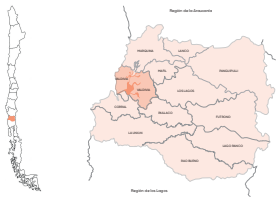
MUNICIPALIDAD VALDIVIA
CONTIGO Valdivia sí puede

¿POR QUÉ ES NECESARIO ACTUALIZAR EL PRC VALDIVIA?

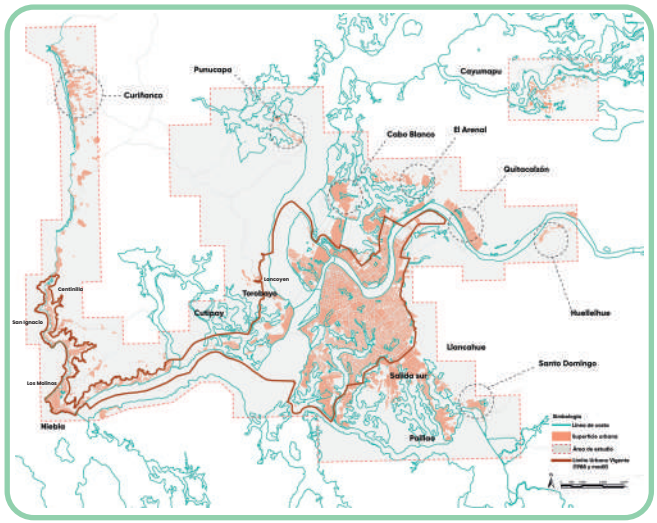
Como la ciudad es una entidad en permanente cambio, estos instrumentos deben estar en permanente seguimiento y adaptación, debiendo actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a 10 años (Art. 28 sexies, LGUC).

En Valdivia se vuelve imprescindible una actualización debido a distintas razones. En primer lugar, el plan actual data de 1988 y no se ajusta a las necesidades actuales de desarrollo urbano. Esto lo hace obsoleto y poco adecuado para enfrentar los desafíos actuales. Además, el plan ha sufrido múltiples modificaciones puntuales a lo largo del tiempo. Esta fragmentación dificulta la visión integral del territorio y la planificación estratégica del territorio. Por último, las normas desactualizadas generan incertidumbres para el crecimiento urbano futuro de Valdivia.

ÁREA DE ESTUDIO



Para efectos de la formulación del estudio de actualización del PRC Valdivia se ha definido un **polígono de 22.457 hectáreas** con el objetivo de integrar áreas que han sido objeto de notorios procesos de urbanización en el actual territorio rural, que ameritan su estudio y que definirán su potencial inclusión o no, en el Plan Regulador Comunal actualizado.



DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN

Los Desafíos de Planificación corresponden a aquellos aspectos abordados en el proceso de diseño del Plan, que tienen el fin de asegurar estándares adecuados de sustentabilidad e integración social.

Estos desafíos fueron relevados en el análisis sistémico del territorio, conocidas sus tendencias, así también los valores, problemas, conflictos y limitaciones.

Desafío 1: Valor Natural y ambiental del territorio

Dirigido a preservar y conservar el valor atribuido al ecosistema valdiviano, incorporando las áreas de alto valor natural como humedales y bosques, y abordando de manera adecuada los riesgos y la gestión de su entorno.

Desafío 2: Movilidad de integración Urbana

Dirigido a mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad dentro de la ciudad, promoviendo la intermodalidad mediante el fortalecimiento de los modos no motorizados y el transporte fluvial, así como fomentando la integración socioespacial y la diversidad de actividades en Valdivia.

Desafío 3: Crecimiento Urbano Disperso y Fragmentado

Aborda dos factores principales que contribuyen al crecimiento disperso en Valdivia: por un lado, el incremento de parcelaciones de agrado; y por otro, la presencia de asentamientos irregulares, especialmente en áreas cercanas al borde costero y en entornos rurales de la ciudad.

