



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUQUELDÓN

---

# **PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN**

## **REGIÓN DE LOS LAGOS**

### **MEMORIA EXPLICATIVA**

Febrero 2018

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	INTRODUCCIÓN .....	1-1
2.	OBJETIVOS DEL PLAN REGULADOR DE PUQUELDÓN .....	2-1
2.1	Objetivos específicos .....	2-1
3.	ANTECEDENTES GENERALES .....	3-1
3.1	Justificación de la formulación del Plan.....	3-1
3.2	Área de estudio .....	3-1
4.	ANÁLISIS DEL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS .....	4-1
4.1	Distribución y Jerarquía.....	4-1
4.1.1.	Nivel Regional .....	4-1
4.1.2.	Nivel provincial y comunal: Chiloé y Puqueldón.....	4-3
4.2	Relaciones Espaciales y Funcionales del Sistema Territorial .....	4-11
5.	SISTEMA SOCIO ECONÓMICO .....	5-1
5.1	Análisis sociodemográfico.....	5-1
5.1.1.	Relación demográfica de la comuna con su provincia y región.....	5-1
5.1.2.	Estructura demográfica .....	5-2
5.1.3.	Estructura según grupos de edad .....	5-3
5.1.4.	Población actual y futura .....	5-6
5.1.5.	Tendencias de movilidad poblacional.....	5-8
5.1.6.	Pueblos originarios.....	5-10
5.1.7.	Alfabetismo de la población.....	5-10
5.1.8.	Nivel de escolaridad .....	5-11
5.1.9.	Vivienda.....	5-12
5.2	Análisis socioeconómico .....	5-16
5.2.1.	Fuerza de trabajo o población económicamente activa (pea).....	5-16
5.2.2.	Características Socio Económicas.....	5-18
6.	BASE ECONÓMICA .....	6-1
6.1	Pesca .....	6-1
6.2	Agrícola .....	6-2
6.3	Ganadera .....	6-2
6.4	Inversiones.....	6-3
6.4.1.	Agua potable y alcantarillado .....	6-3
6.4.2.	Deportes y recreación .....	6-3
6.4.3.	Educación y cultura .....	6-4
6.4.4.	Energía.....	6-5
6.4.5.	Salud .....	6-5



6.4.6.	Transporte.....	6-5
6.4.7.	Vivienda.....	6-7
7.	MEDIO NATURAL.....	7-1
7.1	Flora.....	7-1
7.2	Fauna.....	7-2
8.	MEDIO FÍSICO.....	8-1
8.1	Geomorfología.....	8-1
8.2	Geología.....	8-2
8.3	Suelos.....	8-3
8.4	Clima.....	8-4
8.4.1.	Temperaturas.....	8-5
8.4.2.	Precipitaciones.....	8-6
8.5	Hidrografía.....	8-7
9.	IDENTIFICACIÓN DE VALORES Y PROBLEMAS AMBIENTALES.....	9-1
9.1	Valores ambientales.....	9-1
9.2	Problemas ambientales.....	9-1
10.	MEDIO CONSTRUIDO.....	10-1
10.1	Proceso de Urbanización.....	10-1
10.2	Imagen del Medio Urbano y Arquitectónico.....	10-9
10.2.1.	Estructura Urbana.....	10-9
10.2.2.	Tipologías Arquitectónicas.....	10-19
10.2.3.	Espacio Público.....	10-20
10.3	Suelo Urbano.....	10-21
10.3.1.	Usos de Suelo.....	10-21
10.3.2.	Propiedad de Suelo.....	10-24
10.3.3.	Terrenos, bienes inmuebles, proyectos de viviendas y mejoramiento de espacio público MINVU. 10-25	
10.3.4.	Limitantes al Crecimiento Urbano.....	10-27
10.4	Patrimonio Inmueble y Arqueológico.....	10-30
10.5	Oferta y Localización de Viviendas.....	10-33
11.	ANÁLISIS NORMATIVO.....	11-1
11.1	Normativa de nivel comunal.....	11-1
11.1.1.	Límite Urbano localidad de Puqueldón.....	11-1
11.1.2.	Revisión de los componentes del instrumento de planificación.....	11-2
11.1.3.	Conclusiones.....	11-6
11.1.4.	Recursos de valor patrimonial cultural.....	11-7
11.2	Normativa de nivel regional.....	11-12

11.2.1.	Estrategia Regional de Desarrollo 2009 - 2020 (ERD), Región de Los Lagos .....	11-12
11.2.2.	Plan de Ordenamiento Territorial 2013, Región de Los Lagos.....	11-14
11.2.3.	Plan Regional de Desarrollo Urbano 2004, Región de Los Lagos .....	11-15
11.2.4.	Plan para el Desarrollo Turístico de la Región de Los Lagos 2011 – 2014.....	11-16
12.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO TÉCNICO .....	12-1
12.1	demanda de suelo .....	12-1
12.1.1.	Proyecciones demográficas .....	12-1
12.1.2.	Déficit habitacional .....	12-2
12.2	OFERTA DE SUELO.....	12-3
12.2.1.	PUQUELDÓN.....	12-3
12.2.2.	ALDACHILDO .....	12-7
12.2.3.	SAN AGUSTÍN.....	12-10
12.2.4.	ICHUAC.....	12-14
12.2.5.	DETIF .....	12-18
12.3	Conclusiones: Condicionantes de desarrollo urbano y territorial.....	12-20
12.3.1.	Condicionantes urbanas.....	12-20
12.3.2.	Condicionantes ambientales .....	12-21
12.3.3.	Efectos de las regulaciones urbanas vigentes .....	12-21
12.3.4.	Aspiraciones comunitarias.....	12-21
13.	ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE PLANIFICACIÓN URBANA .....	13-1
13.1	Análisis de componentes sobre la pertinencia de planificación urbana .....	13-1
13.2	Recomendación .....	13-5
14.	IMAGEN OBJETIVO .....	14-1
14.1	Consideraciones metodológicas.....	14-1
14.2	Formulación de la imagen objetivo.....	14-2
14.3	Expresión territorial de la imagen objetivo.....	14-3
14.3.1.	Nivel comunal.....	14-3
14.3.2.	Nivel área de planificación .....	14-6
15.	OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN .....	15-1
15.1	objetivos de planificación.....	15-1
15.2	OBJETIVOS AMBIENTALES .....	15-2
16.	CRITERIOS DE PLANIFICACIÓN.....	16-1
16.1	Criterio de Habitabilidad según pendiente del terreno.....	16-1
16.2	Criterio de zonificación según riesgos.....	16-7
16.3	Criterios de accesibilidad.....	16-16
16.4	Criterio de conservación de la identidad lemujana .....	16-21
16.5	Criterio de conservación del medio natural .....	16-21

16.6	Criterio de protección de los monumentos históricos .....	16-21
17.	FORMULACIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN .....	17-1
17.1	Definición de zonas .....	17-1
17.2	PUQUELDÓN .....	17-2
17.2.1.	Alternativa A .....	17-2
17.2.2.	Alternativa B .....	17-4
17.2.3.	Alternativa C .....	17-6
17.3	ALDACHILDO .....	17-8
17.4	ICHUAC .....	17-11
17.5	SAN AGUSTÍN .....	17-14
17.6	DETIF .....	17-17
18.	EVALUACIÓN DE ALTERNATIVA .....	18-1
19.	SELECCIÓN Y RECOMENDACIÓN DE ALTERNATIVA .....	19-1
20.	FORMULACIÓN DE ALTERNATIVA RESUMEN Y ACUERDO SOBRE ALTERNATIVA .....	20-1
20.1	ALTERNATIVA RESUMEN PUQUELDÓN .....	20-1
20.2	ALTERNATIVA RESUMEN ALDACHILDO .....	20-6
20.3	ALTERNATIVA RESUMEN ICHUAC .....	20-8
20.4	ALTERNATIVA RESUMEN SAN AGUSTÍN .....	20-11
21.	ANTEPROYECTO .....	21-1
21.1	DECISIONES DE PERTINENCIA DE PLANIFICACIÓN URBANA .....	21-1
21.2	ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	21-1
21.3	ZONAS DEL PLAN .....	21-1
21.4	ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO .....	21-5
21.4.1.	Zonas no edificables .....	21-5
21.4.2.	áreas de riesgo .....	21-5
21.5	ÁREAS DE PROTECCIÓN .....	21-5
21.5.1.	Áreas de protección de recursos de valor natural .....	21-5
21.5.2.	Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural .....	21-6
21.6	VIALIDAD ESTRUCTURANTE .....	21-6
21.7	ANTEPROYECTO ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD .....	21-8
21.7.1.	Puqueldón .....	21-8
21.7.2.	San Agustín .....	21-12
22.	ANTEPROYECTO DEFINITIVO .....	22-1
22.1	FUNDAMENTOS .....	22-1
22.1.1.	CRITERIO DE ZONIFICACIÓN SEGÚN RIESGOS .....	22-2
22.1.2.	CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD .....	22-7
22.1.3.	CRITERIO DE CONSERVACIÓN DE LA IDENTIDAD LEMUYANA .....	22-9

22.1.4. CRITERIO DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL .....	22-9
22.2 ZONAS DEL PLAN.....	22-9
22.2.1. Usos del suelo.....	22-9
22.2.2. INTENSIDAD DE USO DEL SUELO .....	22-10
22.2.3. morfología urbano - arquitectónica.....	22-10
22.3 ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO .....	22-13
22.3.1. Zonas no edificables .....	22-13
22.3.2. áreas de riesgo.....	22-13
22.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN .....	22-13
22.4.1. Áreas de protección de recursos de valor natural .....	22-14
22.4.2. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural .....	22-14
22.5 VIALIDAD ESTRUCTURANTE .....	22-14
22.6 PUQUELDÓN.....	22-15
22.6.1. DESCRIPCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN, SU ESTRUCTURA Y APLICACIÓN DE NORMAS .. 22-15	
22.6.2. SUPERFICIES .....	22-16
22.6.3. NORMAS URBANÍSTICAS .....	22-17
22.6.4. VIALIDAD ESTRUCTURANTE .....	22-20
22.6.5. ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO .....	22-21
22.6.6. Áreas RESTRINGIDAS al desarrollo urbano .....	22-22
22.7 San Agustín.....	22-24
22.7.1. DESCRIPCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN, SU ESTRUCTURA Y APLICACIÓN DE NORMAS .. 22-24	
22.7.2. SUPERFICIES .....	22-25
22.7.3. NORMAS URBANÍSTICAS .....	22-26
22.7.4. VIALIDAD ESTRUCTURANTE .....	22-29
22.7.5. ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO .....	22-31
22.7.6. Áreas RESTRINGIDAS al desarrollo urbano .....	22-32
23. ANEXOS.....	23-1
23.1 ACUERDOS TÉCNICOS DEL MUNICIPIO.....	23-1
23.2 Solicitud de información al municipio .....	23-5
23.3 Solicitud de información por Ley de Transparencia.....	23-9
23.3.1. Serviu .....	23-9
23.3.2. Ministerio de Desarrollo Social.....	23-10
23.3.3. Dirección de Obras Portuarias .....	23-11
23.3.4. Municipio .....	23-12
23.4 Respuestas a las solicitudes de información por ley de Transparencia .....	23-14

23.4.1. SERVIU ..... 23-14

**ÍNDICE DE FIGURAS**

FIGURA N° 3-1: Ubicación de Isla Lemuy..... 3-2

FIGURA N° 3-2: Ubicación de las localidades en Isla Lemuy ..... 3-3

FIGURA N° 4-1 Sistema de Centros Poblados ..... 4-3

FIGURA N° 4-2 Isla de Chiloé y sistema insular ..... 4-4

FIGURA N° 4-3 Distribución de población en Región de los Lagos ..... 4-6

FIGURA N° 4-4 Relaciones funcionales, Archipiélago de Chiloé..... 4-7

FIGURA N° 4-5 Comunicación terrestre, Archipiélago de Chiloé..... 4-8

FIGURA N° 4-6: Comunicación terrestre con ciudad de Castro ..... 4-8

FIGURA N° 4-7 Relación de Puqueldón en la Isla Lemuy..... 4-9

FIGURA N° 4-8 Relación local, localidad de Aldachildo..... 4-9

FIGURA N° 4-9 Relación local, localidad de San Agustín..... 4-10

FIGURA N° 4-10 Relación local, localidad de Detif..... 4-10

FIGURA N° 4-11 Relaciones espaciales y funcionales, comuna de Puqueldón ..... 4-12

FIGURA N° 5-1 Población de Puqueldón en relación a la Provincia de Chiloé, año 2012..... 5-2

FIGURA N° 5-2 Pirámide de población, comuna de Puqueldón, año 1992..... 5-4

FIGURA N° 5-3 Pirámide de población, comuna de Puqueldón, año 2002..... 5-6

FIGURA N° 5-4 Distribución gráfica de las ramas de actividad económica ..... 5-18

FIGURA N° 7-1 Flora, región de Los Lagos ..... 7-1

FIGURA N° 7-2 Fauna..... 7-3

FIGURA N° 8-1 Geomorfología, región de Los Lagos..... 8-2

FIGURA N° 8-2 Geología, Provincia de Chiloé ..... 8-3

FIGURA N° 8-3 Usos de suelo, comuna de Puqueldón ..... 8-4

FIGURA N° 8-4 Clima, Región de Los Lagos..... 8-5

FIGURA N° 8-5 Hidrografía, comuna de Puqueldón ..... 8-7

FIGURA N° 10-1 Vista de Puqueldón entre 1890 y 1893, comuna de Puqueldón..... 10-1

FIGURA N° 10-2 Relaciones funcionales previo a la existencia de red vial ..... 10-2

FIGURA N° 10-3 Relaciones funcionales con red vial y transbordador..... 10-3

FIGURA N° 10-4 Crecimiento Puqueldón 2005 -2016 ..... 10-4

FIGURA N° 10-5 Crecimiento Aldachildo 2005 - 2016 ..... 10-5

FIGURA N° 10-6 Crecimiento San Agustín 2005 -2016 ..... 10-6

FIGURA N° 10-7 Crecimiento Detif 2005 -2016 ..... 10-7

FIGURA N° 10-8 Crecimiento Ichuac 2005 -2016 ..... 10-8

FIGURA N° 10-9. Estructura urbana, localidad de Puqueldón ..... 10-9

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

---

FIGURA N° 10-10 Puqueldón. Altitud.....	10-10
FIGURA N° 10-11 Puqueldón. Pendientes.....	10-10
FIGURA N° 10-12 Estructura urbana, localidad de Aldachildo.....	10-11
FIGURA N° 10-13 Aldachildo. Altitud	FIGURA N° 10-14 Aldachildo.
Pendientes.....	10-12
FIGURA N° 10-15 Estructura urbana, localidad de San Agustín.....	10-13
FIGURA N° 10-16 San Agustín, Altitud	FIGURA N° 10-17 San Agustín,
Pendientes.....	10-14
FIGURA N° 10-18 Estructura urbana, localidad de Ichuac.....	10-15
FIGURA N° 10-19 Ichuac, Altitud	FIGURA N° 10-20 Ichuac, Pendientes.....
FIGURA N° 10-21 Estructura urbana, localidad de Detif.....	10-17
FIGURA N° 10-22 Detif, Altitud .....	10-17
FIGURA N° 10-23 Detif, Pendientes.....	10-18
FIGURA N° 10-24 Tipologías arquitectónicas, localidad de Puqueldón .....	10-19
FIGURA N° 10-25 Espacio público, localidad de Puqueldón .....	10-20
FIGURA N° 10-26 Usos de suelo, localidad de Puqueldón.....	10-22
FIGURA N° 10-27 Usos de suelo, localidad de Aldachildo .....	10-22
FIGURA N° 10-28 Usos de suelo, localidad de Detif.....	10-23
FIGURA N° 10-29 Usos de suelo, localidad de Ichuac .....	10-23
FIGURA N° 10-30 Usos de suelo, localidad de San Agustín .....	10-24
FIGURA N° 10-31 Planos FISCO en comuna de Puqueldón.....	10-25
FIGURA N° 10-32 Plano de Espacio Público, comuna de Puqueldón .....	10-26
FIGURA N° 10-33 Limitantes al crecimiento urbano, localidad de Puqueldón.....	10-27
FIGURA N° 10-34 Limitantes al crecimiento urbano, localidad de Aldachildo.....	10-28
FIGURA N° 10-35 Limitantes al crecimiento urbano, localidad de Detif.....	10-28
FIGURA N° 10-36 Limitantes al crecimiento urbano, localidad de Ichuac.....	10-29
FIGURA N° 10-37 Limitantes al crecimiento urbano, localidad de San Agustín.....	10-30
FIGURA N° 10-38 Fachada Norte, Plaza de Puqueldón .....	10-32
FIGURA N° 10-39 Fachada Sur, Plaza de Puqueldón .....	10-32
FIGURA N° 10-40 Fachada Oriente, Plaza de Puqueldón .....	10-32
FIGURA N° 10-41 Fachada Poniente, Plaza de Puqueldón.....	10-33
FIGURA N° 11-1 Localidades de comuna de Puqueldón, Isla Lemuy.....	11-1
FIGURA N° 11-2 Plano de Límite Urbano, localidad de Puqueldón .....	11-2
FIGURA N° 11-3 Límite Urbano, 2004; suelo consolidado.....	11-3
FIGURA N° 11-4 Usos de suelo 2015 sobre plano de Límite Urbano vigente .....	11-4
FIGURA N° 11-5 Usos de suelo homogéneos .....	11-5
FIGURA N° 11-6 Plano preliminar, Zona Típica Ichuac .....	11-9

FIGURA N° 11-7 Plano Oficial Zona Típica Ichuac .....	11-9
FIGURA N° 11-8 Plano Preliminar Zona Típica Detif .....	11-10
FIGURA N° 11-9 Plano Oficial Zona Típica Detif .....	11-11
FIGURA N° 11-10 Propuesta de Zona Típica Aldachildo .....	11-12
FIGURA N° 11-11 Zonas estratégicas con criterio social .....	11-14
FIGURA N° 12-1 Puqueldón. Pendientes y peligros naturales .....	12-3
FIGURA N° 12-2: Infraestructura urbana, localidad de Puqueldón .....	12-4
FIGURA N° 12-3 Puqueldón. Áreas habitables .....	12-5
FIGURA N° 12-4: Aldachildo. Áreas habitables.....	12-7
FIGURA N° 12-5: Infraestructura, localidad de Aldachildo .....	12-8
FIGURA N° 12-6: Limitantes del medio físico, San Agustín .....	12-10
FIGURA N° 12-7: Infraestructura, localidad de San Agustín .....	12-11
FIGURA N° 12-8: Oferta de suelo San Agustín.....	12-12
FIGURA N° 12-9: Limitantes del medio físico, localidad de Ichuac.....	12-14
FIGURA N° 12-10: Infraestructura, localidad de Ichuac .....	12-15
FIGURA N° 12-11: Oferta de suelos, localidad de Ichuac.....	12-16
FIGURA N° 12-12: Limitantes del medio físico, localidad de Detif .....	12-18
FIGURA N° 12-13: Infraestructura, localidad de Detif .....	12-19
FIGURA N° 12-14: Oferta de suelo, localidad de Detif.....	12-20
FIGURA N° 14-1 Esquema síntesis de la Imagen Objetivo – nivel comunal.....	14-5
FIGURA N° 14-2 Puqueldón. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo de Participación Ciudadana.....	14-7
FIGURA N° 14-3 Puqueldón. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo propuesta.....	14-8
FIGURA N° 14-4 Aldachildo. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo de Participación Ciudadana .....	14-10
FIGURA N° 14-5 Aldachildo. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo propuesta .....	14-11
FIGURA N° 14-6 Ichuac. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo de Participación Ciudadana .....	14-13
FIGURA N° 14-7 Ichuac. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo propuesta .....	14-14
FIGURA N° 14-8 San Agustín. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo de Participación Ciudadana .....	14-16
FIGURA N° 14-9 San Agustín. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo propuesta .....	14-17
FIGURA N° 14-10 Detif. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo .....	14-19
FIGURA N° 16-1: Puqueldón. Análisis de áreas habitables .....	16-2
FIGURA N° 16-2: Aldachildo. Análisis de áreas habitables.....	16-3
FIGURA N° 16-3: San Agustín. Análisis de áreas habitables.....	16-4
FIGURA N° 16-4: Ichuac. Análisis de áreas habitables.....	16-5
FIGURA N° 16-5: Detif. Análisis de áreas habitables.....	16-6
FIGURA N° 16-6: Puqueldón. Síntesis de riesgos .....	16-11
FIGURA N° 16-7: Aldachildo. Síntesis de riesgos.....	16-12
FIGURA N° 16-8: San Agustín. Síntesis de riesgos.....	16-13

FIGURA N° 16-9: Ichuac. Síntesis de riesgos .....	16-14
FIGURA N° 16-10: Detif. Síntesis de riesgos .....	16-15
FIGURA N° 16-11: Accesibilidad Puqueldón.....	16-17
FIGURA N° 16-12: Accesibilidad Aldachildo .....	16-18
FIGURA N° 16-13: Accesibilidad Ichuac .....	16-19
FIGURA N° 16-14: Accesibilidad San Agustín .....	16-20
FIGURA N° 16-15: Accesibilidad Detif.....	16-20
FIGURA N° 16-16 Propuesta Zona Típica (No Oficial) Aldachildo .....	16-22
FIGURA N° 16-17 Área de amortiguación PRC Iglesia de Aldachildo .....	16-22
FIGURA N° 16-18 Zona Típica Ichuac .....	16-23
FIGURA N° 16-19 Área de amortiguación PRC Iglesia de Ichuac .....	16-23
FIGURA N° 16-20 Zona Típica Detif.....	16-24
FIGURA N° 16-21 Área de amortiguación PRC Iglesia de Detif.....	16-24
FIGURA N° 17-1 Alternativa A .....	17-3
FIGURA N° 17-2 Alternativa B .....	17-5
FIGURA N° 17-3 Alternativa C .....	17-7
FIGURA N° 17-4 Alternativa B .....	17-9
FIGURA N° 17-5 Alternativa C .....	17-10
FIGURA N° 17-6 Alternativa B .....	17-12
FIGURA N° 17-7 Alternativa C .....	17-13
FIGURA N° 17-8 Alternativa B .....	17-15
FIGURA N° 17-9 Alternativa C .....	17-16
FIGURA N° 17-10 Alternativa B .....	17-18
FIGURA N° 20-1 Alternativas Puqueldón .....	20-2
FIGURA N° 20-2 Límites Urbanos de las alternativas, localidad de Puqueldón.....	20-3
FIGURA N° 20-3 Esquema Alternativa Resumen Puqueldón .....	20-4
FIGURA N° 20-4 Limite Urbano vigente y ubicación de Parque Municipal .....	20-5
FIGURA N° 20-5 Alternativas Aldachildo.....	20-6
FIGURA N° 20-6 Límites urbanos de las alternativas, localidad de Aldachildo.....	20-7
FIGURA N° 20-7 Alternativa Resumen Aldachildo .....	20-8
FIGURA N° 20-8 Alternativas Ichuac .....	20-9
FIGURA N° 20-9 Límites urbanos de las alternativas, localidad de Ichuac.....	20-9
FIGURA N° 20-10 Alternativa Resumen Ichuac.....	20-10
FIGURA N° 20-11 Alternativas San Agustín.....	20-11
FIGURA N° 20-12 Límites urbanos de las alternativas, localidad de San Agustín.....	20-12
FIGURA N° 20-13 Esquema Alternativa Resumen San Agustín .....	20-13
FIGURA N° 21-1 Vialidad estructurante Puqueldón .....	21-6



FIGURA N° 21-2 Vialidad estructurante San Agustín.....	21-7
FIGURA N° 21-3 Zonificación y Vialidad Puqueldón.....	21-8
FIGURA N° 21-4 Alturas máximas de edificación: Puqueldón.....	21-10
FIGURA N° 21-5 Superficie de subdivisión predial mínima: Puqueldón.....	21-10
FIGURA N° 21-6 Densidad bruta máxima: Puqueldón.....	21-11
FIGURA N° 21-7: Zonificación y Vialidad San Agustín.....	21-12
FIGURA N° 21-8 Alturas máximas de edificación: San Agustín.....	21-13
FIGURA N° 21-9 Superficie de subdivisión predial mínima: San Agustín.....	21-14
FIGURA N° 21-10 Densidad bruta máxima: San Agustín.....	21-14
FIGURA N° 22-3: Puqueldón. Síntesis de riesgos.....	22-6
FIGURA N° 22-4: San Agustín. Síntesis de riesgos.....	22-6
FIGURA N° 22-5: Accesibilidad Puqueldón.....	22-8
FIGURA N° 22-6: Accesibilidad San Agustín.....	22-8
FIGURA N° 22-7 Zonificación y Vialidad. Puqueldón.....	22-15
FIGURA N° 22-8 Alturas máximas de edificación uso residencial: Puqueldón.....	22-17
FIGURA N° 22-9 Superficie de subdivisión predial mínima: Puqueldón.....	22-18
FIGURA N° 22-10 Densidad bruta máxima: Puqueldón.....	22-19
FIGURA N° 22-11 Vialidad estructurante Puqueldón.....	22-20
FIGURA N° 22-10 Espacio público y áreas verdes. Puqueldón.....	22-21
FIGURA N° 22-10 Áreas restringidas al desarrollo urbano. Puqueldón.....	22-22
FIGURA N° 22-12: Zonificación y Vialidad San Agustín.....	22-24
FIGURA N° 22-13 Alturas máximas de edificación uso residencial: San Agustín.....	22-26
FIGURA N° 22-14 Superficie de subdivisión predial mínima: San Agustín.....	22-27
FIGURA N° 22-15 Densidad bruta máxima: San Agustín.....	22-28
FIGURA N° 22-16 Vialidad estructurante San Agustín.....	22-30
FIGURA N° 22-10 Espacio público y áreas verdes. San Agustín.....	22-31
FIGURA N° 22-10 Áreas restringidas al desarrollo urbano. San Agustín.....	22-32
FIGURA N° 23-1 Decreto Exento N°803 y Decreto Exento N° 855 que indican que las localidades de Puqueldón y San Agustín seguirán en el proceso de Proyecto del PRC Puqueldón.....	23-1
FIGURA N° 23-2 Requerimiento de información a Ilustre Municipalidad de Puqueldón.....	23-5
FIGURA N° 23-3 Acuso de recibo por solicitud de información vía Ley de Transparencia a SERVIU Los Lagos 23-9	23-9
FIGURA N° 23-4 Acuso de recibo por solicitud de información vía Ley de Transparencia a MIDESO.....	23-10
FIGURA N° 23-5 Acuso de recibo por solicitud de información vía Ley de Transparencia a Dirección de Obras Portuarias.....	23-11
FIGURA N° 23-6 Acuso de recibo por solicitud de información vía Ley de Transparencia a municipio.....	23-12
FIGURA N° 23-7 Ordinario de respuesta a solicitud de información vía Ley de Transparencia a municipio ..	23-14

