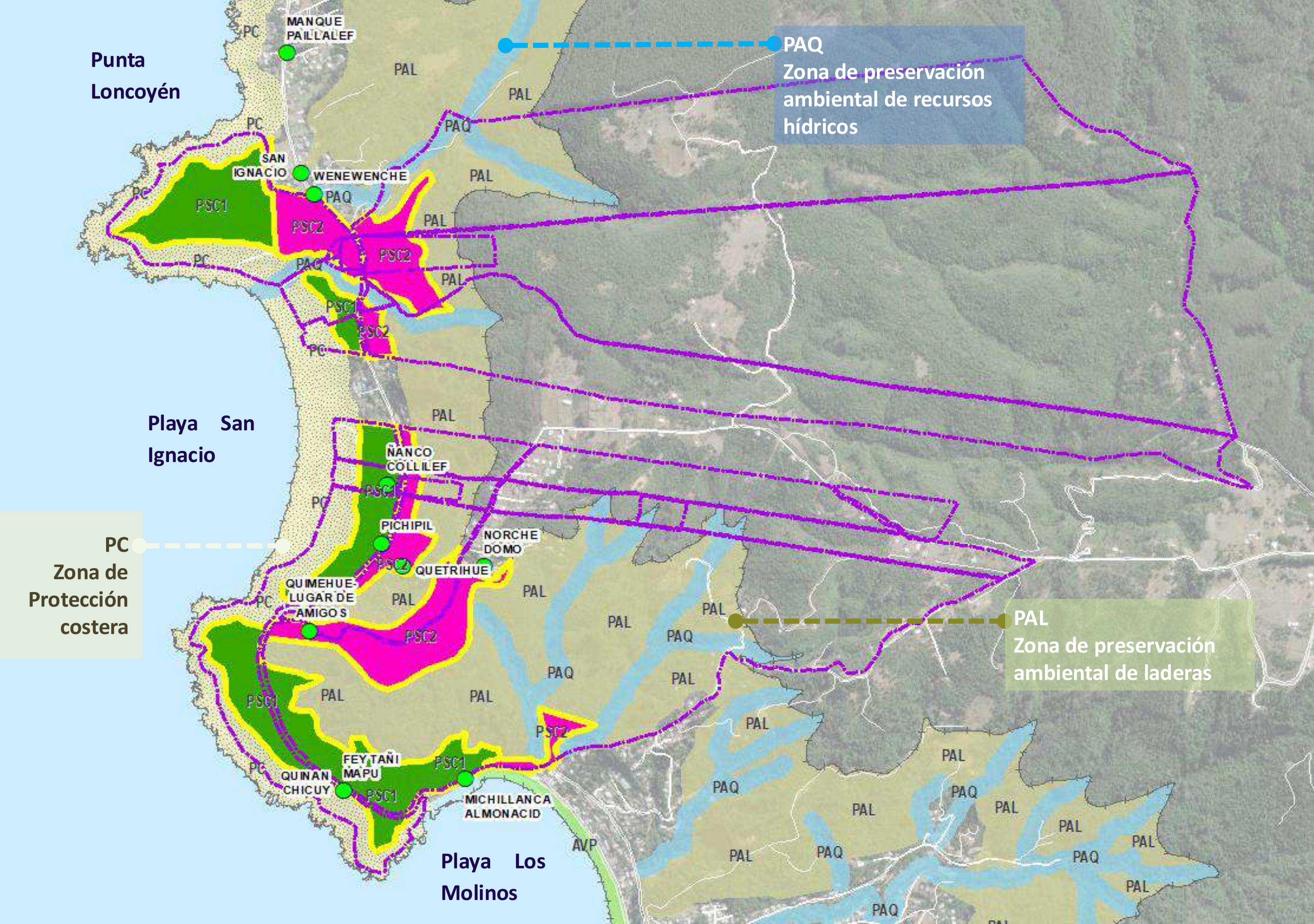


ZONA SIGNIFICACIÓN TURISMO INTERCULTURAL (PSC1)



ZONA SIGNIFICACIÓN PATRIMONIO CULTURAL INDÍGENA (PSC2)

Títulos de Merced CONADI





**ZONA SIGNIFICACIÓN
TURISMO
INTERCULTURAL
(PSC1)**

Sistema de
Humedales
Urbanos Sector Isla
Teja

SECTOR ISLA TEJA

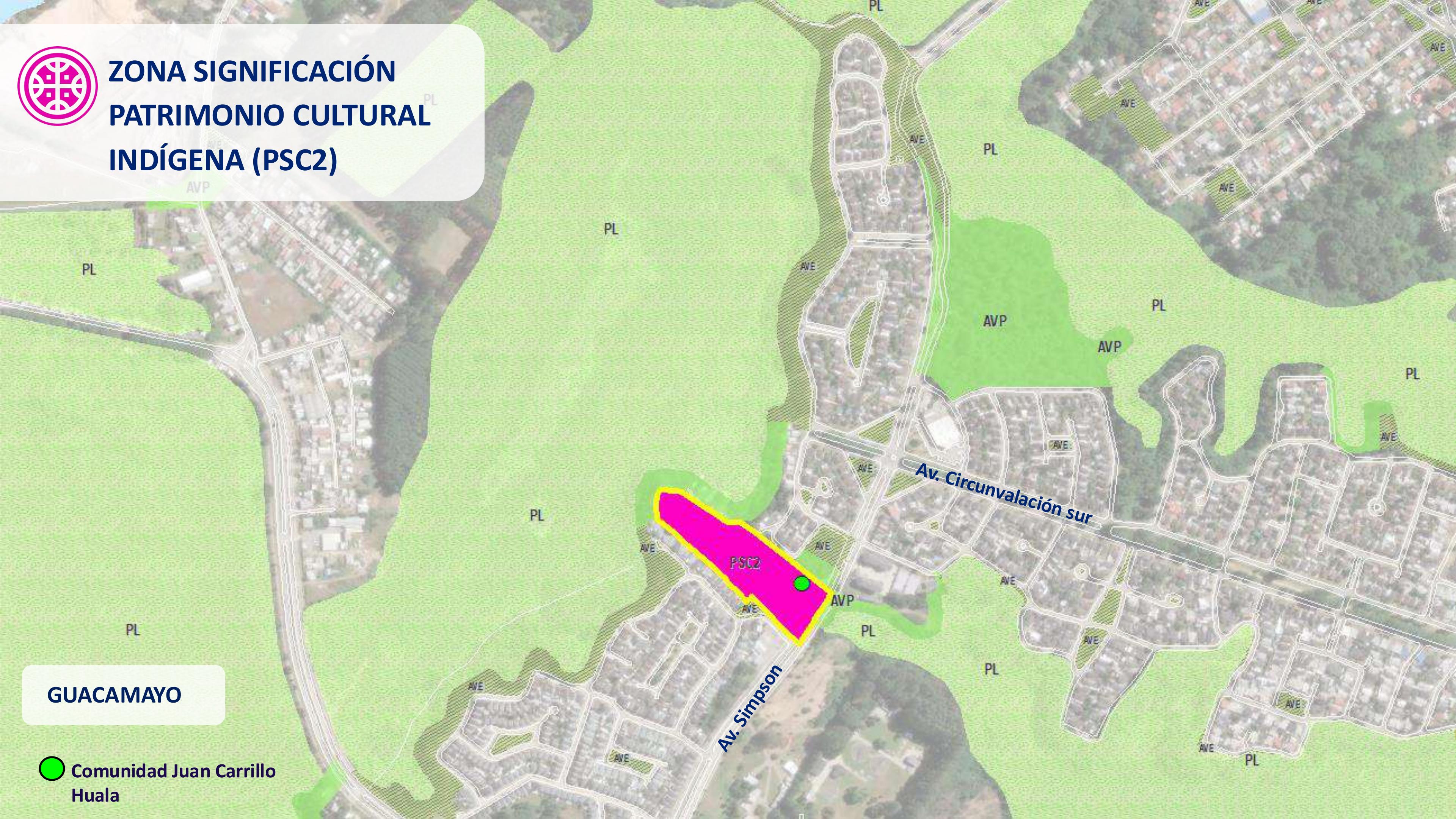




ZONA SIGNIFICACIÓN PATRIMONIO CULTURAL INDÍGENA (PSC2)

GUACAMAYO

● Comunidad Juan Carrillo
Huala





ZONA SIGNIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA (PSC3)



GUACAMAYO

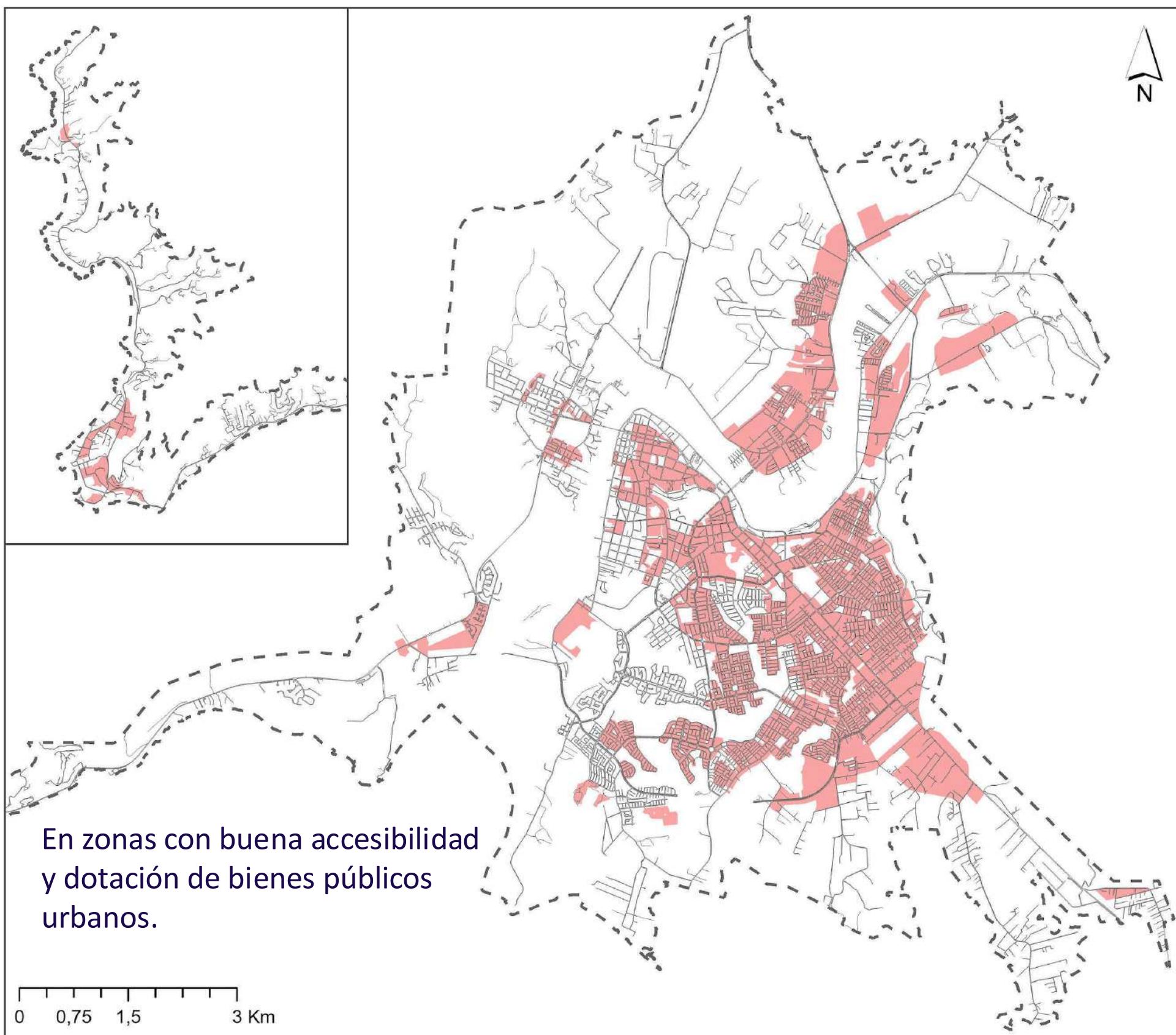
(PL) Zona de
protección legal
de preservación
ambiental

INCENTIVOS NORMATIVOS

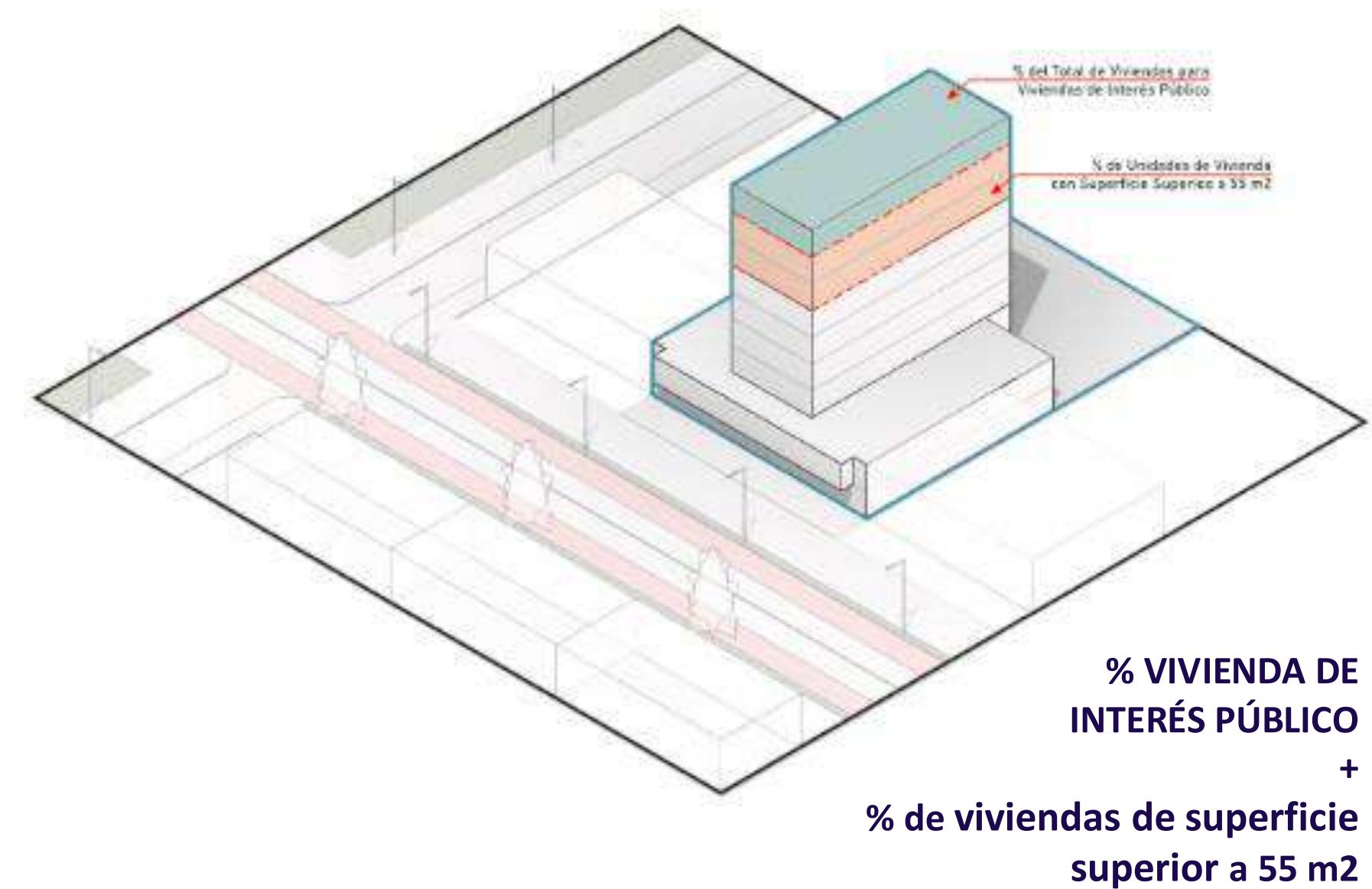
Para acceder a la norma máxima fijada, se proponen diversos incentivos en la norma urbanística, para su aplicación independiente o combinada.

Incentivo 1

Inclusión de vivienda de interés público



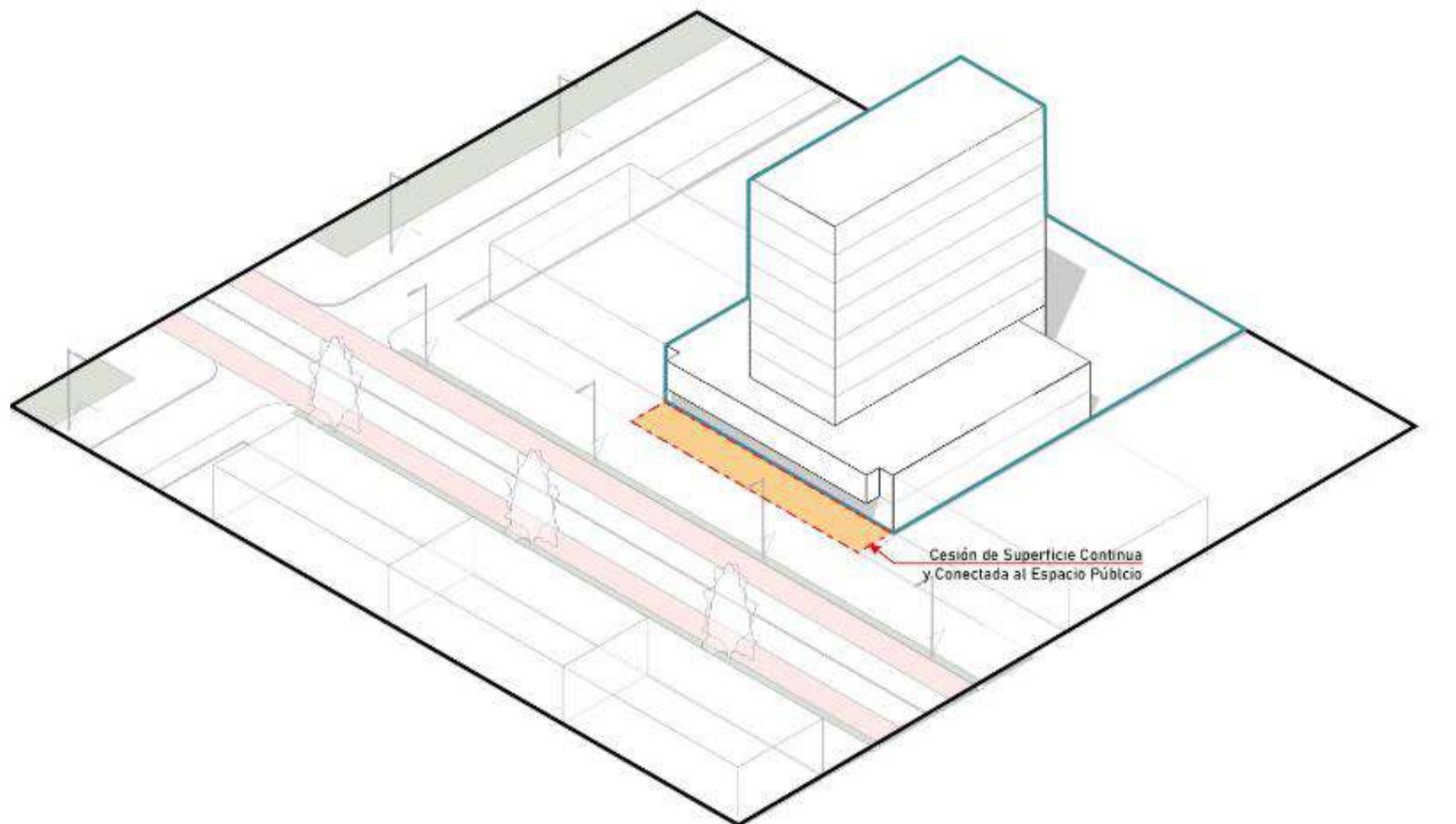
Otorga beneficios de norma urbanística a **proyectos residenciales** que consideren un porcentaje de viviendas de interés público, en zonas con buena accesibilidad y dotación de bienes públicos urbanos.



