

ENMIENDA PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

VALDIVIA, 24/ 11/ 2025

CON ESTA FECHA SE DECRETA LO QUE SIGUE:

D.E. NÚMERO: 12125/2025

VISTO:

- a. Lo dispuesto en la **Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades**, especialmente en sus artículos **4°, 5°, 56° y 63°**, que confieren al Alcalde las atribuciones para la administración superior del municipio, así como para ejecutar y hacer cumplir los planes y programas comunales, dentro de los cuales se encuentran los instrumentos de planificación territorial tales como el **Plan Regulador Comunal**.
- b. Lo establecido en los artículos **27°, 43° y 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones** que regulan los procedimientos de elaboración, modificación y enmienda de los instrumentos de planificación territorial, en relación con los requisitos de participación ciudadana, exposición pública, recepción de observaciones y aprobación por el Concejo Municipal.
- c. Lo prescrito en los artículos **2.1.11; 2.1.13** y demás normas pertinentes del **Decreto Supremo N°47 de 1992**, que aprueba la **Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**, relativos al procedimiento formal de enmienda a los Planes Reguladores Comunales, sus obligaciones de información pública y tramitación administrativa.
- d. Lo señalado en la **Circular DDU N°129**, de fecha 19 de junio de 2003, que imparte instrucciones respecto del procedimiento aplicable a las **enmiendas** reguladas en el artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, precisando que dicho procedimiento debe ajustarse a lo establecido en el **artículo 2.1.13 de la OGUC**, el cual **excluye** la revisión por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y la aprobación o promulgación del Gobierno Regional. Asimismo, la circular establece que, para la plena validez del procedimiento, deberán **publicarse en el Diario Oficial el Decreto Alcaldicio que aprueba la Enmienda, el Acuerdo del Concejo Municipal** respectivo y la **Ordenanza Local** que recoge las modificaciones introducidas.
- e. Lo dispuesto en la **Circular DDU N°392**, de fecha 13 de diciembre de 2017, que interpreta y precisa el alcance normativo del procedimiento de modificación de los instrumentos de planificación territorial, señalando expresamente que “el Concejo podrá redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el PRC, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva”, conforme a las competencias que la LGUC entrega al nivel comunal.

CONSIDERANDO:

- a. Que con fecha **02 de abril de 2025**, el Asesor Urbanista presentó al Concejo Municipal la propuesta de Enmienda al Plan Regulador Comunal de Valdivia que tiene como objetivos “*Establecer conjunto de Enmiendas al Plan Regulador Comunal de Valdivia que permita el desarrollo de diversos proyectos en beneficio de la comunidad, resguardando los aspectos identitarios de la comuna y promoviendo la consolidación de equipamiento*” y “*permitir el fortalecimiento social, mejora de infraestructura y consolidación del crecimiento urbano, garantizando condiciones óptimas para el bienestar de la comunidad*”. Lo anterior, en coherencia con el Objetivo 1.1. de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, relativo al acceso equitativo a bienes públicos urbanos y a los estándares de calidad para espacios públicos, conectividad, áreas verdes y equipamientos.
- b. Que mediante **Acuerdo N°147**, de la fecha citada en la letra anterior, el **Concejo Municipal de Valdivia** aprobó someter la propuesta de **Enmienda al Plan Regulador Comunal de Valdivia, año 2025**, al proceso de participación ciudadana, conforme a lo dispuesto en el **artículo 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones** y el **artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**. Lo anterior fue aprobado mediante decreto N° 2520 del 2025 y corregido mediante el Decreto N° 3900 de 2025.
- c. Que según consta en **Oficio N°05031**, de fecha **17 de junio de 2025**, se remitió **Carta Invitación** a las **organizaciones de la sociedad civil**, informando las principales características del instrumento de planificación propuesto, las fechas y lugares en que se realizaron las audiencias públicas, el periodo de exposición al público de la Enmienda al Plan Regulador Comunal de Valdivia y su Memoria Explicativa, y los medios y plazos para la formulación de observaciones, en conformidad con lo establecido en el **artículo 43° numeral 1** y el **artículo 45° de la LGUC**.
- d. Que con fecha **18 de junio de 2025**, se remitió **carta certificada** a las **organizaciones territoriales legalmente constituidas especialmente afectadas**, informando las principales características de la Enmienda al Plan Regulador Comunal de Valdivia, conforme a los numerales 1 y 2 del **artículo 43°** de la LGUC.
- e. Que mediante **avisos de prensa** de fechas **23 y 24 de junio de 2025** publicados en el **Diario Austral de Valdivia**

y en la **red social oficial de la Municipalidad de Valdivia**, respectivamente, mediante los cuales se informó a la comunidad el lugar, fecha y hora de realización de las **Audiencias Públicas** para dar a conocer la propuesta de Enmienda al Plan Regulador Comunal de Valdivia, así como el plazo y lugar de exposición de los antecedentes y de recepción de observaciones.