## INDICE DE CUADROS

CUADRO N° 4-1 Población de las comunas de Chiloé.....	4-5
CUADRO N° 5-1 Información demográfica comuna de Puqueldón.....	5-1
CUADRO N° 5-2 Estructura demográfica, comuna de Puqueldón.....	5-2
CUADRO N° 5-3 Población de la comuna por localidades. ....	5-3
CUADRO N° 5-4 Estructura poblacional por sexo y edad, comuna de Puqueldón, año 1992.....	5-4
CUADRO N° 5-5 Estructura poblacional por sexo y edad, comuna de Puqueldón, año 2002.....	5-5
CUADRO N° 5-6 Rangos etarios, comuna de Puqueldón, región y país. Año 2002.....	5-6
CUADRO N° 5-7 Proyección de población por distritos censales.....	5-7
CUADRO N° 5-8 Proyección de población, comuna de Puqueldón hasta año 2030.....	5-7
CUADRO N° 5-9 Proyección de población INE, comuna de Puqueldón, hasta año 2020.....	5-8
CUADRO N° 5-10 Migración permanente, comuna de Puqueldón. ....	5-8
CUADRO N° 5-11 Migración estacional, comuna de Puqueldón. ....	5-9
CUADRO N° 5-12 Pueblos originarios por distrito censal, comuna de Puqueldón. ....	5-10
CUADRO N° 5-13 Nivel de alfabetismo, comuna de Puqueldón.....	5-10
CUADRO N° 5-14 Nivel alfabetismo por distrito censal, comuna de Puqueldón, año 1992.....	5-11
CUADRO N° 5-15 Nivel alfabetismo por distrito censal, comuna de Puqueldón, año 2002.....	5-11
CUADRO N° 5-16 Nivel de escolaridad por distrito censal, comuna de Puqueldón, año 2002.....	5-11
CUADRO N° 5-17 Tipo de tenencia de la vivienda, comuna de Puqueldón.....	5-12
CUADRO N° 5-18 Tipo de vivienda por distrito censal, comuna de Puqueldón.....	5-12
CUADRO N° 5-19 Tipo de vivienda, comuna de Puqueldón.....	5-13
CUADRO N° 5-20 Ocupación de viviendas por distrito censal, comuna de Puqueldón.....	5-13
CUADRO N° 5-21 Hacinamiento en los hogares, comuna de Puqueldón.....	5-14
CUADRO N° 5-22 Allegamiento en los hogares, comuna de Puqueldón.....	5-14
CUADRO N° 5-23 Calidad de las viviendas, comuna de Puqueldón. ....	5-14
CUADRO N° 5-24 Origen del agua potable, comuna de Puqueldón.....	5-15
CUADRO N° 5-25 Cobertura de electricidad, comuna de Puqueldón.....	5-15
CUADRO N° 5-26 Servicio higiénico en las viviendas, comuna de Puqueldón.....	5-16
CUADRO N° 5-27 Situación laboral de la población, comuna de Puqueldón. ....	5-17
CUADRO N° 5-28 Ramas de la actividad económica, comuna de Puqueldón. ....	5-17
CUADRO N° 5-29 Pobreza en las personas, comuna de Puqueldón. ....	5-18
CUADRO N° 5-30 Pobreza en los hogares, comuna de Puqueldón. ....	5-18
CUADRO N° 5-31 Ingreso promedio de los hogares, comuna de Puqueldón.....	5-19
CUADRO N° 6-1 Concesiones marítimas, comuna de Puqueldón.....	6-1

CUADRO N° 6-2 Hacinamiento en los hogares, comuna de Puqueldón.....	6-2
CUADRO N° 6-3 Cabezas de ganado, comuna de Puqueldón.....	6-2
CUADRO N° 6-4 Inversiones destinadas a Agua potable y alcantarillado, comuna de Puqueldón.....	6-3
CUADRO N° 6-5 Inversiones destinadas a Deportes y recreación, comuna de Puqueldón.....	6-3
CUADRO N° 6-6 Inversiones destinadas a educación y cultura, comuna de Puqueldón.....	6-4
CUADRO N° 6-7 Inversiones destinadas a energía, comuna de Puqueldón.....	6-5
CUADRO N° 6-8 Inversiones destinadas a salud, comuna de Puqueldón.....	6-5
CUADRO N° 6-9 Inversiones destinadas a transporte comuna de Puqueldón.....	6-5
CUADRO N° 6-10 Inversiones destinadas a vivienda, comuna de Puqueldón.....	6-7
CUADRO N° 8-1 Superficie por uso de suelo, comuna de Puqueldón.....	8-4
CUADRO N° 8-2 Temperaturas por mes, comuna de Puqueldón.....	8-6
CUADRO N° 8-3 Precipitaciones año 2014 por mes, comuna de Puqueldón.....	8-6
CUADRO N° 11-1 Usos de suelo permitidos en Límite Urbano, localidad de Puqueldón.....	11-2
CUADRO N° 11-2 Matriz FODA.....	11-5
CUADRO N° 11-3 Monumentos históricos y patrimonio mundial, comuna de Puqueldón.....	11-7
CUADRO N° 11-4 Población Área Programa 8, Censos 1982, 1992 y 2002.....	11-15
CUADRO N° 11-5 Situación de instrumentos de planificación territorial en AP8.....	11-16
CUADRO N° 12-1 Proyección de población, comuna de Puqueldón hasta año 2030.....	12-1
CUADRO N° 12-2 Hacinamiento en los hogares, comuna de Puqueldón.....	12-2
CUADRO N° 12-3 Allegamiento en los hogares, comuna de Puqueldón.....	12-2
CUADRO N° 12-4 Calidad de las viviendas, comuna de Puqueldón.....	12-2
CUADRO N° 12-5 Puqueldón suelo habitable.....	12-6
CUADRO N° 12-6 Oferta de suelo en Aldachildo.....	12-9
CUADRO N° 12-7 San Agustín: Superficies de suelo disponible.....	12-13
CUADRO N° 12-8 Ichuac: Superficie de suelo disponible.....	12-17
CUADRO N° 12-9 Detif: Superficies de suelo disponible.....	12-20
CUADRO N° 13-1 Análisis de pertinencia en la Planificación Urbana.....	13-2
CUADRO N° 16-1: Criterios de planificación según pendientes.....	16-1
CUADRO N° 16-2: Criterios de zonificación urbana en áreas de riesgo.....	16-8
CUADRO N° 17-1 Superficies de límite urbano según alternativas.....	17-2
CUADRO N° 17-2 Límite urbano de Aldachildo.....	17-8
CUADRO N° 17-3 Superficie por zona.....	17-8
CUADRO N° 17-4 Límite urbano de Ichuac.....	17-11
CUADRO N° 17-5 Superficie por zona.....	17-11
CUADRO N° 17-6 Límite urbano San Agustín.....	17-14
CUADRO N° 17-7 Superficie por zona.....	17-14
CUADRO N° 17-8 Límite urbano Detif.....	17-17

CUADRO N° 17-9 Superficie por zona .....	17-17
CUADRO N° 18-1 PUQUELDÓN .....	18-1
CUADRO N° 18-2 ALDACHILDO .....	18-2
CUADRO N° 18-3 ICHUAC .....	18-2
CUADRO N° 18-4SAN AGUSTÍN.....	18-3
CUADRO N° 18-5 DETIF .....	18-3
CUADRO N° 21-1 Zonas del Plan .....	21-3
CUADRO N° 21-2 Superficie de zonas. Puqueldón .....	21-9
CUADRO N° 21-3 Áreas de Riesgo. Puqueldón .....	21-9
CUADRO N° 21-4 Superficie de zonas, San Agustín.....	21-13
CUADRO N° 21-5 Áreas de riesgo, San Agustín .....	21-13
CUADRO N° 22-2: Criterios de zonificación urbana en áreas de riesgo .....	22-3
CUADRO N° 22-3 Zonas del Plan .....	22-11
CUADRO N° 22-4 Superficie de zonas. Puqueldón .....	22-16
CUADRO N° 22-5 Áreas de Riesgo. Puqueldón .....	22-16
CUADRO N° 22-6 Descripción de vialidad estructurante. Puqueldón.....	22-23
CUADRO N° 22-7 Superficie de zonas, San Agustín.....	22-25
CUADRO N° 22-8 Áreas de riesgo, San Agustín .....	22-25
CUADRO N° 22-9 Descripción de vialidad estructurante. San Agustín.....	22-29

}

## 1. INTRODUCCIÓN

Este documento es la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal de Puqueldón. En este informe se muestra el Diagnóstico Técnico, las Alternativas de Estructuración, el Anteproyecto y el Proyecto.

Se advierte al lector que durante el proceso de formulación de este Plan, se estudiaron cinco centros poblados (Puqueldón, Aldachildo, Ichuac, San Agustín y Detif) los que luego de un análisis técnico de pertinencia de aplicación de normativa urbana y de análisis de los resultados de la participación ciudadana, el Concejo Municipal tomó la decisión de incluir solamente Puqueldón y San Agustín en el Plan.

Por esta razón, en el texto de este documento se incluye información sobre los cinco centros poblados, desde el Diagnóstico hasta las Alternativas de Estructuración y solamente a partir de la fase de Anteproyecto se reporta sólo lo concerniente a Puqueldón y San Agustín.

## 2. OBJETIVOS DEL PLAN REGULADOR DE PUQUELDÓN

El Plan Regulador Comunal de Puqueldón tiene como objetivo establecer una zonificación, que cautele para sus habitantes formas de vida con seguridad y equilibrio ambiental y a la vez permita el máximo de usos de suelos compatibles entre sí, de acuerdo a las normas de urbanización y edificación pertinentes y aplicables, de manera tal de lograr un mínimo de privacidad, asoleamiento, ventilación y en general condiciones óptimas de salubridad para los habitantes, junto a la definición de proyectos viales conducentes a optimizar la trama urbana.

### 2.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Definir un nuevo Límite Urbano para la localidad de Puqueldón, así como también diagnosticar y caracterizar a las localidades de Ichuac, Aldachildo, San Agustín, y Detif, estimando la factibilidad de una posible incorporación de éstas, al área urbana.
- Articular y potenciar la relación entre las diferentes localidades de la comuna, a través del mejoramiento de su interconectividad.
- Promover un sistema de espacio público que mejore la calidad de vida de los habitantes de la comuna.
- Promover e impulsar el desarrollo de nuevos centros de equipamientos y servicios para satisfacer la demanda interna y disminuir los viajes hacia otras comunas.
- Valoración de las condiciones paisajísticas de emplazamiento de la comuna y la condición que ellas otorgan a la localidad, representada principalmente por su Isla y Borde Costero Interior. Para ello se deberá promover el desarrollo de actividades que permitan un mayor grado de compatibilidad entre actividades urbanas presentes y proyectadas, estableciendo espacios públicos de borde, como calles y áreas verdes públicas, así como miradores y aquellos necesarios para el equipamiento y usos de suelo residencial y productivo, entre otros.
- Cautelar por la seguridad de los habitantes, mediante la individualización en el territorio urbano de áreas de riesgo o que signifiquen peligro para ellos, mediante la restricción de asentamiento, en aquellas zonas en que la preponderancia de los peligros y amenazas naturales lo imposibiliten (Art. 2.1.17 OGUC).
- Contemplar y atender la eventual presencia de las zonas patrimoniales que se encuentren protegidas por la Ley de Monumentos Nacionales (Ley 17.288) o el Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (SNASPE), las que deberán ser consideradas en este Instrumento, a partir de una adecuada compatibilización de la legislación que las protege y las normas urbanas establecidas, en cuanto a la Circular DDU 227.

### **3. ANTECEDENTES GENERALES**

#### **3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN**

La comuna de Puqueldón no cuenta con Plan Regulador Comunal. La única norma de carácter urbano es un Límite Urbano en la capital comunal Puqueldón que data del 28 de octubre del año 2004, pero que sin embargo no tiene normas urbanísticas específicas.

Si bien las cifras de crecimiento demográfico no muestran tendencias al alza, se tiene la percepción que ciertas dinámicas socio económicas internas y las demandas por mejoras en equipamientos, servicios e infraestructura urbana son consecuencia de un tránsito de lo rural a lo urbano en alguna de sus poblados.

En términos de población, Puqueldón es la segunda comuna de menor población de la Provincia de Chiloé, siguiendo a Curaco de Vélez. De acuerdo a las cifras de las últimas proyecciones del INE, en el censo 2002, la comuna contaba con 4310 habitantes en tanto la proyección INE<sup>1</sup> señalaba que al año 2012 disminuyó a 4.124 habitantes y al año 2020 habría solamente 3.837, es decir se mantendría la tendencia negativa.

Sin embargo, estas cifras no dan cuenta del aumento marcado de visitas por turismo - lo cual no queda registrado en ninguna estadística – pero que sus habitantes perciben como dinámica en aumento y que también demanda equipamientos y servicios.

La presencia de 3 iglesias con categoría de Monumento Histórico y que son parte del conjunto de Iglesias de Chiloé declaradas Patrimonio de la Humanidad por UNESCO en Ichuac, Aldachildo y Detif, han elevado la hipótesis de dictar normas urbanísticas al amparo de la aplicación de la LGUC en esas tres localidades con la finalidad de proteger dicho patrimonio de intervenciones no deseadas en su entorno.

En ese contexto, se propone que Puqueldón cuente con un Plan Regulador Comunal, instrumento que permitirá legislar sobre esas materias, cuyo tratamiento se hace imprescindible si se quiere orientar el crecimiento y desarrollo de sus localidades principales y, eventualmente, contribuir a la protección del patrimonio cultural edilicio.

Para contribuir al desarrollo del territorio comunal, es importante considerar la integración de los distintos actores involucrados y la participación activa de la comunidad. Ambos aspectos permitirán conocer de primera fuente sus problemas ambientales y los objetivos más pertinentes a la realidad local, para finalmente compatibilizar los distintos intereses y otorgar sustentabilidad a través del tiempo al Instrumento de Planificación Territorial propuesto.

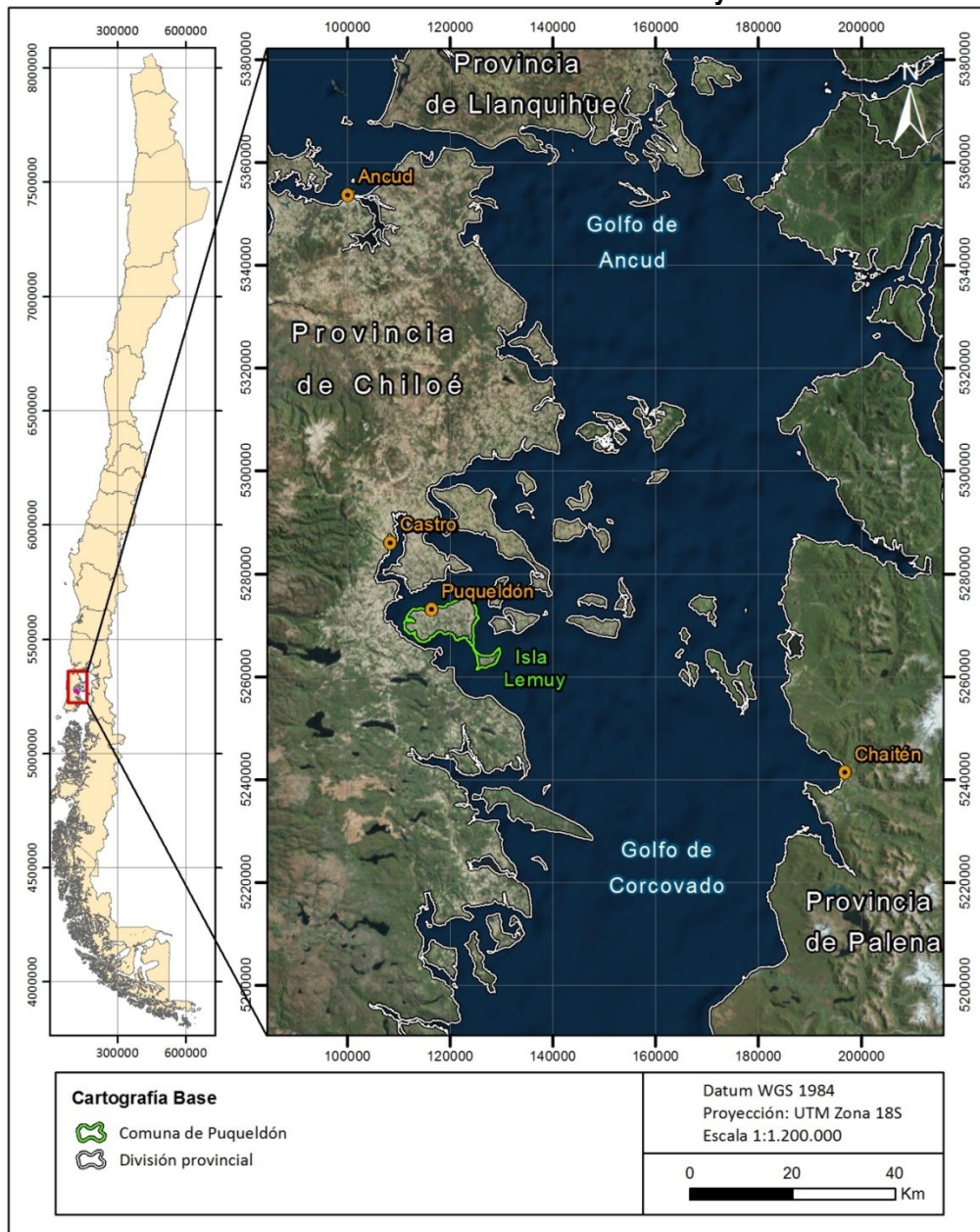
#### **3.2 ÁREA DE ESTUDIO**

La comuna de Puqueldón se ubica en la Región de Los Lagos, Provincia de Chiloé, y consiste en la totalidad de la Isla Lemuy. Su capital comunal es el poblado de Puqueldón, ubicado en el sector norte de la Isla.

---

<sup>1</sup> Planilla "Base\_2002a2020\_v3.xls" disponible en [www.ine.cl](http://www.ine.cl)

FIGURA N° 3-1: Ubicación de Isla Lemuy



Fuente: Elaboración Propia.

Puqueldón posee una baja densidad de población que con 97 km<sup>2</sup> de superficie comunal, alcanza a 45,52 hab/km<sup>2</sup>, lo que indica que la población comunal se encuentra muy dispersa en el territorio, rasgo característico de las zonas aisladas del país.

El principal acceso a la comuna es por vía marítima, a través del transbordador que une las localidades de Huicha, ubicada junto a la ruta W-853 en la isla de Chiloé, y Chulchuy, en la isla Lemuy. Desde Chulchuy se puede acceder a toda la comuna.



La localidad de Puqueldón (cabecera comunal) actúa como centro de equipamientos esenciales y de servicio. Las localidades menores (Aldachildo, San Agustín, y Detif) dependen de la cabecera comunal para el aprovisionamiento de servicios. En este sentido, este Plan reconoce el carácter sistémico del emplazamiento principal de la localidad de Puqueldón, por tanto, su realidad se analiza considerando las interrelaciones internas con el resto de la comuna, en específico las localidades menores mencionadas anteriormente, y con la región de la cual ella forma parte, mediante el tratamiento de elementos y variables relevantes de tipo comunal y regional, que afectarían su evolución y desarrollo.

**FIGURA N° 3-2: Ubicación de las localidades en Isla Lemuy**



Fuente: Elaboración Propia.

## 4. ANÁLISIS DEL SISTEMA DE CENTROS POBLADOS

### 4.1 DISTRIBUCIÓN Y JERARQUÍA

#### 4.1.1. NIVEL REGIONAL

Dentro del espacio Regional se distinguen 3 micro-regiones:

- **Micro-región central** que incluye los subsistemas de Osorno y Puerto Montt, y dos subsistemas débilmente estructurados que corresponden al sector costero, el primero; y el sector precordillerano, el segundo<sup>2</sup>. Con base en la actividad turística, agropecuaria y forestal los dos primeros, y pesquera y agropecuaria, el último.
- **Micro-región de Chiloé** que incluye los subsistemas Ancud y Castro, cuyos roles principales son, por una parte, la provisión de servicios de nivel provincial, y por otra, actuar como centro de actividad pesquera, ganadera y de turismo. El área de influencia de estos centros comprende las comunas de Chiloé Insular, definiendo la extensión del subsistema, cuyos centros urbanos más importantes son:
  - Chonchi
  - Quellón
  - Achao
- **Micro-región de Palena** que incluye el subsistema Chaitén-Palena-Futaleufú. Roles principales son forestal, ganadero y turístico, siendo además el primero un centro pesquero.

#### Micro-región central

- El subsistema de Osorno tiene como centro principal a la ciudad de Osorno, cuyos roles principales son los de proveer servicios de nivel Regional y provincial, y ser centro de actividad forestal, ganadera-lechera, cultivos, agroindustria e industria metalmecánica y minería.

El área de influencia de este centro comprende las comunas de Osorno, San Pablo, Río Negro, Purranque y Puerto Octay, y parcialmente las comunas de La Unión, Río Bueno y Lago Ranco.

Los centros urbanos más importantes que pertenecen a este subsistema son: San Pablo, Purranque, Puerto Octay, Río Negro, Corte Alto y Entre Lagos.

- El subsistema de Puerto Montt, tiene como centro principal a la ciudad de Puerto Montt y cuyos roles principales son los de proveer servicios de nivel Regional y provincial y ser centros de actividad pesquera, forestal, cultivos, agroindustria, industria metalmecánica, industrias varias y turismo.

El área de influencia de Puerto Montt comprende todas las comunas de la provincia de Llanquihue, lo cual define la extensión del subsistema, y además ejerce cierta influencia directa sobre Cochamó y Hualaihué.

Los centros más importantes que pertenecen a este subsistema son: Fresia, Llanquihue, Maullín y Los Muermos. Todos ellos con base principal en la actividad agropecuaria y forestal, y Puerto Varas, Frutillar y Calbuco, con base en la actividad turística, agropecuaria y forestal, los dos primeros; y pesquera y agropecuaria, el último.

---

<sup>2</sup>Incluía anteriormente el subsistema Valdivia.

- El subsistema costero corresponde a un sector de escasa ocupación, en que los centros urbanos son de pequeño tamaño, su territorio es aproximadamente coincidente con la Zona Estratégica de Desarrollo Mapu Lahual, definida por la Estrategia de Desarrollo Regional.
- El subsistema precordillerano constituye asimismo un sector menos integrado a los subsistemas del eje central y coincide aproximadamente con la Zona estratégica de Desarrollo Lagos Andinos.

### **Micro Región Chiloé**

- El subsistema de Ancud-Castro tiene como centro principal a las ciudades de Ancud y Castro, cuyos roles principales son los de proveer servicios de nivel provincial y ser centro de actividad pesquera, ganadera y de turismo.

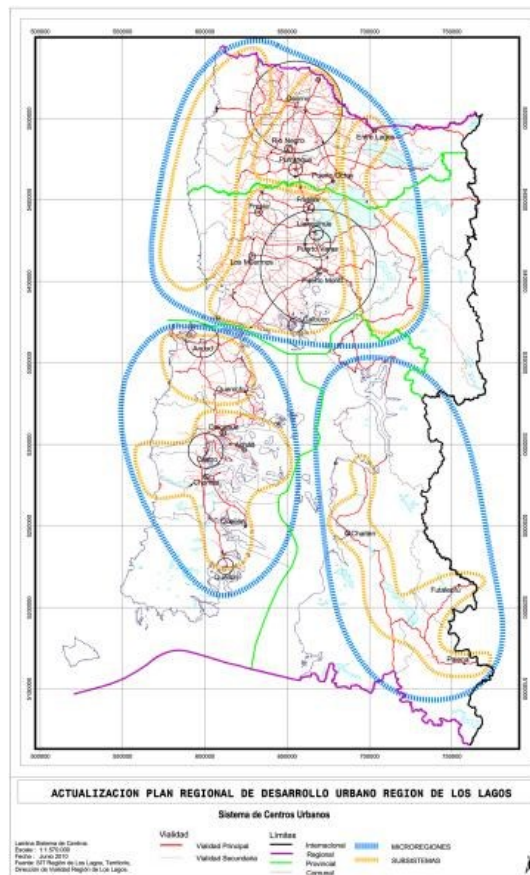
El área de influencia de estos centros comprende las comunas de Chiloé Insular, lo cual define la extensión del subsistema.

Los centros urbanos más importantes que pertenecen a este subsistema son: Chonchi, Quellón y Achao. Todos ellos con base principal en la actividad pesquera y ganadera. Quellón cumple además un rol turístico.

### **Micro Región Palena**

- El subsistema de Chaitén-Palena-Futaleufú tiene como centros principales a las localidades del mismo nombre, cuyos roles principales son forestal, ganadero y turístico, siendo además el primero un centro pesquero. Abarca las comunas del mismo nombre.

FIGURA N° 4-1 Sistema de Centros Poblados



Fuente: Estudio Plan Regional de Desarrollo Urbano, Región de los Lagos, 2011

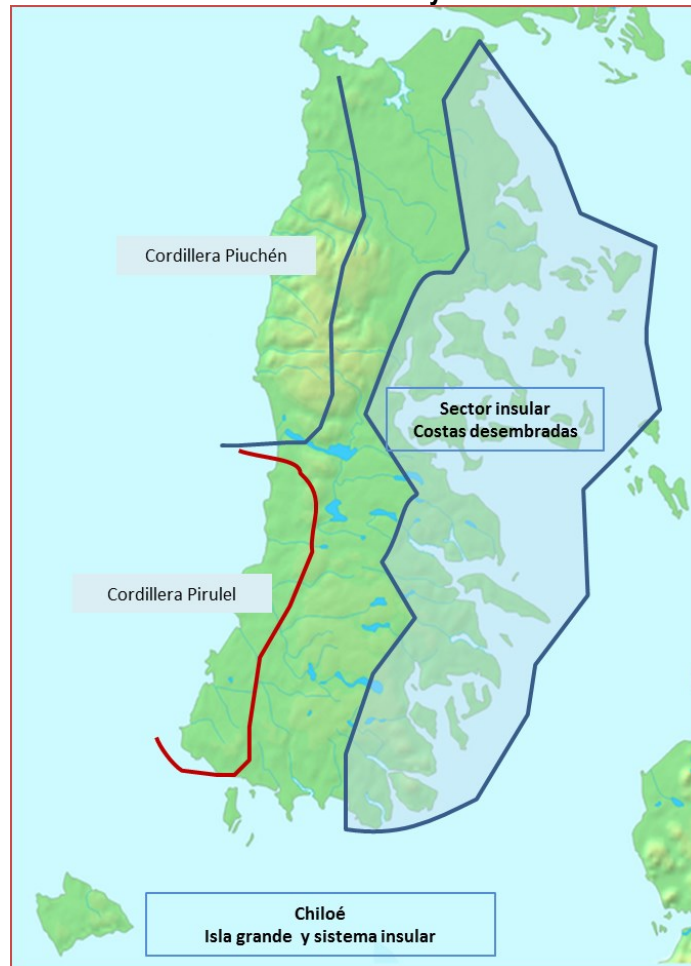
#### 4.1.2. NIVEL PROVINCIAL Y COMUNAL: CHILOÉ Y PUQUELDÓN

El sistema insular de Chiloé es parte de formaciones de la cordillera de la Costa –Piuchén en el norte y Piruilil en el sur- cuyas cimas emergen del océano Pacífico tras el hundimiento del valle central. Por esta razón la costa occidental es empinada y muy expuesta a los vientos y oleajes de este sector y por tanto sin puertos naturales.

Esta cordillera, se presenta como una sucesión de colinas altas y cubiertas de vegetación que en su parte norte bordean los 800 m de altura y que no alcanzan más de 500 m al sur del lago Cucao. Entre estas colinas altas y el mar interior hay planicies y colinas de menor altura dedicadas a la agricultura y la explotación forestal. A causa de la erosión de los glaciares, la costa oriental de la isla Grande es muy sinuosa, llena de ensenadas y promontorios, al igual que la costa de las islas menores.