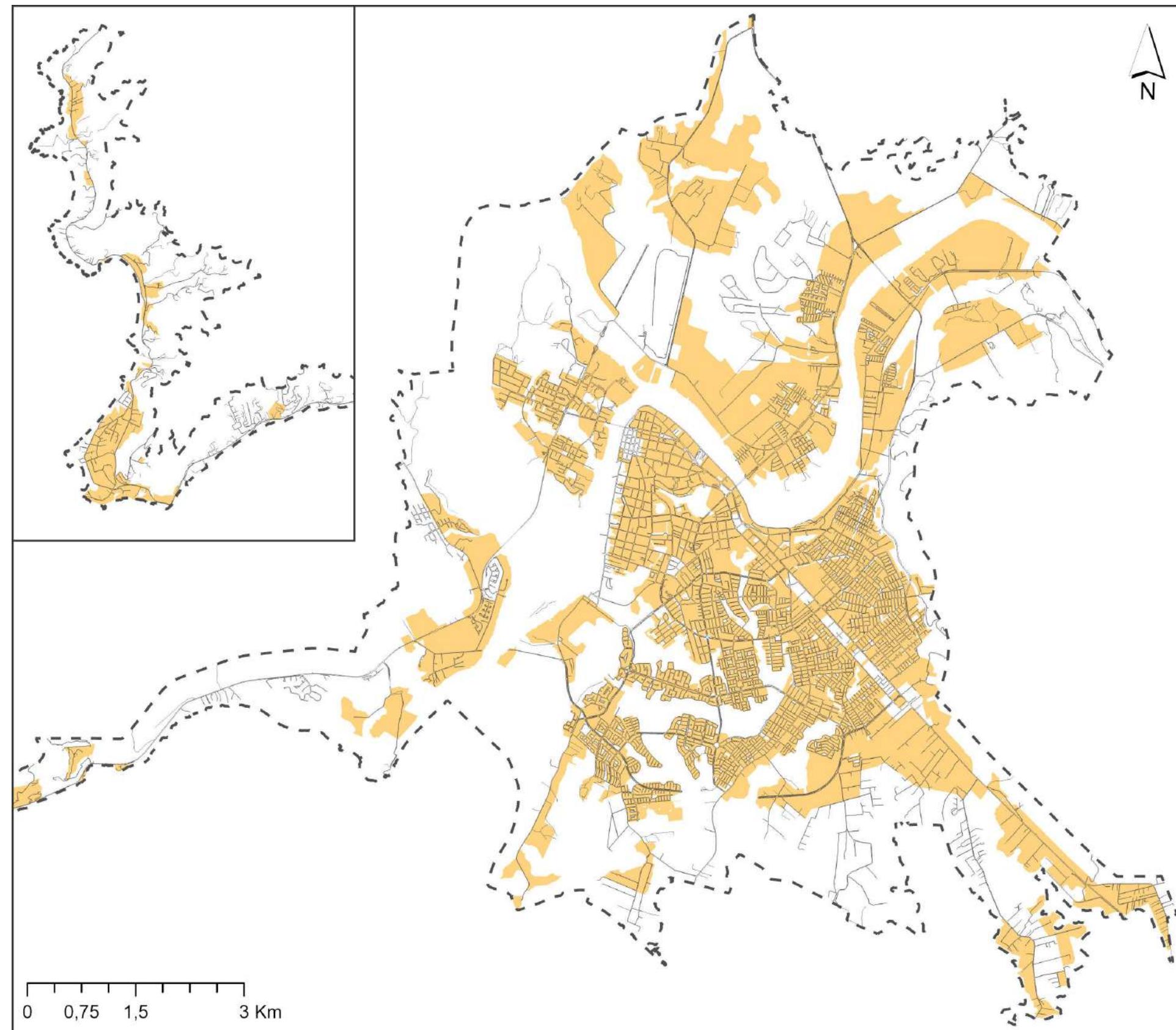
Incentivo 2

Cesión de bienes públicos urbanos

Otorga beneficios de norma urbanística **proyectos que aporten a dominio público o municipal una superficie adicional del aporte al espacio público exigido y estimado por el Art. 2.2.5 bis de la OGUC.**



- Cesión de una superficie adicional equivalente a la ley de aporte (art 175 y 2.2.5 bis)**
- Cesión de superficie 40% de ley de aporte (art 175 y 2.2.5 bis)**

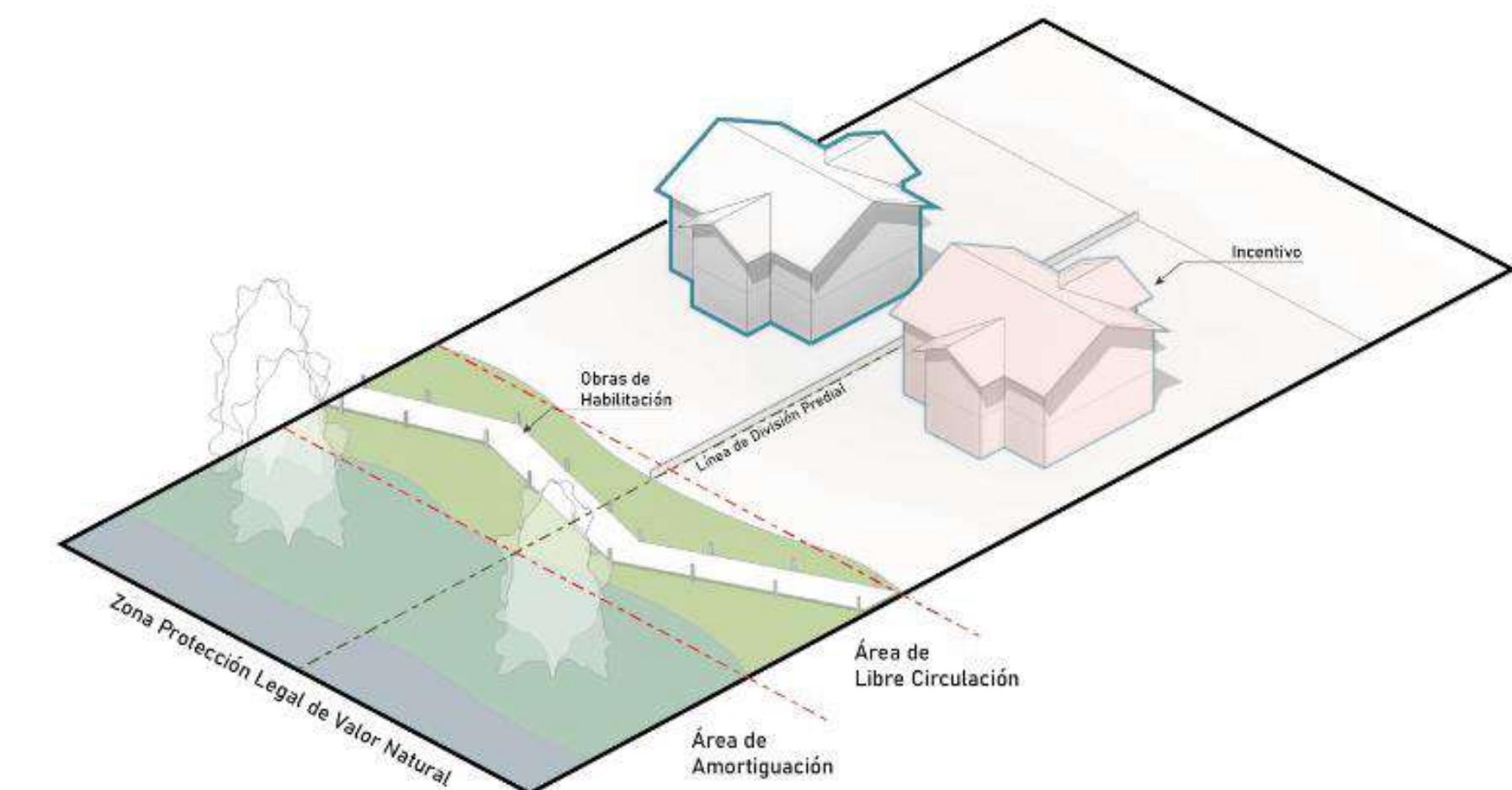


Incentivo 3

Habilitación de áreas verdes proyectadas



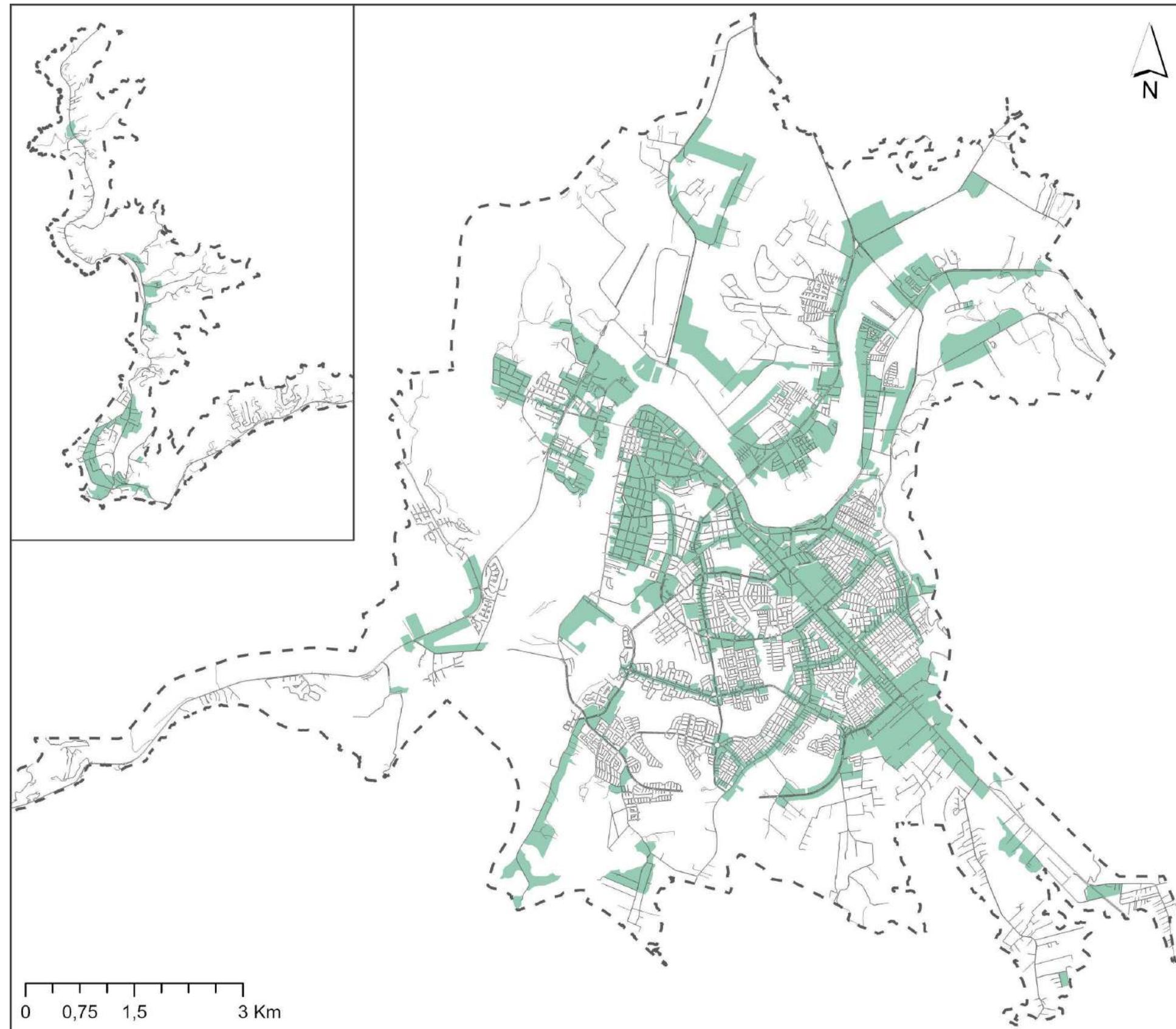
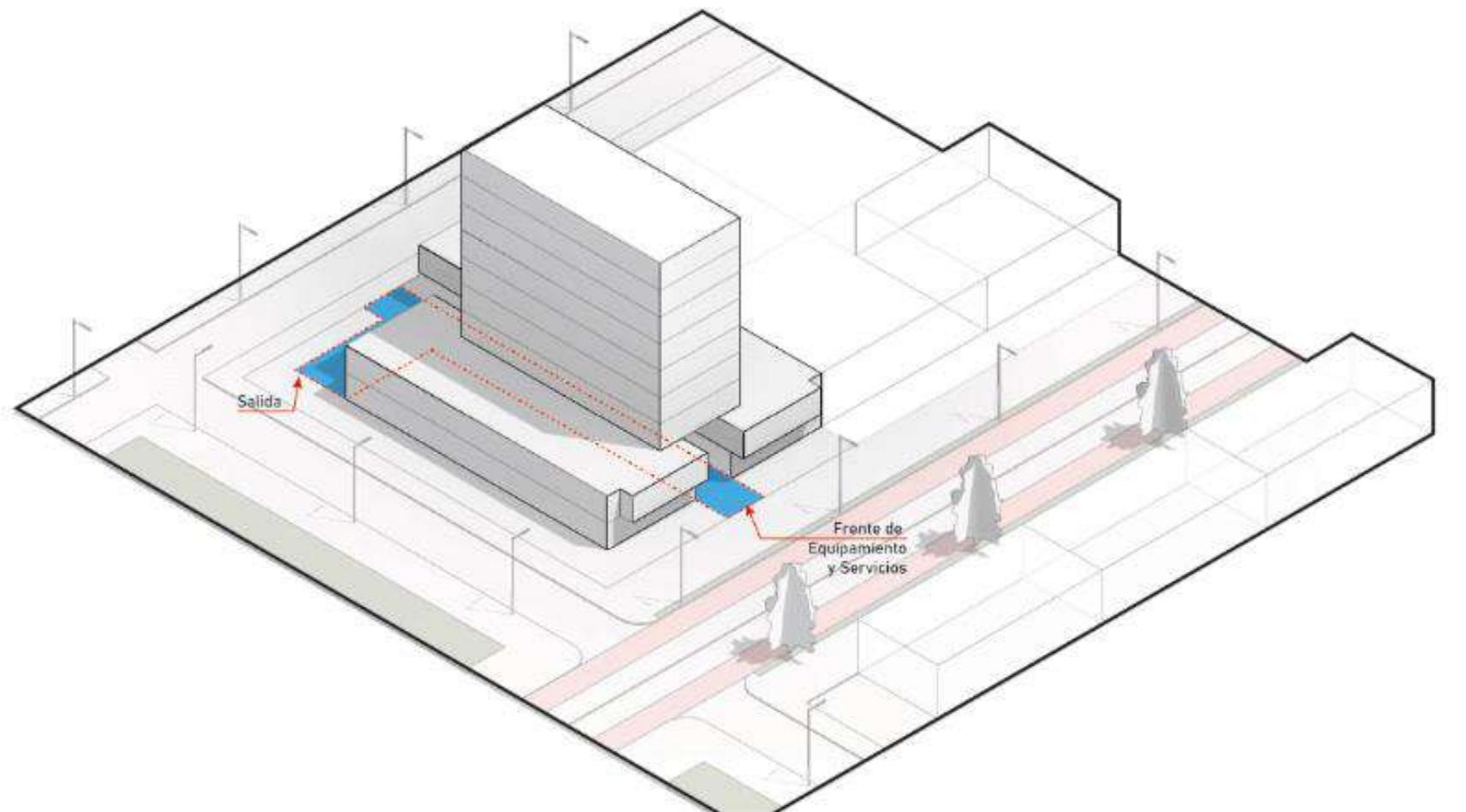
Otorga beneficios de norma urbanística a los **proyectos de edificación y/o loteo que contemplen la cesión gratuita** en calidad de áreas verdes públicas de la porción afecta a utilidad pública AVP contenida en el predio.



Incentivo 4.1

Incorporación de Espacios Privados abiertos al uso o tránsito público

Otorga beneficios de norma urbanística a **proyectos que**
contemplan equipamiento comercial y servicios con acceso
directo desde la vía pública y que generen espacios abiertos
al uso y tránsito
público en propio terreno.