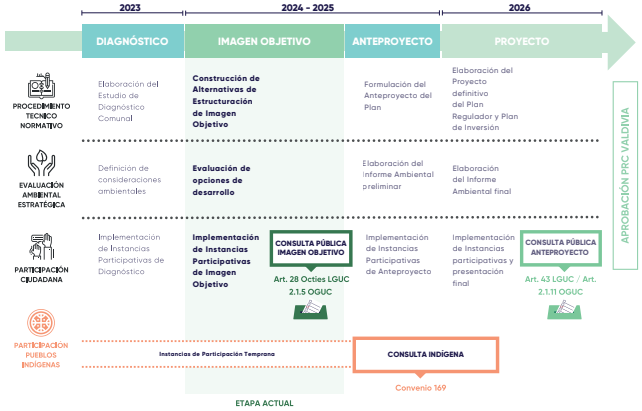
Desafío 4: Ciudad compleja y diversificada

Se centra en Valdivia como una ciudad compleja que alberga una variedad de servicios institucionales, educativos, actividades productivas y turismo. No obstante, este crecimiento no ha sido uniforme, ya que mientras algunas zonas turísticas prosperan, otras áreas urbanas sufren un deterioro, la carencia de servicios y una marcada homogeneidad residencial.

Desafío 5: Patrimonio e identidad

Tiene como objeto resguardar el alto interés patrimonial que existe en Valdivia. Entre el deterioro de inmuebles de interés patrimonial, barrios emblemáticos y la integración de los asentamientos humanos (urbanos y rurales) con fuertes raíces identitarias. Destacan comunidades de pueblos indígenas en sectores costeros, localidades del interior y periferia sur de Valdivia.

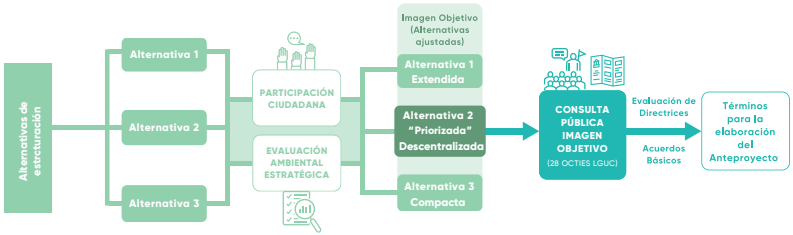
CRONOGRAMA



ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

Las alternativas de estructuración forman parte de la Imagen Objetivo de la Actualización del PRC de Valdivia y representan posibilidades de ordenamiento urbano orientadas a cumplir los objetivos y lineamientos de planificación, resolviendo problemas actuales y futuros.

Se han formulado tres propuestas de alternativas de estructuración territorial que abordan los cinco desafíos de planificación y los objetivos estratégicos del Plan. Estas fueron ajustadas de acuerdo a criterios técnicos, Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y los resultados del diálogo con la comunidad en instancias de participación ciudadana.



Esta Consulta Pública es un proceso abierto de participación ciudadana*, en el cual las personas interesadas podrán formular observaciones fundadas sobre la Imagen Objetivo expuesta.

*No implica la selección o votación por alguna alternativa en particular.

Vocación de Usos Preferentes

La vocación preferente tiene relación con aquellos usos de suelo o actividades predominantes presentes en las zonas definidas dentro del área urbana. Los usos de suelo son un conjunto de actividades que se PERMITEN o PROHÍBEN en cada una de estas zonas.

Residencial

Sectores de vivienda con equipamientos complementarios (locales, strip-centers y establecimientos de educación, salud y seguridad).

Mixto Comercial

Centralidades con mayor presencia de equipamientos (comerciales, servicios y esparcimiento), y menor presencia de vivienda.

Mixto

Sectores que mezclan la presencia de vivienda, equipamientos (comercio, culto, cultura, educación, salud, seguridad, servicios) y actividades productivas inofensivas como talleres artesanales.

Actividad Productiva

Sectores de actividades industriales, bodegaje, almacenamiento y transporte, que alternan equipamientos como comercio y servicios.

Equipamiento e infraestructura

Sectores especiales con grandes infraestructuras (Aeródromos) y equipamientos (Cementerios, penitenciarios, etc) que no cambiarán su uso.