- f. Que con fecha **24 de junio de 2025**, se llevaron a efecto las **Audiencias Públicas** señaladas, realizándose la **Primera Audiencia Pública** a las **11:00 horas** en la **Sala Región de Los Ríos** de la Municipalidad de Valdivia, ubicada en **Independencia N°455**, y la **Segunda Audiencia Pública** a las **16:00 horas** en la **Sede de la Junta de Vecinos Villa La Estancia**, ubicada en **Los Chucos s/n**, comuna de Valdivia. En dichas instancias, se informó además que el proyecto de Enmienda estaría disponible entre el **24 de junio y el 24 de julio de 2025** para descarga gratuita en el sitio web institucional (<https://munivaldivia.cl/>) y para retiro presencial en la **Secretaría de Planificación Comunal (SECPLAN)**, ubicada en el sexto piso del edificio consistorial.
- g. Que mediante **aviso de prensa** publicado el **22 de agosto de 2025** en el **Diario Austral de Valdivia**, mediante el cual se convocó a una **nueva Audiencia Pública**, indicando fechas, plazos y lugares de exposición de los antecedentes y presentación de observaciones, conforme a lo dispuesto en los numerales 3, 4 y 5 del artículo 43º de la LGUC.
- h. Que con fecha **02 de septiembre de 2025**, a las **16:00 horas**, se realizó una **nueva Audiencia Pública** en la **Sala Región de Los Ríos** de la Municipalidad de Valdivia, reiterándose la disponibilidad del proyecto de Enmienda al Plan Regulador Comunal de Valdivia, entre el **02 de septiembre y el 02 de octubre de 2025** para descarga gratuita y retiro presencial en **SECPLAN**.
- i. Que los certificados N°2 y N°3 de la **Secretaría Municipal** acreditan que con fechas **15 de mayo y 11 de septiembre de 2025**, se presentó y consultó la propuesta ante el **Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC)**, en sesiones ordinarias convocadas expresamente para conocer la Enmienda al Plan Regulador Comunal de Valdivia y las observaciones ciudadanas recibidas.
- j. Que el **Decreto Exento N°11281**, da cuenta del **Acuerdo N°489**, de fecha **22 de octubre de 2025**, mediante el cual el **Concejo Municipal de Valdivia** aprobó la observación presentada por **MM Arquitectos Consultores Ltda.**, consistente en **reducir la normativa de antejardín de 5 metros a 2 metros** aplicable al terreno ubicado en **calle Lynch N°590**, para el desarrollo del **Proyecto del Taller Municipal**.
- k. Que el **Decreto Exento N°11284**, da cuenta del **Acuerdo N°490**, de fecha **22 de octubre de 2025**, mediante el cual el Concejo Municipal aprobó la observación presentada por la **Corporación Educacional San Marcos**, que propone **ampliar los usos de suelo permitidos en la Zona ZU-2**, incorporando el **equipamiento educacional** dentro de sus destinos.
- l. Que el **Decreto Exento N°11285**, da cuenta del **Acuerdo N°491**, de fecha **22 de octubre de 2025**, mediante el cual el Concejo Municipal aprobó la observación presentada por la empresa **Estudio y Gestión de Proyectos**, que propone **disminuir en un 15% la superficie predial mínima actualmente establecida en 120 m²** con el fin de viabilizar el **Proyecto del Comité Habitacional Maranatha**, ubicado en **Avenida Circunvalación Sur N°4980**, comuna de Valdivia.
- m. Que todos los antecedentes señalados constan en los archivos de la **Secretaría Comunal de Planificación (SECPLAN)** y en el expediente administrativo de la **Enmienda al Plan Regulador Comunal de Valdivia**, año 2025.

EMÍTASE:

1. La **Enmienda al Plan Regulador Comunal de Valdivia, año 2025**, en los términos aprobados mediante los **Acuerdos N° Acuerdo N°147, N°489, N°490 y N°491** del Concejo Municipal, incorporando las modificaciones normativas que en ellos se señalan.

DECRETO:

TEXTO APROBATORIO

ENMIENDA AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

Artículo 1º. Enmiéndese el artículo 21 del decreto N°179 de fecha 4 de octubre de 1988, publicado en el Diario Oficial con fecha 03 de noviembre de 1988, de la siguiente forma:

1.1 Modifíquese las normas sobre Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo de la zona ZR-1, según el siguiente detalle:

- Para el sector de Parque Harnecker, porción específica del territorio que se encuentra delimitado, por calle Bertoloto y Gunkel por el norte, avenida Errázuriz por el noreste y Avenida Pedro Montt por el oriente y Avda. Baquedano por el Sur.

Porcentaje Máximo de Ocupación de suelo: 10%

- Para el sector de Parque Saval, en Isla Teja, porción específica del territorio que se encuentra delimitado, por avenida Manuel Agüero lado oriente, por calle Las Lengas lado sur, Fundo Teja Norte lado poniente y Río Caucau por lado norte.

Porcentaje Máximo de Ocupación de suelo: 4%

1.2 Modifíquese las normas de la zona ZU-2 de la siguiente manera y en el siguiente sector:

- **Incorpórese el uso de suelo Educación entre los Usos de Suelo Permitidos, quedando de la siguiente manera:**

Usos de Suelos Permitido: - Salud y Servicios profesionales de escala interurbana; - Educación, Turismo y Esparcimiento de escala comunal.