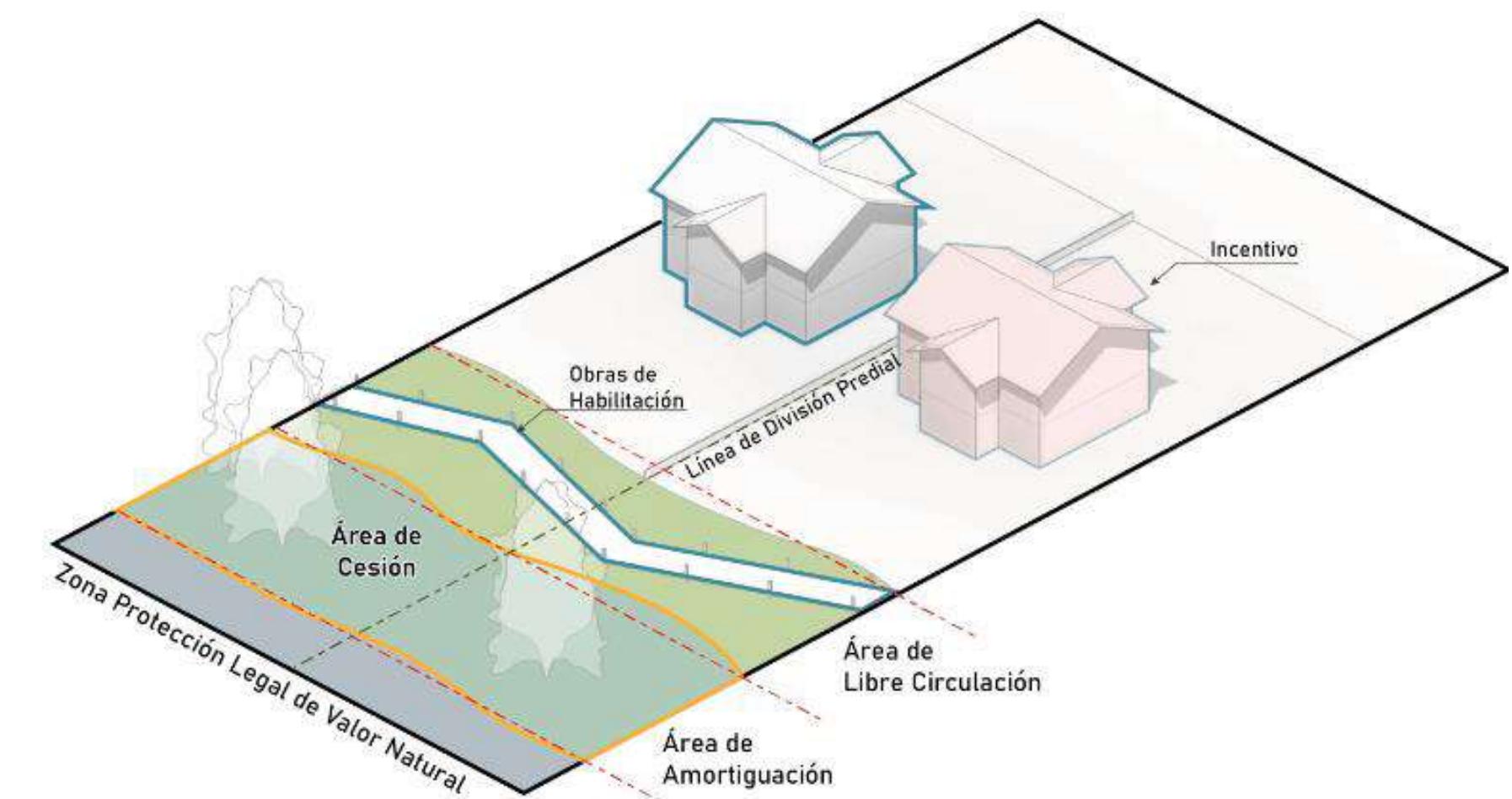


Incentivo 4.2

Habilitación de Zonas de amortiguación de Humedales ZAH

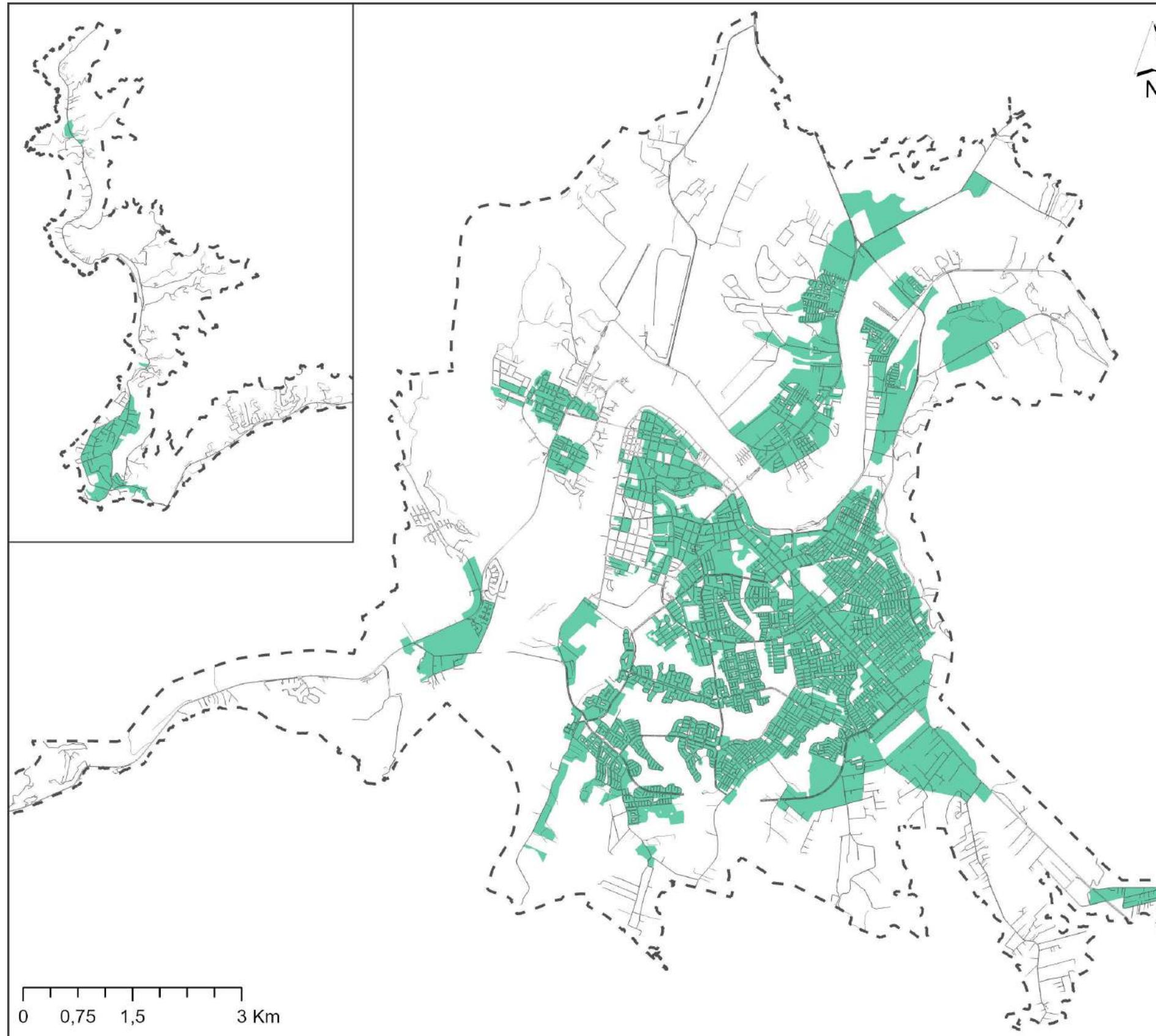


Otorga beneficios de norma urbanística a los **proyectos de edificación y/o loteo que aporten a la conservación de zonas amortiguación de humedales (ZAH)**, que se encuentren contenidas en su predio.

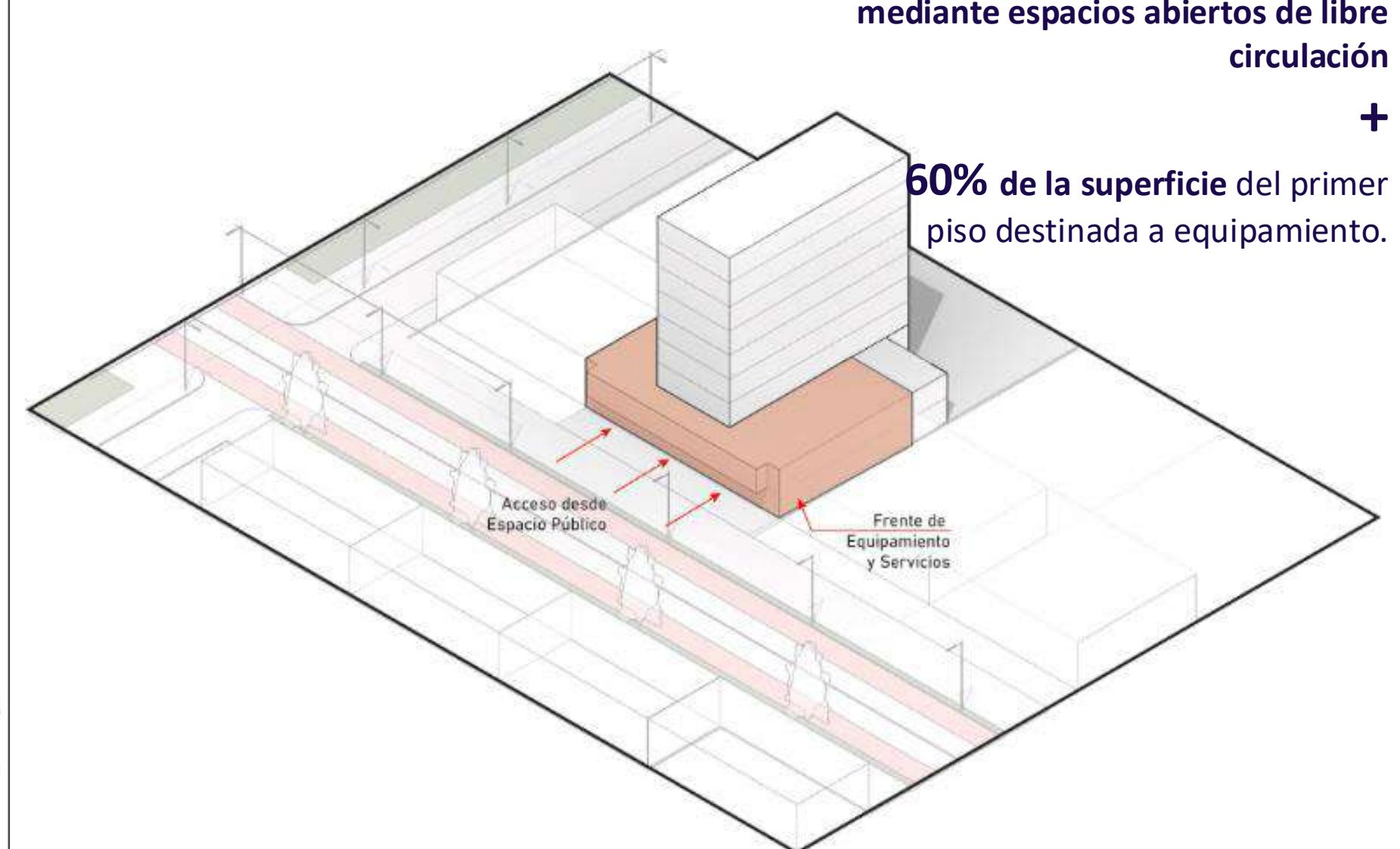


Incentivo 5

Habilitación de equipamiento en primer nivel



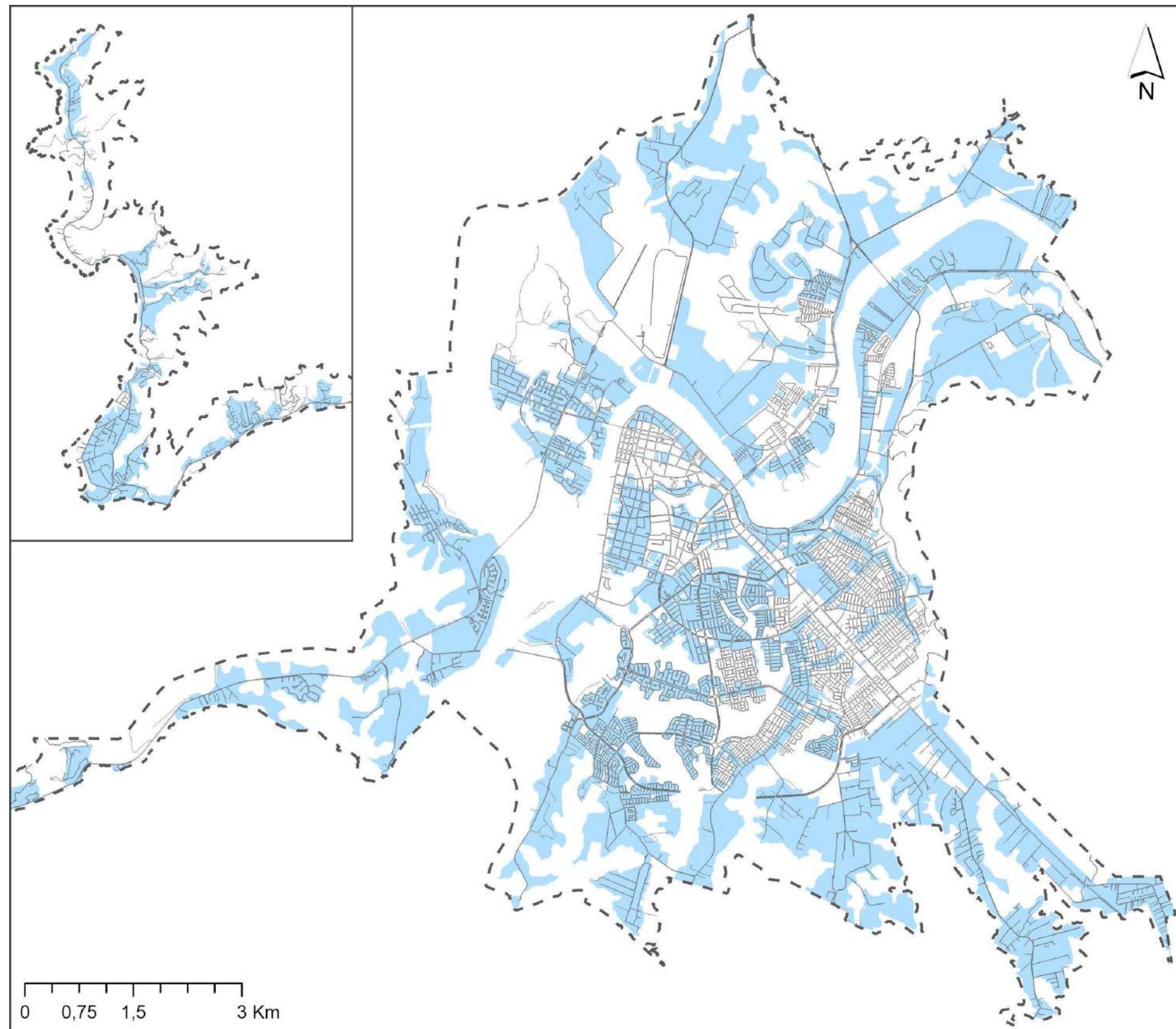
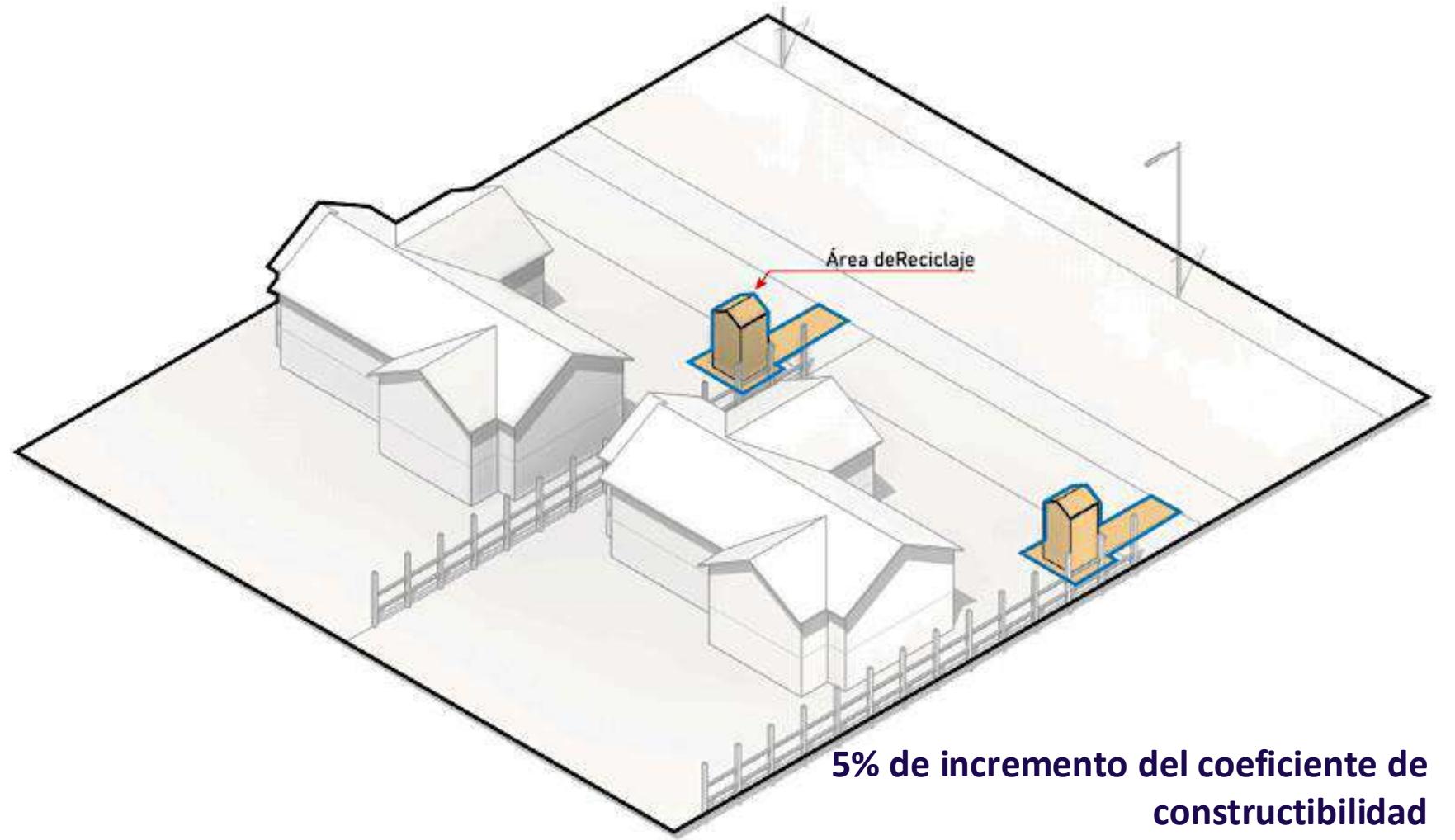
Otorga beneficios de norma urbanística a **proyectos que contemplen destinar a uso de equipamiento con acceso directo desde el espacio público**, que permitan la activación de sectores comerciales y de servicios en las primeras plantas.