Turismo y patrimonio

Sectores turísticos en contextos patrimoniales o de valor paisajístico (ríos, costas, sitios culturales mapuche), con orientación de uso residencial, hospedaje y equipamientos comerciales y servicios.

Protección legal

Áreas protegidas por ley debido a su valor natural (humedales, santuarios de la naturaleza, áreas protegidas).

Preservación ambiental y riesgos

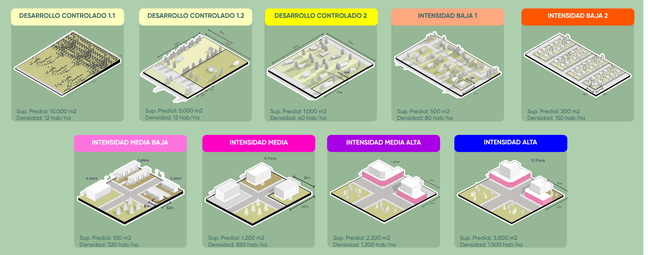
Áreas con fuertes limitaciones urbanísticas por riesgos elevados o relevancia ambiental, paisajístico y cultural no protegidas por la ley (bosques, humedales, costas, menokos).

Áreas Verdes

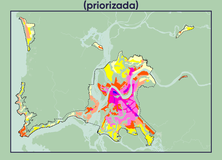
Sectores de esparcimiento que conforman el sistema de áreas verdes, así como bordes de contacto y amortiguación frente a riesgos físicos y sitios de significación cultural mapuche.

Intensidad de Ocupación

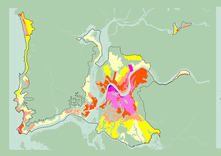
Refiere a la cantidad de población y construcción que alberga un predio en su interior. Las principales normas que se utilizan para definir esta intensidad son la densidad y altura de edificación.



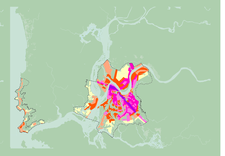
Ciudad Descentravlizada (priorizada)



Ciudad Extendida

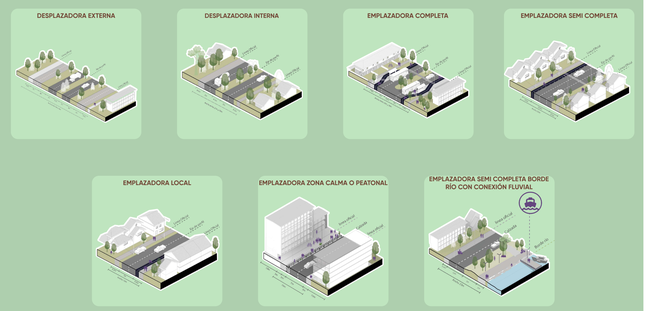


Ciudad Compacta



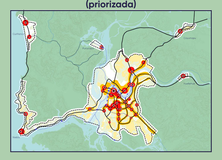
Movilidad

Refiere a la definición de la red vial estructurante de la comuna, considerando tanto nuevas vías como el ensanche de las calles existentes. Este lineamiento busca generar una dotación de espacios públicos y áreas verdes adecuada, desarrollando un sistema de movilidad urbana sustentable, que favorezca la accesibilidad a equipamientos y servicios.

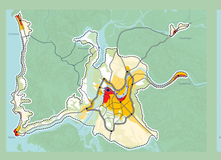


Esquemas de estructuración

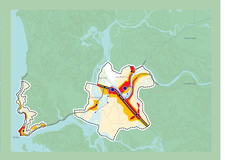
Ciudad Descentralizada (priorizada)



Ciudad Extendida



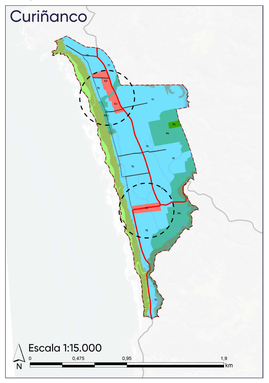
Ciudad Compacta



Ciudad Descentralizada sup. 10.850 ha

Adapta la estructura urbana y la tendencia actual de Valdivia, promoviendo una distribución más equitativa de los servicios y actividades que se desarrollan en la ciudad. Se busca propiciar una mayor proximidad de los servicios y una mayor cohesión de los diferentes barrios.