Las islas menores son de relieve ondulado y en su mayor parte están distribuidas en grupos de tres o cuatro, pero algunas están tan próximas que quedan unidas al bajar la marea. Las islas de mayor superficie, después de la isla Grande, son Quinchao, Lemuy, Butachauques y Tranqui. Los grupos más importantes son las islas Chauques, el grupo Chaulinec, el grupo Cahuach, el grupo Cailín y las islas Desertores

**FIGURA N° 4-2 Isla de Chiloé y sistema insular**



Fuente: Elaboración propia.

Esta conformación física del sistema insular con costas occidentales expuestas y de mayor altura y rigor climático y las mayores bondades relativas de las costas orientales, marcaron el poblamiento de la isla grande y de su sistema insular, permitiendo además la relación entre costas con el sector de Chiloé continental y la navegación por los canales hacia y desde la región de Aysén.

El paulatino crecimiento de los asentamientos insulares y de las actividades productivas ligadas a la explotación forestal, pesca, agricultura y más reciente, el cultivo de salmón ha generado un sistema de centros poblados, que al censo 2002, presentaba un equilibrio en la distribución de la población urbana y rural, según se muestra en el Cuadro siguiente.

**CUADRO N° 4-1 Población de las comunas de Chiloé.**

	<b>Población</b>	<b>Urbana</b>	<b>Rural</b>	<b>% Urbano</b>	<b>% Rural</b>
<b>Provincia</b>					
Chiloé	130.389	61.708	68.681	47,3%	52,7%
<b>Comunas</b>					
Ancud	37.516	23.148	14.368	61,7%	38,3%
Castro	29.931	20.634	9.297	68,9%	31,1%
Quellón	15.055	7.545	7.510	50,1%	49,9%
Chonchi	10.627	2.898	7.729	27,3%	72,7%
Quinchao	9.088	2.484	6.604	27,3%	72,7%
Quemchi	8.188	1.398	6.790	17,1%	82,9%
Dalcahue	7.763	2.272	5.491	29,3%	70,7%
Queilén	4.952	1.329	3.623	26,8%	73,2%
<b>Puqueldón</b>	<b>4.248</b>	-	<b>4.248</b>	<b>0,0%</b>	<b>100,0%</b>
Curaco de Velez	3.021	-	3.021	0,0%	100,0%

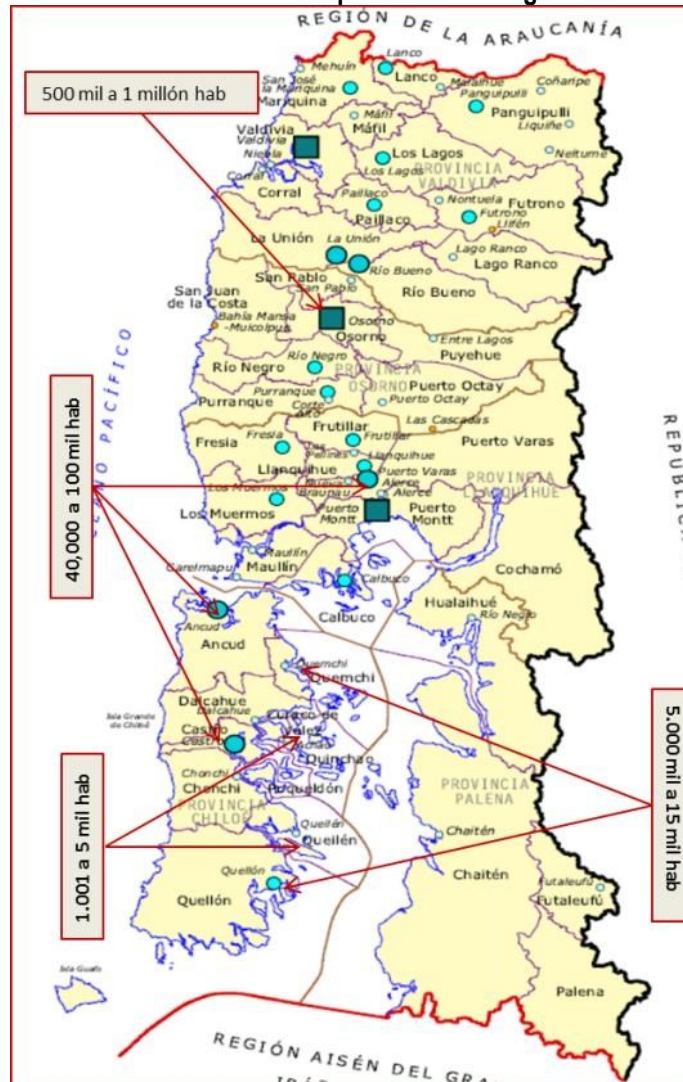
Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

De los datos del mismo cuadro es posible señalar que según las jerarquías de población al año 2002:

- Ancud, Castro, Quellón y Chonchi, son comunas con una población entre 37.500 y 10.500 habitantes;
- Que de estas 4 comunas, 2 de ellas Ancud y Castro presentan un alto porcentaje de población urbana por sobre la rural (sobre 60%); Quellón es la única comuna que tiene equilibrio de población urbana y rural; Chonchi, es una comuna con una predominancia de población rural (sobre 70%).
- Quinchao, Quemchi y Dalcahue, son comunas cuya población se encuentra en el rango entre 9.000 y 7.500 habitantes; de estas 3 comunas, Quemchi tiene el mayor porcentaje de ruralidad (82%), no solo del tramo, si no que de todo el sistema de centros poblados de la Provincia de Chiloé.
- Las tres comunas restantes, Queilén, Puqueldón y Curaco de Velez son francamente rurales.

Esta distribución de población se puede apreciar en la Figura siguiente.

FIGURA N° 4-3 Distribución de población en Región de los Lagos



Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

La conformación física que de preferencia permitió la ocupación oriental, también ha generado de alguna forma el modo de las relaciones espaciales y funcionales entre asentamientos costeros e insulares. La siguiente muestra en esquema cómo lo anteriormente señalado y el apoyo de la infraestructura vial y portuaria principalmente han generado el patrón de ocupación y sus relaciones funcionales.

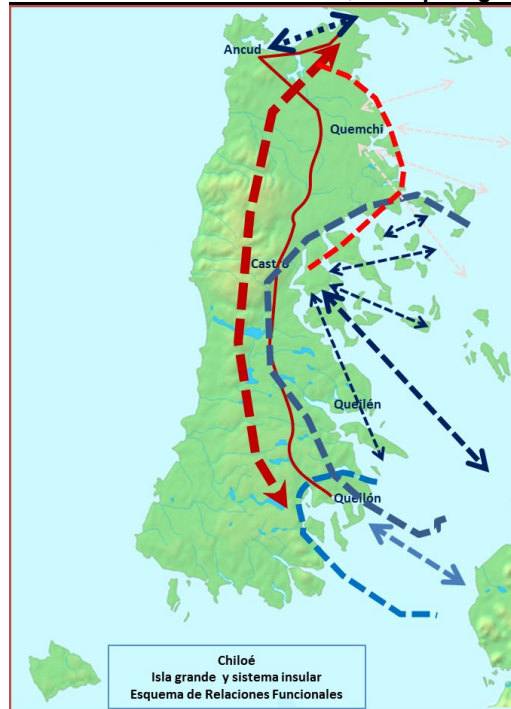
El sub sistema Castro tiene una jerarquía que lo posiciona además en el centro de la isla grande donde el retranqueamiento del borde costero forma una cuenca desmembrada poblada de islas de diverso tamaño generando un sentido centrípeto tanto a la espacialidad del área como a sus relaciones funcionales, que abarcan al sector de Quellón por el sur y Quemchi por el norte.

Esta situación de primacía se explica además porque la ocupación de la Provincia de Chiloé es eminentemente costera e insular, con un interior del territorio muy deshabitado. Castro fue fundada en 1.567 y su emplazamiento en un fiordo la hizo un lugar protegido para los fines de la conquista española, generando en el tiempo una oferta de servicios urbanos y administrativos con un área de influencia mayor que su propio



territorio comunal, incluida la relación establecida con las costas occidentales del sector de Palena y hacia Puerto Aysén en la región vecina.

FIGURA N° 4-4 Relaciones funcionales, Archipiélago de Chiloé.

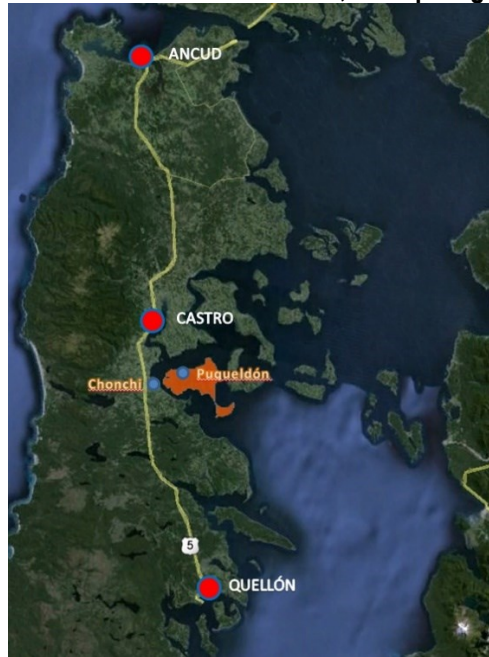


Fuente: Elaboración propia.

En contraposición a lo anterior, tanto Quemchi como Quellón se emplazan en la línea costera que se encuentra adelantada respecto de la cuenca de Castro con un perfil más convexo o prominente. Por su forma, esta posición es más bien centrífuga y puede presentar ventajas comparativas ya sea por su cercanía a otras costas como es el caso de Quellón respecto de la costa continental de Chiloé y Palena, previsto como “centro de enlace para toda la zona de Palena y la Región de Aysén” (Estrategia de Desarrollo Regional, 2009).

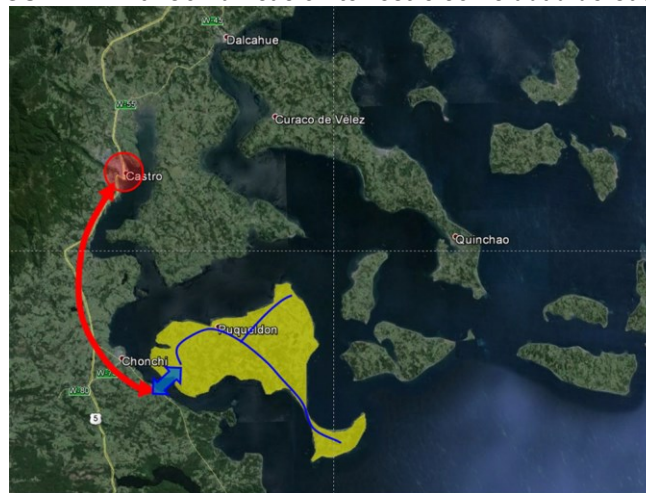


FIGURA N° 4-5 Comunicación terrestre, Archipiélago de Chiloé



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 4-6: Comunicación terrestre con ciudad de Castro



Fuente: Elaboración propia.

En términos comunales, la comuna muestra distribución bastante homogénea, con gran cantidad de localidades pequeñas, distribuidas en todo el territorio local, en conjunto con una gran cantidad de población dispersa asentada cada cual en su propio predio agrícola.

A nivel de localidad, el sistema urbano comunal se caracteriza por una supremacía general de la localidad de Puqueldón, dada su condición de cabecera comunal, por su conectividad con las restantes localidades, por ser la localidad con mayor población de la comuna y por albergar los servicios y equipamientos comunales más importantes.

FIGURA N° 4-7 Relación de Puqueldón en la Isla Lemuy



Fuente: Elaboración propia.

En segundo nivel de supremacía se encuentran las localidades de Aldachildo y San Agustín.

Aldachildo es la segunda localidad más poblada de la comuna, lo cual le otorga un peso relativo importante, en términos socioeconómicos; mientras que San Agustín tiene una ubicación privilegiada dentro de la estructura comunal, dado que está localizada en el centro geográfico de la isla Lemuy.

FIGURA N° 4-8 Relación local, localidad de Aldachildo



Fuente: Elaboración propia.



FIGURA N° 4-9 Relación local, localidad de San Agustín



Fuente: Elaboración propia.

Por último, la localidad de Detif alberga un peso secundario a nivel comunal, dada su baja población y su dificultad para acceder a los servicios y equipamientos comunales, localizados principalmente en la cabecera comunal.

FIGURA N° 4-10 Relación local, localidad de Detif



Fuente: Elaboración propia.

## 4.2 RELACIONES ESPACIALES Y FUNCIONALES DEL SISTEMA TERRITORIAL

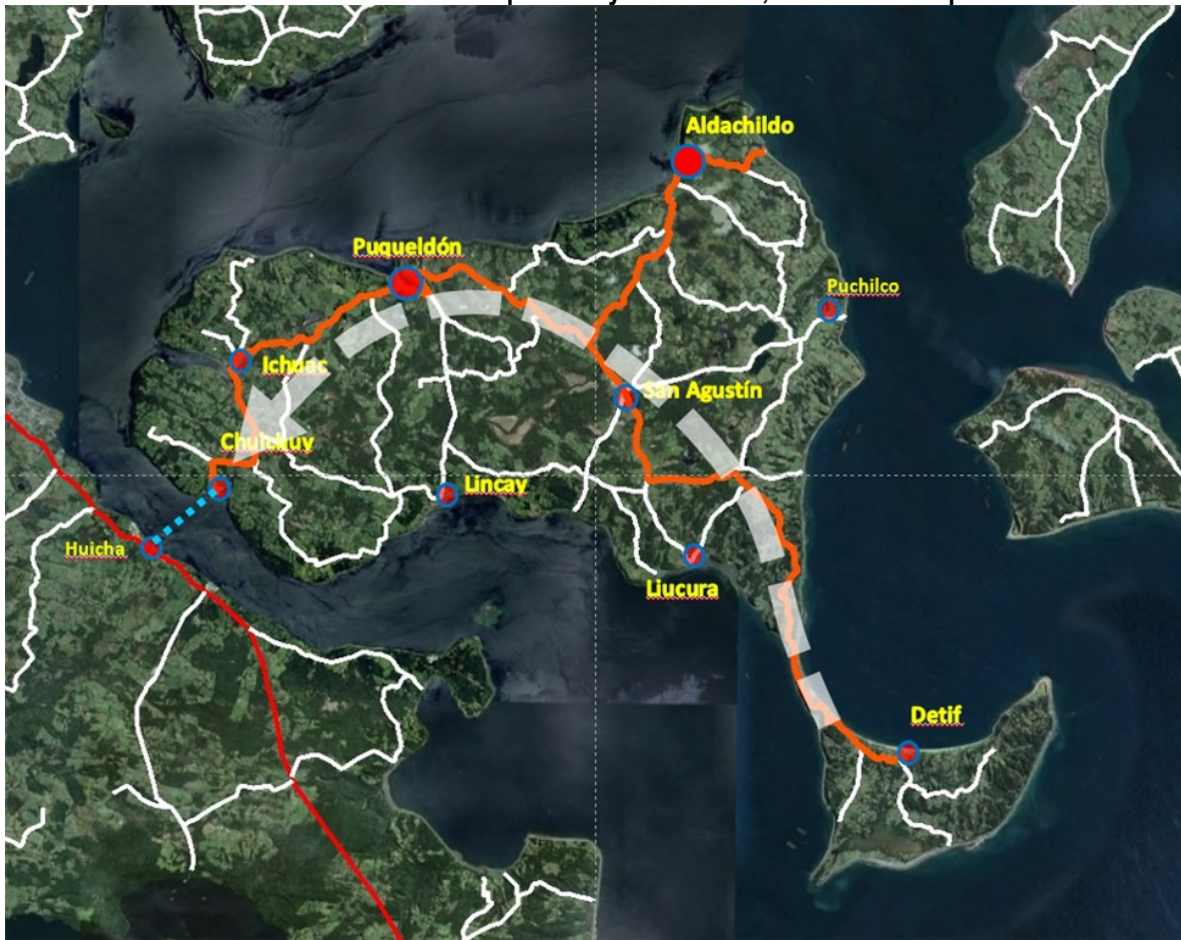
Las localidades de la comuna se instalaron históricamente en los bordes costeros, ya que el principal medio de transporte era a través del mar, utilizando botes, veleros y posteriormente, lanchas. Sin embargo, a pesar de esta cercanía con el mar, la mayor parte de la población estaba y sigue ligada a las labores del campo, en tanto la vida económica relacionada con el mar - pesca, extracción de mariscos y recolección de algas – nunca superó el nivel artesanal prevaleciendo las actividades hacia el interior de la isla.

La estructura de propiedad de la isla muestra que casi toda ella está dividida en propiedades medianas de entre 10 y 20 hectáreas, la mayoría de las cuales se dedica a actividades agropecuarias. Probablemente debido al tamaño de las propiedades y a las características topográficas y climáticas, el desarrollo agropecuario no se ha desarrollado a niveles industriales, manteniendo en general su carácter familiar de subsistencia.

Así, la actividad principal de la vida económica y social se realiza principalmente en los campos, lo que en conjunto con las mejoras sustanciales en la infraestructura vial de la comuna – pavimento del camino principal y mejoras sustanciales del transporte marítimo - hacen que las personas puedan moverse con rapidez al interior de la isla y viajar a Chonchi o Castro en no más de 40 minutos, lo cual introduce un nuevo patrón en el asentamiento ya que se aprecia una preferencia por localizar viviendas y actividades en los sectores con mejor accesibilidad, ya sea sobre el camino pavimentado o sobre alguno de sus ramales principales, en desmedro de las tradicionales localidades costeras con posibilidades de transporte marítimo que ya ni siquiera existe.

En este sentido, la localidad de San Agustín pareciera tener una localización estratégica para la comuna dado que está ubicada en el centro geográfico de la comuna, y sobre su vía principal, y desde donde se puede llegar en no más de 20 minutos a cualquier parte de la isla. Por esta razón, será prudente observar las tendencias de localización y el rol que puede jugar San Agustín en el futuro de la Isla.

FIGURA N° 4-11 Relaciones espaciales y funcionales, comuna de Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

## 5. SISTEMA SOCIO ECONÓMICO

En el presente capítulo se muestra la situación sociodemográfica comunal, para lo cual se consideró como referente los datos disponibles y oficiales del XVII Censo Nacional de Población y VI de Vivienda realizado el año 2002 por el Instituto Nacional de Estadística.

Ante la falta de disponibilidad de los datos del Censo de Población y Vivienda realizado el año 2012, se consideraron otras fuentes de información tales como los Resultados de los Censos de Población y Vivienda de los años 1992 y 2002, reportes de Demografía y Estadísticas Vitales del año 2009, informe Ciudades, Pueblos y Aldeas 2005, y Proyecciones y Estimaciones de Población del Instituto Nacional de Estadística.

Además, se consideraron los resultados de las Encuestas de Caracterización Socioeconómica (CASEN) para el periodo 2000 y 2011 y finalmente para establecer coherencia de la información se revisó los Antecedentes manejados por los estudios indicativos de la comuna de Puqueldón.

### 5.1 ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

Se analizan las variables demográficas desde el proceso de ocupación del territorio, con los respectivos hechos históricos que marcaron los patrones de conformación poblacional de la comuna. Posteriormente, sobre la base de las diversas fuentes de información existentes, se procede a realizar un diagnóstico cuantitativo de las principales variables demográficas comunales.

#### 5.1.1. RELACIÓN DEMOGRÁFICA DE LA COMUNA CON SU PROVINCIA Y REGIÓN

Administrativamente, la comuna de Puqueldón se localiza en la X Región de Los Lagos, específicamente en la Provincia de Chiloé. Presenta una superficie de 97 km<sup>2</sup>, lo que equivale al 1,05% de la superficie total de la provincia.

La comuna de Puqueldón corresponde íntegramente a la Isla Lemuy, en el archipiélago de Chiloé, y los límites que conforman la comuna de Puqueldón son: por el norte, el Canal Lemuy; por el sur y por el oeste, el Canal de Yal; y al este, el Canal Quehui.

**CUADRO N° 5-1 Información demográfica comuna de Puqueldón**

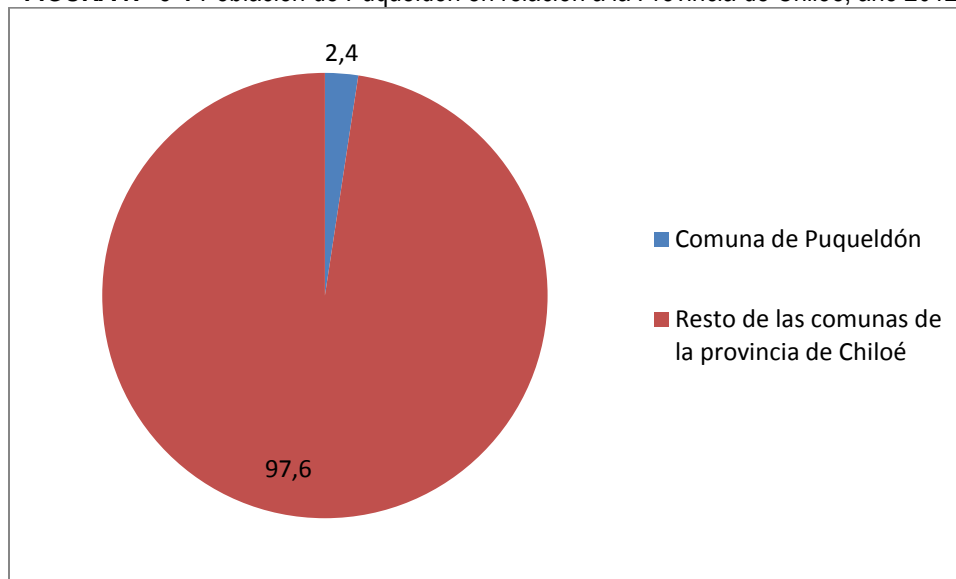
Territorio	Año 2002	Proyección 2012	Variación (%)
Comuna de Puqueldón	4.160	4.025	-3
Provincia de Chiloé	154.766	167.659	8
Región de Los Lagos	716.739	856.971	20
<b>País</b>	<b>15.116.435</b>	<b>17.398.632</b>	<b>15</b>

Fuente: INE 2002 y Proyección 2012.

Al analizar el comportamiento demográfico de la comuna de Puqueldón en relación a la provincia de Chiloé (conformada por 10 comunas) para el año 2002, esta comuna representaba un 2,69% de la población total de la provincia (4.160 habitantes, sobre un total de 154.766 habitantes). Según el Compendio Estadístico 2012, Capítulo Estadísticas Sociales, Demográficas y Conexas del Instituto Nacional de Estadísticas, este

comportamiento presenta un cambio negativo para el año 2012 donde la comuna de Puqueldón presentó una leve disminución de su peso demográfico a nivel provincial, llegando a un 2,40%, (4.025 de un total de 167.659 habitantes en la provincia), tal como se aprecia en el siguiente.

**FIGURA N° 5-1** Población de Puqueldón en relación a la Provincia de Chiloé, año 2012.



Fuente: Elaboración propia en base a información I.N.E. 2002 y Proyección 2012.

### 5.1.2. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA

En la comuna de Puqueldón, de acuerdo a las entidades de población del INE, no hay localidades de carácter urbano, sino que la totalidad de la comuna es de carácter rural, como se puede observar en el siguiente cuadro.

**CUADRO N° 5-2** Estructura demográfica, comuna de Puqueldón.

Categorías	1992	2002
Población Total	4.248	4.160
% Variación Intercensal	-	-2,07
Población Urbana	0	0
% Población Urbana	0	0
Población Rural	4.248	4.160
% Población Rural	100	100
Hombres	1.882	2.006
% Hombres	44,3	48,22
Mujeres	2.366	2.154
% Mujeres	55,7	51,78
Índice de masculinidad	79,54	93,13

Fuente: INE 2002.



Cabe destacar que en el año 1992, el índice de masculinidad de la comuna era de 79,54, es decir, habían casi 80 hombres por cada 100 mujeres, mientras que el índice de masculinidad país, para este mismo censo era de 96,4 (INE, 1992). Para el censo 2002, el índice de masculinidad de la comuna aumentó a 93,13. Este índice a nivel país es de 97,1.

De acuerdo al documento “Chile: Ciudades, pueblos, aldeas y caseríos” desarrollado por el INE en 2005, la localidad de Puqueldón es la localidad más populosa de la comuna, albergando 454 habitantes, lo que corresponde al 10,9% de la población total de la comuna. La sigue Aldachildo, que alberga 191 habitantes, lo que corresponde al 4,59% de la población total.

Se puede observar que, la comuna no alberga ciudades ni pueblos. Sólo alberga una aldea (la localidad de Puqueldón) y 6 caseríos (Lincay, Liucura, San Agustín, Aldachildo, Ichuac, Detif). Esto demuestra lo dispersa que está la población en la comuna.

**CUADRO N° 5-3 Población de la comuna por localidades.**

Localidad	Hombres	Mujeres	Total
Puqueldón	208	246	454
Lincay	22	17	39
Liucura	53	43	96
San Agustín	45	41	86
Aldachildo	99	92	191
Ichuac	39	40	79
Detif	11	9	20
Localidades restantes	-	-	3.195
<b>Total</b>			<b>4.160</b>

Fuente: INE 2002

### 5.1.3. ESTRUCTURA SEGÚN GRUPOS DE EDAD

La distribución de la población en edades, a nivel de comuna, se presenta en las siguientes gráficas de pirámide poblacional. Los tramos de edad corresponden a “edades quinquenales”, tal como lo define el INE para la elaboración del Censo Nacional de Población y Vivienda, diferenciado según sexo de la población, para lo cual se compararan las pirámides de población comunal para los periodos 1992 y 2002.

Del análisis de las pirámides demográficas de la comuna de Puqueldón, queda en evidencia que la estructura demográfica ha variado considerablemente entre los años 1992 y 2002, acentuándose ciertos procesos.

En 1992 se identifican ciertas “anomalías” que serán analizadas a continuación. La primera dice relación con el grupo de edad entre 10 y 14 años, la cual se presenta una amplitud mayor a las edades quinquenales restantes, superando en 80 personas al quinquenio anterior (5 - 9 años), y en 128 personas al quinquenio posterior (15 - 19 años), el que podría asociarse a algún aumento de la natalidad, para luego presentar un acentuado estrechamiento en los rangos siguientes. El segundo tiene relación con la mayor proporción de mujeres en la comuna, que superan a los hombres en 484 personas.