Incentivo 6

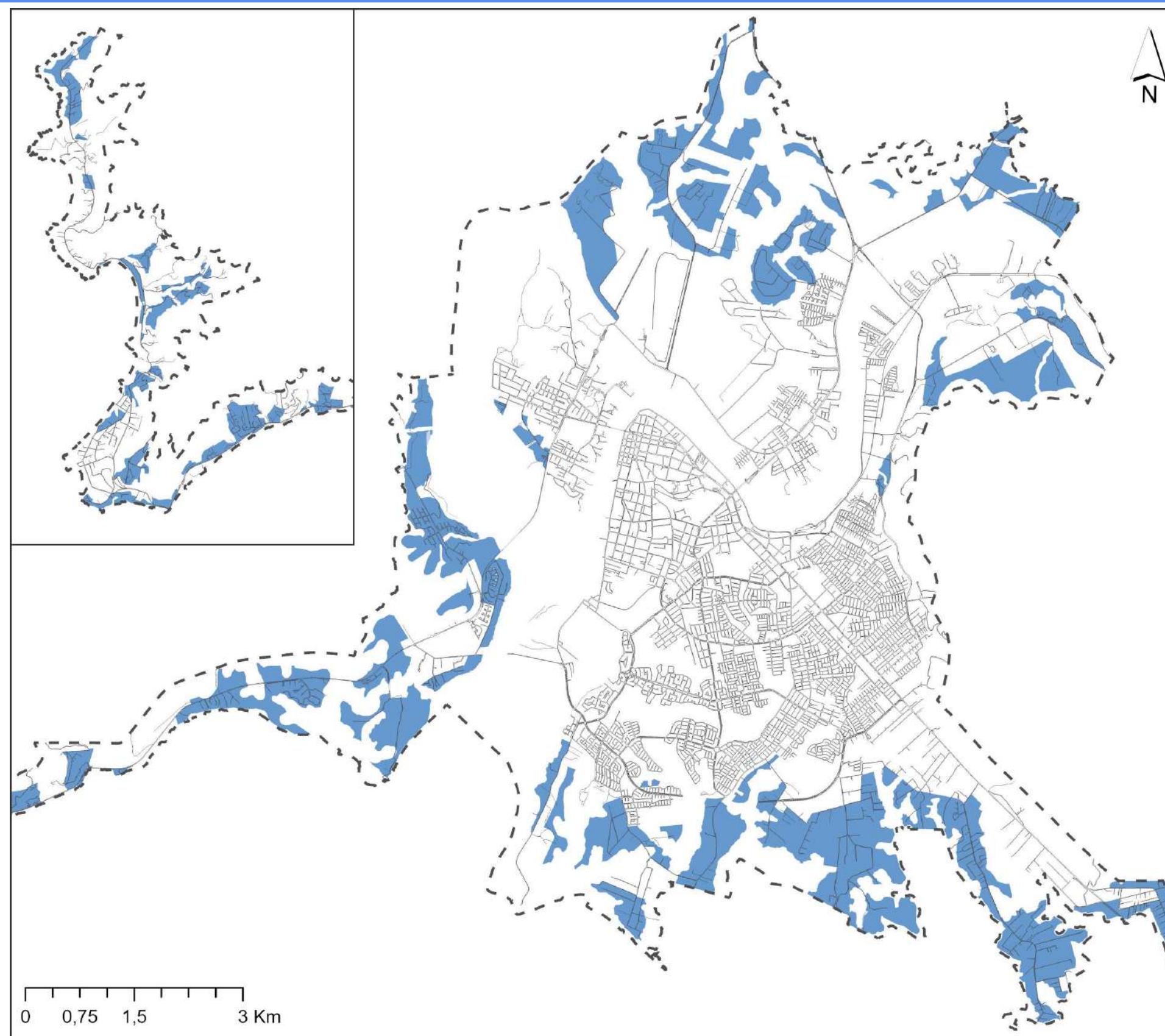
Adopción de Medidas de Adaptación Ambiental y Gestión de Residuos

Otorga beneficios de norma urbanística a proyectos con elementos que **permiten reducir los efectos del cambio climático y favorezcan la gestión de residuos.**



Incentivo 7

Manejo sustentable de laderas



Otorga beneficios de norma urbanística para aquellos **proyectos que se localicen en un terreno expuesto a pendientes promedio que superen el 25%**, y que presenten exposición a amenazas de nivel alto o muy alto asociadas a procesos de ladera.

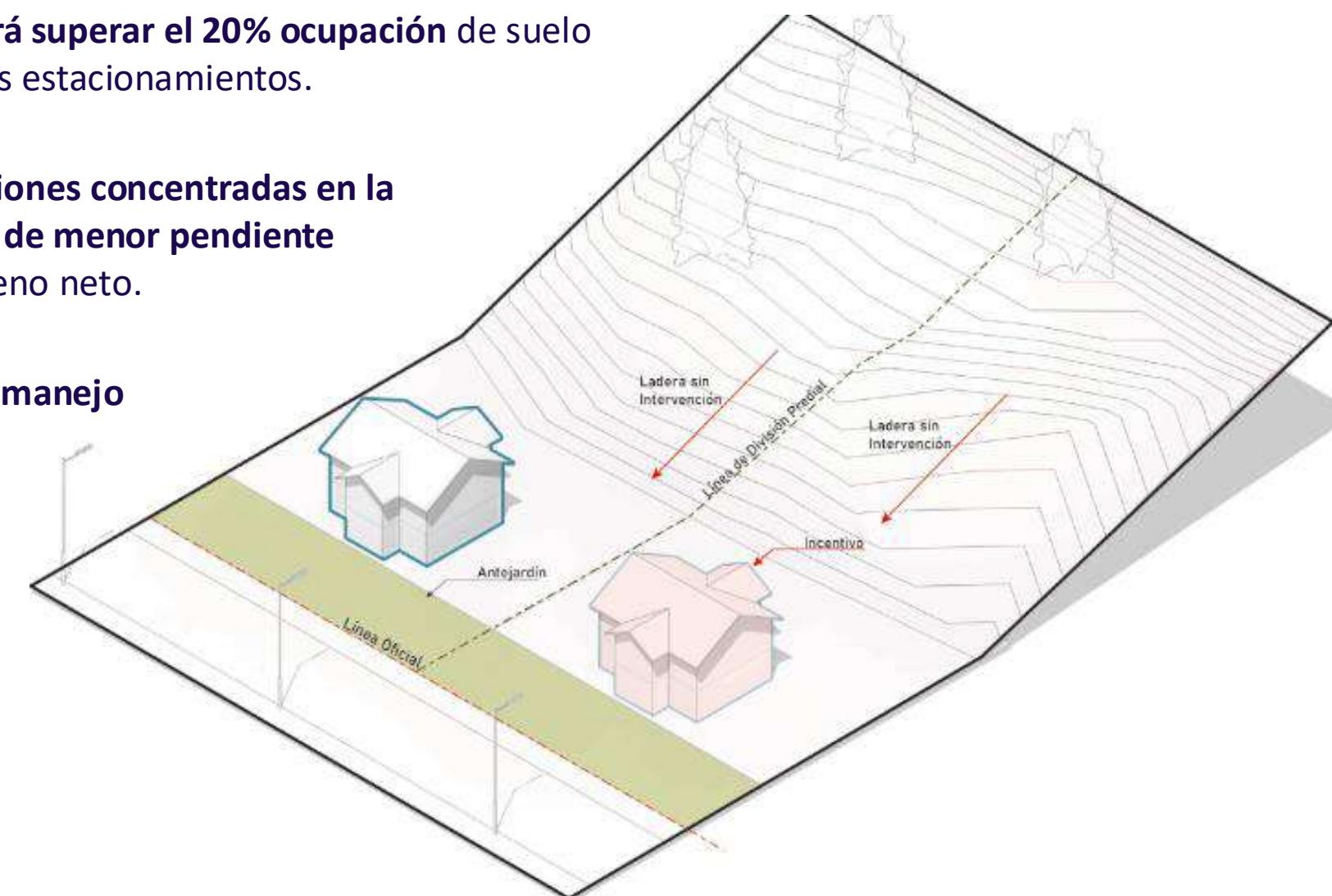
No podrá superar el 20% ocupación de suelo incluidos estacionamientos.

+

Edificaciones concentradas en la porción de menor pendiente del terreno neto.

+

Plan de manejo

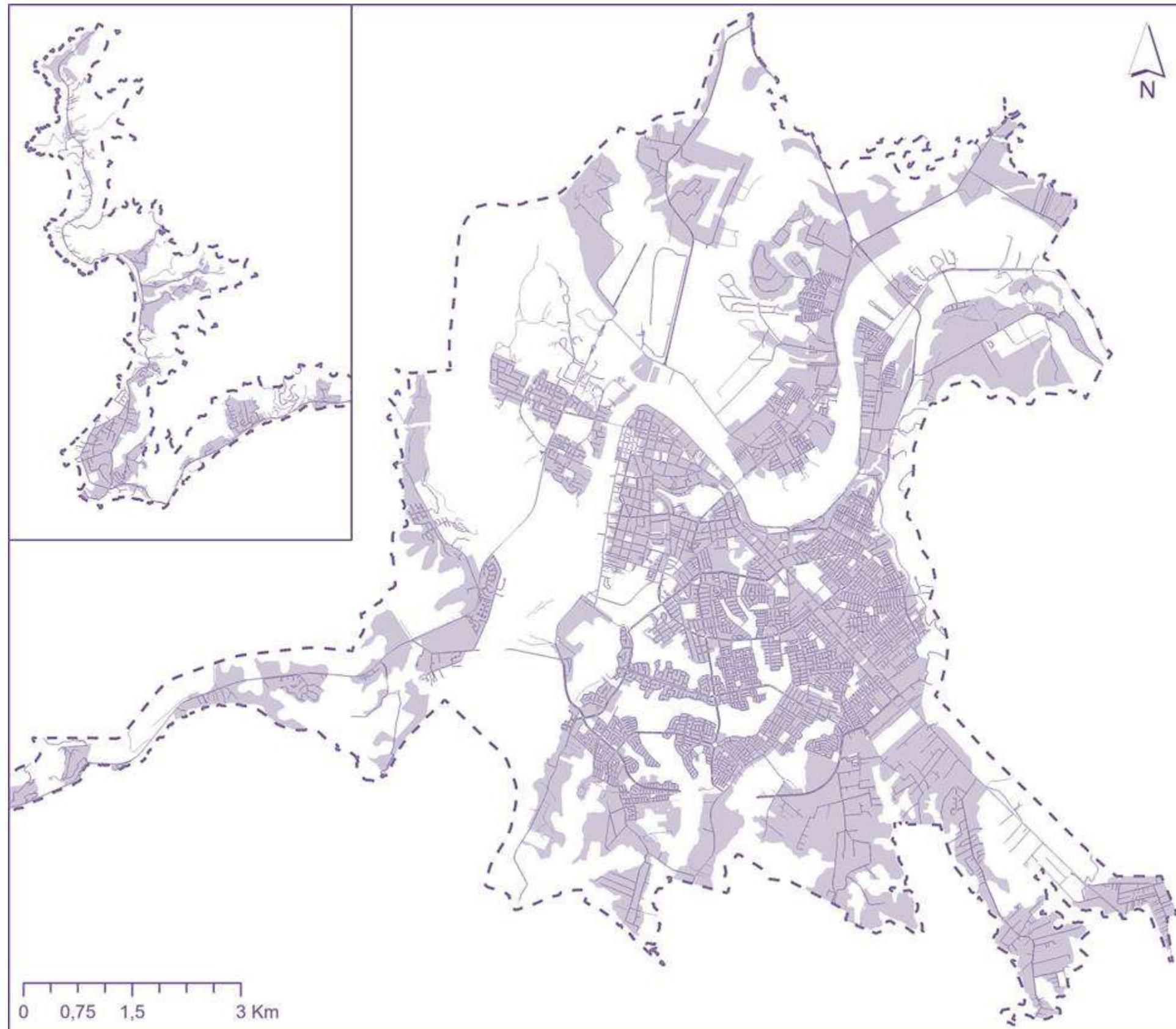
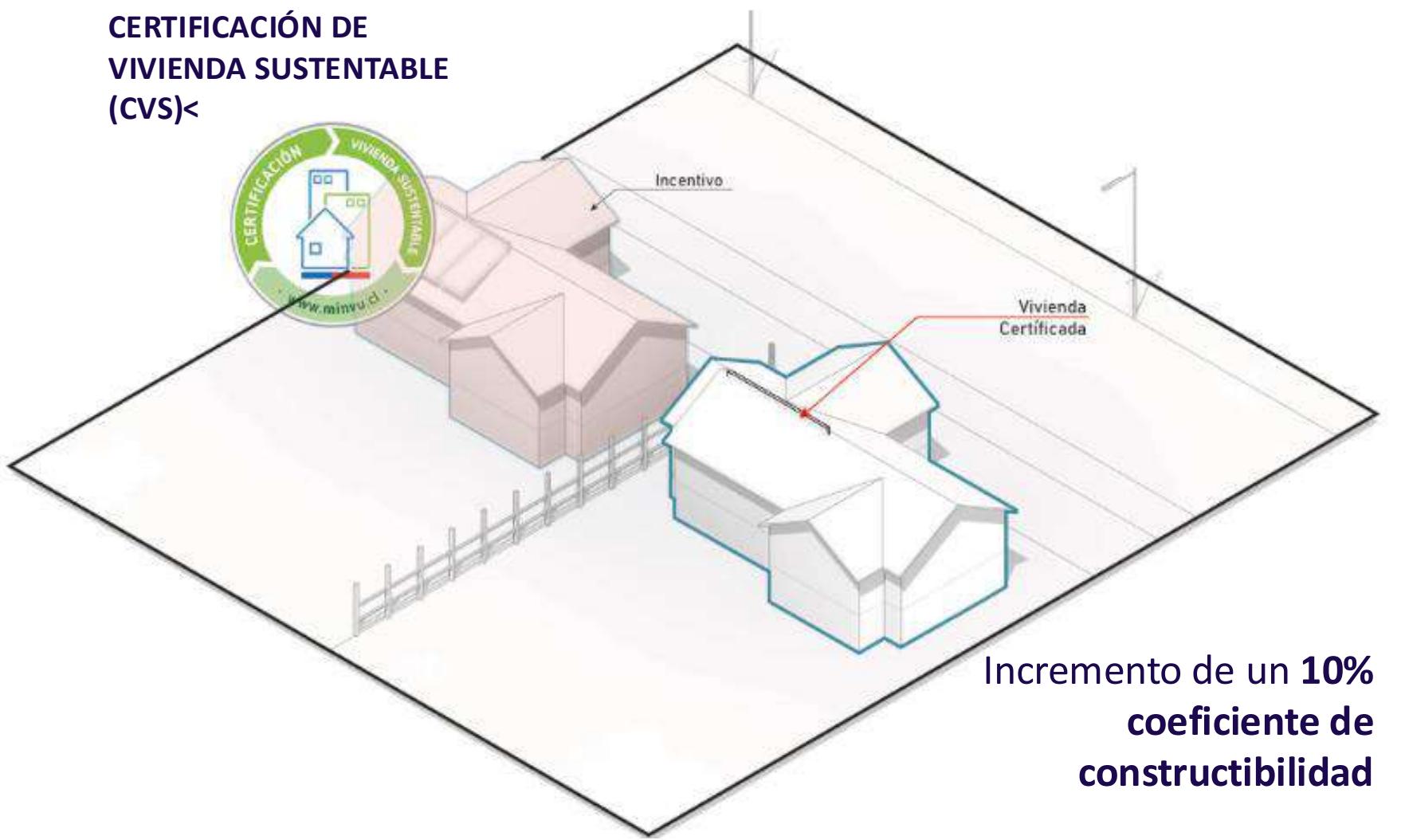


Incentivo 8

Certificación de Vivienda Sustentable

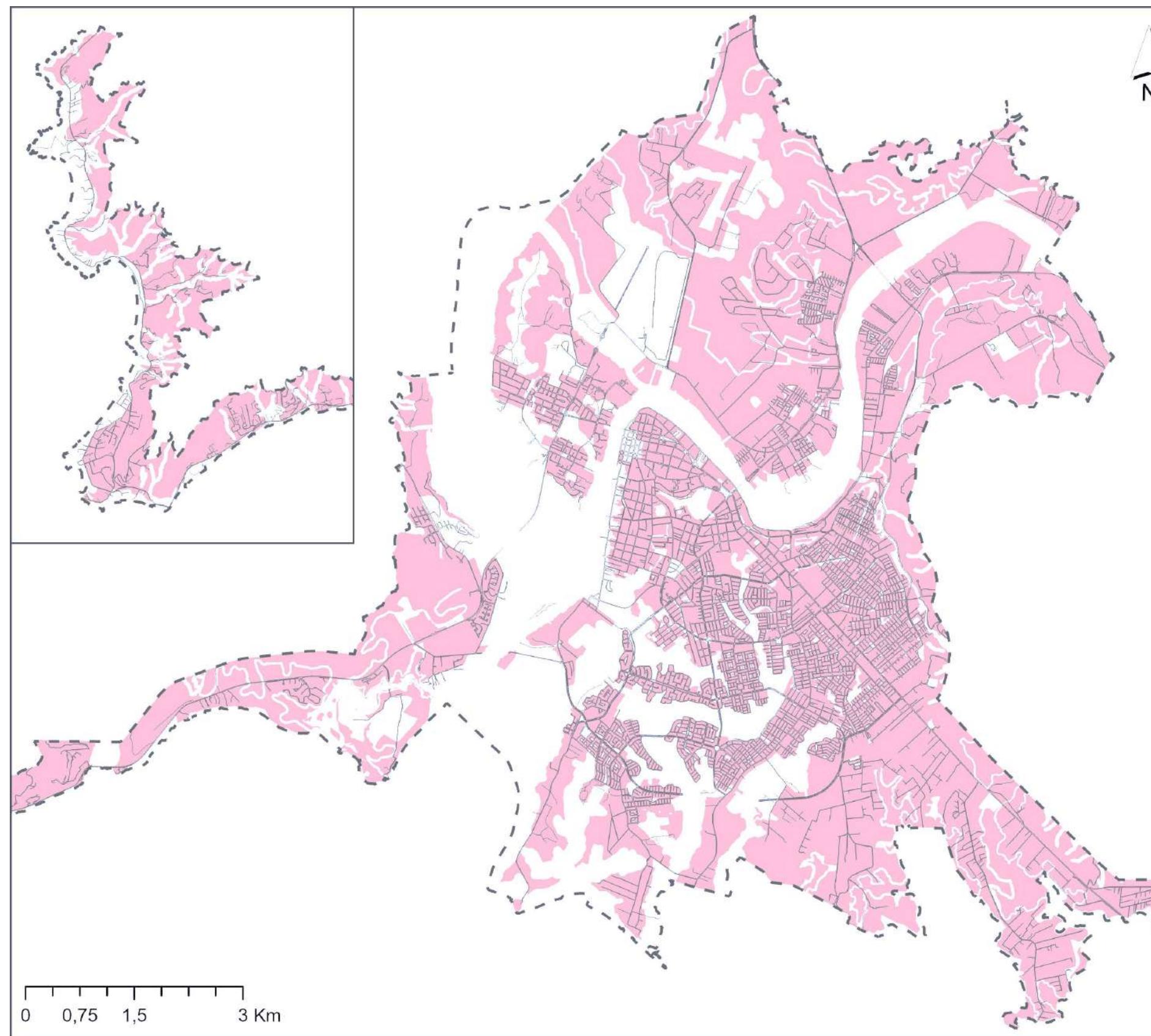
Otorga beneficios de norma urbanística a **proyectos de construcción y/o loteo con construcción simultánea que cuenten con una Certificación de Vivienda Sustentable.**

