



Valdivia, junio 2015  
Asesoría Urbana y Planificación Territorial  
Secretaría de Planificación

**Señor**  
**Unidad de Planificación Gobierno Regional de Los Ríos**  
**Presente**

### **Observaciones Plan Regional de Ordenamiento Territorial de Los Ríos**

De acuerdo a lo revisado en el taller de Validación y Usos Preferentes, definidos por el nuevo Plan Regional de Ordenamiento Territorial, realizado el día miércoles 27 de mayo del 2015, el Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Valdivia, tiene los siguientes comentarios:

Dentro de las categorías de ordenación referidas, la de "Expansión (Soporte de Actividades)", categoría de uso Asentamiento, indica el uso preferente Áreas de Interés para el Desarrollo Urbano (E\_AIDU), que señala las siguientes actividades compatibles:

- **Conservación:** Conservación activa, regeneración del ecosistema y/o del paisaje y actividades científico - culturales.
- **Turismo:** náutico, pesca recreativa, turismo aventura, de naturaleza y/o intereses especiales, turismo de termas, de negocios, convenciones y congresos y Etnoturismo.
- **Agricultura:** Horticultura familiar y Floricultura.
- **Asentamientos:** Residencial Consolidado, Cementerios y Residencial de baja densidad.

Sin embargo, este Uso preferente E\_AIDU, define espacios regionales asociados a áreas dentro de los límites urbanos comunales, áreas de expansión urbana y espacios rurales, no incluidos en los Instrumentos de Planificación vigentes, asignándolos como una sola categoría genérica.

Dado lo señalado anteriormente, es importante que el Plan diferencie con claridad dentro de este uso preferente, las zonas propuestas por el proyecto Plan Regulador Intercomunal de Borde Costero y Fluvial (actualmente en desarrollo por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de los RÍOS) según su competencia, es decir: Reconocimiento de áreas urbanas, áreas de extensión urbana, límite urbano o de extensión urbana, área rural regulada, áreas de riesgo y áreas protegidas, de manera de poder asignar las actividades compatibles según uso. La importancia de esta diferenciación refiere principalmente a la posibilidad de alcanzar la sostenibilidad urbana ambiental de la ciudad de Valdivia, preservando sus atributos identitarios: Escala Humana y alto valor ambiental entre otros.

La tendencia actual de crecimiento de la ciudad (Mancha Urbana) obedece a un modelo de crecimiento de extensión de baja densidad, incrementando los costos operacionales y funcionales de la misma y aumentando la probabilidad de impactos sobre el sistema ambiental (cambios de usos de suelo), amenazando con ello su sostenibilidad, incrementando su vulnerabilidad y disminuyendo capacidad de resiliencia ante eventos naturales de magnitud y principalmente el cambio climático.