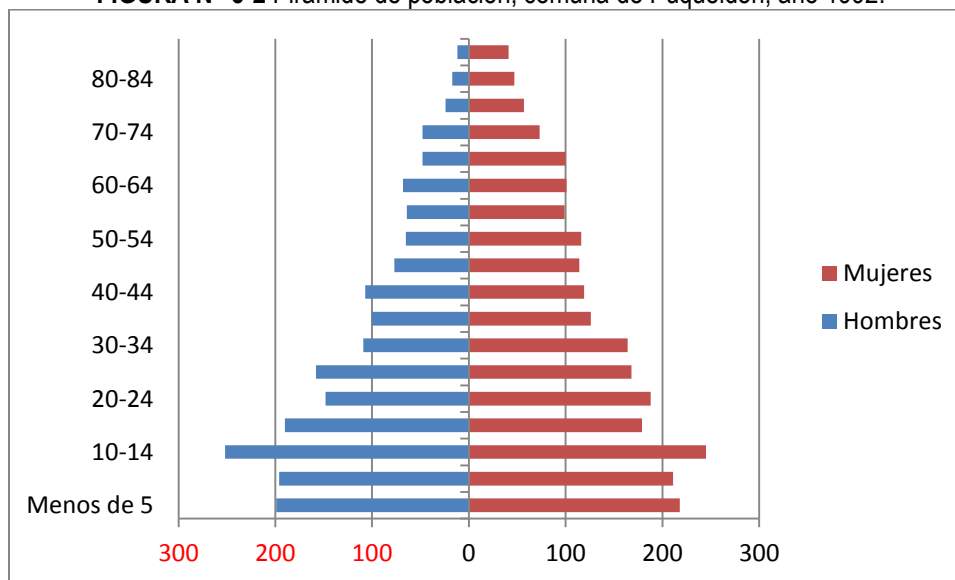


**CUADRO N° 5-4 Estructura poblacional por sexo y edad, comuna de Puqueldón, año 1992**

Edad	Hombres	Mujeres	Total
Menos de 5	199	218	417
5-9	196	211	407
10-14	252	245	497
15-19	190	179	369
20-24	148	188	336
25-29	158	168	326
30-34	109	164	273
35-39	100	126	226
40-44	107	119	226
45-49	77	114	191
50-54	65	116	181
55-59	64	99	163
60-64	68	101	169
65-69	48	100	148
70-74	48	73	121
75-79	24	57	81
80-84	17	47	64
85 y más	12	41	53
<b>TOTAL</b>	<b>1.882</b>	<b>2.366</b>	<b>4.248</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 1992.

**FIGURA N° 5-2 Pirámide de población, comuna de Puqueldón, año 1992.**



Fuente: Elaboración propia en base a INE 1992.

En el año 2002, también se identifican ciertas “anomalías” que serán analizadas. La primera dice relación con el grupo de edad entre 15 y 19 años, la cual se presenta una amplitud menor a las edades quinquenales cercanas, siendo superada en 102 personas por el quinquenio anterior (10 - 14 años), y en 49 personas por el

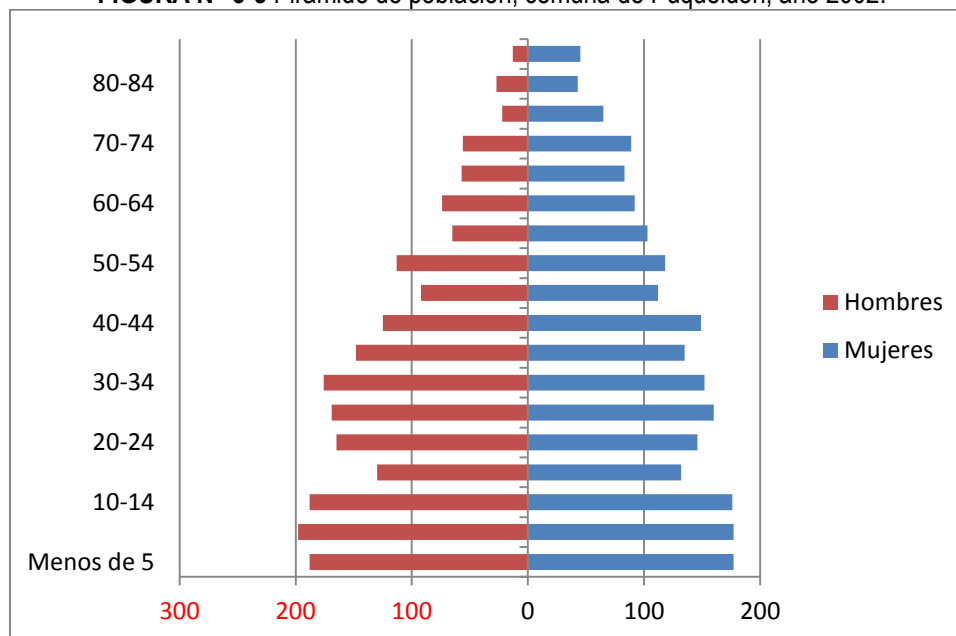
quinquenio posterior (20 - 24 años). La segunda “anomalía” interesante de analizar se ubica en el rango 45 - 49, presentando una disminución de población en comparación con los rangos de edad contiguos.

**CUADRO N° 5-5 Estructura poblacional por sexo y edad, comuna de Puqueldón, año 2002**

Edad	Hombres	Mujeres	Total
Menos de 5	188	177	365
5-9	198	177	375
10-14	188	176	364
15-19	130	132	262
20-24	165	146	311
25-29	169	160	329
30-34	176	152	328
35-39	148	135	283
40-44	125	149	274
45-49	92	112	204
50-54	113	118	231
55-59	65	103	168
60-64	74	92	166
65-69	57	83	140
70-74	56	89	145
75-79	22	65	87
80-84	27	43	70
85 y más	13	45	58
<b>TOTAL</b>	<b>2.006</b>	<b>2.154</b>	<b>4.160</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

**FIGURA N° 5-3** Pirámide de población, comuna de Puqueldón, año 2002.



Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

Según se observa en el cuadro siguiente, la población a nivel comunal que se encuentra entre los 15 y los 64 años de edad, concentra cerca de dos tercios de la población (61,44%), pero de todas maneras, se encuentra por bajo el porcentaje a nivel regional y nacional. El rango etario entre 0 y 14 años, concentra el 26,54%, lo que muestra semejanzas con respecto a los valores regional y nacional. Finalmente, el rango que incluye las personas mayores a 65 años concentra el 12,02% de la población, lo que es mayor en comparación con los valores regional y nacional. Analizando a nivel de rangos, se puede concluir que hay una gran proporción de personas mayores a 65 años en la comuna, en perjuicio de personas con edades entre 15 y 64 años.

**CUADRO N° 5-6 Rangos etarios, comuna de Puqueldón, región y país. Año 2002**

Rango etario	Puqueldón		Región de Los Lagos		País	
	Población	%	Población	%	Población	%
Menores a 15	1.104	26,54	286.652	26,71	3.890.126	25,73
15-64	2.556	61,44	698.162	65,06	10.008.733	66,21
65 o más	500	12,02	88.321	8,23	1.217.576	8,05
<b>TOTAL</b>	<b>4.160</b>	<b>100,00</b>	<b>1.073.135</b>	<b>100,00</b>	<b>15.116.435</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

#### 5.1.4. POBLACIÓN ACTUAL Y FUTURA

Respecto a la población actual de la comuna de Puqueldón, se debe señalar que no se cuenta con los datos oficiales que den cuenta sobre el total de la población para el año 2012, esto debido a los problemas que evidencio en su implementación el censo 2012, en cuanto a la alta tasa de omisión de población encuestada, cercana al 9,3%, llegando incluso a ser en una quinta partes de las comunas mayor al 20%. Así mismo, esta

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

alta tasa de omisión afecta más a algunos grupos de población que a otros, como a los hombres entre 40 y 59 años y a los hombres y mujeres entre 25 y 29 años, lo cual afecta a la caracterización demográfica de la población sobre todo cuando las variables de análisis se relacionan con el sexo y la edad.

De acuerdo a la Proyección de Población entre el periodo 1992 y 2002 se puede señalar que la comuna de Puqueldón experimentó un crecimiento negativo de población, el cual se atribuye principalmente a las dinámicas demográficas propias de la comuna y a la población emigrante. En este sentido, el distrito censal de Puqueldón presentó una variación intercensal del 11,77%, la única con variación positiva.

**CUADRO N° 5-7 Proyección de población por distritos censales**

	1992	2002	Variación Intercensal (%)	2012	Variación Intercensal (%)	2022	Variación Intercensal (%)	2032
Puqueldón	1.028	1.149	11,77	1.284	11,77	1.435	11,77	1.604
Aldachildo	1.578	1.484	-5,96	1.396	-5,96	1.312	-5,96	1.234
Ichuac	1.202	1.087	-9,57	983	-9,57	889	-9,57	804
Detif	440	440	0,00	440	0,00	440	0,00	440
<b>TOTAL</b>	<b>4.248</b>	<b>4.160</b>	<b>-3,75</b>	<b>4.103</b>	<b>-3,75</b>	<b>4.077</b>	<b>-3,75</b>	<b>4.083</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

Debido a la ausencia de datos del Censo 2012, la proyección de población al año 2012 y 2022 fue definida asumiendo tendencialmente la misma tasa intercensal 1992 – 2002, lo que indica una disminución para Puqueldón de 57 habitantes para el periodo 2002 -2012, de 26 para el periodo 2012 -2022 y un aumento de 6 habitantes para el periodo 2022-2032.

**CUADRO N° 5-8 Proyección de población, comuna de Puqueldón hasta año 2030**

Año	Población total (Habitantes)	Año	Población total (Habitantes)	Año	Población total (Habitantes)	Año	Población total (Habitantes)
1991	4257	2001	4169	2011	4083	2021	3999
1992	4248	2002	4160	2012	4075	2022	3991
1993	4239	2003	4151	2013	4066	2023	3983
1994	4230	2004	4143	2014	4058	2024	3974
1995	4222	2005	4134	2015	4049	2025	3966
1996	4213	2006	4126	2016	4041	2026	3958
1997	4204	2007	4117	2017	4033	2027	3950
1998	4195	2008	4109	2018	4024	2028	3942
1999	4187	2009	4100	2019	4016	2029	3933
2000	4178	2010	4092	2020	4008	2030	3925

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

Otro dato que existe es la proyección de población del INE. El número de población es bastante menor al año 2020, lo cual indica que en este caso se utilizó una tasa de crecimiento menor.

**CUADRO N° 5-9 Proyección de población INE, comuna de Puqueldón, hasta año 2020**

AÑO	Población			AÑO	Población		
	Total	Hombres	Mujeres		Total	Hombres	Mujeres
1990	4.164	1.860	2.304	2005	4.184	2.102	2.082
1991	4.190	1.889	2.301	2006	4.154	2.097	2.057
1992	4.213	1.914	2.299	2007	4.137	2.100	2.037
1993	4.228	1.939	2.289	2008	4.118	2.102	2.016
1994	4.248	1.969	2.279	2009	4.097	2.101	1.996
1995	4.266	1.992	2.274	2010	4.075	2.103	1.972
1996	4.261	2.005	2.256	2011	4.053	2.101	1.952
1997	4.253	2.015	2.238	2012	4.025	2.091	1.934
1998	4.236	2.025	2.211	2013	3.994	2.088	1.906
1999	4.222	2.032	2.190	2014	3.975	2.089	1.886
2000	4.218	2.045	2.173	2015	3.943	2.084	1.859
2001	4.206	2.054	2.152	2016	3.915	2.073	1.842
2002	4.200	2.068	2.132	2017	3.882	2.064	1.818
2003	4.199	2.081	2.118	2018	3.856	2.061	1.795
2004	4.180	2.085	2.095	2019	3.820	2.046	1.774
2005	4.184	2.102	2.082	2020	3.792	2.041	1.751

Fuente: INE 2002.

#### 5.1.5. TENDENCIAS DE MOVILIDAD POBLACIONAL

##### a) Migración permanente

Según se observa en la siguiente tabla, una consulta censal permite evidenciar el lugar de residencia para el año 1997. De ello, se pudo determinar que el 89,06% de la población ya se encontraba habitando en la comuna para el año 1997, el 8,96% habitaba en otra comuna u otro país, y el 1,98% lo ignora.

Respecto a las comuna de procedencia de la población que habitaba en otra comuna para el año 1997 y que actualmente habitan en la comuna de Puqueldón, la principal comuna de origen corresponde a Castro que aporta 1,5% de los migrantes, equivalentes a 57 personas.

**CUADRO N° 5-10 Migración permanente, comuna de Puqueldón.**

Lugar de residencia en año 1997	Personas	%
Castro	57	1,50
Ancud	20	0,53
Chonchi	16	0,42
Dalcahue	7	0,18
Puqueldón	3.380	89,06
Queilén	7	0,18
Quellón	2	0,05
Quemchi	7	0,18
Qunchao	10	0,26
Otras comunas X	48	1,26

Lugar de residencia en año 1997	Personas	%
Región		
RM	52	1,37
Otra región	78	2,06
Otro País	36	0,95
Ignorado	75	1,98
<b>Total</b>	<b>3.795</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

### b) Migración estacional

Respecto a la movilidad de la población de manera estacional, que dice relación, específicamente a: los habitantes que se desplazan a diario por motivos de trabajo y/o estudio. Para esto se recurrió a la información que proporciona el Censo de Población y Vivienda por medio de la pregunta: Nombre de la comuna donde trabaja o estudia.

Del cuadro siguiente se desprende que el 69,03% de la población trabaja en la misma comuna, y el 18,53% de la población trabaja en otra comuna. El 12,44% restante ignora la comuna donde trabaja.

**CUADRO N° 5-11 Migración estacional, comuna de Puqueldón.**

Lugar donde trabaja o estudia	Personas	%
Castro	38	3,45
Ancud	2	0,18
Chonchi	124	11,26
Dalcahue	3	0,27
Puqueldón	760	69,03
Queilén	4	0,36
Quellón	12	1,09
Quemchi	1	0,09
Otras comunas X Región	8	0,73
RM	0	0,00
Otra región	10	0,91
Otro País	2	0,18
Ignorado	137	12,44
<b>Total</b>	<b>1.101</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

Sobre las comunas que aportan mayor cantidad de movimientos diarios (ya sea por trabajo o estudio), aparte de la propia comuna de Puqueldón, destaca la comuna de Chonchi (ubicada en la Isla Grande Chiloé, cruzando el Canal Yal) con 11,26% del total, seguida muy de lejos por la comuna de Castro, que alberga el 3,45% del total.

### 5.1.6. PUEBLOS ORIGINARIOS

De acuerdo a la pregunta del Censo de Población y Vivienda: ¿A qué pueblo originario se siente identificado?, los resultados obtenidos para las localidades de la comuna de Puqueldón indican que un 88,13% de los habitantes NO se sintieron identificados con ningún pueblo originario. Sólo se destaca el caso de la etnia mapuche, el cual a nivel comunal presenta el mayor peso (11,8%), concentrándose mayoritariamente en la localidad de Ichuac, con 254 casos aprox. que equivalen al 51,7%. En segundo lugar y muy distante, se ubica la etnia Yagán con 2 casos, y en tercer lugar, la etnia Quechua, con un solo caso declarado.

**CUADRO N° 5-12 Pueblos originarios por distrito censal, comuna de Puqueldón.**

Distrito censal	Puqueldón	Aldachildo	Ichuac	Detif	Total	%
Mapuche	77	106	254	54	491	11,80
Quechua	0	0	0	1	1	0,02
Yámana (Yagán)	2	0	0	0	2	0,05
Ninguno de los anteriores	1.070	1.378	833	385	3.666	88,13
<b>Total</b>	<b>1.149</b>	<b>1.484</b>	<b>1.087</b>	<b>440</b>	<b>4.160</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

### 5.1.7. ALFABETISMO DE LA POBLACIÓN

Respecto a los niveles de alfabetismo de la población (sobre los 15 años), la población ha aumentado sus niveles de alfabetismo entre los años 1992 a 2002 subiendo en un 32,53%, sin embargo, el porcentaje de analfabetismo en la comuna no ha logrado bajar de los dos dígitos (promedio comunal).

**CUADRO N° 5-13 Nivel de alfabetismo, comuna de Puqueldón.**

Sabe leer y escribir	Comuna de Puqueldón				Región de Los Lagos 2002 (%)	País 2002 (%)
	1992	%	2002	%		
Sí	653	51,87	3.203	84,4	85,46	87,53
No	606	48,13	592	15,6	14,54	12,47
Total	1.259	100	3.795	100	100	100

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

Además, la comuna de Puqueldón muestra una leve deficiencia de los niveles de alfabetismo en comparación con los niveles regionales y nacionales.

Si se analizan las cifras de alfabetización por distrito censal de los años 1992 y 2002, se observa que Detif es el distrito que más ha disminuido el nivel de analfabetización, pasando de 108 analfabetos en 1992 a 70 analfabetos en 2002.

**CUADRO N° 5-14 Nivel alfabetismo por distrito censal, comuna de Puqueldón, año 1992**

Distrito censal	Sí	%	No	%	Total
Puqueldón	151	52,98	134	47,02	285
Aldachildo	247	53,35	216	46,65	463
Ichuac	187	55,82	148	44,18	335
Detif	68	38,64	108	61,36	176
<b>Total</b>	<b>653</b>	<b>51,87</b>	<b>606</b>	<b>48,13</b>	<b>1.259</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

**CUADRO N° 5-15 Nivel alfabetismo por distrito censal, comuna de Puqueldón, año 2002**

Distrito censal	Sí	%	No	%	Total
Puqueldón	879	84,85	157	15,15	1.036
Aldachildo	1.139	83,57	224	16,43	1.363
Ichuac	859	85,90	141	14,10	1.000
Detif	326	82,32	70	17,68	396
<b>Total</b>	<b>3.203</b>	<b>84,40</b>	<b>592</b>	<b>15,60</b>	<b>3.795</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

#### 5.1.8. NIVEL DE ESCOLARIDAD

Sobre el nivel de escolaridad a nivel comunal, la educación Básica/Primaria encabeza el nivel de escolaridad de la comuna con un 74,65%, siendo seguida por la educación Media que, considerando todas sus modalidades, suma un total de 15,87%.

Respecto a la escolaridad en la categoría "Universitaria", sólo el 2,35% de la población tiene este nivel de escolaridad. Por otro lado, el 2,79% del total nunca asistió a la escuela.

**CUADRO N° 5-16 Nivel de escolaridad por distrito censal, comuna de Puqueldón, año 2002**

Nivel educacional	Distrito censal				Total	%
	Puqueldón	Aldachildo	Ichuac	Detif		
Nunca Asistió	29	39	27	11	106	2,79
Pre-Básica	28	40	24	6	98	2,58
Especial/Diferencial	2	10	3	3	18	0,47
Básica/Primaria	701	1.058	759	315	2833	74,65
Media Común	151	133	89	47	420	11,07
Humanidades	7	3	5	0	15	0,40
Media Comercial	19	11	20	3	53	1,40
Media Industrial	15	11	15	0	41	1,08
Media Agrícola	1	8	7	0	16	0,42
Media Marítima	11	12	24	2	49	1,29
Normal	5	2	1	0	8	0,21
Técnica Femenina	4	1	1	1	7	0,18
Centro de Formación Técnica	9	1	6	0	16	0,42



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

Nivel educacional	Distrito censal				Total	%
	Puqueldón	Aldachildo	Ichuac	Detif		
Instituto Profesional	11	5	8	2	26	0,69
Universitaria	43	29	11	6	89	2,35
<b>Total</b>	<b>1.036</b>	<b>1.363</b>	<b>1.000</b>	<b>396</b>	<b>3795</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

### 5.1.9. VIVIENDA

La vivienda es entendida según la definición del Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E) como el recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien en el momento censal. Como excepción, no se consideran viviendas los recintos que, a pesar de estar concebidos inicialmente para habitación humana, en el momento censal están dedicados totalmente a otros fines (por ejemplo, los que estén siendo usados exclusivamente como locales).

**CUADRO N° 5-17 Tipo de tenencia de la vivienda, comuna de Puqueldón.**

Tipo de tenencia de la vivienda	2003	2006	2009	% según territorio (2009)		
				Comuna	Región	País
Viviendas pagadas	968	1071	1152	86	61	55
Viviendas pagándose	18	0	16	1	9	12
Arrendadas	31	36	14	1	13	17
Cedidas	51	31	150	11	16	14
Usufructo	0	0	0	0	0	0
Ocupación irregular	0	0	0	0	1	1
<b>Total</b>	<b>1068</b>	<b>1138</b>	<b>1332</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

#### a) Tipo de vivienda

En la siguiente tabla se muestra la distribución de las viviendas según las categorías reportadas por el Censo Nacional de Población y Vivienda, en el cual se observa que las viviendas que predominan son de "Casa". A nivel comuna, las casas alcanzan un total de 1.332 unidades, que equivalen al 100%.

**CUADRO N° 5-18 Tipo de vivienda por distrito censal, comuna de Puqueldón.**

Distrito	Casa	Departamento en edificio	Piezas en casa antigua o conventillo	Mejora, mediagua	Rancho, choza	Otro tipo de vivienda particular	Vivienda colectiva (Residencial, Hotel, Hospital, etc.)	Total
Puqueldón	357	0	0	10	0	0	1	368
Aldachildo	445	1	0	12	1	1	0	460
Ichuac	336	0	2	7	1	2	0	348

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

Distrito	Casa	Departamento en edificio	Piezas en casa antigua o conventillo	Mejora, mediagua	Rancho, choza	Otro tipo de vivienda particular	Vivienda colectiva (Residencial, Hotel, Hospital, etc.)	Total
Detif	107	0	0	1	1	0	0	109

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

**CUADRO N° 5-19 Tipo de vivienda, comuna de Puqueldón.**

Tipo de vivienda	2003	2006	2009	% según territorio (2009)		
				Comuna	Región	País
Casa (individual, en cité, en condominio)	1043	1134	1332	100	98	89
Departamento	0	0	0	0	1	10
Pieza	0	0	0	0	1	1
Otro tipo	25	4	0	0	1	1
<b>Total</b>	<b>1068</b>	<b>1138</b>	<b>1332</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

**b) Ocupación de viviendas**

El cálculo de las viviendas desocupadas<sup>3</sup> se estimó en base a la información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se aprecia que el mayor porcentaje de viviendas desocupadas se presenta en los distritos de Puqueldón, Aldachildo e Ichuac. área urbana, con porcentajes que varían entre 12% y 15%. Ichuac, por su parte, presenta menos proporción de viviendas desocupadas, con 3,67% del total de viviendas.

**CUADRO N° 5-20 Ocupación de viviendas por distrito censal, comuna de Puqueldón.**

Distrito	Ocupada con personas presentes		Ocupada con personas ausentes		Desocupada		Total
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	
Puqueldón	310	84,24	5	1,36	53	14,40	368
Aldachildo	389	84,57	11	2,39	60	13,04	460
Ichuac	304	87,36	0	0,00	44	12,64	348
Detif	105	96,33	0	0,00	4	3,67	109
Total	1.108	86,23	16	1,25	161	12,53	1.285

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

<sup>3</sup> Es la vivienda que permanentemente está sin habitantes, ya sea porque se destinará a arriendo o venta (viviendas en terminación o recién terminadas a la espera de sus primeros ocupantes), está desocupada temporalmente (viviendas para vacaciones o veraneo), es ocupada por temporadas, será demolida o por cualquier otra razón. INE. 2002.

**c) Déficit cuantitativo de viviendas**

El déficit cuantitativo de viviendas corresponde a la demanda de viviendas existentes que no se encuentra absorbida por las viviendas establecidas, es decir, corresponde al número de los hogares allegados en una vivienda existente, y que en algún momento se espera que se consoliden como nuevas viviendas.

**CUADRO N° 5-21 Hacinamiento en los hogares, comuna de Puqueldón.**

Hacinamiento en los hogares	2003	2006	2009	% según territorio (2009)		
				Comuna	Región	País
Sin hacinamiento	1042	1058	1290	97	90	91
Hacinamiento medio	16	72	42	3	9	8
Hacinamiento crítico	10	8	0	0	1	1
<b>Total</b>	<b>1068</b>	<b>1138</b>	<b>1332</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: CASEN 2009.

**CUADRO N° 5-22 Allegamiento en los hogares, comuna de Puqueldón.**

Allegamiento en los hogares	2003	2006	2009	% según territorio (2009)		
				Comuna	Región	País
Sin allegamiento interno	775	969	1110	83	85	83
Con allegamiento interno	293	169	222	17	15	17
Sin allegamiento externo	1043	1122	1332	100	96	95
Con allegamiento externo	25	0	0	0	3	5

Fuente: CASEN 2009.

**d) Déficit cualitativo de viviendas**

La cuantificación total del déficit de viviendas no estaría completa si sólo se dimensionan aquellos hogares que conviven juntos en una misma vivienda. Además, se deben cuantificar aquellas viviendas (hogares), que tienen una calidad inferior de construcción y que se asume, de antemano, que desean tener una vivienda de mejores condiciones. Entre ellas se cuentan: Mejoras, Mediaguas, Ranchos, Chozas, Carpas, Vagones, etc.

**CUADRO N° 5-23 Calidad de las viviendas, comuna de Puqueldón.**

Área	Viv. No Precarias	% Viv. No Precarias	Viv. Precarias	% Viv. Precarias.	Total
Puqueldón	358	97,28	10	2,72	368
Aldachildo	446	96,96	14	3,04	460
Ichuac	338	97,13	10	2,87	348
Detif	107	98,17	2	1,83	109

Fuente: INE 2002.

Según lo que se observa en el cuadro anterior, la comuna presenta un porcentaje menor de viviendas en condición de “precarias”, con un promedio que bordea el 3%.

**e) Disponibilidad de agua potable**

**CUADRO N° 5-24 Origen del agua potable, comuna de Puqueldón.**

Distrito	Dentro de la vivienda		Fuera de la vivienda, dentro del sitio		No tiene		Total
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	
Puqueldón	244	78,96	26	8,41	39	12,62	309
Aldachildo	246	63,24	71	18,25	72	18,51	389
Ichuac	149	49,01	24	7,89	131	43,09	304
Detif	58	55,24	8	7,62	39	37,14	105
Total	697	62,96	129	11,65	281	25,38	1.107

Fuente: INE 2002.

**f) Cobertura de electricidad**

El análisis respecto a la cobertura eléctrica de las vivienda se realiza, del mismo modo, basándose en lo datos reportados por el Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2002, información que se presenta en el siguiente cuadro.

**CUADRO N° 5-25 Cobertura de electricidad, comuna de Puqueldón..**

Distrito	Red pública (Cía. Electricidad)		Generador propio o comunitario		Placa solar		No tiene		Total
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	
Puqueldón	310	84,24	5	1,36	53	14,40	44	11,96	368
Aldachildo	389	84,57	11	2,39	60	13,04	78	16,96	460
Ichuac	304	87,36	0	0,00	44	12,64	65	18,68	348
Detif	105	96,33	0	0,00	4	3,67	27	24,77	109
Total	1.108	86,23	16	1,25	161	12,53	214,00	16,65	1.285

Fuente: INE 2002.

Según se observa, la cobertura del servicio eléctrico por “Red pública” en las viviendas alcanza el 86,23%, lo cual es bajo, en comparación al 89% de cobertura regional, y al 96,11% de cobertura a nivel nacional.

La alternativa que le sigue a la “Red Pública” son las viviendas que “No tienen electricidad”, que equivalen al 16% del total de viviendas, lo que es un valor alto, en comparación a la región (8,2%) y al país (2,9%).

**g) Servicio higiénico en las viviendas**

Según se observa en el cuadro siguiente, la existencia de Servicio Higiénico al interior de las viviendas por medio de conexión a Alcantarillado a nivel de comuna es cercana al 61%, lo que es menor a los índices regionales (82,9%) y nacionales (90,4%).

De la misma manera, el porcentaje de viviendas que no tiene sistema alguno de servicio higiénico es de 5,33%, lo que es mayor al porcentaje a nivel regional (1,48%) y nacional (0,9%).

**CUADRO N° 5-26 Servicio higiénico en las viviendas, comuna de Puqueldón**

Distrito	Conectado a alcantarillado		Conectado a fosa séptica		Cajón sobre pozo negro		Cajón sobre acequia o canal		No tiene		Total
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	
Puqueldón	238	77,02	2	0,65	60	19,42	0	0,00	9	2,91	309
Aldachildo	238	61,18	3	0,77	124	31,88	1	0,26	23	5,91	389
Ichuac	144	47,37	1	0,33	135	44,41	0	0,00	24	7,89	304
Detif	57	54,29	0	0,00	45	42,86	0	0,00	3	2,86	105
Total	677	61,16	6	0,54	364	32,88	1,00	0,09	59,00	5,33	1.107

Fuente: INE 2002.