**CERTIFICACIÓN DE
VIVIENDA SUSTENTABLE
(CVS)<**



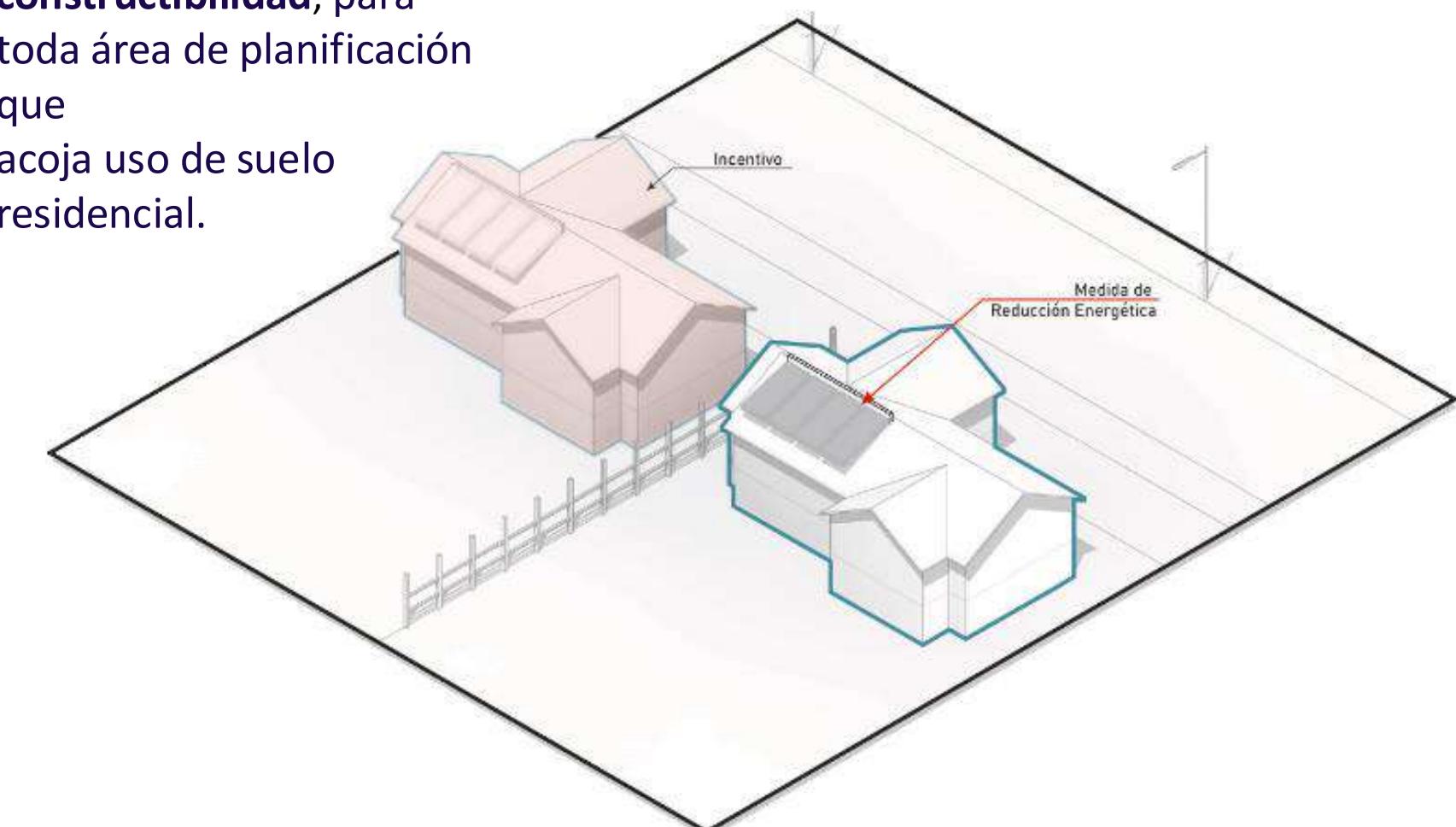
Incentivo 9

Incorporación de Eficiencia Energética



Otorga beneficios de norma urbanística a **proyectos que incorporen un porcentaje de consumo de energías limpias en los procesos realizados.**

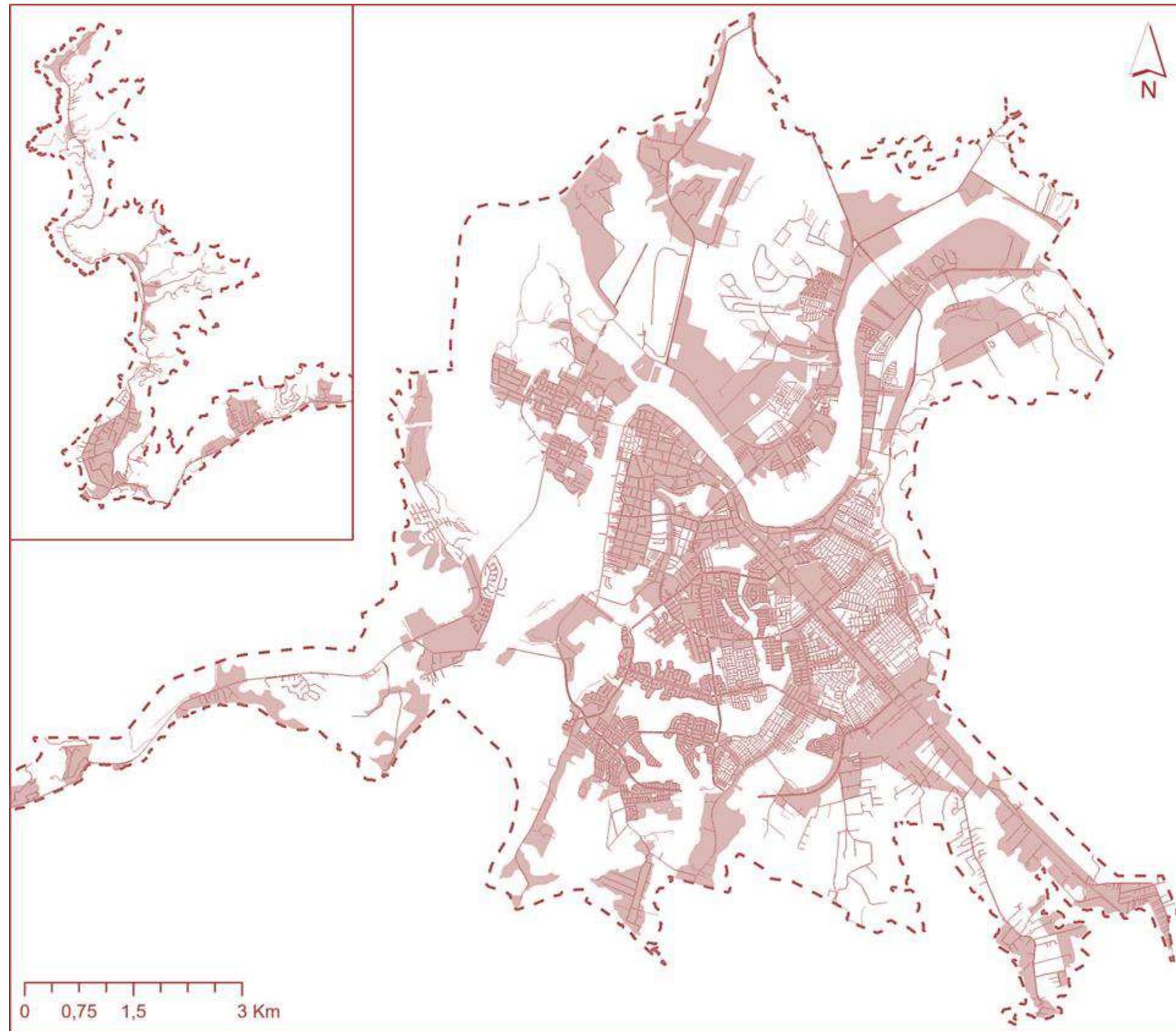
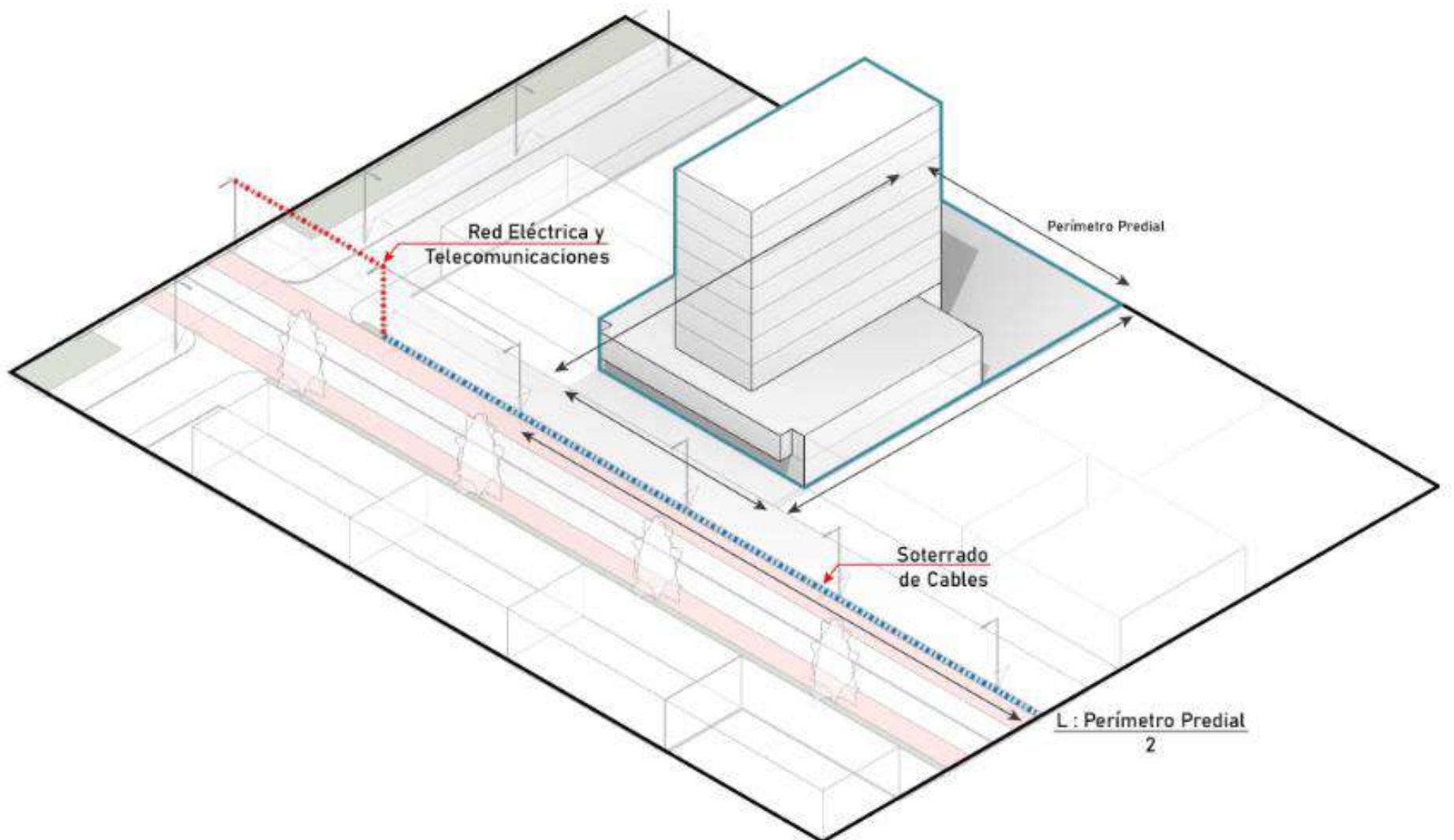
Incremento de un **10% coeficiente de constructibilidad**, para toda área de planificación que acoja uso de suelo residencial.



Incentivo 10

Soterramiento de Cableado

Otorga beneficios de norma urbanística a **proyectos que contemplen el soterramiento** de redes eléctricas y de telecomunicaciones existentes.

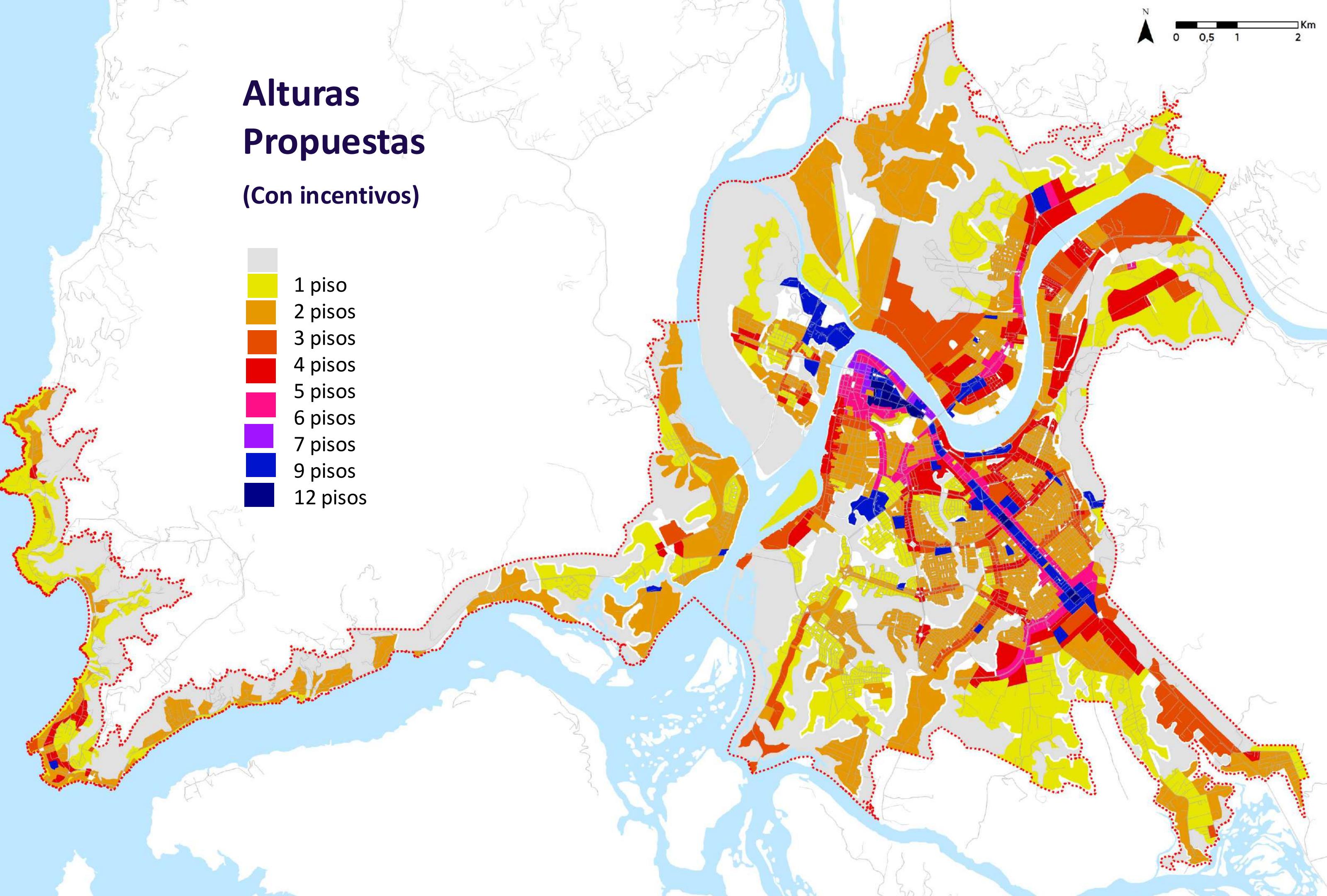


INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

¿Cuánto puedo construir en un predio?

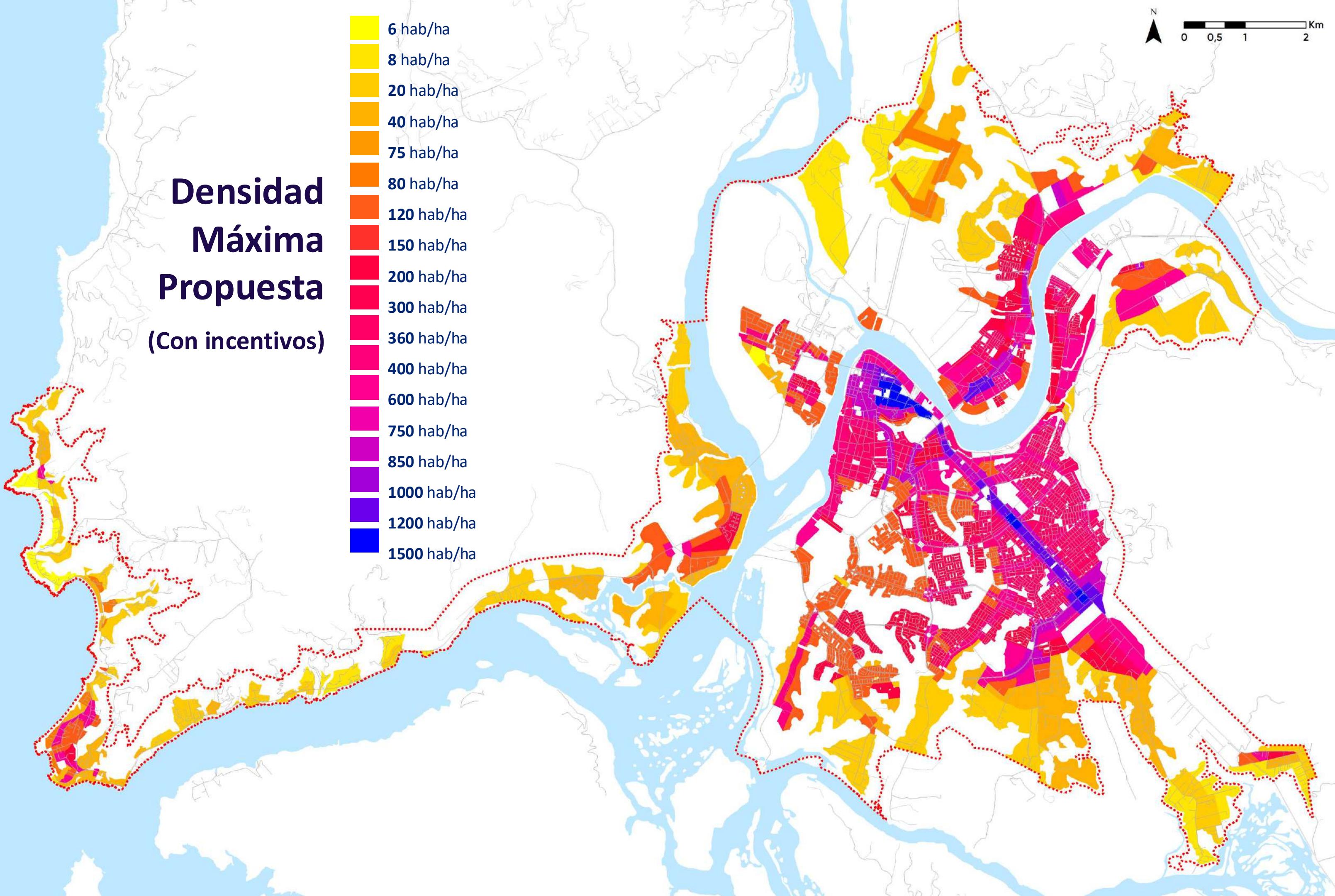
La intensidad de ocupación refiere al conjunto de parámetros normativos que permiten cotejar los niveles de intensidad de urbanización y/o construcción del territorio, los que se pueden expresar en términos de habitantes y m² edificables.