- Establézcanse para la porción específica del territorio que enfrenta a la calle Los Pelúes lado sur de la vía, entre Avda. Los Laureles por el lado poniente, y hasta una extensión de 80 metros al oriente desde el eje geométrico de esta última vía:

Antejardín : **No se exige**
Porcentaje Máximo de Ocupación de suelo: : **52%**

1.3 Modifíquese la norma sobre antejardín de la Zona ZU-4 de la siguiente manera y en el siguiente sector:

- Para la porción específica del territorio que enfrenta a Calle Patricio Lynch ubicado al oriente de la misma, entre Avda. Argentina por el lado norte y calle Lientur por el Lado Sur:
- **Antejardín Mínimo: 2 metros**

1.4 Enmiéndese la exigencia de estacionamientos para el destino Salud señalado en el artículo 11 del CAPITULO III, Definiciones y Normas Generales, estacionamientos, según el siguiente cuadro y en el siguiente sector:

- Para la porción específica del territorio ubicado en Guacamayo, delimitado por el Norte por calle Amatista, por el oriente con línea imaginaria de prolongación de Avda. Alcalde Luis Daman Asenjo; por oriente con camino Angachilla y por el Sur con Prolongación Avda. Parque Oriente Poniente:

Destino : **Salud**
Exigencia Estacionamientos : **1 cada 100 m2 de superficie útil construida**

Artículo 2°. Enmiéndese la Resolución N° 20 del 24.11.1991 del Gobierno Regional de Los Lagos, publicado en el Diario Oficial con fecha 30 de diciembre de 1991, de la siguiente forma:

- **Modifíquese la norma sobre Subdivisión Predial Mínima de la Zona ZE-1a de la siguiente manera y en el siguiente sector:**

Para la porción específica del territorio que enfrenta a Avda. Circunvalación Sur, ubicados al sur de la misma, entre 110 metros y 60 metros medidos desde el eje geométrico de Avda. Picarte.

- Superficie de Subdivisión Predial Mínima: 102 m2.

Artículo 3°. Enmiéndese el artículo N° 2 de la Resolución Exenta. N° 80 del 20.12.2000, del Gobierno Regional de Los Lagos, publicado en el Diario Oficial con fecha 20 de febrero de 2001, de la siguiente forma:

3.1 Modifíquese las normas de la zona ZB-1, según el siguiente detalle:

- **Incorpórese el uso de suelo Cultura a los Usos de Suelo Permitidos para toda la zona ZB-1, quedando de la siguiente manera:**
-

Usos de Suelos Permitido: - Vivienda; - Equipamiento de los siguientes tipos y escalas: - Escala vecinal: Salud; servicios artesanales; - Escala comunal y vecinal: Comercio minorista; culto; cultura; esparcimiento y turismo; servicios públicos y profesionales; organizaciones comunitarias; - Escala interurbana, comunal y vecinal: Educación.

- Establézcase para la porción específica del territorio que enfrenta a Calle Ernesto Riquelme por el lado norte de la vía, ubicados entre General Lagos y hasta una extensión de 60 metros al oriente desde el eje geométrico de esta última vía:
 - **Coeficiente de ocupación de suelo: 0,52**
 - **Antejardín Mínimo: No se exige**
- Establézcase para la porción específica del territorio que enfrenta a calle General Lagos por el lado poniente de la vía, ubicado entre el eje de calle Cochrane y 60 metros al norte de la misma vía:
 - **Antejardín Mínimo: No se exige**

Artículo 4°. Enmiéndese el artículo N° 3 de la Resolución Exenta N° 17 de fecha 24.04.2003 (D.O. 30.05.2003), Gobierno Regional de Los Lagos, de la siguiente forma:

4.1 Incorpórense los usos de suelo Deportes y Salud a los usos de Suelo Permitidos para la Zona ZU-EC, quedando de la siguiente manera:

Usos de Suelo Permitidos: - Vivienda: no se permite; - Equipamientos de los siguientes tipos y escalas: - Comercio sólo de escala Menor, - Esparcimiento sólo de escala Menor, - Servicios: Públicos y Servicios Profesionales, sólo de escala mediana; - Artesanales de escala mediana, sólo lavanderías y peluquerías; - Deporte y Salud.

PROCÉDASE:

2. Publicar el presente Decreto en el **Diario Oficial**, el **sitio web institucional de la Municipalidad** (<https://munivaldivia.cl/>) y **póngase a disposición del público** la documentación correspondiente en las dependencias de la **Secretaría de Planificación Comunal (SECPLAN)**.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE



BETTY ROXANA CARO MILLAN
Secretaria Municipal
Secretaria Municipal



CARLA ANDREA AMTMANN FECCI
Alcaldesa
Ilustre Municipalidad De Valdivia

CAF/NTB/fba/kid

Distribución:

Secretaría Comunal de Planificación
Javiera Maira Moya directora secretaría comunal de planificación
Sandra Margot Vidal Pedrotti administrativo/a de secretaría comunal de planificación secretaría comunal de planificación



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
<https://valdivia.ceropapel.cl/validar/?key=28082811&hash=8d4f2>