## 5.2 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

En este acápite se precede a analizar los aspectos socioeconómicos comunales. Se debe señalar que las variables seleccionadas para el análisis de la condición socioeconómica tiene como fuente principal el Censo de Población y Vivienda del año 2002 y la encuesta CASEN de los años 2000 al 2011.

### 5.2.1. FUERZA DE TRABAJO O POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (PEA)

#### a) Situación laboral

De acuerdo a la Nueva Encuesta Nacional de Empleo, desarrollada por el INE, la Población Económicamente Activa son las "personas en edad de trabajar (15 años y más), que durante la semana de referencia, cumplen los requisitos para ser incluidas en la categoría de ocupados o desocupados".

Por otro lado, la Población No Económicamente Activa son todas las personas de la población en edad de trabajar, no ocupados ni desocupados. Caen en esta categoría las personas con las siguientes razones de inactividad:

- Iniciadores
- Razones estacionales
- Razones de desaliento
- Razones temporales
- Razones familiares permanentes
- Razones de estudio
- Razones de pensión o montepiado
- Razones de jubilación
- Razones de salud permanentes
- Sin deseos de trabajar.

Dadas estas condiciones, la Población Económicamente Activa de la comuna de Puqueldón, considerando el INE 2002, es de 1162 personas, que corresponden al 27,3% de la población total de la comuna. Este porcentaje es menor al valor nacional que corresponde al 38,87% de la población total.

**CUADRO N° 5-27 Situación laboral de la población, comuna de Puqueldón.**

Situación laboral		
PEA	Ocupados	1.137
	%	27,3
	Desocupados	25
	%	0,6
No PEA		2.998
% No PEA		72,1
<b>Total</b>		<b>4.160</b>

Fuente: INE 2002.

**b) Ramas de ocupación de la Población Económicamente Activa**

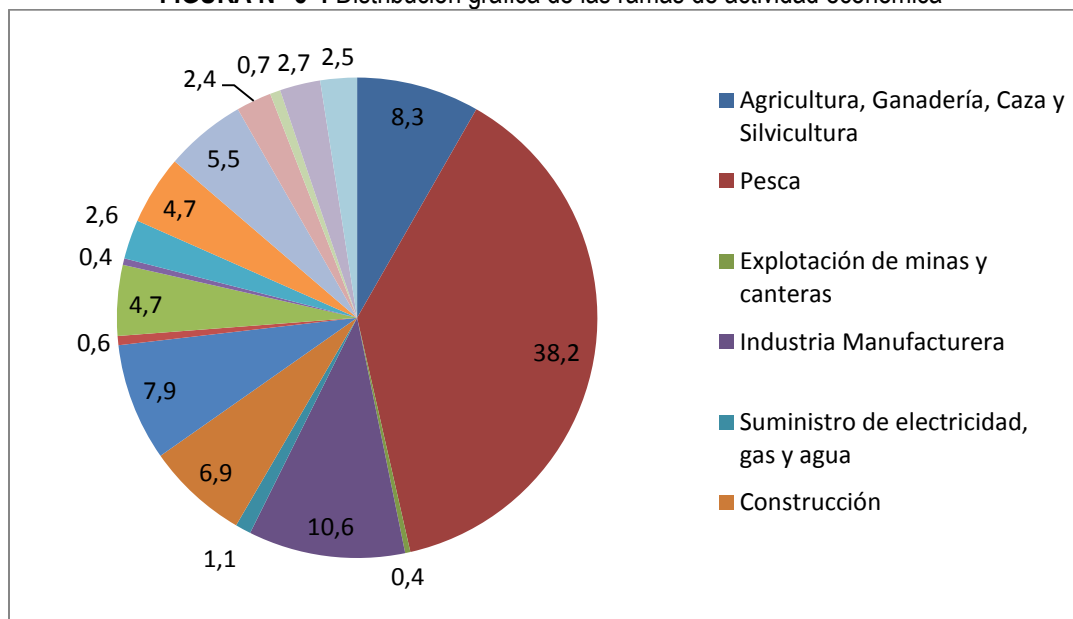
Analizando en detalle la distribución de la PEA a nivel de ramas de la actividad económica para la comuna, se reconocieron las tres ramas que concentran cerca del 50 % de la PEA de la comuna. La rama de Pesca es la que concentra la mayor proporción de PEA, con un valor superior al 38,17%, seguido por la Industria Manufacturera, con un valor cercano al 11% de la PEA, y luego, la rama de Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura, con un 8,27%.

**CUADRO N° 5-28 Ramas de la actividad económica, comuna de Puqueldón.**

Ramas de la actividad económica	Trabajadores	%
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	94	8,27
Pesca	434	38,17
Explotación de minas y canteras	4	0,35
Industria Manufacturera	120	10,55
Suministro de electricidad, gas y agua	12	1,06
Construcción	78	6,86
Comercio al mayor y al menor	90	7,92
Hoteles y Restaurantes	7	0,62
Transporte, almacenamiento y telecomunicaciones	54	4,75
Intermediación Financiera	5	0,44
Servicios Inmobiliarios empresariales y	30	2,64
Administración de empresas	53	4,66
Educación	62	5,45
Servicios sociales y de salud	27	2,37
Servicios Comunitarios	8	0,70
Servicios Domestico	31	2,73
Organizaciones Extraterritoriales	28	2,46
<b>Total</b>	<b>1.137</b>	<b>100</b>

Fuente: INE 2002.

**FIGURA N° 5-4** Distribución gráfica de las ramas de actividad económica



Fuente: INE 2002.

### 5.2.2. CARACTERÍSTICAS SOCIO ECONÓMICAS

La pobreza en Chile se define a partir de una canasta básica de alimentos, cuyo valor se actualiza según la evolución de los precios. Con ese valor se define la línea de indigencia y la línea de la pobreza (\$32.067 y \$64.134, respectivamente para CASEN 2009).

**CUADRO N° 5-29** Pobreza en las personas, comuna de Puqueldón.

Pobreza en las personas	2003	2006	2009	% según territorio (2009)		
				Comuna	Región	País
Pobre Indigente	183	40	126	3	2	4
Pobre no indigente	328	106	254	6	12	11
No Pobre	3513	3911	3821	91	86	85
<b>Total</b>	<b>4024</b>	<b>4057</b>	<b>4201</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: CASEN 2009.

**CUADRO N° 5-30** Pobreza en los hogares, comuna de Puqueldón.

Pobreza en los hogares	2003	2006	2009	% según territorio (2009)		
				Comuna	Región	País
Pobre Indigente	44	8	46	3	2	3
Pobre no indigente	60	32	65	5	10	9
No Pobre	964	1098	1221	92	88	87
<b>Total</b>	<b>1068</b>	<b>1138</b>	<b>1332</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: CASEN, 2009.

Los ingresos monetarios corresponden al conjunto de ingresos, esto es, aquellos que son productos de trabajo remunerado, y los que provienen de subsidios monetarios del Estado. Como se puede observar, la comuna de Puqueldón, ha presentado un aumento considerable en el promedio del ingreso autónomo por hogar. De todas maneras, tanto el ingreso autónomo como el ingreso monetario, muestran un mayor valor que estos ingresos a nivel regional y nacional.

**CUADRO N° 5-31 Ingreso promedio de los hogares, comuna de Puqueldón.**

<b>Ingresos promedios de los hogares</b>	<b>2003</b>	<b>2006</b>	<b>2009</b>	<b>Región</b>	<b>País</b>
Ingreso autónomo	250526	324685	366522	553770	735503
Subsidio monetario	19470	27353	42489	31245	18792
Ingreso monetario	269996	352037	409010	585014	754295

Fuente: CASEN 2009.



## 6. BASE ECONÓMICA

### 6.1 PESCA

De acuerdo a la Subsecretaría de Fuerzas Marinas, a través de su portal de Concesiones Marítimas, actualmente en la comuna sólo hay 1 concesión marítima, vigente, la cual no ha sido entregada aún, y 4 concesiones en trámite. Estas concesiones en su mayoría han sido destinadas para el desarrollo del sector acuícola.

**CUADRO N° 6-1 Concesiones marítimas, comuna de Puqueldón**

Tipo de concesión	Lugar	Tipo de Trámite	Concesionario	Tipo de vigencia
Destinaciones	Sector Chulchuy, Isla Lemuy, comuna de Puqueldón	Otorgamiento	Ministerio de Obras Públicas	Vigente - No Entregada
CCMM (1 a 10 años)	Lincay	Otorgamiento	Eichler Meier y cía. Ltda.	En Trámite
CCMM (1 a 10 años)	Sector Oeste Lincay, Isla Lemuy	Otorgamiento	Marine Harvest Chile S. A.	En Trámite
CCMM (1 a 10 años)	Liucura, Canal Yal, Isla Lemuy, Comuna de Puqueldón	Renovación	Aguas Claras S.A.	En Trámite
CCMM (1 a 10 años)	Sector Detif, Isla Lemuy, Comuna de Puqueldón	Otorgamiento	Aguas Claras S.A.	En Trámite
Destinaciones	Costanera de Ichuac, Isla Lemuy	Otorgamiento	Ministerio de Obras Públicas	En Trámite

Fuente: Subsecretaría de las Fuerzas Armadas, 2015.

## 6.2 AGRÍCOLA

La agricultura en la comuna de Puqueldón es de importancia secundaria respecto a la cantidad de mano de obra empleada, dominada por la pesca y la industria manufacturera.

De acuerdo al censo agropecuario de 2007, la comuna de Puqueldón tenía 563 ha en explotaciones agrícolas, lo que corresponde a apenas un 0,39% del total regional. El grupo de cultivos con más superficie plantada son las leguminas y tubérculos, seguida de las frutales y cereales.

**CUADRO N° 6-2 Hacinamiento en los hogares, comuna de Puqueldón**

Nivel territorial	Cereales		Leguminas y tubérculos		Hortalizas		Plantas forrajeras		Frutales		Plantaciones forestales		Otros		Total
	Superficie (há)	%	Superficie (há)	%	Superficie (há)	%	Superficie (há)	%	Superficie (há)	%	Superficie (há)	%	Superficie (há)	%	
Comuna de Puqueldón	69,9	12,4	258,6	45,8	14,4	2,6	47,5	8,4	126,3	22,4	47,2	8,3	0,0	0,0	563,9
Provincia de Chiloé	390,4	2,5	3.320,6	21,1	557,7	3,5	6.809,2	43,3	1.588,9	10,1	3.055,0	19,4	19,4	0,1	15.741,2
X Región de Los Lagos	19.606,1	13,5	11.196,3	7,7	2.274,0	1,6	67.996,7	46,8	7.474,6	5,1	33.050,5	22,7	3.573,4	2,4	145.171,5

Fuente: Censo agropecuario, 2007.

## 6.3 GANADERA

**CUADRO N° 6-3 Cabezas de ganado, comuna de Puqueldón.**

Nivel territorial	Ovinos		Bovinos		Cerdos		Equinos		Caprinos		Camélidos		Otros		Total
	Cabezas	%	Cabezas	%	Cabezas	%	Cabezas	%	Cabezas	%	Cabezas	%	Cabezas	%	
Comuna de Puqueldón	9.550	63,65	2.968	19,78	2.170	14,46	169	1,13	130	0,87	4	0,03	13	0,09	15.004
Provincia de Chiloé	142.931	49,16	111.569	38,38	29.456	10,13	4.280	1,47	1.478	0,51	279	0,10	731	0,25	290.724
X Región de Los Lagos	315.160	21,24	1.047.167	70,58	79.760	5,38	22.929	1,55	11.140	0,75	1.100	0,07	6.366	0,43	1.483.622

Fuente: Censo agropecuario, 2007.

## 6.4 INVERSIONES

De acuerdo al banco de proyectos del Ministerio de Desarrollo Social<sup>4</sup> entre los años 2010-2015 se ejecutaron en la comuna diversos proyectos pertenecientes a diferentes sectores estratégicos como: agua potable y alcantarillado, defensa y seguridad, educación y cultura, energía, salud, y transporte. Destacándose entre estos los proyectos de conectividad, seguridad, saneamiento, heroseamiento, energía y salud.

### 6.4.1. AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

**CUADRO N° 6-4 Inversiones destinadas a Agua potable y alcantarillado, comuna de Puqueldón.**

Código BIP	Nombre Iniciativa	Etapa que postula	Año de Postulación
30100779-0	CONSTRUCCION SISTEMA APR SECTOR CHULCHUY ALTO - LUCO, PUQUELDON	EJECUCION	2015
30100779-0	CONSTRUCCION SISTEMA APR SECTOR CHULCHUY ALTO - LUCO, PUQUELDON	DISEÑO	2014
30100779-0	CONSTRUCCION SISTEMA APR SECTOR CHULCHUY ALTO - LUCO, PUQUELDON	EJECUCION	2014
30100779-0	CONSTRUCCION SISTEMA APR SECTOR CHULCHUY ALTO - LUCO, PUQUELDON	DISEÑO	2013
30100779-0	CONSTRUCCION SISTEMA APR SECTOR CHULCHUY ALTO - LUCO, PUQUELDON	DISEÑO	2012
30068976-0	INSTALACION SERVICIO DE AGUA POTABLE RURAL DE ACHEUQUE	EJECUCION	2012
30120307-0	MEJORAMIENTO SISTEMA ABASTECIMIENTO AGUA PREDIAL SECTOR SAN AGUSTIN	EJECUCION	2012
30100779-0	CONSTRUCCION SISTEMA APR SECTOR CHULCHUY ALTO - LUCO, PUQUELDON	DISEÑO	2011
30068976-0	INSTALACION SERVICIO DE AGUA POTABLE RURAL DE ACHEUQUE	EJECUCION	2011
30084341-0	CONSTRUCCION POZO ACUMULACION DE AGUA SECTOR ALDACHILDO	EJECUCION	2011
30087029-0	MEJORAMIENTO SISTEMA ABASTECIMIENTO AGUA SECTOR MARICO-CAHUELDAO	EJECUCION	2011
30091984-0	CONSTRUCCION SANEAMIENTO SANITARIO RURAL SECTOR ALDACHILDO ALTO	DISEÑO	2010
30092742-0	CONSTRUCCION SANEAMIENTO SANITARIO RURAL SECTOR CHALIHUE	DISEÑO	2010
30093547-0	CONSTRUCCION SANEAMIENTO SANITARIO RURAL SECTOR DETIF	DISEÑO	2010
30084341-0	CONSTRUCCION POZO ACUMULACION DE AGUA SECTOR ALDACHILDO	EJECUCION	2010
30087029-0	MEJORAMIENTO SISTEMA ABASTECIMIENTO AGUA SECTOR MARICO-CAHUELDAO	EJECUCION	2010

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, 2015.

### 6.4.2. DEPORTES Y RECREACIÓN

**CUADRO N° 6-5 Inversiones destinadas a Deportes y recreación, comuna de Puqueldón.**

Código BIP	Nombre Iniciativa	Etapa que postula	Año de Postulación
30115272-0	CONSTRUCCION CANCHA AMATEUR CHILESTADIO C.D. CENTRAL - COM PUQUELDON	EJECUCION	2015
30115051-0	CONSERVACION GIMNASIO MUNICIPAL PUQUELDON	EJECUCION	2014
30115272-0	CONSTRUCCION CANCHA AMATEUR CHILESTADIO C.D. CENTRAL - COM PUQUELDON	EJECUCION	2014
30136587-0	CONSTRUCCION MULTICANCHA CUBIERTA SECTOR ALDACHILDO	DISEÑO	2013
30136589-0	CONSTRUCCION MULTICANCHA CUBIERTA SECTOR ICHUAC	DISEÑO	2013

<sup>4</sup> Disponible en Línea en: <http://bip.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/bip-trabajo/index.html>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN**

<b>Código BIP</b>	<b>Nombre Iniciativa</b>	<b>Etapa que postula</b>	<b>Año de Postulación</b>
30033979-0	CONSTRUCCION GIMNASIO SECTOR ALDACHILDO	EJECUCION	2013
30088631-0	CONSTRUCCION GIMNASIO SECTOR ICHUAC	EJECUCION	2013
30115051-0	CONSERVACION GIMNASIO MUNICIPAL PUQUELDON	EJECUCION	2013
30115272-0	CONSTRUCCION CANCHA AMATEUR CHILESTADIO C.D. CENTRAL - COM PUQUELDON	EJECUCION	2013
30033979-0	CONSTRUCCION GIMNASIO SECTOR ALDACHILDO	EJECUCION	2012
30088631-0	CONSTRUCCION GIMNASIO SECTOR ICHUAC	EJECUCION	2012
30093094-0	MEJORAMIENTO CANCHA DE FUTBOL SECTOR DETIF	EJECUCION	2012
30103895-0	REPOSICION PAVIMENTO MULTICANCHA CUBIERTA DETIF	EJECUCION	2012
30106754-0	CONSTRUCCION CONST. GRADERIAS GIMNASIO SAN AGUSTIN	EJECUCION	2012
30115051-0	CONSERVACION GIMNASIO MUNICIPAL PUQUELDON	EJECUCION	2012
30115272-0	CONSTRUCCION CANCHA AMATEUR CHILESTADIO C.D. CENTRAL - COM PUQUELDON	EJECUCION	2012
30118967-0	CONSERVACION GIMNASIO MUNICIPAL PUQUELDON	EJECUCION	2012
30120301-0	MEJORAMIENTO CANCHAS DE FUTBOL SECTORES ICHUAC, PUCHILCO Y LIUCURA	EJECUCION	2012
30089726-0	CONSTRUCCION CANCHA SINTETICA ESTADIO MUNICIPAL DE PUQUELDON	DISEÑO	2011
30033979-0	CONSTRUCCION GIMNASIO SECTOR ALDACHILDO	EJECUCION	2011
30088631-0	CONSTRUCCION GIMNASIO SECTOR ICHUAC	EJECUCION	2011
30093094-0	MEJORAMIENTO CANCHA DE FUTBOL SECTOR DETIF	EJECUCION	2011
30095466-0	REPOSICION CERCO PERIMETRAL ESTADIO MUNICIPAL PUQUELDON	EJECUCION	2011
30103895-0	REPOSICION PAVIMENTO MULTICANCHA CUBIERTA DETIF	EJECUCION	2011
30106754-0	CONSTRUCCION CONST. GRADERIAS GIMNASIO SAN AGUSTIN	EJECUCION	2011
30089726-0	CONSTRUCCION CANCHA SINTETICA ESTADIO MUNICIPAL DE PUQUELDON	DISEÑO	2010
30093094-0	MEJORAMIENTO CANCHA DE FUTBOL SECTOR DETIF	EJECUCION	2010
30103895-0	REPOSICION PAVIMENTO MULTICANCHA CUBIERTA DETIF	EJECUCION	2010

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, 2015.

**6.4.3. EDUCACIÓN Y CULTURA**

**CUADRO N° 6-6 Inversiones destinadas a educación y cultura, comuna de Puqueldón.**

<b>Código BIP</b>	<b>Nombre Iniciativa</b>	<b>Etapa que postula</b>	<b>Año de Postulación</b>
30088547-0	CONSTRUCCION CENTRO CULTURAL PUQUELDON	EJECUCION	2015
30417022-0	CONSERVACION INFRAESTRUCTURA ESCUELA LAS LAGUNAS DE PUCHILCO	EJECUCION	2015
30088547-0	CONSTRUCCION CENTRO CULTURAL PUQUELDON	EJECUCION	2014
30088547-0	CONSTRUCCION CENTRO CULTURAL PUQUELDON	DISEÑO	2013
30115056-0	REPOSICION Y REUBICACION ESCUELA DETIF- COMUNA PUQUELDON	DISEÑO	2013
30088547-0	CONSTRUCCION CENTRO CULTURAL PUQUELDON	EJECUCION	2013
30088547-0	CONSTRUCCION CENTRO CULTURAL PUQUELDON	DISEÑO	2012
30088547-0	CONSTRUCCION CENTRO CULTURAL PUQUELDON	DISEÑO	2011
20157623-0	REPOSICION Y AMPLIACION ESCUELA PUQUELDON	EJECUCION	2011
30088547-0	CONSTRUCCION CENTRO CULTURAL PUQUELDON	DISEÑO	2010
20157623-0	REPOSICION Y AMPLIACION ESCUELA PUQUELDON	EJECUCION	2010

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, 2015.

**6.4.4. ENERGÍA**

**CUADRO N° 6-7 Inversiones destinadas a energía, comuna de Puqueldón.**

Código BIP	Nombre Iniciativa	Etapa que postula	Año de Postulación
30035008-0	HABILITACION SUMINISTRO EE. EE. SECTOR PUCHILCO, PUQUELDON	EJECUCION	2015
30135268-0	ADQUISICION DE GENERADORES ELÉCTRICOS DE EMERGENCIA PUQUELDON	EJECUCION	2014
30116332-0	MEJORAMIENTO ALUMBRADO PUBLICO DIVERSOS SECTORES COMUNA PUQUELDON	EJECUCION	2012
30035008-0	HABILITACION SUMINISTRO EE. EE. SECTOR PUCHILCO, PUQUELDON	EJECUCION	2011
30110300-0	REPOSICION LUMINARIAS CALLES M RODRIGUEZ Y JM CARRERA PUQUELDON	EJECUCION	2011
30116332-0	MEJORAMIENTO ALUMBRADO PUBLICO DIVERSOS SECTORES COMUNA PUQUELDON	EJECUCION	2011

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, 2015.

**6.4.5. SALUD**

**CUADRO N° 6-8 Inversiones destinadas a salud, comuna de Puqueldón.**

Código BIP	Nombre Iniciativa	Etapa que postula	Año de Postulación
30042613-0	NORMALIZACION CONSULTORIO RURAL PUQUELDON	EJECUCION	2015
30133808-0	ADQUISICION DE CLINICA DENTAL MOVIL PARA CESFAM PUQUELDON	EJECUCION	2014
30133919-0	ADQUISICION CAMIONETA 4X4 CESFAM PUQUELDON	EJECUCION	2014
30114944-0	REPOSICION POSTA DE SALUD RURAL DETIF	DISEÑO	2013
30042613-0	NORMALIZACION CONSULTORIO RURAL PUQUELDON	EJECUCION	2013
30130148-0	REPOSICION AMBULANCIA CESFAM PUQUELDON	EJECUCION	2013
30133808-0	ADQUISICION DE CLINICA DENTAL MOVIL PARA CESFAM PUQUELDON	EJECUCION	2013
30133919-0	ADQUISICION CAMIONETA 4X4 CESFAM PUQUELDON	EJECUCION	2013
30042613-0	NORMALIZACION CONSULTORIO RURAL PUQUELDON	DISEÑO	2012
30130148-0	REPOSICION AMBULANCIA CESFAM PUQUELDON	EJECUCION	2012
30042613-0	NORMALIZACION CONSULTORIO RURAL PUQUELDON	DISEÑO	2011
30062219-0	REPOSICION POSTA DE SALUD ALDACHILDO	EJECUCION	2011
30042613-0	NORMALIZACION CONSULTORIO RURAL PUQUELDON	DISEÑO	2010
30062219-0	REPOSICION POSTA DE SALUD ALDACHILDO	EJECUCION	2010
30062247-0	REPOSICION POSTA DE SALUD LIUCURA	EJECUCION	2010

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, 2015.

**6.4.6. TRANSPORTE**

**CUADRO N° 6-9 Inversiones destinadas a transporte comuna de Puqueldón.**

Código BIP	Nombre Iniciativa	Etapa que postula	Año de Postulación
30033883-0	MEJORAMIENTO RAMPAS DE CONEXION CHULCHUY Y HUICHA	EJECUCION	2015

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN**

<b>Código BIP</b>	<b>Nombre Iniciativa</b>	<b>Etapas que postula</b>	<b>Año de Postulación</b>
30081156-0	CONSTRUCCION RAMPA DE PASAJEROS Y CARGA SECTOR PUCHILCO, PUQUELDON	EJECUCION	2015
30090169-0	MEJORAMIENTO RUTA PUQUELDON-DETIF ROL W-637	EJECUCION	2015
30102626-0	REPOSICION 2 VEHICULOS DE TRABAJO MUNICIPALIDAD PUQUELDON	EJECUCION	2015
30351574-0	CONSERVACION Y MEJORAMIENTO REFUGIOS PEATONALES Y ENTORNO COM PUQUEL	EJECUCION	2015
30352272-0	CONSERVACION BERMAS CAMINO PUBLICO (W-635) PUQUELDON - CHULCHUY	EJECUCION	2015
30365273-0	CONSERVACION DIVERSOS CAMINOS RURALES COMUNA PUQUELDON	EJECUCION	2015
30033883-0	MEJORAMIENTO RAMPAS DE CONEXION CHULCHUY Y HUICHA	EJECUCION	2014
30081156-0	CONSTRUCCION RAMPA DE PASAJEROS Y CARGA SECTOR PUCHILCO, PUQUELDON	EJECUCION	2014
30090169-0	MEJORAMIENTO RUTA PUQUELDON-DETIF ROL W-637	EJECUCION	2014
30090173-0	MEJORAMIENTO RUTA ACC.ALDACHILDO-PLAYA CHALIHUE ROL W-631(PLAN CHILO	EJECUCION	2014
30102626-0	REPOSICION 2 VEHICULOS DE TRABAJO MUNICIPALIDAD PUQUELDON	EJECUCION	2014
30132914-0	REPOSICION MAQUINARIA Y VEHICULOS PARA D.O.M. PUQUELDON	EJECUCION	2014
30033883-0	MEJORAMIENTO RAMPAS DE CONEXION CHULCHUY Y HUICHA	EJECUCION	2013
30081156-0	CONSTRUCCION RAMPA DE PASAJEROS Y CARGA SECTOR PUCHILCO, PUQUELDON	EJECUCION	2013
30090169-0	MEJORAMIENTO RUTA PUQUELDON-DETIF ROL W-637	EJECUCION	2013
30090173-0	MEJORAMIENTO RUTA ACC.ALDACHILDO-PLAYA CHALIHUE ROL W-631(PLAN CHILO	EJECUCION	2013
30092199-0	ADQUISICION MAQUINARIA CAMINERA COMUNA PUQUELDON	EJECUCION	2013
30132914-0	REPOSICION MAQUINARIA Y VEHICULOS PARA D.O.M. PUQUELDON	EJECUCION	2013
30081156-0	CONSTRUCCION RAMPA DE PASAJEROS Y CARGA SECTOR PUCHILCO, PUQUELDON	DISEÑO	2012
30033883-0	MEJORAMIENTO RAMPAS DE CONEXION CHULCHUY Y HUICHA	EJECUCION	2012
30081156-0	CONSTRUCCION RAMPA DE PASAJEROS Y CARGA SECTOR PUCHILCO, PUQUELDON	EJECUCION	2012
30090169-0	MEJORAMIENTO RUTA PUQUELDON-DETIF ROL W-637	EJECUCION	2012
30090173-0	MEJORAMIENTO RUTA ACC.ALDACHILDO-PLAYA CHALIHUE ROL W-631(PLAN CHILO	EJECUCION	2012
30092199-0	ADQUISICION MAQUINARIA CAMINERA COMUNA PUQUELDON	EJECUCION	2012
30101814-0	CONSERVACION CAMINOS SECTORES LIUCURA, ALDACHILDO E ICHUAC COM. PUQU	EJECUCION	2012
30106731-0	CONSTRUCCION CONST. RED EVAC. AGUAS LLUVIAS CUESTA M. RODRIGUEZ PUQ	EJECUCION	2012
30111467-0	CONSERVACION CAMINOS RURALES SECTOR YELQUI, COM PUQUELDON	EJECUCION	2012
30115061-0	CONSERVACION BERMAS Y TERRAPLEN RUTA W-635 ACCESO PUQUELDON	EJECUCION	2012
30081156-0	CONSTRUCCION RAMPA DE PASAJEROS Y CARGA SECTOR PUCHILCO, PUQUELDON	DISEÑO	2011
30033883-0	MEJORAMIENTO RAMPAS DE CONEXION CHULCHUY Y HUICHA	EJECUCION	2011
30090169-0	MEJORAMIENTO RUTA PUQUELDON-DETIF ROL W-637	EJECUCION	2011
30090173-0	MEJORAMIENTO RUTA ACC.ALDACHILDO-PLAYA CHALIHUE ROL W-631(PLAN CHILO	EJECUCION	2011
30092199-0	ADQUISICION MAQUINARIA CAMINERA COMUNA PUQUELDON	EJECUCION	2011
30094430-0	CONSERVACION CAMINOS SECTOR DETIF	EJECUCION	2011

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN**

<b>Código BIP</b>	<b>Nombre Iniciativa</b>	<b>Etapa que postula</b>	<b>Año de Postulación</b>
30101814-0	CONSERVACION CAMINOS SECTORES LIUCURA, ALDACHILDO E ICHUAC COM. PUQU	EJECUCION	2011
30101815-0	CONSERVACION ACERAS COMUNA PUQUELDON	EJECUCION	2011
30102626-0	REPOSICION 2 VEHICULOS DE TRABAJO MUNICIPALIDAD PUQUELDON	EJECUCION	2011
30106731-0	CONSTRUCCION CONST. RED EVAC. AGUAS LLUVIAS CUESTA M. RODRIGUEZ PUQ	EJECUCION	2011
30111467-0	CONSERVACION CAMINOS RURALES SECTOR YELQUI, COM PUQUELDON	EJECUCION	2011
30081156-0	CONSTRUCCION RAMPA DE PASAJEROS Y CARGA SECTOR PUCHILCO, PUQUELDON	DISEÑO	2010
30033883-0	MEJORAMIENTO RAMPAS DE CONEXION CHULCHUY Y HUICHA	EJECUCION	2010
30090169-0	MEJORAMIENTO RUTA PUQUELDON-DETIF ROL W-637	EJECUCION	2010
30090173-0	MEJORAMIENTO RUTA ACC.ALDACHILDO-PLAYA CHALIHUE ROL W-631(PLAN CHILO	EJECUCION	2010
30092199-0	ADQUISICION MAQUINARIA CAMINERA COMUNA PUQUELDON	EJECUCION	2010
30094430-0	CONSERVACION CAMINOS SECTOR DETIF	EJECUCION	2010
30101814-0	CONSERVACION CAMINOS SECTORES LIUCURA, ALDACHILDO E ICHUAC COM. PUQU	EJECUCION	2010
30101815-0	CONSERVACION ACERAS COMUNA PUQUELDON	EJECUCION	2010

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, 2015.