Alturas Propuestas (Con incentivos)



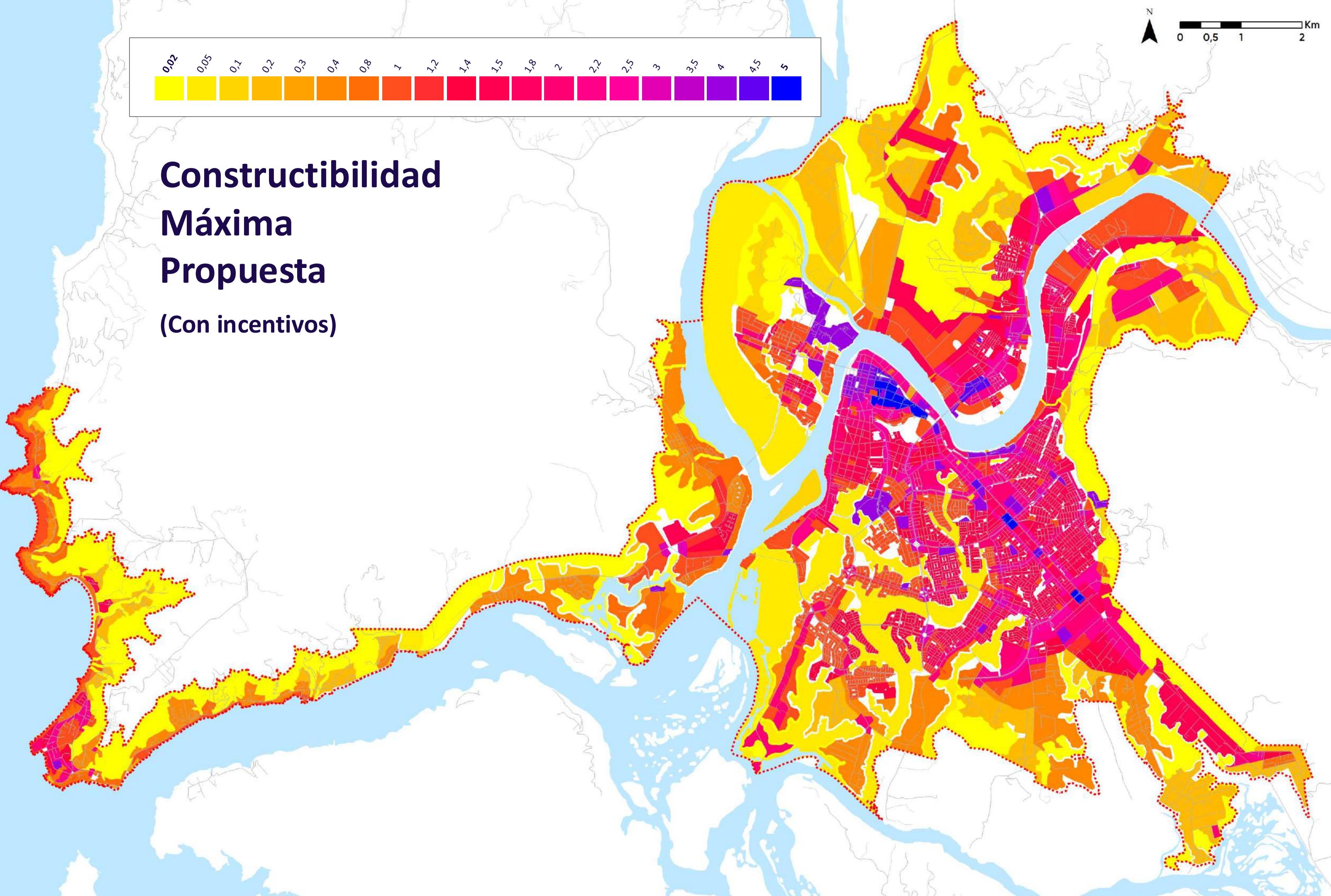
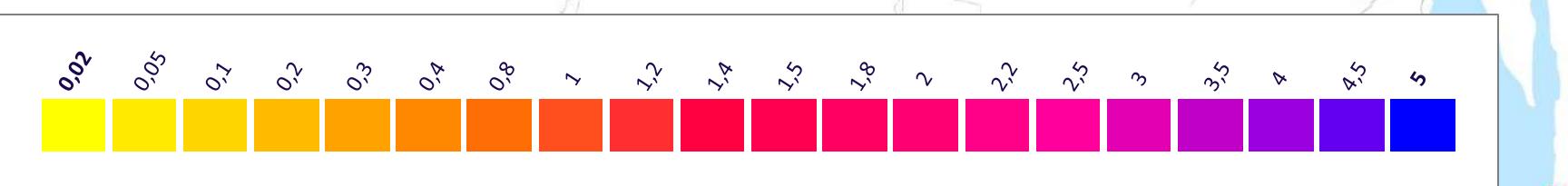
La intensidad de ocupación refiere al conjunto de parámetros normativos que permiten cotejar los niveles de intensidad de urbanización y/o construcción del territorio, los que se pueden expresar en términos de habitantes y m² edificables.

Densidad Máxima Propuesta (Con incentivos)



La intensidad de ocupación refiere al conjunto de parámetros normativos que permiten cotejar los niveles de intensidad de urbanización y/o construcción del territorio, los que se pueden expresar en términos de habitantes y m² edificables.

Constructibilidad Máxima Propuesta (Con incentivos)



SISTEMA DE MOVILIDAD



749km

**RED VIAL
ESTRUCTURANTE**

Simbología

- Límite urbano propuesto
- TRONCAL
- COLECTORA
- SERVICIO
- LOCAL
- PASAJE

185km

Vías existentes

122km

Vías PROYECTADAS

74km

Vías existentes CON
ENSANCHE



PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA

2 Km



RED DE MOVILIDAD ACTIVA



749km

Vías de
circulación

536km

Existentes

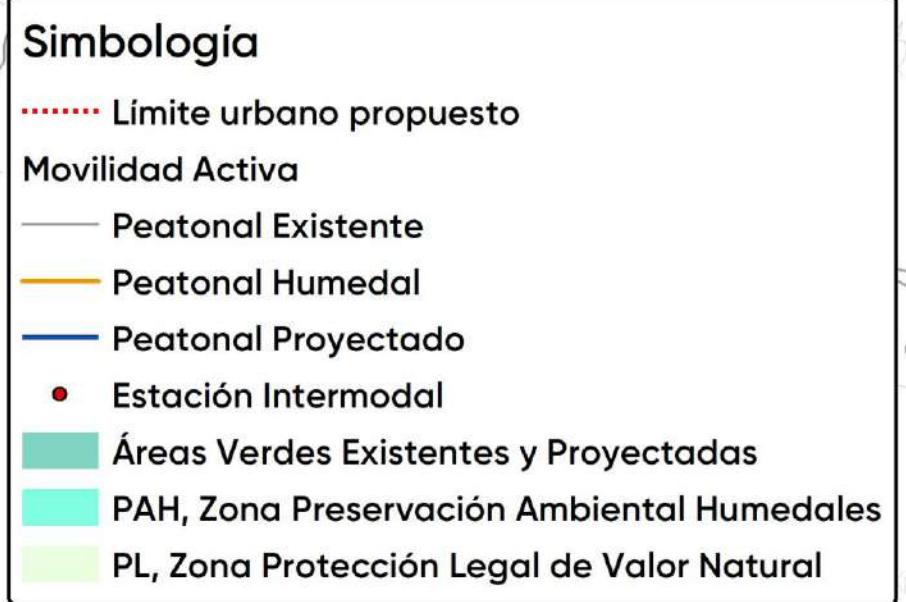
+

213km

Proyectadas
por el Plan



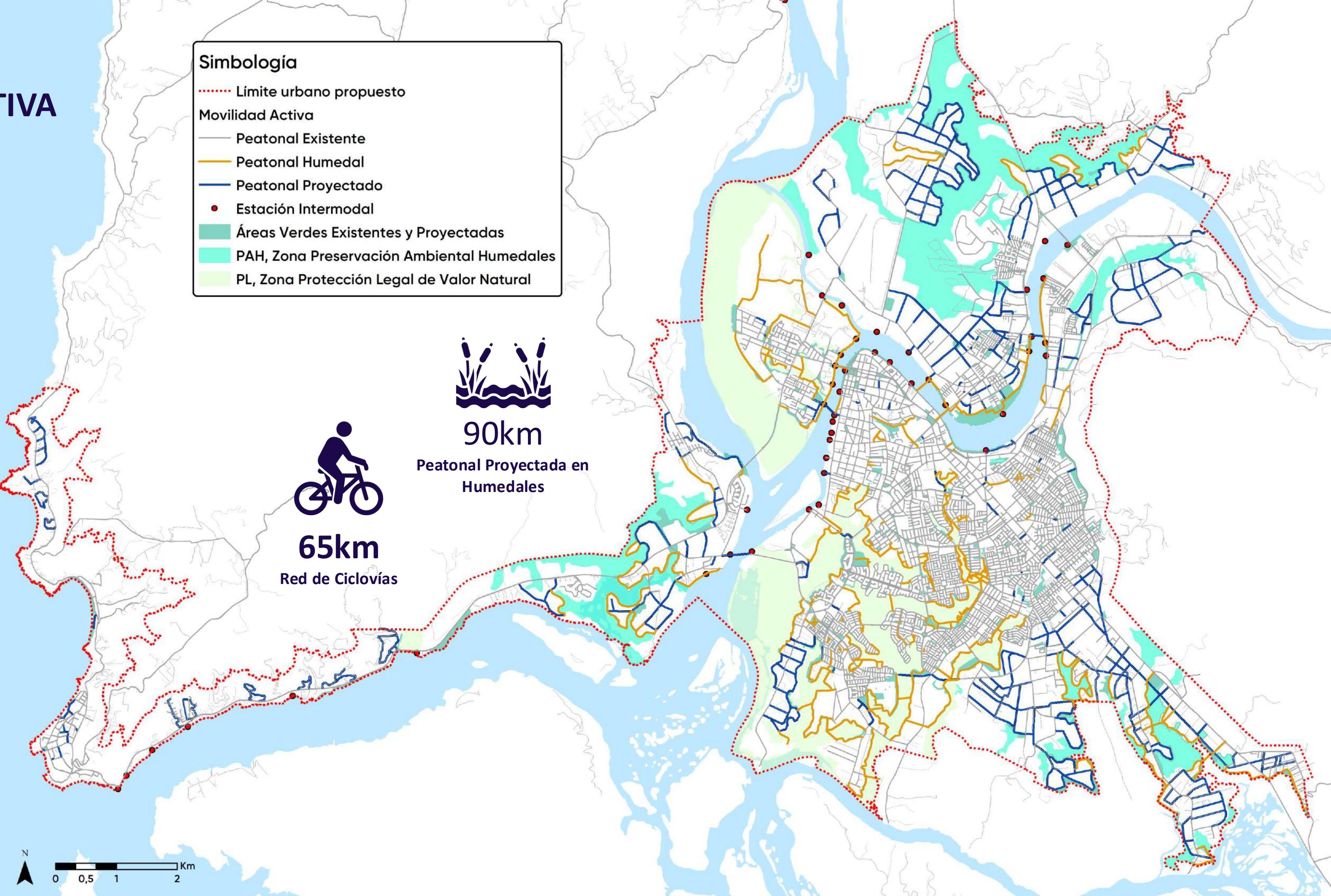
PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA



65km
Red de Ciclovías



90km
Peatonal Proyectada en
Humedales



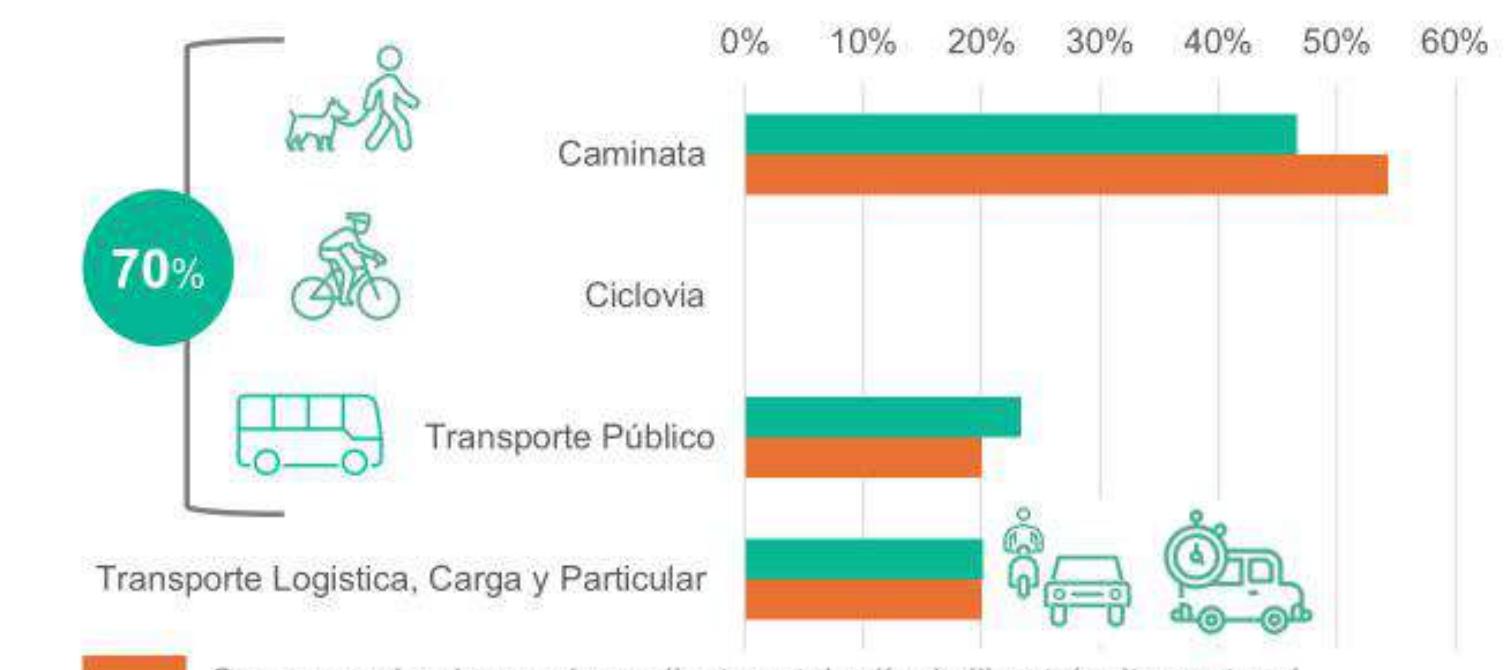
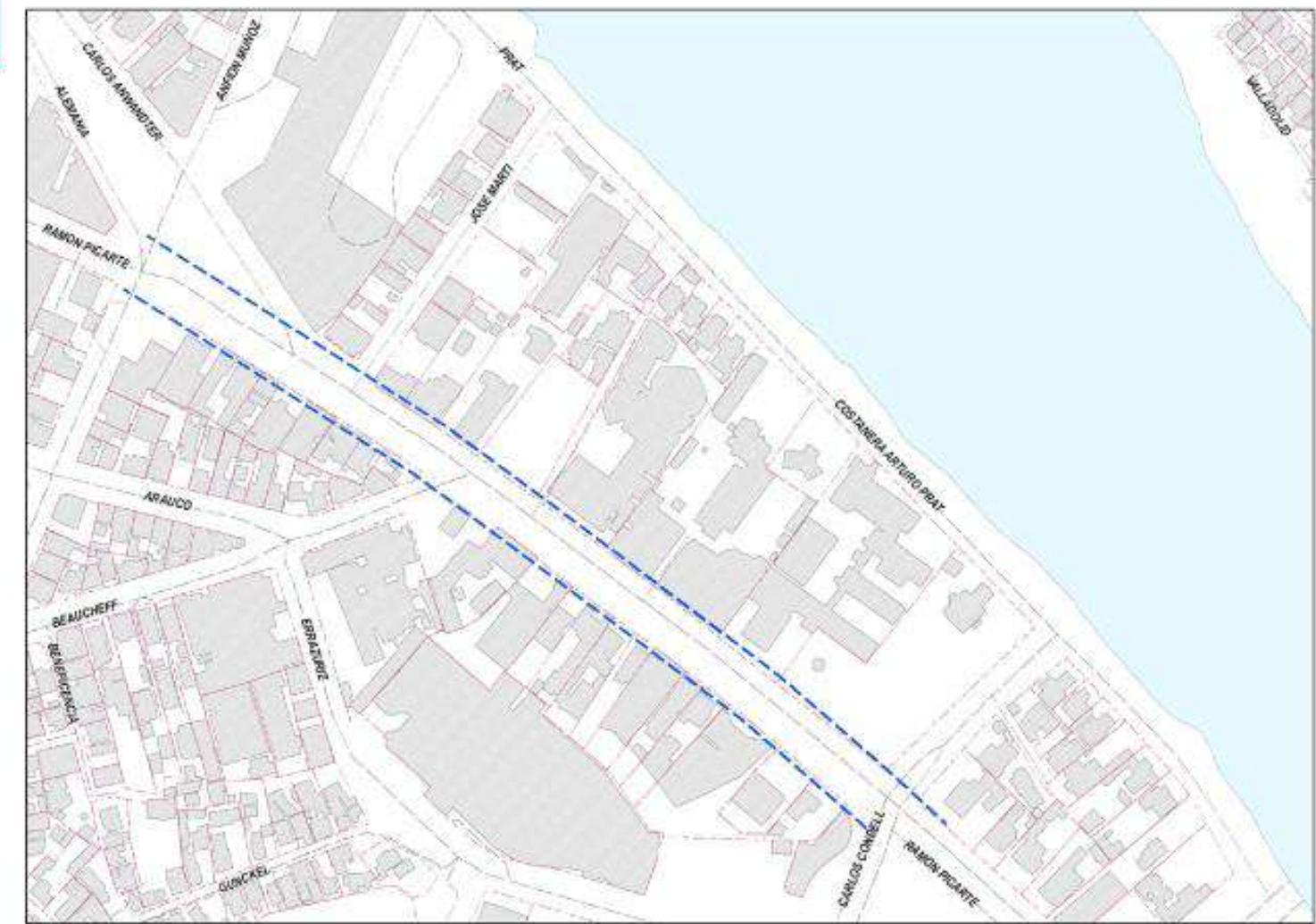
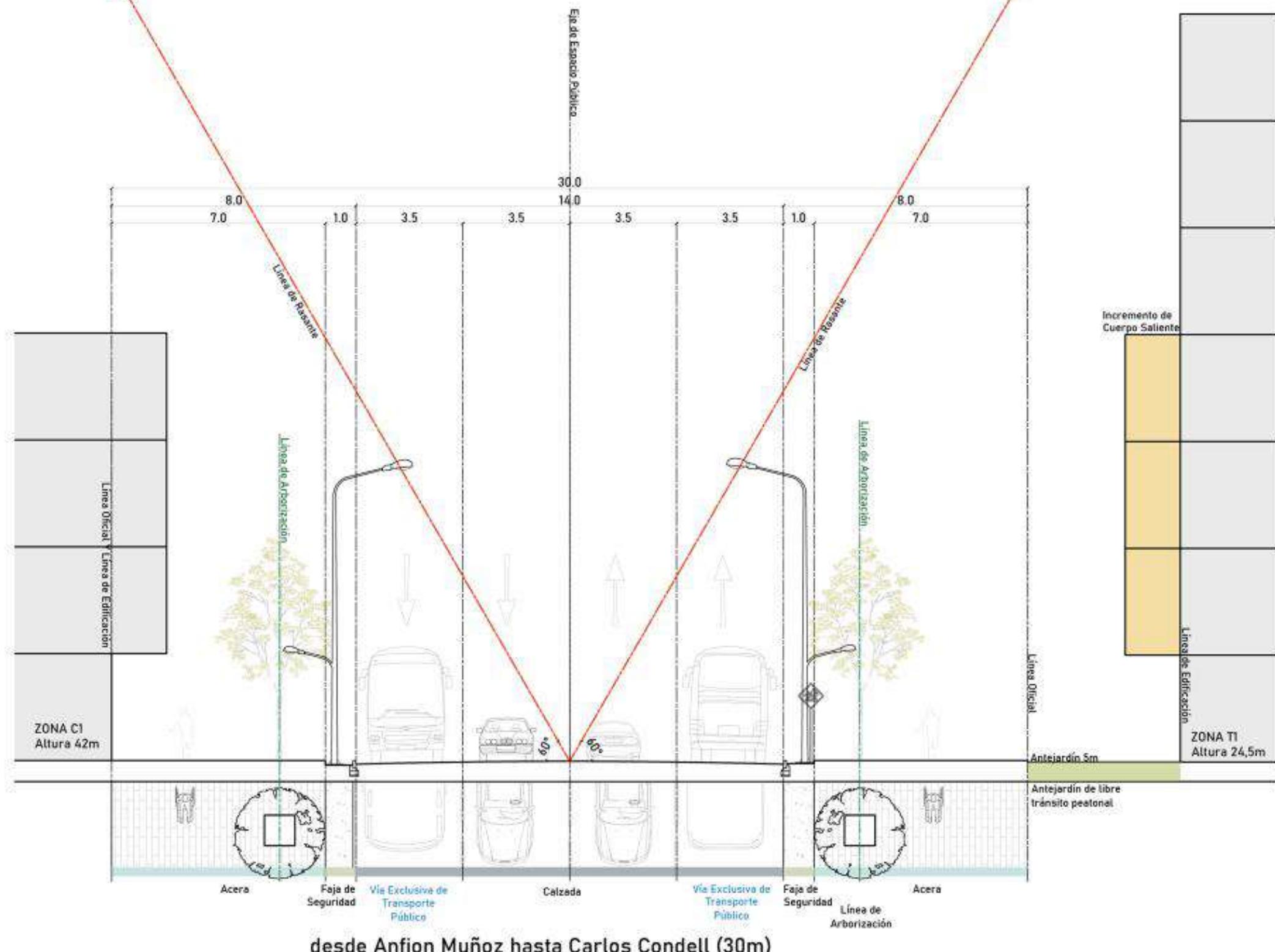
PERFIL TIPO C1