- Orienta el uso intensivo en torno a los principales subcentros. Dichas zonas están pensadas para el desarrollo de las principales dinámicas sociales de la ciudad.
- Establece intensidades de ocupación en torno a vías que unen núcleos urbanos y permiten la interacción con diversas áreas periurbanas.
- Propone la creación de áreas verdes y espacios públicos, promoviendo equipamientos comunitarios y áreas de protección para mitigar riesgos naturales y proteger el medio ambiente.



Simbología

- Límite Urbano Alternativa Descentralizada Priorizada
- Límite Urbano Alternativas Extendida y Compacta

Vocación de Uso Preferente	Código
Mixto Comercial	C
Mixto	M
Turismo y Patrimonio	T
Residencial	R
Actividad Productiva	AP
Equipamiento e Infraestructura	EI
Área Verde	V
Protección Legal	PL
Preservación ambiental y Riesgos	PA

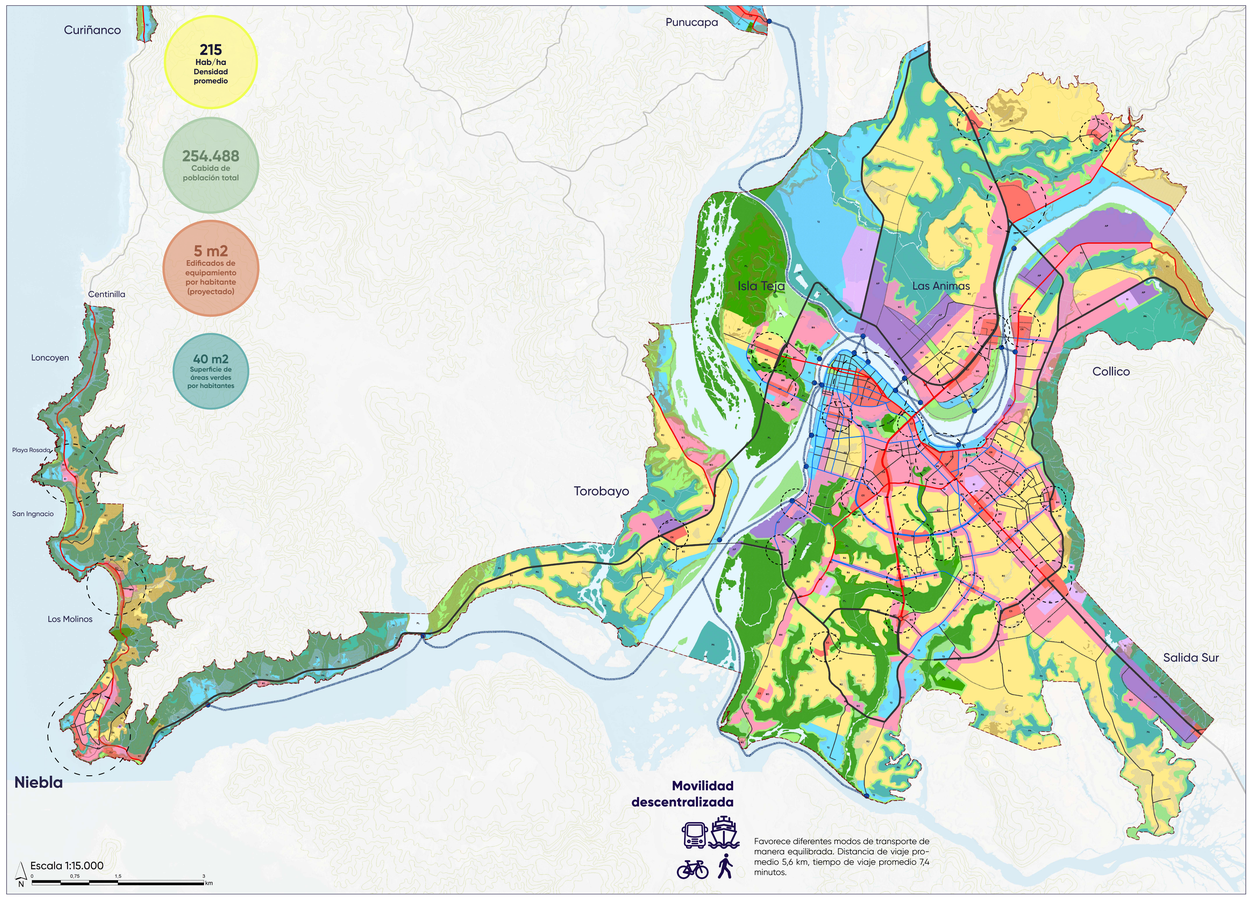
Susceptibilidad

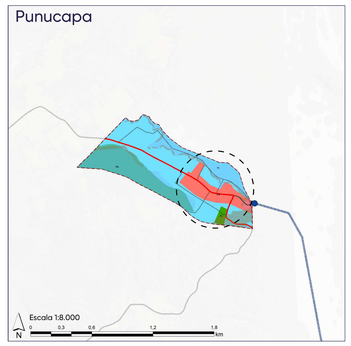
- Proceso laderas - Riesgo Muy Alto
- Inundación por anegamiento y flujos - Riesgo Muy Alto

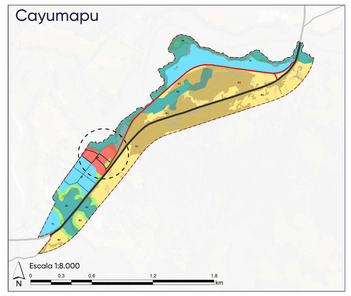
Vialidad Estructurante

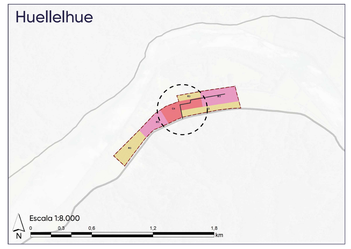
- Via Intercomunal principal
- Via Intercomunal principa proyectada
- Via Intercomunal secundaria
- Via Comunal principal
- Via Comunal prindipal proyectada
- Via Comunal secundaria
- Via Comunal secundaria proyectada
- Via Comunal secundaia peatonal
- Circulación fluvial
- Estación Intermodal

Intensidad de Ocupación	Código	N° de pisos
Controlado 1	1	1 - 2
Controlado 2	2	1 - 2
Bajo 1	3	1 - 2
Bajo 2	4	1 - 3
Medio Bajo	5	1 - 3
Medio	6	1 - 5
Medio Alto	7	1 - 9
Alto	8	1 - 12