**6.4.7. VIVIENDA**

**CUADRO N° 6-10 Inversiones destinadas a vivienda, comuna de Puqueldón.**

<b>Código BIP</b>	<b>Nombre Iniciativa</b>	<b>Etapa que postula</b>	<b>Año de Postulación</b>
30042612-0	CONSTRUCCION CASSETAS SANITARIAS EN 2 ASENTAMIENTOS RURALES PUQUELDON	EJECUCION	2014
30042612-0	CONSTRUCCION CASSETAS SANITARIAS EN 2 ASENTAMIENTOS RURALES PUQUELDON	EJECUCION	2013
30042612-0	CONSTRUCCION CASSETAS SANITARIAS EN 2 ASENTAMIENTOS RURALES PUQUELDON	EJECUCION	2012
30042612-0	CONSTRUCCION CASSETAS SANITARIAS EN 2 ASENTAMIENTOS RURALES PUQUELDON	EJECUCION	2011
30076788-0	CONSTRUCCION SANEAMIENTO SANITARIO RURAL SECTOR CHULCHUY	DISEÑO	2010
30091983-0	CONSTRUCCION SANEAMIENTO SANITARIO RURAL SECTOR YELQUI	DISEÑO	2010
30042612-0	CONSTRUCCION CASSETAS SANITARIAS EN 2 ASENTAMIENTOS RURALES PUQUELDON	EJECUCION	2010

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, 2015.

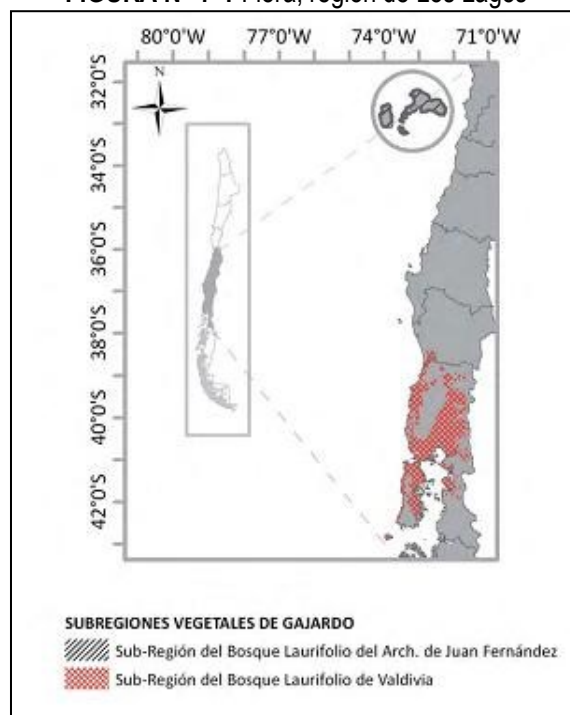
## 7. MEDIO NATURAL

### 7.1 FLORA

De acuerdo a la clasificación de formaciones vegetacionales de Gajardo (1994) el área de estudio se encuentra en la Región del Bosque Laurifolio de Chiloé

Esta región se extiende desde el sur de la Región de la Araucanía hasta la Región de los Lagos, ocupando los faldeos de ambas cordilleras. Se extiende principalmente sobre áreas que sufrieron menos influencia de las glaciaciones del cuaternario y que además muestran una menor acción de fenómenos volcánicos. La flora se encuentra compuesta por árboles siempre verdes de hojas generalmente anchas, brillantes y de color verde oscuro que forman bosques densos estratificados en los que es posible reconocer cuatro o cinco doseles (Gajardo, 1994).

FIGURA N° 7-1 Flora, región de Los Lagos



Fuente: Gajardo, 1994

En la actualidad el paisaje está dominado por un mosaico de bosques fragmentados, matorrales y praderas, producto de la intervención humana como consecuencia de quemadas, tala y sobrepastoreo. La habilitación de terrenos para el uso agropecuario y la extracción de leña, han sustituido extensos terrenos que antes fueron ocupados por bosques siempre verdes longevos. Hoy, dichos terrenos constituyen praderas o plantaciones exóticas antropizadas.



Los fragmentos de bosques existentes en la zona de estudio corresponden a Bosques Siempreverde Templado Interior dominado por *Nothofagus nitida* – *Podocarpus nubigena* (LUEBERT & PLISCOFF, 2006). Los bosques están compuestos por una vegetación dominada por *Nothofagus nitida* y *Podocarpus nubigena*, que se encuentra asociada a zonas frías, laderas altas y suelos de ñadis.

## 7.2 FAUNA

La geomorfología propia de la Isla Lemuy hace que la fauna de la comuna sea predominante compuesta por aves y por la población marítima autóctona.

Algunas de las aves tienen como característica y preferencia habitar en:

- Bosques: choroy (*Enicognathus leptorhynchus*), carpintero (*Campephilus magellanicus*), pitio (*Colaptes pitius*).
- Matorrales y bosques: aguilucho (*Buteo polyosoma*), jote de cabeza negra (*Coragyps atratus*), jote de cabeza roja (*Cathartes aura*), cóndor (*Vultur gryphus*), tiuque (*Milvago chimango*), lechuza (*Tyto alba*), picaflor chico (*Sephanoides galeritus*).
- Matorrales y praderas: peuco (*Parabuteo unicinctus*), cernícalo (*Falco sparverius*), queltehue (*Vanellus chilensis*), dormilona de ceja blanca (*Muscisaxicola albilora*), gorrión (*Passer domesticus*).
- Litoral marino: caranca (*Chloephaga hybrida*), pato gargantillo (*Anas bahamensis*), pipilén negro (*Haematopus ater*), pitotoy chico (*Tringa flavipes*), pelicano chileno (*Pelecanus thagus*), playeros, zarapitos, albatros, petreles gaviotas y gaviotines. (Koch, 2000)

La población marítima autóctona, en cuanto a peces, se compone principalmente por congrio (*Genypterus blacodes*), robalo (*Eleginops maclovinus*), y jurel. En cuanto a crustáceos y moluscos se pueden encontrar centolla (*Lithodes antarctica*), almejas (*Ameghinomya antiqua*), choritos (*Mytilus chilensis*) y cholga (*Aulacomya ater*) entre otros.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

FIGURA N° 7-2 Fauna

CLASES	ESPECIES	NOMBRE COMÚN	DISTRIBUCIÓN	HÁBITAT	CONSERVACIÓN	
CLASE AMPHIBIA	<i>Batrachyla leptorus</i>	Ranita café	IX-XI	BH	No citada	
	<i>Eusophus vertebralis</i>	Sapo de raya	X	B	No citada	
	<i>Rhinoderma darwini</i>	Ranita de Darwin	VII-XI	B	Vulnerable	
CLASE REPTILIA	<i>Liloaemus pictus</i>	Lagartija pintada	X	B	No citada	
<b>ORDEN PELECANIFORMES</b>						
	<i>Phalacrocorax brasilianus</i>	Yeco	I-XII	C H	No citada	
	<i>Phalacrocorax magellanicus</i>	Cormorán de las rocas	X-XII	C	No citada	
	<i>Phalacrocorax gaimardi</i>	Lile	I-XII	C	Insufic. conocida	
	<i>Phalacrocorax atriceps</i>	Cormorán imperial	X-XII	C	No Citada	
<b>ORDEN CICONIIFORMES</b>						
	<i>Ardea cocoi</i>	Garza cuca	I-XII	H	Rara	
	<i>Casmerodius albus</i>	Garza grande	I-XII	H	No citada	
	<i>Egretta thula</i>	Garza chica	I-XII	H	No citada	
	<i>Bubulcus ibis</i>	Garza boyera	I-XII	H	No citada	
	<i>Nycticorax nycticorax</i>	Huairavo	I-XII	H	No citada	
	<i>Theristicus caudatus</i>	Bandurria	II-XII	H	Fuera de Peligro	
	<i>Coragyps atratus</i>	Jote	I-XII	Amplia	No citada	
	<i>Cathartes aura</i>	Gallinazo	I-XII	Amplia	No citada	
<b>ORDEN ANSERIFORMES</b>						
CLASE AVES	<i>Chloephaga hybrida</i>	Caranca	X-XII	C	No citada	
	<i>Chloephaga picta</i>	Caiquén	RM-XII	H	No citada	
	<i>Chloephaga poliocephala</i>	Canquén	VII-XII	H	No citada	
	<i>Specularis specularis</i>	Pato anteojillo	VIII-XII	H	No citada	
	<i>Anas vesicolor</i>	Pato capuchino	RM-XII	H	No citada	
	<i>Cygnus melanocorypha</i>	Cisne de cuello negro	IV a XII	C H	Vulnerable	
	<i>Tachyeres pteneres</i>	Pato Quetro no volador	X-XII	C	No citada	
	<i>Anas flavirostris</i>	Pato jergón chico	I-XII	H	No citada	
	<i>Anas silibatrix</i>	Pato real	III-XII	H	No citada	
	<i>Anas georgica</i>	Pato jergón grande	I-XII	H	No citada	
	<b>ORDEN PODICIPEDIFORMES</b>					
		<i>Rallandia ralland</i>	Pimpollo	I-XII	Mar-H	No citada
		<i>Podiceps occipitalis</i>	Blanquillo	II-XII	Mar-H	No citada
	<i>Podiceps major</i>	Huala	II-XII	Mar-H	No citada	
<b>ORDEN FALCONIFORMES</b>						
	<i>Accipiter bicolor</i>	Peuquito	V-XII	BM	Rara	
	<i>Buteo polysoma</i>	Aguilucho	I-XII	Amplia	No citada	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

CLASES	ESPECIES	NOMBRE COMÚN	DISTRIBUCIÓN	HÁBITAT	CONSERVACIÓN
	<i>Buteo polyosoma</i>	Aguilucho	X-XII	B	No citada
	<i>Parabuteo unicinctus</i>	Peuco	I-XI	Amplia	No citada
	<i>Polyborus plancus</i>	Traro	I-XII	Amplia	No citada
	<i>Milvago chimango</i>	Tiuque	III-XII	Amplia	No citada
	<i>Falco sparverius</i>	Cernícalo	I-XII	Amplia	No citada
	<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino	I-XII	Amplia	Insufic. conocida
	<i>Geranoaetus melanoleucus</i>	Águila chilena	I-XII	Amplia	No citada
<b>ORDEN GRUIFORMES</b>					
	<i>Rallus sanguinolentus</i>	Pidén	I-XII	H	No citada
<b>ORDEN CHARADIIFORMES</b>					
	<i>Numenius phaeopus</i>	Zarapito	I-XII	H P	No citada
	<i>Cladris alba</i>	Playero blanco	I-XII	C	No citada
	<i>Haematopus leucopodus</i>	Pilpilén austral	X-XII	C	No citada
	<i>Haematopus ater</i>	Pilpilén negro	I-XII	C	No citada
	<i>Vanellus chilensis</i>	Quelthue	III-XII	H	No citada
	<i>Charadrius falklandicus</i>	Chorio doble collar	II-XII	H	No citada
	<i>Catharecta chilensis</i>	Salteador chileno	I-XII	C	No citada
	<i>Rynchops niger</i>	Rayador	I-XII	C	No citada
	<i>Larus dominicanus</i>	Gaviota dominicana	I-XII	C	No citada
	<i>Larus pipixcan</i>	Gaviota de Franklin	I-XII	C	No citada
	<i>Larus maculipennis</i>	Gaviota Cahuil	I-XII	C	No citada
	<i>Sterna hirundinacea</i>	Gaviotín	I-XII	C	No citada
<b>ORDEN COLUMBIFORMES</b>					
	<i>Columba araucana</i>	Torcaza	II-XII	B	Vulnerable
	<i>Zenaida auriculata</i>	Tórtola	I-XII	BM	No citada
<b>Orden Psittaciformes</b>					
	<i>Enicognathus ferrugineus</i>	Cachaña	VI-XII	B	No citada
	<i>Enicognathus leptorhynchus</i>	Choroy	V-XII	B	Vulnerable
<b>ORDEN STRIGIFORMES</b>					
	<i>Tyto alba</i>	Lechuza	I-XII	Amplia	No citada
	<i>Bubo virginianus</i>	Tucúquere	I-XII	Amplia	No citada
	<i>Glaucidium nanum</i>	Chuncho	III-XII	Amplia	No citada
	<i>Strix rufipes</i>	Concón	V-XII	B	Insufic. conocida
<b>ORDEN TROCHILIFORMES</b>					
	<i>Sephanoides sephanoides</i>	Picaflor chico	III-XII	BM	No citada
<b>ORDEN CORACIIFORMES</b>					
	<i>Ceryle torquata</i>	Martín pescador	VIII-XII	H	No citada

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

CLASES	ESPECIES	NOMBRE COMÚN	DISTRIBUCIÓN	HÁBITAT	CONSERVACIÓN
	<b>ORDEN PICIFORMES</b>				
	<i>Picoides lignarius</i>	Carpinterito	III-XII	BM	No citada
	<i>Colaptes pitius</i>	Pitio	III-XII	BM	No citada
	<i>Campephilus magellanicus</i>	Carpintero negro	VI-XII	B	Vulnerable
	<b>ORDEN PASSERIFORMES</b>				
	<i>Cinclodes oustaleti</i>	Churrete chico	II-XII	H	No citada
	<i>Cinclodes patagonicus</i>	Churrete chico	V-XII	H	No citada
	<i>Sylviorhynchus desmursii</i>	Colilarga	V-XII	BM	No citada
	<i>Aphrastura spinicauda</i>	Rayadito	IV-XII	BM	No citada
	<i>Leptasthenura aegithaloides</i>	Tijeral	I-XI	M B	No citada
	<i>Pteroptochas tami</i>	Huet huet	VIII-XII	B	No citada
	<i>Scelorchilus rubecula</i>	Chucao	VI-XII	B	No citada
	<i>Scytalopus magellanicus</i>	Churrin	III-XII	BM	No citada
	<i>Pyrope pyrope</i>	Diucón	III-XII	BM	No citada
	<i>Muscisaxicola macloviana</i>	Dormilona	I-XII	H P	No citada
	<i>Lessonia rufa</i>	Colegial	I-XII	H P	No citada
	<i>Elaenia albiceps</i>	Fio-fio	I-XII	BM	No citada
	<i>Anairetes pardulus</i>	Cachudito	III-XII	BM	No citada
	<i>Colorhamphus parvirostris</i>	Viudita	IV-XII	BM	No citada
	<i>Phytotoma rara</i>	Rara	III-XII	BM	No citada
	<i>Tachycineta leucopyga</i>	Golondrina chilena	III-XII	Amplia	No citada
	<i>Natiochelidon cyanoleuca</i>	Golondrina dorso negro	I-XII	Amplia	No citada
	<i>Troglodites aedon</i>	Chercán	I-XII	Amplia	No citada
	<i>Cistothorus platensis</i>	Chercán de las vegas	III-XII	H	No citada
	<i>Turdus falcklandii</i>	Zorzal	III-XII	Amplia	No citada
	<i>Anthus correndera</i>	Pichiruca	II-XII	P H	No citada
	<i>Stumella loyca</i>	Loica	III-XII	BM	No citada
	<i>Malothrus bonariensis</i>	Mirlo	I-XI	Amplia	No citada
	<i>Curaeus curaeus</i>	Tordo	III-XII	BM	No citada
	<i>Zonotrichia capensis</i>	Chincol	I-XII	Amplia	No citada
	<i>Phrygilus patagonicus</i>	Cometocino	V-XII	Amplia	No citada
	<i>Phrygilus frutei</i>	Yal	I-XII	Amplia	No citada
	<i>Diuca diuca</i>	Diuca	II-XII	Amplia	No citada
	<i>Carduelis barbatus</i>	Jilguero	III-XII	Amplia	No citada
	<b>ORDEN MARSUPIALA</b>				
<b>CLASE MAMMALIA</b>	<i>Domiciops australis gliroides</i>	Monito del monte	X	B	Rara
	<b>ORDEN RODENTIA</b>				

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

CLASES	ESPECIES	NOMBRE COMÚN	DISTRIBUCIÓN	HÁBITAT	CONSERVACIÓN
	<i>Oligoryzomys longicaudatus</i>	Colilarga	IV-XII	B M	No citada
	<i>Aythya olivacea</i>	Laucha olivacea	III-XII	B M P	No citada
	<i>Geoxus valdivianus</i>	Ratón topo	V-XII	B	No citada
	<i>Irenomys tarsalis</i>	Laucha arbórea	VII-XII	B	No citada
	<i>Rattus norvegicus</i>	Guarén	I-XII	B	No citada
<b>ORDEN CARNIVORA</b>					
	<i>Pseudalopex fulvipes</i>	Zorro de Chiloé	Nahuelbuta y Chiloé	B	Vulnerable
	<i>Mustela vison</i>	Visón	IX-XII	B H	No citada
	<i>Oncifelis guigna</i>	Guiña	V-XII	B	En Peligro
	<i>Galictis cuja</i>	Quique		B M P	No citada
<b>ORDEN ARTIODACTYLA</b>					
	<i>Pudu pudu</i>	Pudú	VII-XII	B	Vulnerable

LA SIMBOLOGÍA QUE REPRESENTA EL HÁBITAT ESPECÍFICO ES: H= HUMEDAL (CUERPO DE AGUA DULCE YA SEA, RÍO LAGO O ESTERO), M = MATORRAL, P = PRADERA, B = BOSQUE, C = COSTA, MAR = MAR ADYACENTE, AMPLIA = OCUPA VARIOS TIPOS DE AMBIENTE C = REPRESENTA EL ESTATUS DE ESPECIE INSUFICIENTEMENTE CONOCIDA.

FUENTE: GLADE, 1993; SAG, 2006.

## **8. MEDIO FÍSICO**

### **8.1 GEOMORFOLOGÍA**

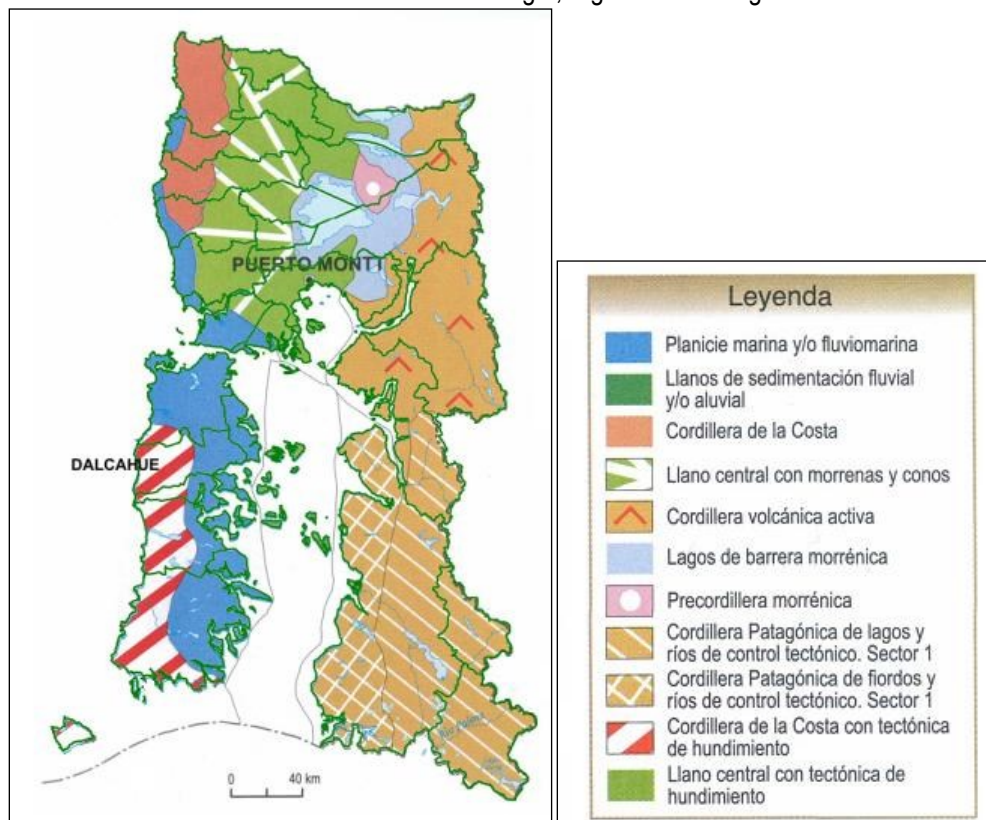
El origen de las características morfológicas presentes en la comuna responde a dos fenómenos: El primero corresponde al movimiento de la corteza terrestre, y el segundo, al período glacial. Así fue como el choque entre las placas Oceánica (Nazca) y Sudamericana produjo vastos efectos, entre estos la formación de valles y fiordos en el sector continental.

Al sur de Puerto Montt los glaciares avanzaron hacia la depresión intermedia, cuya erosión provocó su hundimiento, originando los golfos de Ancud y Corcovado, e incluso alcanzó porciones de la Cordillera de la Costa (Chiloé), formando así una gran cantidad de islas y fiordos.

En la costa oriental de Chiloé se notan profundas bahías bordeadas por morrenas, rasgos que se deben a la excavación y a la acumulación de ventisqueros durante la culminación de la última glaciación. En el fondo de estas bahías se encuentran marismas, pantanos de arcillas y limos salinos, con inundación periódica, ubicados en el espacio intermareal y cubiertos por una vegetación halófila.

Según la clasificación geomorfológica de Börgel (1983), la comuna de Puqueldón se encuentra en la quinta agrupación geomorfológica denominada región patagónica y polar del inlandsis antártico, cuyos límites se encuentran entre el Golfo de Ancud por el Norte y las Islas Diego Ramírez por el Sur. Esta agrupación geomorfológica la componen nueve subregiones morfológicas, encontrándose, la Isla Lemuy, en la subregión planicie marina y/o fluviomarina

FIGURA N° 8-1 Geomorfología, región de Los Lagos



Fuente: IGM, 2005.

## 8.2 GEOLOGÍA

En la comuna de Puqueldón, al igual que la mayor parte del borde oriental del archipiélago de Chiloé, solo se encuentra una formación geológica. Esta formación corresponde a la Q1g1 Pleistoceno-Holoceno y sus principales características son:

Depósitos morrénicos, fluvio-glaciales y glacial-custres: diamictos de bloques y matriz de limo/arcilla, gravas, arenas y limos. En la Cordillera Principal, regiones I a IV. En la Depresión Central, regiones IX y X; en regiones XI y XII: lóbulos morrénicos en el frente de los lagos proglaciales, abanicos fluvio-glaciales frontales o varves en la ribera de lagos o cursos fluviales, asociados a las principales glaciaciones del Pleistoceno donde son indiferenciados o relativos a las glaciaciones Llanquihue (1; 35-14,2 ka); Santa María (2; 262-132 ka); Río Llico (3; 480-338 ka) o Caracol (4; 687-512 ka).

FIGURA N° 8-2 Geología, Provincia de Chiloé



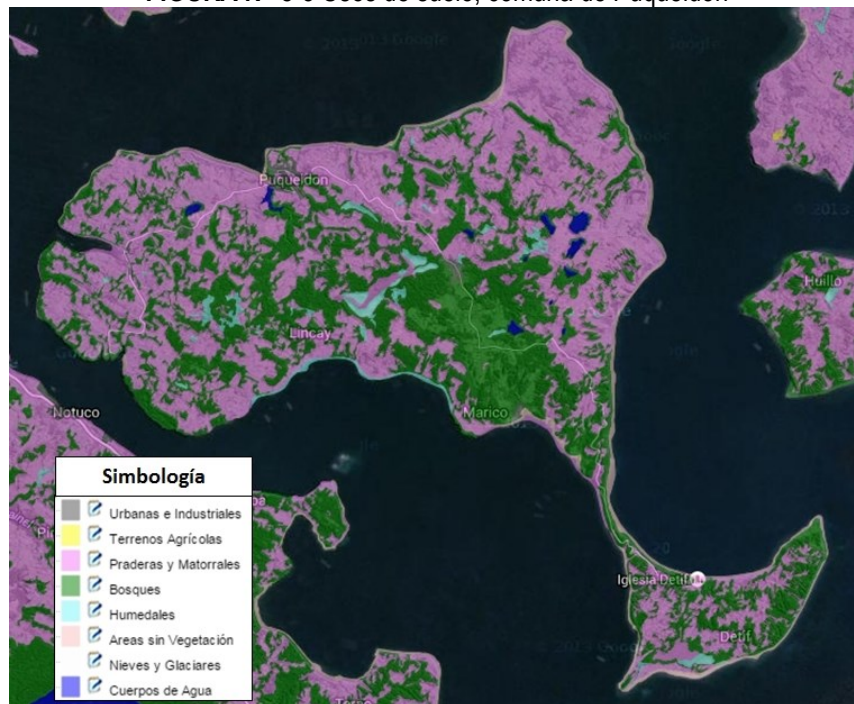
Fuente: IGM, 2005.