Calle Completa

CATEGORIA Colectora con vía exclusiva Transporte Público y ensanche de vereda Alternativa con vías exclusivas de Transporte Público

Alternativa con vias exclusivas de Transporte Público

TRAMO 1
. Ramón Picarte



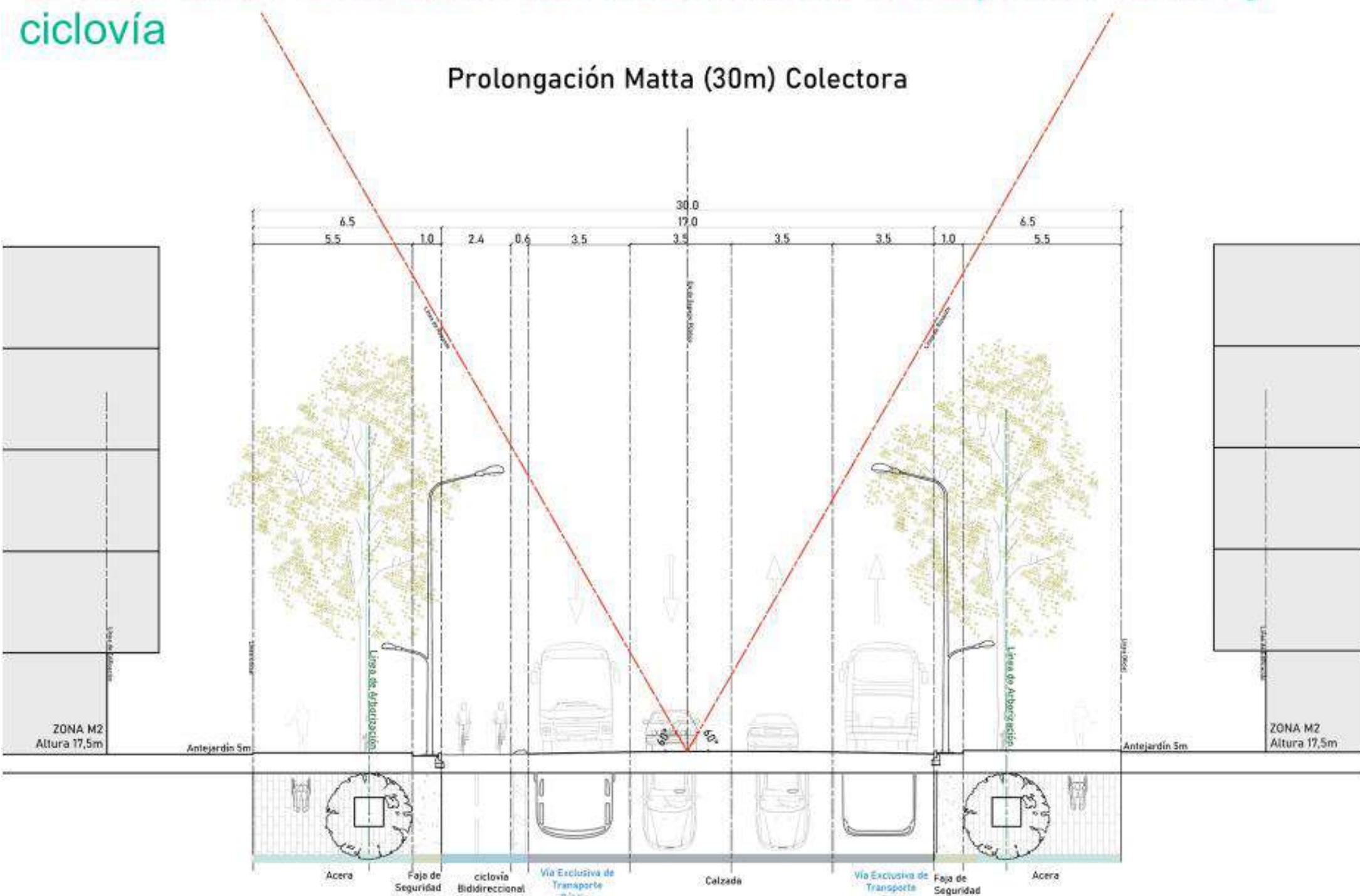
Con ensanche de vereda mediante antejardín de libre tránsito peatonal

Según la pirámide de jerarquía de la movilidad sostenible para Valdivia
Fuente: Plan de Movilidad Sustentable para Valdivia 2022- 2030.

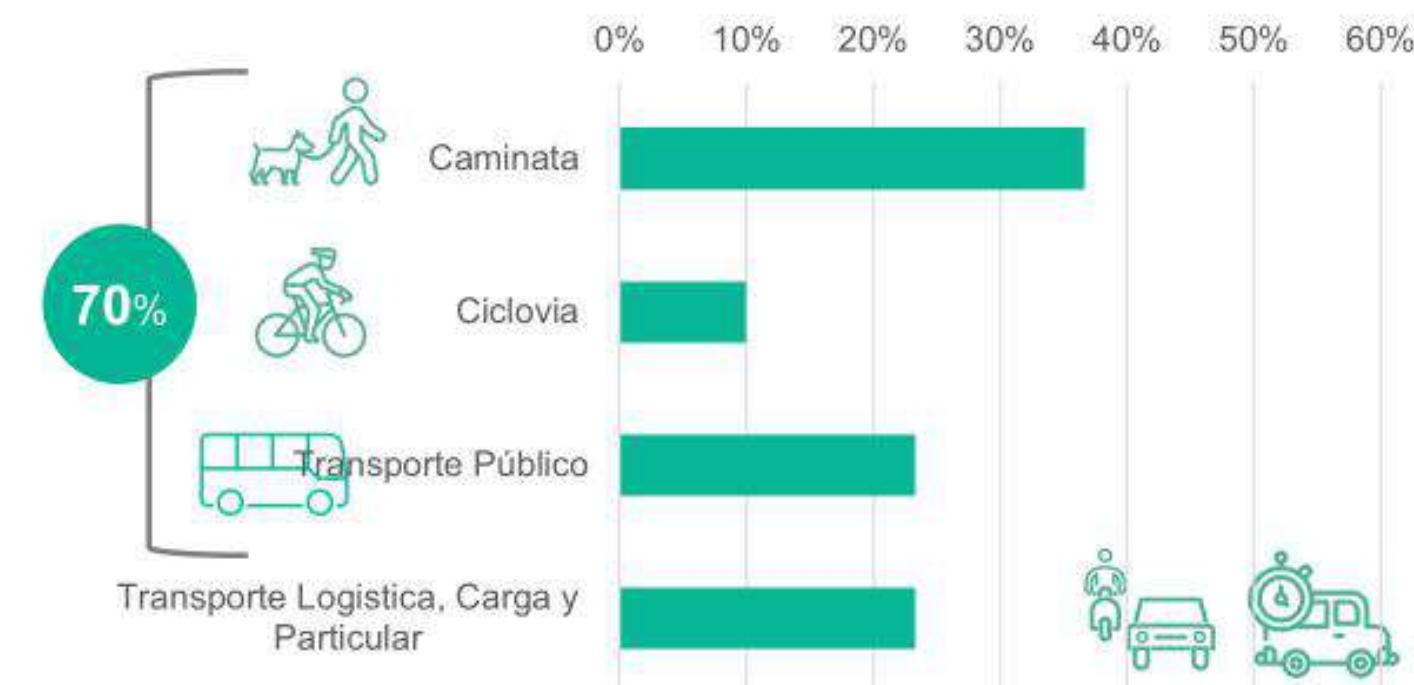
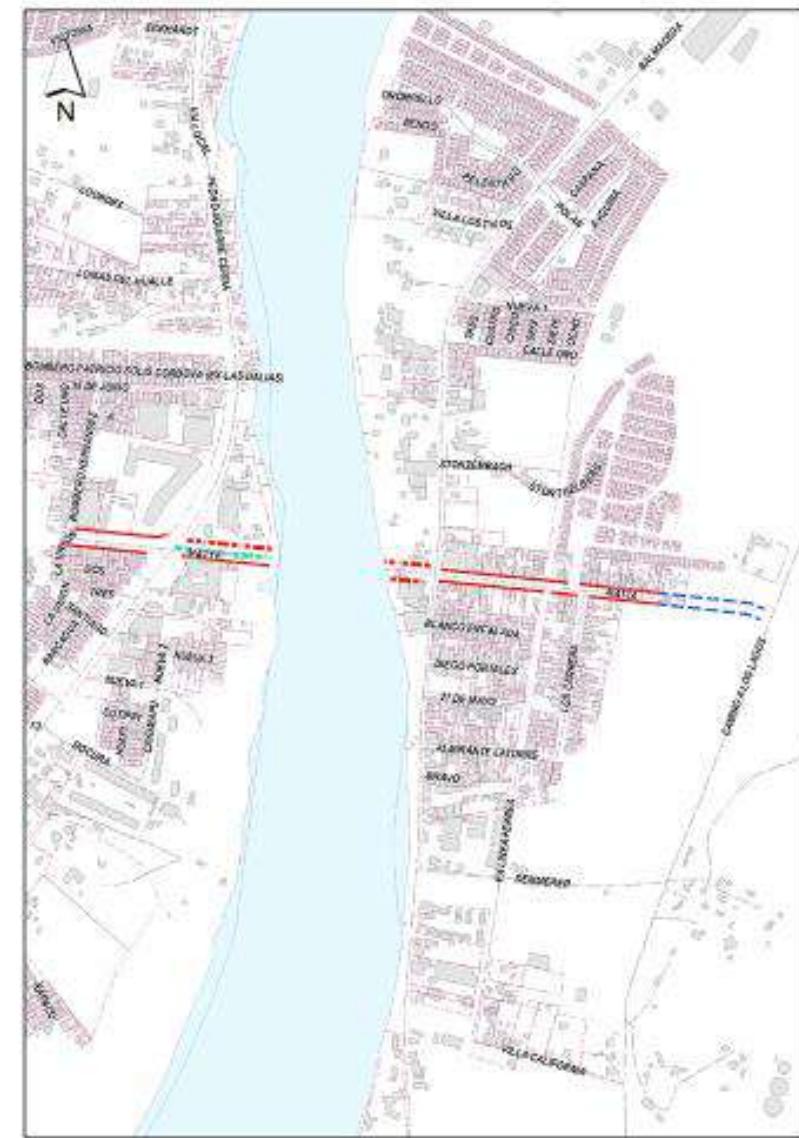
PERFIL TIPO C2

Calle Completa

CATEGORIA Colectora con vía exclusiva Transporte Público y ciclovía



Prolongación Matta (30m) Colectora



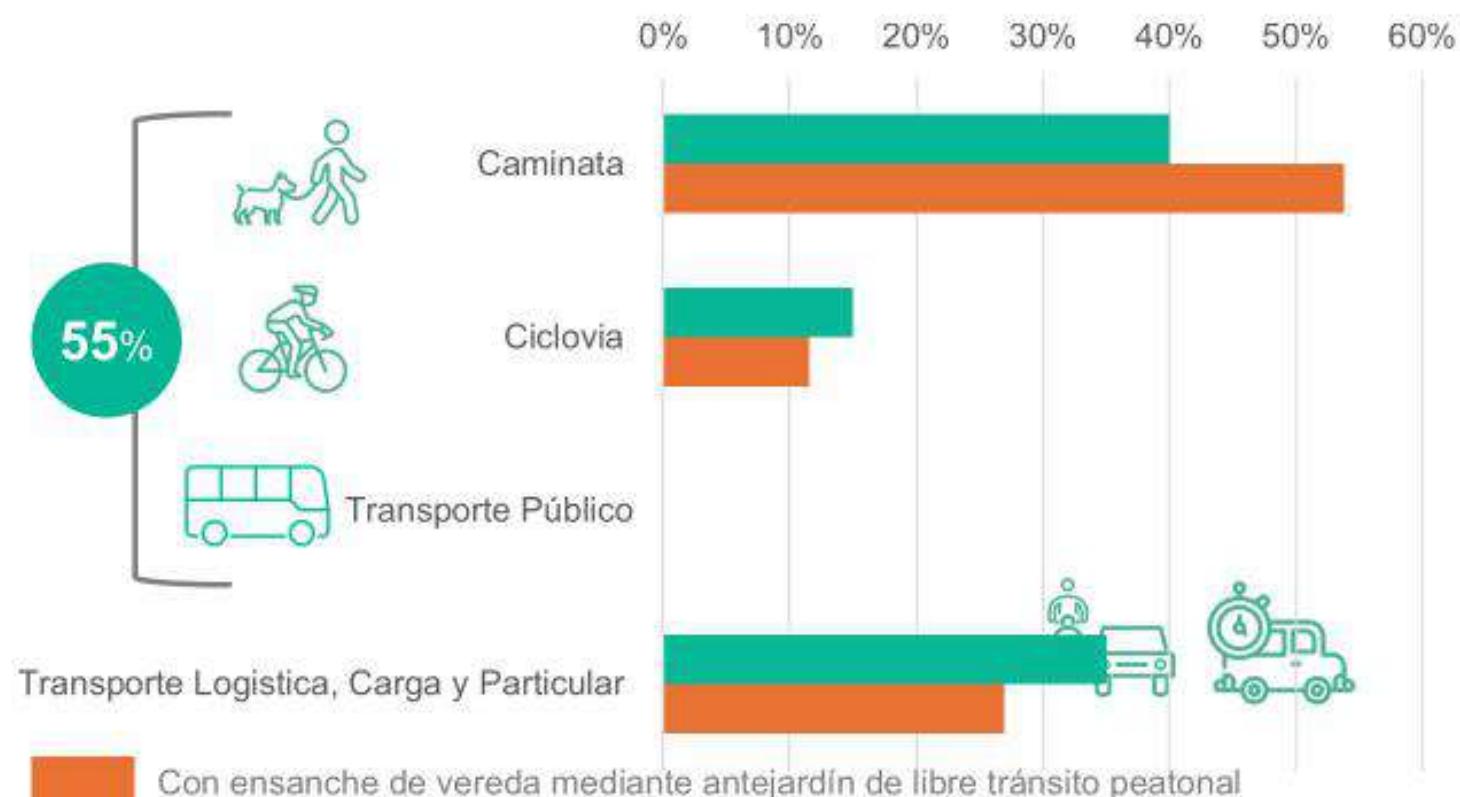
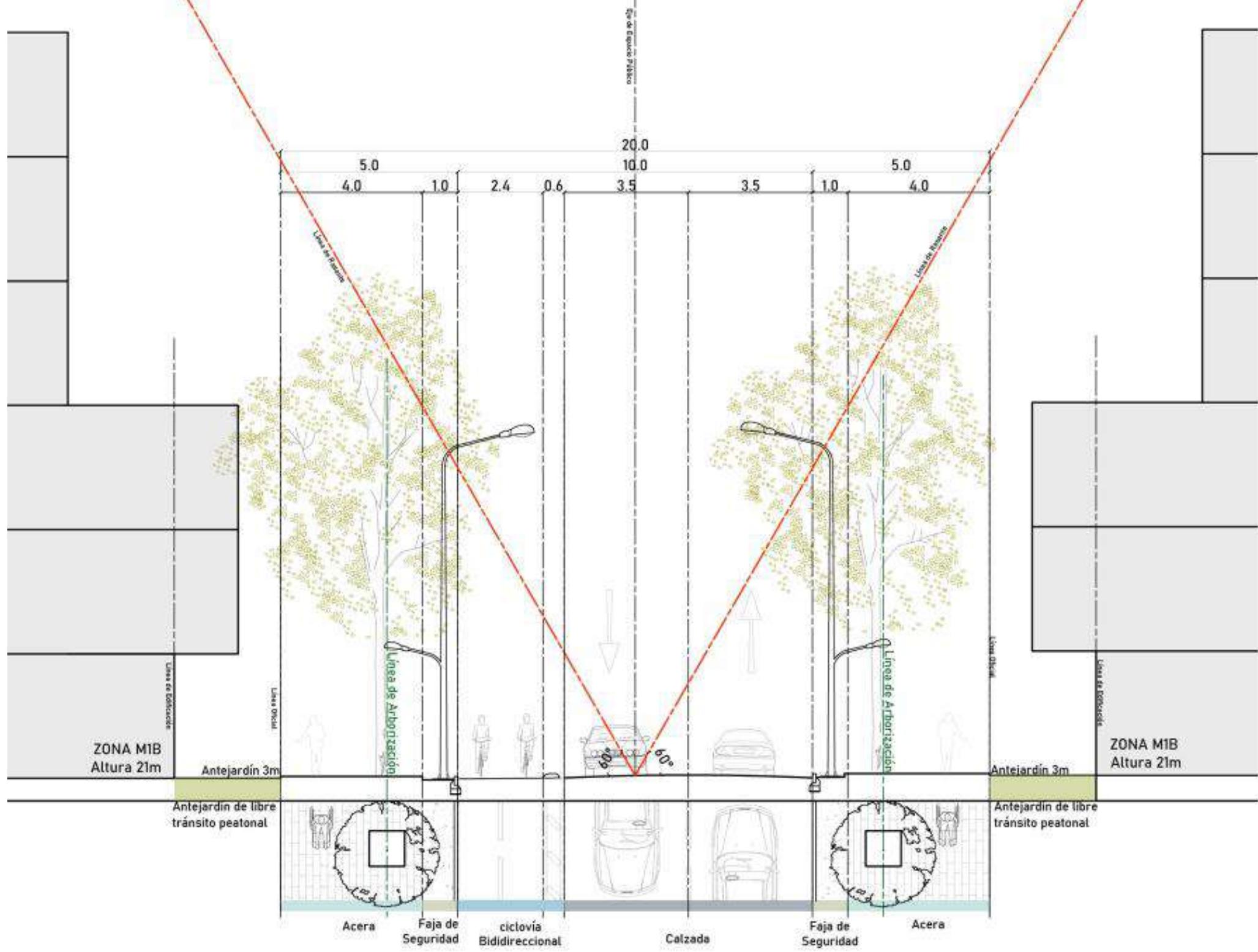
Según la pirámide de jerarquía de la movilidad sostenible para Valdivia
Fuente: Plan de Movilidad Sustentable para Valdivia 2022- 2030.