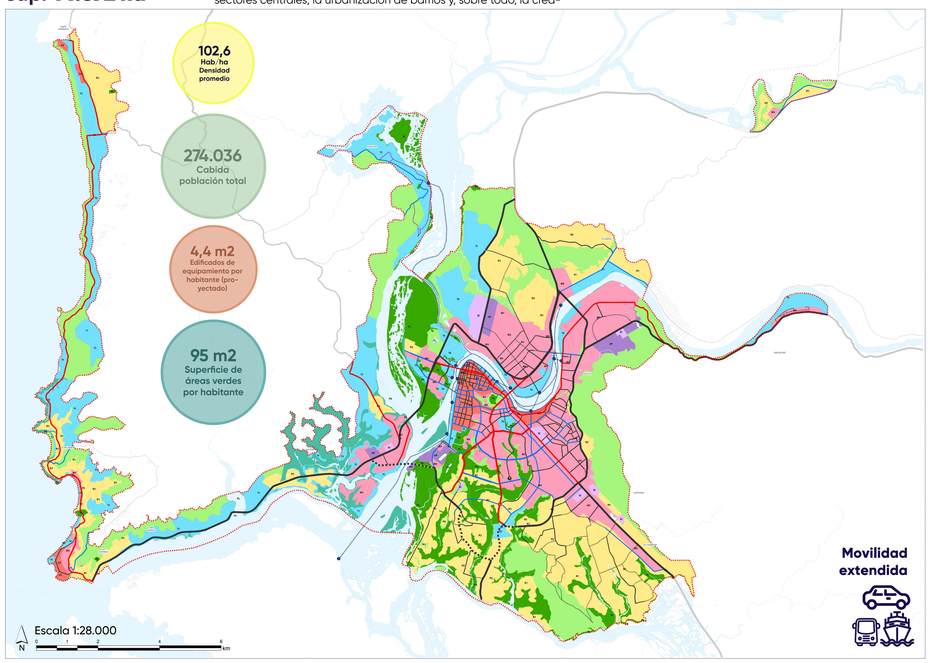




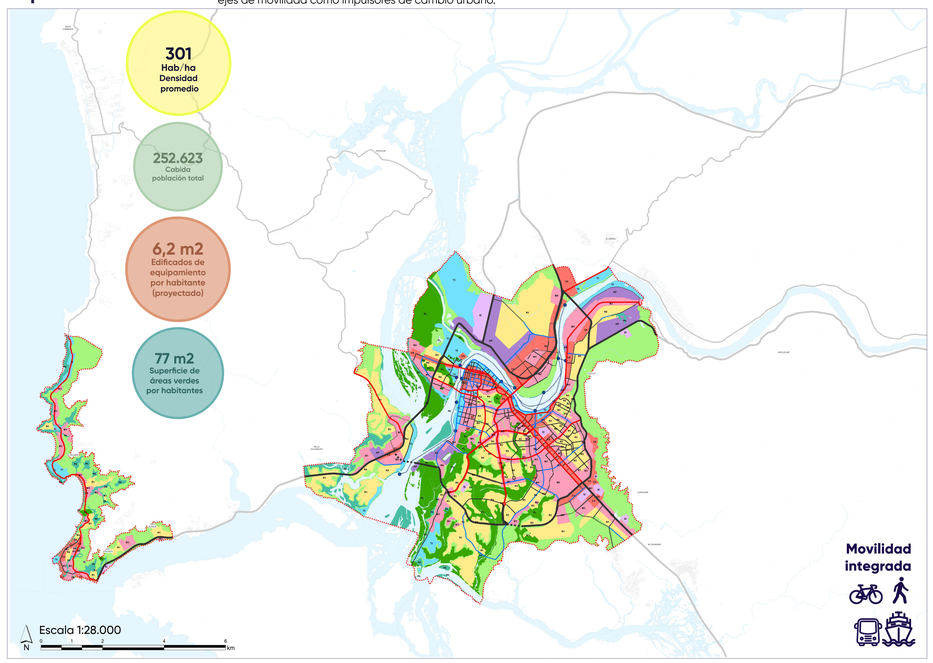
Ciudad Extendida sup. 14.672 ha

Mantiene la estructura histórica de la ciudad, reconociendo el centro fundacional como el área que concentra la mayoría de las actividades comerciales y de servicios.

Se organiza una gradiente que reconoce la incipiente renovación de sectores centrales, la urbanización de barrios y, sobre todo, la creación de nuevas periferias, integrando elementos naturales como ríos humedales y áreas protegidas, y sectores industriales.



Ciudad Compacta sup. 8.252 ha

Cambia, de manera significativa la ciudad, buscando alcanzar una estructura funcional, integrada y compacta. Esta se desarrolla en torno a un eje principal interior de mayor intensidad de ocupación y vocaciones de uso de mayor capacidad de carga, potenciando los ejes de movilidad como impulsores de cambio urbano.

Se controla el desarrollo en extensión, aumentando el área urbana de manera acotada para disponer un área verde que circunda el área urbana respecto al área rural, con el fin de resguardar el paisaje y zonas de fragilidad ambiental.