### 8.3 SUELOS

Según el Sistema de Información Territorial de la Corporación Nacional Forestal CONAF, es posible establecer que la principal cobertura del suelo corresponde a praderas y matorrales con un 57,65% de la superficie. Luego, le sigue en orden la superficie de bosques con un 36,58%.



**FIGURA N° 8-3 Usos de suelo, comuna de Puqueldón**



Fuente: Elaboración del propia, en base a Sistema de Información Territorial, CONAF 2015.

**CUADRO N° 8-1 Superficie por uso de suelo, comuna de Puqueldón.**

Usos de suelos	Superficie (há)	%
Áreas Urbanas - Industriales	65,7	0,67
Terrenos agrícolas	0,0	0,00
Praderas y matorrales	5.689,3	57,65
Bosques	3.610,0	36,58
Humedales	158,3	1,60
Áreas sin vegetación	280,7	2,84
Nieves y glaciares	0,0	0,00
Cuerpos de agua	64,0	0,65
Áreas no reconocidas	0,0	0,00
<b>Total superficie</b>	<b>9.868,0</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia, en base a Sistema de Información Territorial, CONAF 2015.

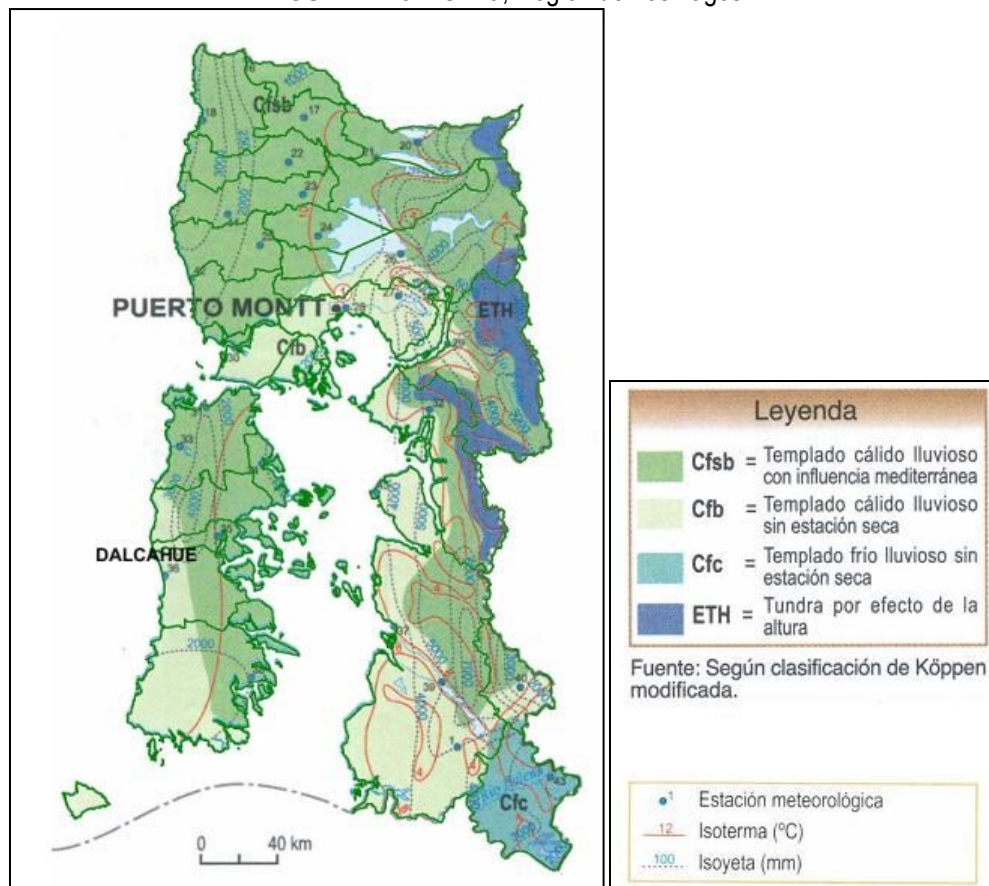
## 8.4 CLIMA

El clima que se presenta en la comuna de Puqueldón corresponde a un clima de tipo templado lluvioso con influencia mediterránea.

Este clima se presenta en la región con características que se hacen sentir a través de la influencia oceánica, con registros moderados de la amplitud térmica en las zonas ubicadas en el sector costero, en tanto que en

los valles longitudinales y las zonas precordilleranas las amplitudes térmicas anuales registran valores significativos debido a la continentalidad.

FIGURA N° 8-4 Clima, Región de Los Lagos.



Fuente: IGM, 2005

La homogeneidad del relieve produce valores reducidos en las amplitudes térmicas. Si bien las variaciones de relieve no son suficientes para producir variaciones significativas en la distribución de las temperaturas, sí generan diferencias en los montos de las precipitaciones, las que además se ven influenciadas por la altura y la latitud. En la Región existen numerosos lagos que ayudan a mantener la homogeneidad térmica y son fuentes de humedad, lo que es otra característica de este clima. La humedad media es superior al 80% y no hay meses con humedad media inferior a 75%. Las precipitaciones son producidas por frecuentes sistemas frontales que cruzan la zona, los que a su vez producen abundante nubosidad y poca cantidad de días despejados.

#### 8.4.1. TEMPERATURAS

Como se puede observar en el siguiente cuadro, la zona de Puqueldón posee un ambiente térmico moderado, siendo su temperatura máxima media anual de 14,98°C, y la temperatura mínima media anual de 6,37°C. El mes más cálido es enero con una temperatura máxima media de 19,58°C, y una temperatura mínima media

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

de 9°C. El mes más frío es Julio con una temperatura máxima media de 10,58°C y temperatura mínima media de 3,68°C.

En cuanto a las temperaturas en la época estival suelen las máximas llegar a 25°C y las mínimas son de aproximadamente 8°C. En los inviernos, las máximas son de 10 grados y las mínimas de 3 °C.

El cuadro que se adjunta a continuación corresponde al año 2014, y en este se pueden observar las tendencias antes mencionadas.

**CUADRO N° 8-2 Temperaturas por mes, comuna de Puqueldón.**

MES	Máxima promedio	Mínima promedio	Máxima absoluta	Mínima absoluta	Máxima promedio histórica	Mínima promedio histórica
Enero	19,94	8,42	26,00	3,00	19,58	9,00
Febrero	19,39	8,43	29,00	3,00	19,00	9,00
Marzo	16,16	6,23	20,00	2,00	17,68	8,00
Abril	14,27	4,60	22,00	-1,00	15,20	6,87
Mayo	12,77	5,68	18,00	-2,00	12,84	5,77
Junio	10,30	3,57	14,00	-2,00	11,13	4,30
Julio	10,58	3,68	14,00	-2,00	10,58	3,68
Agosto	12,42	4,45	17,00	-1,00	11,29	4,00
Septiembre	12,63	4,80	16,00	-1,00	12,80	4,33
Octubre	14,48	5,00	19,00	-1,00	14,52	5,55
Noviembre	16,00	6,70	21,00	3,00	16,67	7,30
Diciembre	18,48	7,39	24,00	3,00	18,52	8,61
<b>Total</b>	<b>14,79</b>	<b>5,74</b>	<b>20,00</b>	<b>0,33</b>	<b>14,98</b>	<b>6,37</b>

Fuente: Elaboración propia, en base a Accuweather.

#### 8.4.2. PRECIPITACIONES

El siguiente cuadro muestra las precipitaciones caídas en la comuna de Puqueldón en el año 2014. Se puede observar que la mayor cantidad de milímetros caídos se concentran entre marzo y octubre, siendo más pronunciadas entre mayo y julio, superando los 200 milímetros. El total anual de precipitaciones caídas en la comuna para el año 2014 fue de 1.548 milímetros.

**CUADRO N° 8-3 Precipitaciones año 2014 por mes, comuna de Puqueldón.**

MES	Precipitaciones (mm)
Enero	98
Febrero	62
Marzo	107
Abril	157
Mayo	229
Junio	238
Julio	200
Agosto	124
Septiembre	137
Octubre	100
Noviembre	52

MES	Precipitaciones (mm)
Diciembre	44
<b>TOTAL</b>	<b>1.548</b>

Fuente: Elaboración propia, en base a Accuweather.

## 8.5 HIDROGRAFÍA

La comuna de Puqueldón consiste en la totalidad de la Isla Lemuy, en el archipiélago de Chiloé. Por lo tanto, esta comuna está rodeada por tres canales: Canal Yal, Canal Lemuy y Canal Quehui.

Canal Yal: El Canal Yal separa la Isla Grande de Chiloé de la Isla Lemuy. Tiene un ancho que varía entre 2 y 6 kms, y en este se desarrollan principalmente labores de pesca y salmonicultura. Viajando desde la ciudad de Castro hacia el sur rumbo a Queilén por la costa es posible ver el canal casi en su extensión hasta llegar al mar.

Canal Lemuy: Este canal separa el sector norte de la Isla Lemuy con la Península de Rilán, perteneciente a la comuna de Castro, en la Isla Grande de Chiloé.

Canal Quehui: Este Canal separa la Isla Lemuy con las Islas de Quehui y Chelin, pertenecientes a la comuna de Castro.

FIGURA N° 8-5 Hidrografía, comuna de Puqueldón



Fuente: Elaboración propia, en base a Sistema de Información Territorial, CONAF 2015.

Lagunas Puchilco: Conjunto de lagunas que se ubica a 8 km de Puqueldón, en el camino a Puchilco. Sus aguas son la principal fuente de abastecimiento para consumo doméstico en el sector, por lo que no está permitido bañarse en ellas.

Laguna “Los Cuervos”: Hábitat de colonias de aves acuáticas, especialmente cormoranes. Se ubica a 200 mts del cruce a Detif, y a 9 km de la Plaza de Puqueldón.

## **9. IDENTIFICACIÓN DE VALORES Y PROBLEMAS AMBIENTALES**

Este capítulo tiene por finalidad identificar los valores ambientales y a su vez los problemas que pueden condicionar el Plan, en lo posible identificando su localización a nivel de comuna y en especial en los centros poblados analizados y su entorno inmediato.

### **9.1 VALORES AMBIENTALES**

La identificación de los valores ambientales de la comuna se realiza sobre la base de los antecedentes recopilados y la opinión de los actores sociales involucrados en el proceso de participación ciudadana.

Tanto los antecedentes recopilados como las opiniones recogidas en el proceso de participación ciudadana muestran que los principales atributos de las diferentes localidades de la comuna de Puqueldón son su entorno natural, la condición de ruralidad y el borde costero.

En este sentido, la línea de acción de la planificación que será desarrollada considerará los valores ambientales identificados en esta etapa.

Considerando además las características – y cualidades – arquitectónicas y ambientales que han significado la declaratoria de Monumento Histórico de algunos templos de la comuna, así como la inscripción en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO, se velará por contribuir a la preservación de los valores que han ameritado estos reconocimientos por parte de la comunidad y organismos nacionales e internacionales.

### **9.2 PROBLEMAS AMBIENTALES**

Al igual que en el caso de los valores ambientales, la identificación de los problemas ambientales de la comuna se realizan en base a la recopilación de información y la opinión de los actores sociales involucrados en la participación ciudadana.

En este sentido, los problemas ambientales identificados en la comuna de Puqueldón son los siguientes:

- Problemas de contaminación de suelo y aguas (superficiales y marítimas) debido a falta de alcantarillado en algunos sectores de la comuna, generando una infiltración de aguas servidas en los suelos de la comuna.
- Problemas de contaminación de aguas marinas y borde costero debido a presencia de residuos en el borde costero.



## 10. MEDIO CONSTRUIDO

### 10.1 PROCESO DE URBANIZACIÓN

El poblado de Puqueldón cuyo nombre proviene del williche pu külon, cuyo significado es “tierra de maquis”, se encuentra ubicado en la Isla de Lemuy que posee una superficie de 97 kilómetros cuadrados. En un comienzo fue una aldea indígena, luego paso a ser una villa a fines del siglo XVIII, de ello dan cuenta antiguos documentos españoles donde se cita a la localidad nombrando la existencia de una capilla en 1785, y describen la localidad como un pueblo de casas rústicas en 1787, año donde se efectúa un censo el cual determina una población mixta, formada por 1021 españoles y 374 indígenas. Durante la colonia la comuna se convierte en guarnición y presidio militar.

La fundación de Puqueldón como comuna ocurrió en noviembre de 1885 gracias a un decreto promulgado en Santiago donde se delimitaron los sectores de la Isla de Chiloé. En 1826 pasa a formar parte del Departamento de Chiloé. En 1924 la villa contaba con capilla, plaza, correo, telégrafo, registro civil y escuelas, en la década del '30 se conoce como caleta.

En 1940 es construida la actual iglesia de Puqueldón. Las iglesias de madera nativa de los sectores de Ichuac, Aldachildo y Detif tienen más de cien años de antigüedad y son Patrimonio de la Humanidad. La comuna tiene otros templos con arquitectura de características similares y propias de la zona, como son los de Puchilco, Lincay y Liucura, se observa una gran devoción religiosa de sus habitantes.

En la actualidad los lemuyanos se dedican principalmente a las actividades marítimas, pequeña agricultura y la ganadería de vacunos y ovinos.

**FIGURA N° 10-1** Vista de Puqueldón entre 1890 y 1893, comuna de Puqueldón



**Vista de Puqueldón.** Fuente: Archivo Fotográfico de Alejandro Torres, fotografía de Jermán Wiederhold (Fotógrafo de la época) entre fines de la década de 1890 a 1893. <http://ceph-puerto-montt.blogspot.com/>

Todos los estudios sobre la historia de la Isla Lemuy señalan que – similar a otras islas del sistema insular de esta parte del país – la ocupación ancestral, colonial y postcolonial de estos territorios se realizó por el mar, con la finalidad de acceder a nuevas tierras para la producción agrícola. Con el correr del tiempo se fueron creando centros poblados, todos en el borde de mar donde existen mejores condiciones para la recala de naves y donde posteriormente se asentaron las iglesias y las escuelas. Así en esa era, las relaciones funcionales de la Isla Lemuy transcurren todas por las localidades del borde costero, en tanto la zona interior – el hinterland – se ocupa de la producción agropecuaria sin llegar a producir asentamientos importantes. Este hinterland se organiza sobre la base de senderos que confluyen en los centros poblados (puertas de entrada y salida) en las cuales no circulan vehículos motorizados. En la figura siguiente se expresa gráficamente esta situación.

FIGURA N° 10-2 Relaciones funcionales previo a la existencia de red vial



Fuente: Elaboración propia.

La construcción de caminos al interior de la Isla Grande de Chiloé se consolidó en la década de 1950, iniciando con ello un proceso de cambio profundo en la organización de las actividades. Junto con facilitar el acceso a las tierras interiores – donde está la actividad agropecuaria – comenzó a disminuir el transporte marítimo y las actividades relacionadas. La ampliación de la red vial y el mejoramiento de sus pavimentos contribuyeron a acentuar este proceso. Sin embargo, con el auge de las actividades acuícolas de la década de 1990 y 2000, se retomó el interés por las actividades de borde marítimo para localizar allí instalaciones ligadas a esa industria. Con todo, ese interés no cambió el sistema de relaciones funcionales ya que este siguió y sigue hasta hoy ligado el sistema vial y no al decaído sistema de transporte marítimo.

La Isla Lemuy no fue ajena a este proceso. Con el mejoramiento del sistema de transbordadores y la pavimentación del camino principal de la Isla se acentuó a su interior la organización en torno a esa red vial, facilitando el acceso a las tierras interiores y mejorando los tiempos de viajes entre los centros poblados ubicados en el borde de mar y los centros poblados de la Isla Grande. En este proceso llama la atención la



consolidación como centro poblado de San Agustín, el cual es completamente mediterráneo y no tiene relación con el mar. Probablemente su ubicación central en la Isla le otorga características no habituales en un sistema organizado ancestralmente en el bore de mar.

En la Figura siguiente se muestra la situación actual del sistema de relaciones funcionales de la Isla de Lemuy.

**FIGURA N° 10-3 Relaciones funcionales con red vial y transbordador**



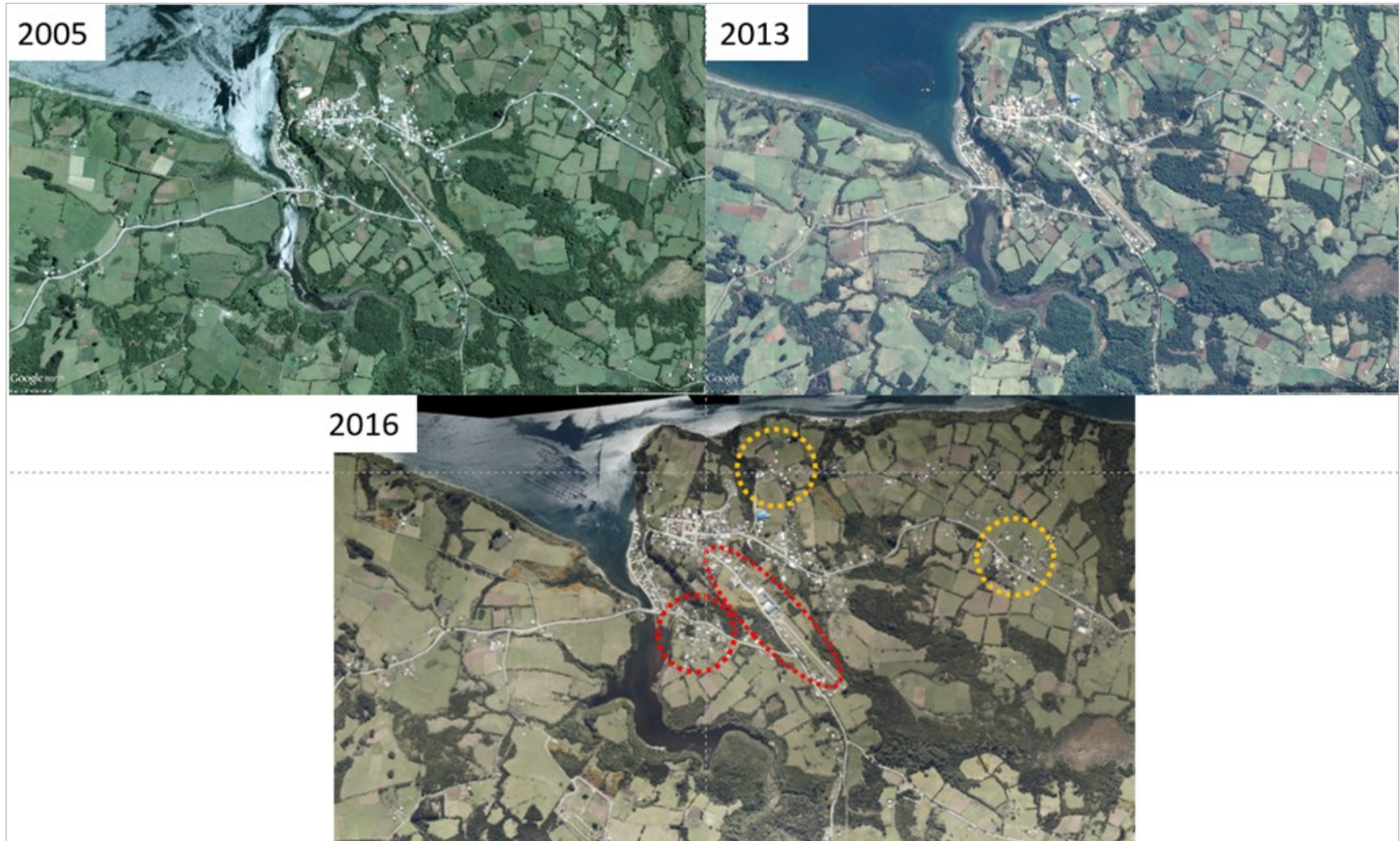
Fuente: Elaboración propia.

Desde el punto de vista del crecimiento de los centros poblados, en consonancia con los datos estadísticos disponibles y con buena parte de las opiniones de la comunidad consultada, se puede apreciar que – exceptuando Puqueldón, todos los centros poblados muestran escaso aumento del suelo ocupado con actividades urbanas en la última década.

En efecto, tal como se muestra en la FIGURA N° 10-4, la comparación de las imágenes aéreas de 2005, 2013 y 2016 señalan que el crecimiento del área ocupada en Puqueldón se concentra en la parte baja del entorno al acceso desde Chulchuy y en su parte alta en los terrenos aledaños al ex aeródromo (ambos señalados con líneas de corlo rojo). También se han identificado dos áreas que muestran algún grado de crecimiento pero con menor intensidad de ocupación: uno en la zona norte del Estadio y el otro en la parte alta del camino a San Agustín, a una distancia aproximada de 1,5 km de la plaza. Cabe señalar que este último sector no presenta continuidad urbana con el resto de las áreas ocupadas.

En el resto de los centros poblados, la comparación entre 2005 y 2016 que se muestra en las figuras siguientes (FIGURA N° 10-5, FIGURA N° 10-6, FIGURA N° 10-7 y FIGURA N° 10-8), señala que ninguna de ellas ha aumentado la ocupación de suelo para actividades urbanas, permaneciendo sin modificaciones la trama urbana de esas localidad.

FIGURA N° 10-4 Crecimiento Puqueldón 2005 -2016



Fuente: Elaboración propia.

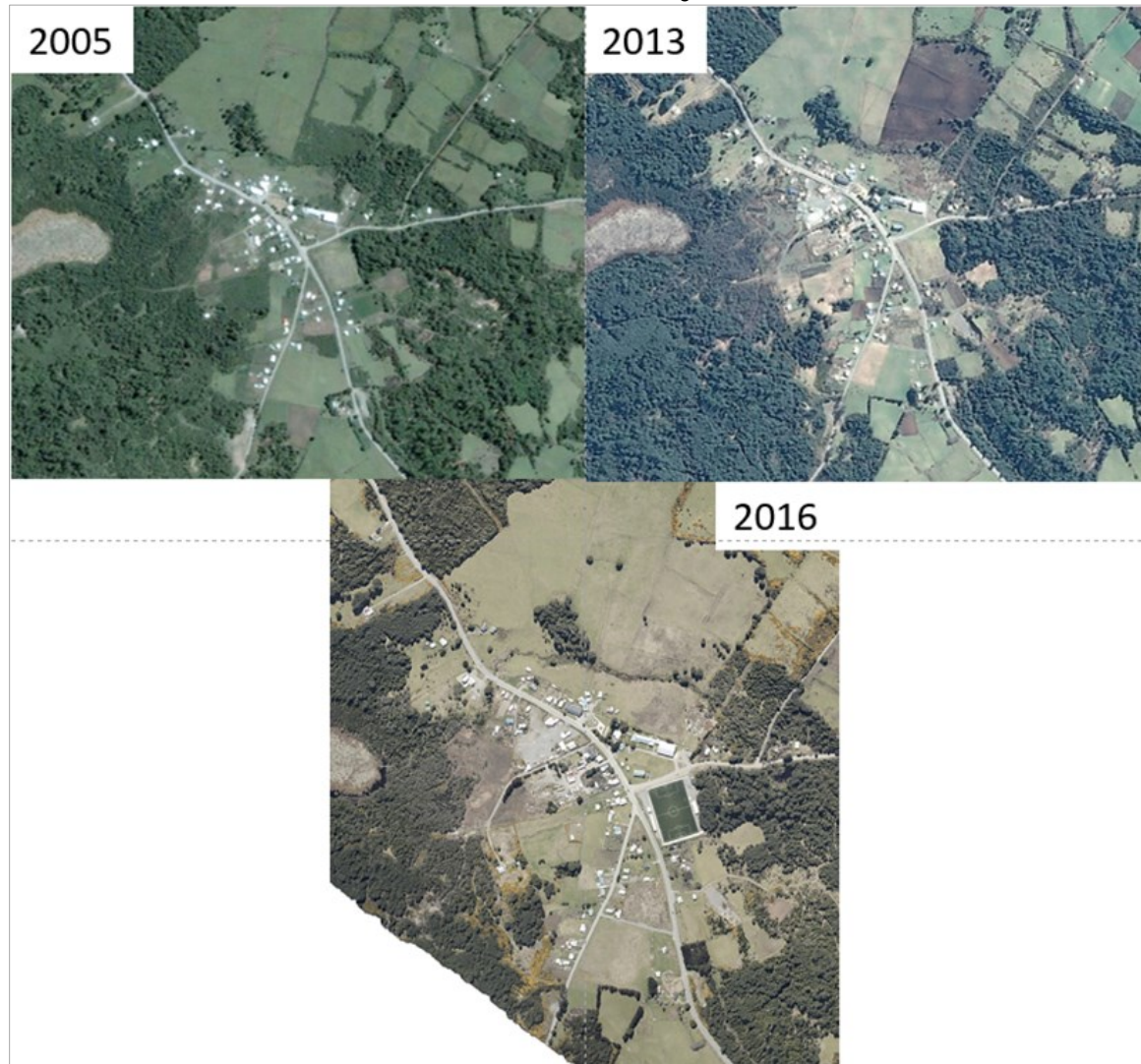


FIGURA N° 10-5 Crecimiento Aldachildo 2005 - 2016



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 10-6 Crecimiento San Agustín 2005 -2016



Fuente: Elaboración propia.



FIGURA N° 10-7 Crecimiento Detif 2005 -2016



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 10-8 Crecimiento Ichuac 2005 -2016



Fuente: Elaboración propia.



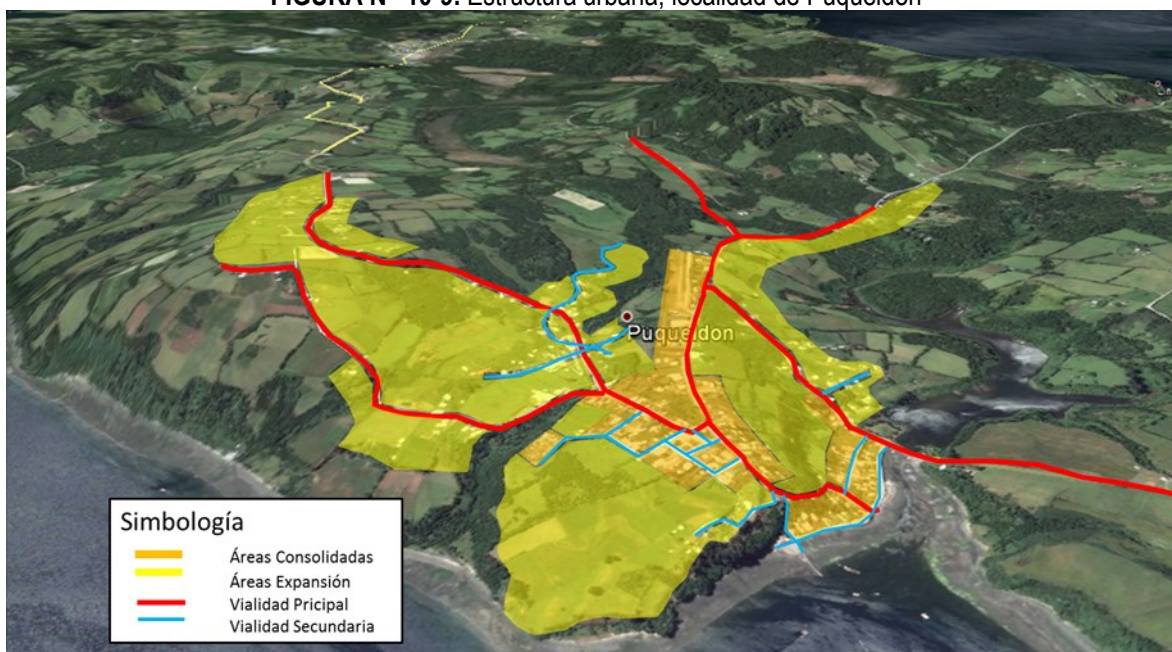
## 10.2 IMAGEN DEL MEDIO URBANO Y ARQUITECTÓNICO

### 10.2.1. ESTRUCTURA URBANA

#### a) Puqueldón.

En la localidad de Puqueldón se observan 3 tipos de estructura urbana marcada por el uso del suelo. La primera emplazada sobre una meseta, corresponde al centro cívico que se organiza alrededor de la plaza de armas donde se distingue claramente una trama regular tipo damero en el cual se aprecian los organismos públicos, equipamientos y servicios importantes de la comuna. Luego se aprecia -en la zona que enfrenta al Canal Lemuy y donde comienza Caleta Puqueldón- una trama marcadamente lineal de una morfología más bien orgánica que responde al bordemar interior acorde también a las actividades productivas y comerciales que ahí se desarrollan. Y Finalmente la localización tanto de equipamientos, comercio y viviendas a lo largo de los caminos públicos que van uniendo la capital comunal con el resto de las localidades.