PERFIL TIPO

Calle de Tráfico calmado

CATEGORIA Colectora con ensanche de veredas y ciclovía

Calle Cochrane (20m) Colectora



Según la pirámide de jerarquía de la movilidad sostenible para Valdivia
Fuente: Plan de Movilidad Sustentable para Valdivia 2022- 2030.

Trabajo en grupos

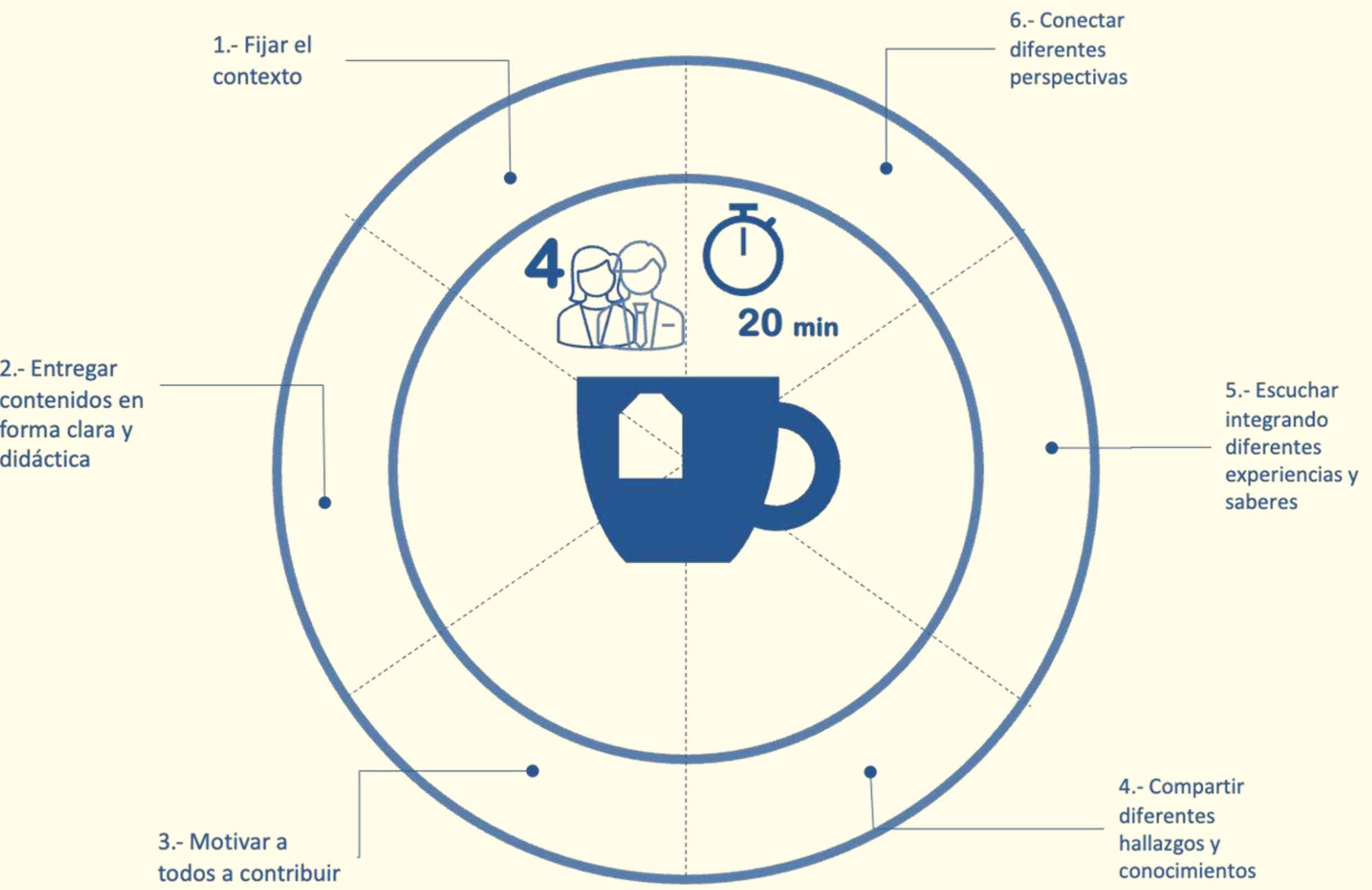
Trabajo en grupos

Los invitamos a iniciar el trabajo en mesas, donde dispondrán de mesas ordenadas por temática:

MESA 1: Zonificación e Incentivos Normativos

MESA 2: Red de Movilidad

MESA 3: Protección y Preservación Ambiental

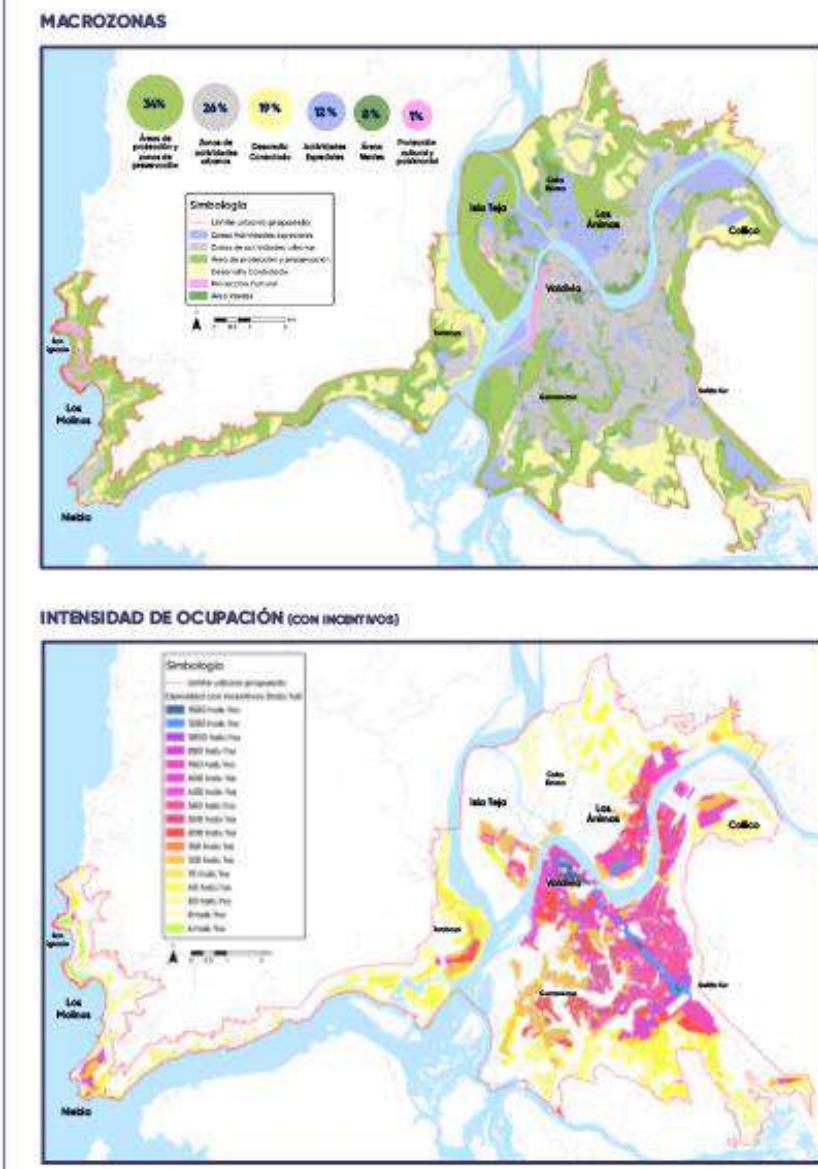


METODOLOGÍA “CAFÉ MUNDIAL”

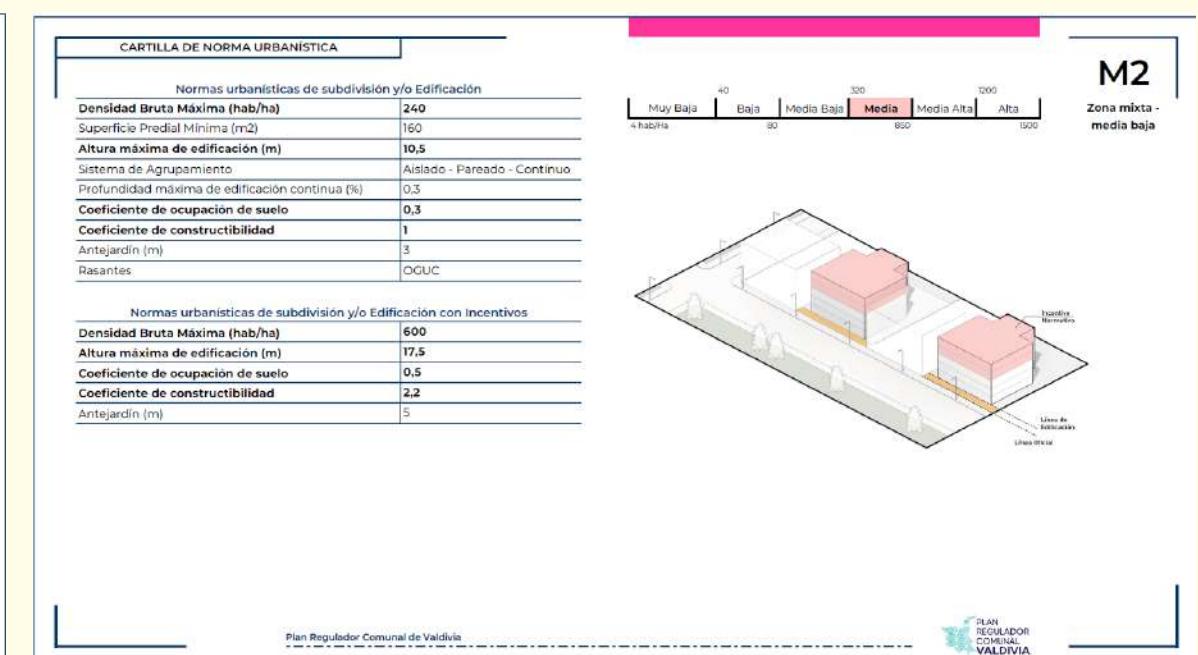
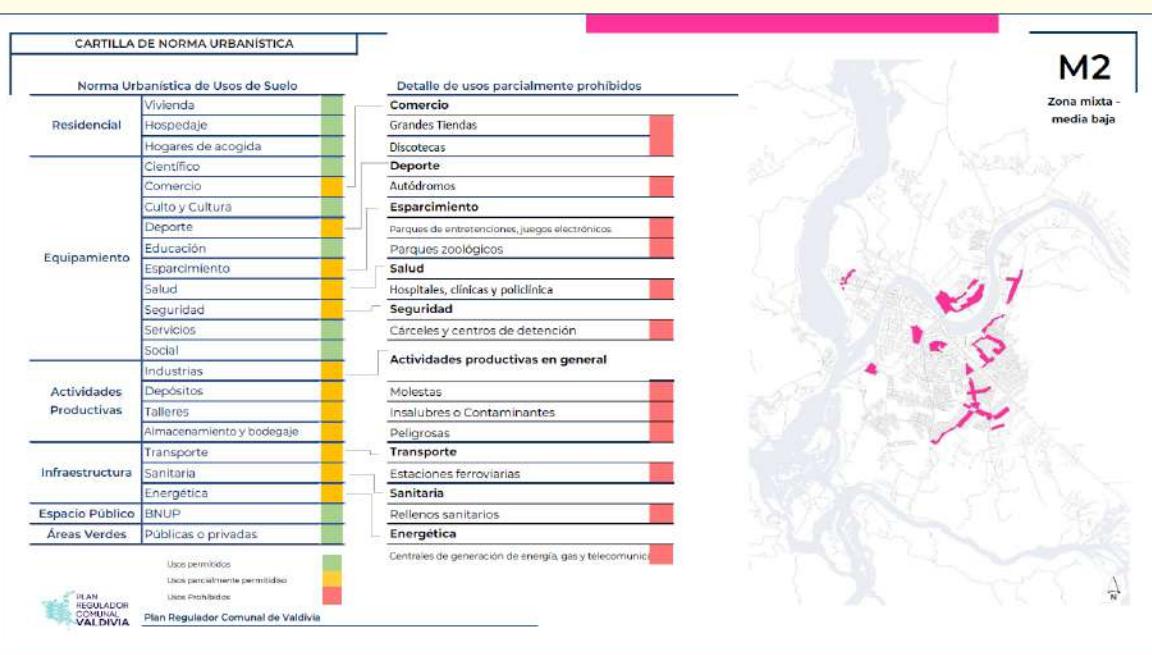
Trabajo en grupos

Los invitamos a iniciar el trabajo en mesas, donde dispondrán de mesas ordenadas por temática:

MESA 1: Zonificación e Incentivos Normativos



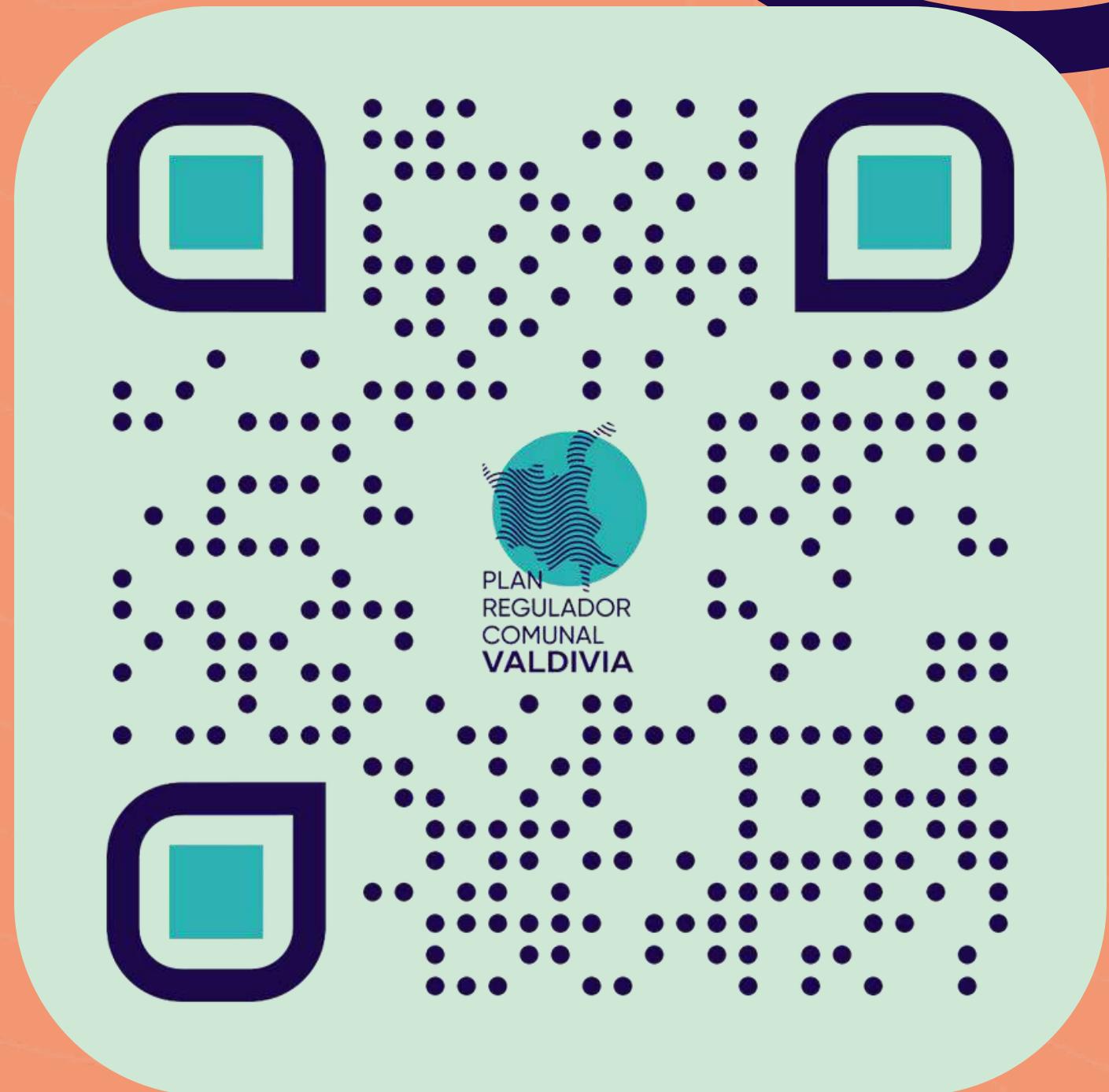
MESA 2: Red de Movilidad



MESA 3: Protección y Preservación Ambiental



**PLAN
REGULADOR
COMUNAL
VALDIVIA**



www.munivaldivia.cl