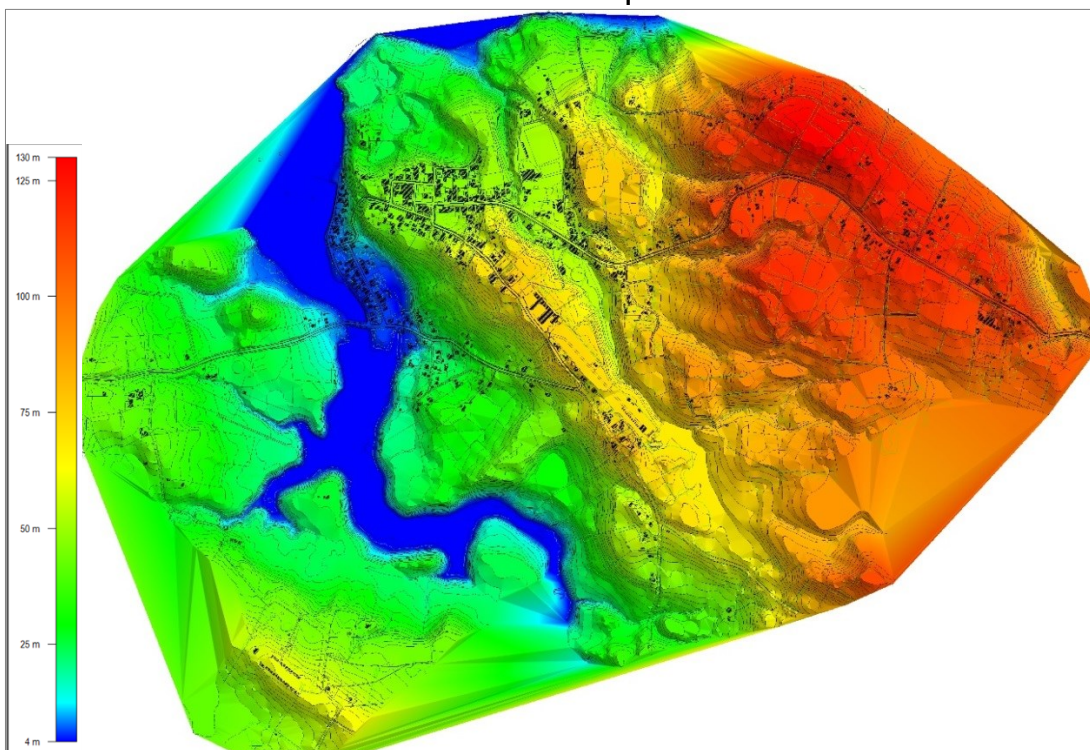
FIGURA N° 10-9. Estructura urbana, localidad de Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

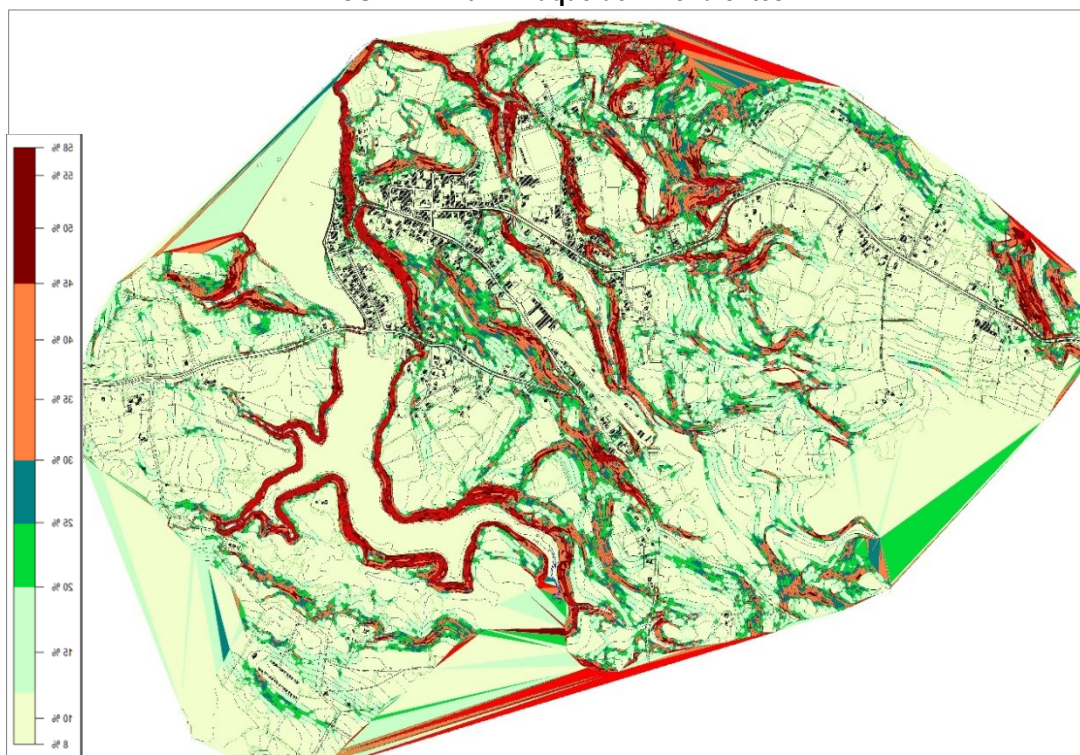
La estructura urbana está fuertemente determinada por la geoforma. Como se puede apreciar en las figuras siguientes, el territorio está fuertemente seccionado en pequeñas mesetas de pendientes medias por la presencia de quebradas, esteros, el borde mar y pendientes fuertes con presencia de escarpes que las separan y que dificultan la conectividad entre ellas.

FIGURA N° 10-10 Puqueldón. Altitud



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 10-11 Puqueldón. Pendientes



Fuente: Elaboración propia.



**b) Aldachildo.**

Aldachildo presenta una estructura urbana lineal extensa que se desarrolla a lo largo de su camino público y se extiende en una amplia planicie en el bordemar en la zona denominada Ensenada de Aldachildo. La ocupación se extiende a lo largo de los caminos principales. formando una estructura tipo “peineta”. En la zona central de la planicie, paralelo a la playa se aprecia una incipiente ocupación con viviendas en una aún no consolidada calle paralela. Los equipamientos de comercio y servicio, así como la Escuela y la Iglesia están sobre el camino principal.

Como se puede apreciar en las figuras siguientes, si bien la geoforma ofrece una amplia planicie en la zona central, la reestructura urbana de Aldachildo no está determinada por ella. La mayor parte de la planicie no se ha ocupado, probablemente debido a que sus propietarios siguen utilizando dicho suelo para labores agrícolas sin interés en destinarlos al uso urbano. Así la estructura de Aldachildo es del tipo “peineta” organizada en torno a los caminos.

**FIGURA N° 10-12 Estructura urbana, localidad de Aldachildo**



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 10-13 Aldachildo. Altitud

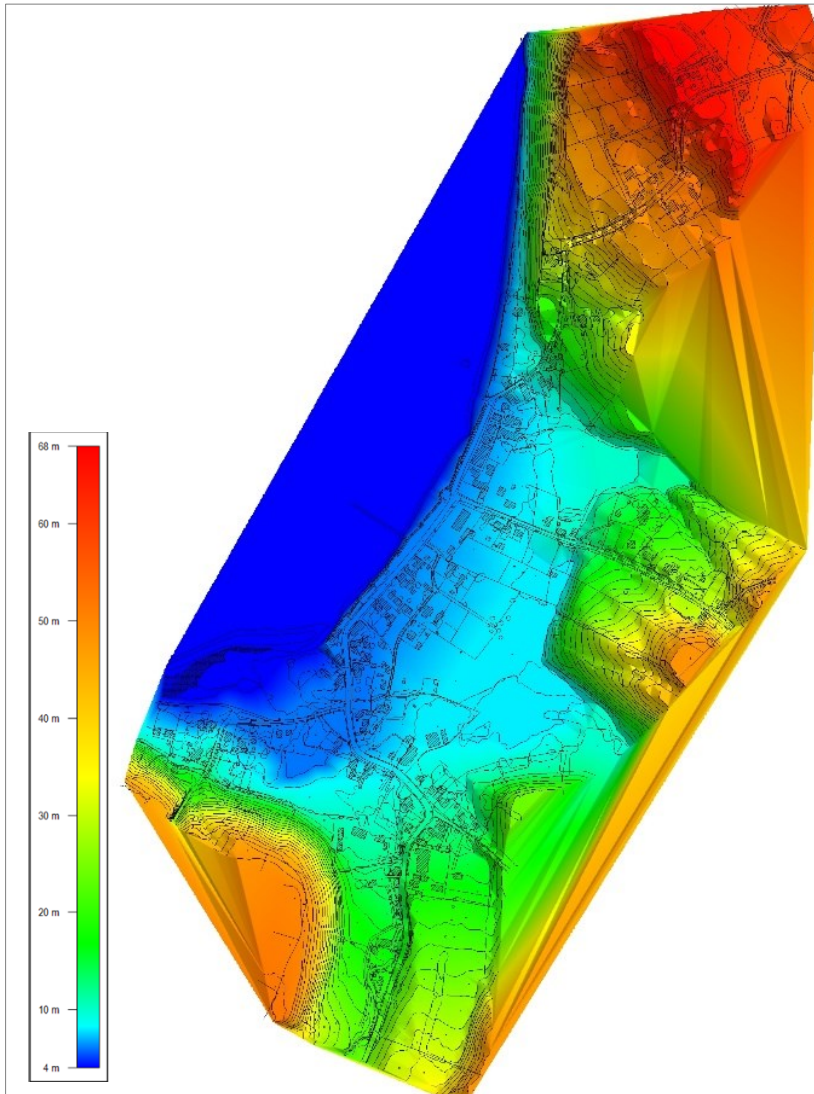
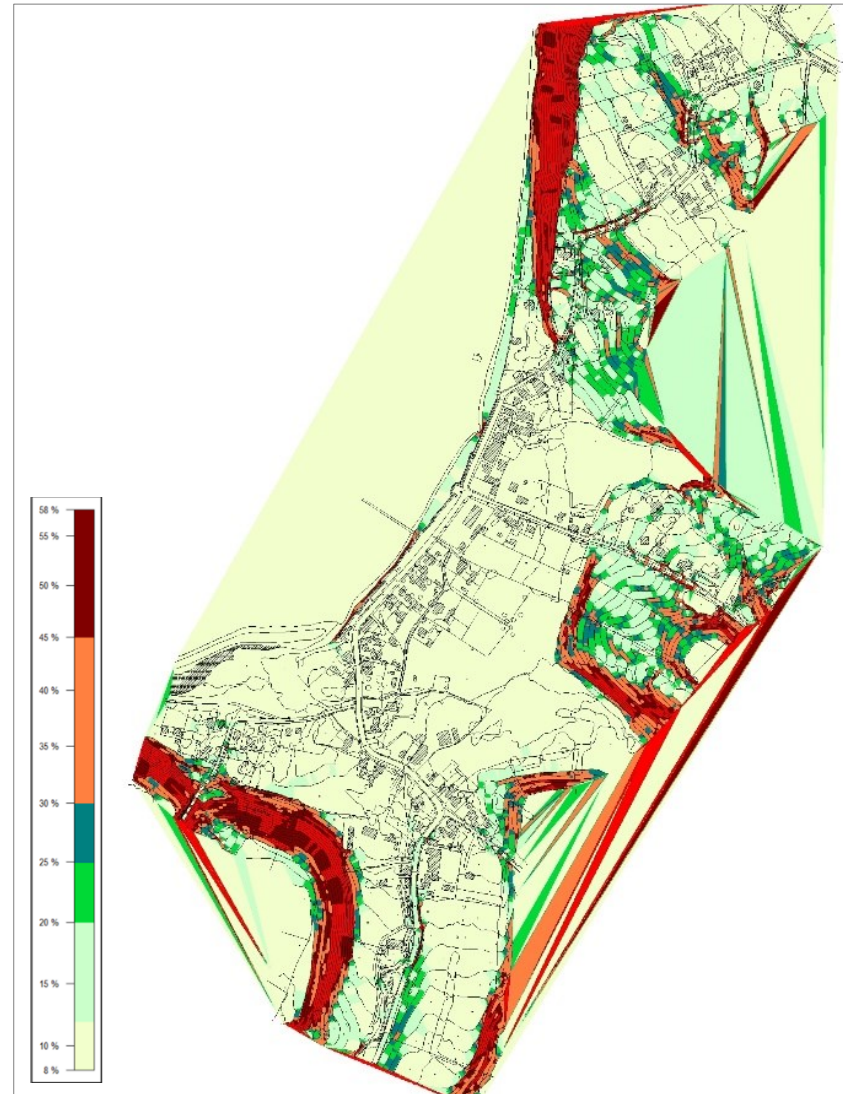


FIGURA N° 10-14 Aldachildo. Pendientes

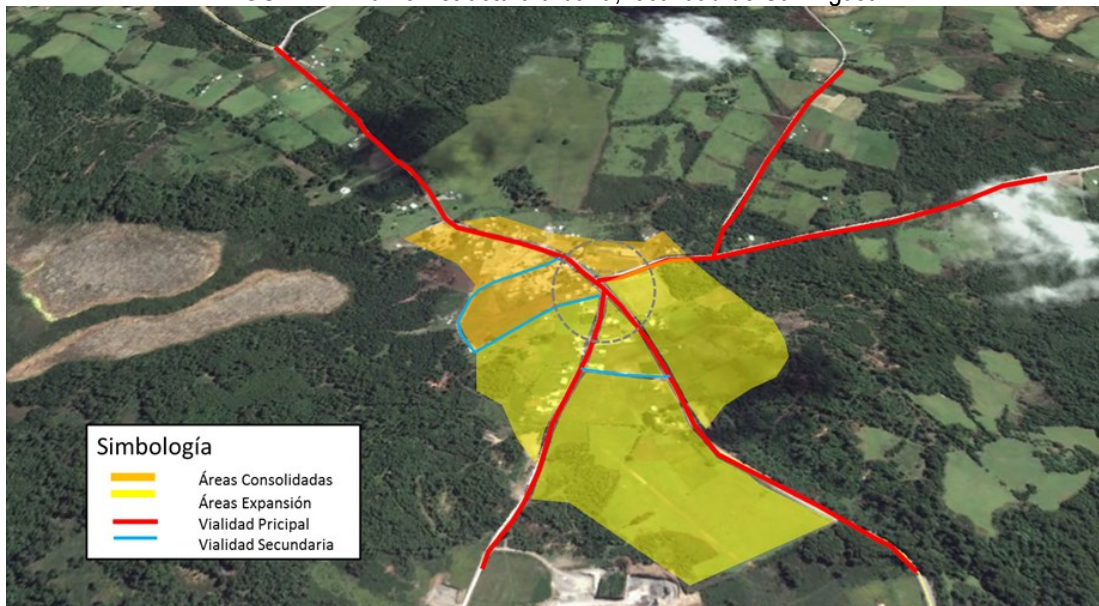


Fuente: Elaboración propia.

**c) San Agustín**

El caso de San Agustín es distinto a las demás localidades dado que se encuentra emplazado prácticamente en el centro de la Isla de Lemuy, su estructura urbana es de tipo central y de ahí se va expandiendo, por lo cual su morfología es más bien radiocéntrica, donde convergen distintos caminos públicos. Se puede apreciar la tendencia vial hacia una forma de estrella.

**FIGURA N° 10-15** Estructura urbana, localidad de San Agustín



Fuente: Elaboración propia.



FIGURA N° 10-16 San Agustín, Altitud

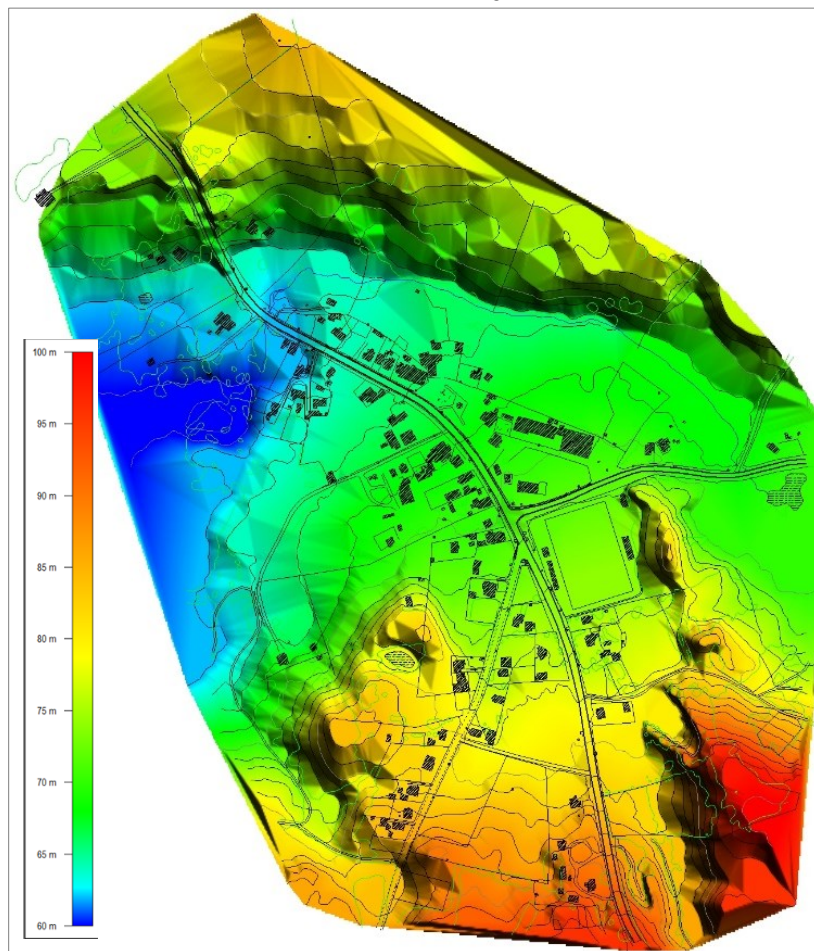
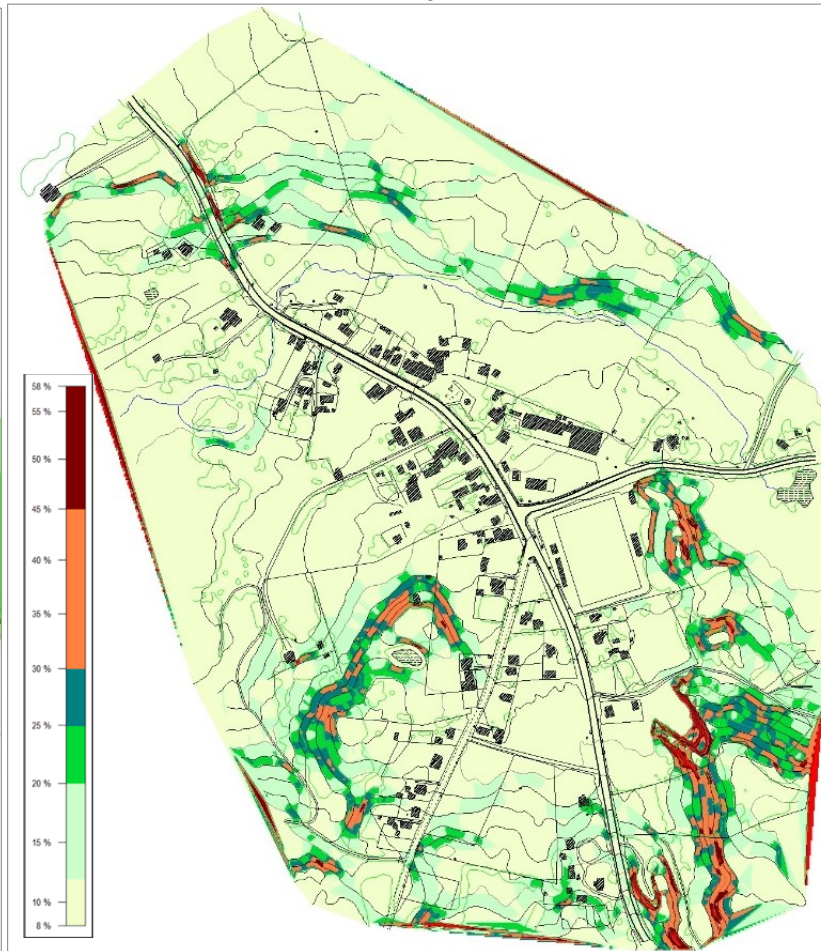


FIGURA N° 10-17 San Agustín, Pendientes



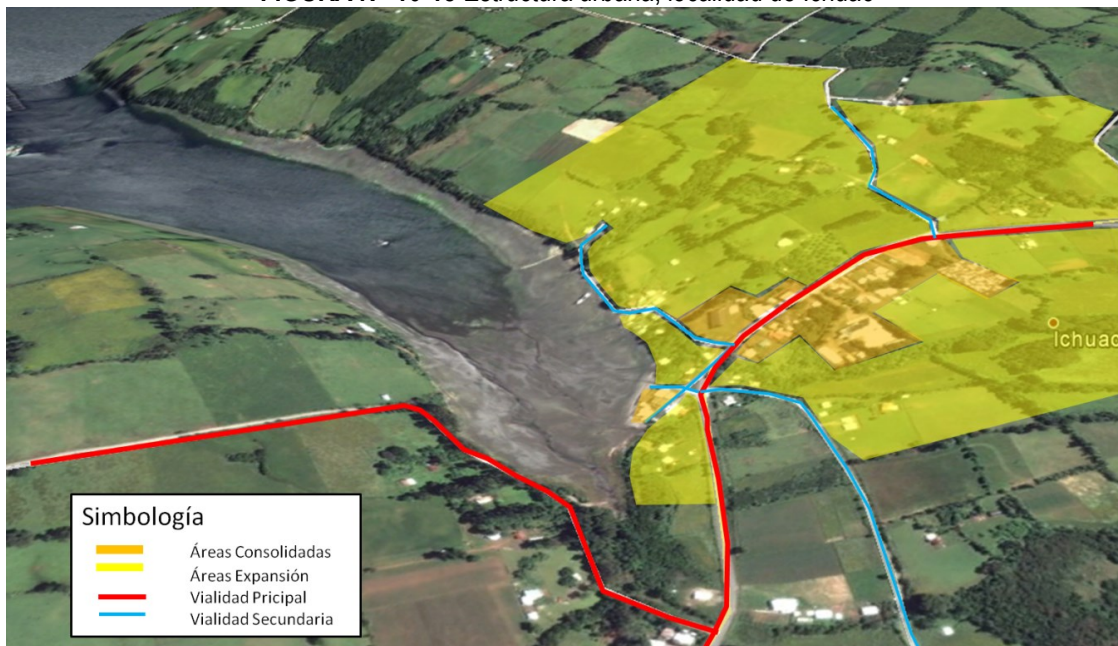
Fuente: Elaboración propia.

**d) Ichuac**

Ichuac su trama se organiza a lo largo del camino público y en las márgenes sur y norte de su pequeña bahía. En la cual desemboca el Estero Ichuac, La ocupación original estaba orientada hacia el mar, aunque la escasa profundidad de sus aguas no permitió el desarrollo de instalaciones mayores quedándose a la escala de botes y lanchas. Originalmente Ichuac ocupó el fondo de la pequeña bahía. Con la consolidación de la red vial se produjo el cambio en el patrón de asentamiento hacia el nuevo camino donde se encuentra la Iglesia, la escuela y la posta rural.

Así, Ichuac muestra una organización tipo “peineta” en torno al camino principal con dos ramales principales por las márgenes de la bahía y dos secundarios con muy pocas construcciones por caminos vecinales.

**FIGURA N° 10-18** Estructura urbana, localidad de Ichuac



Fuente: Elaboración propia.



FIGURA N° 10-19 Ichuac, Altitud

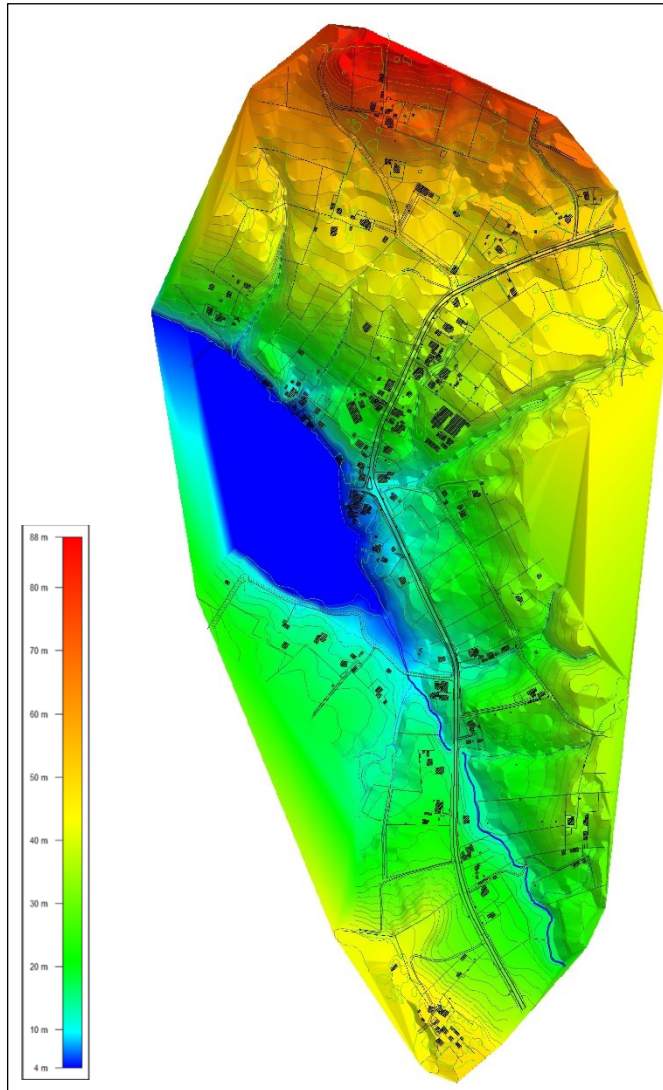
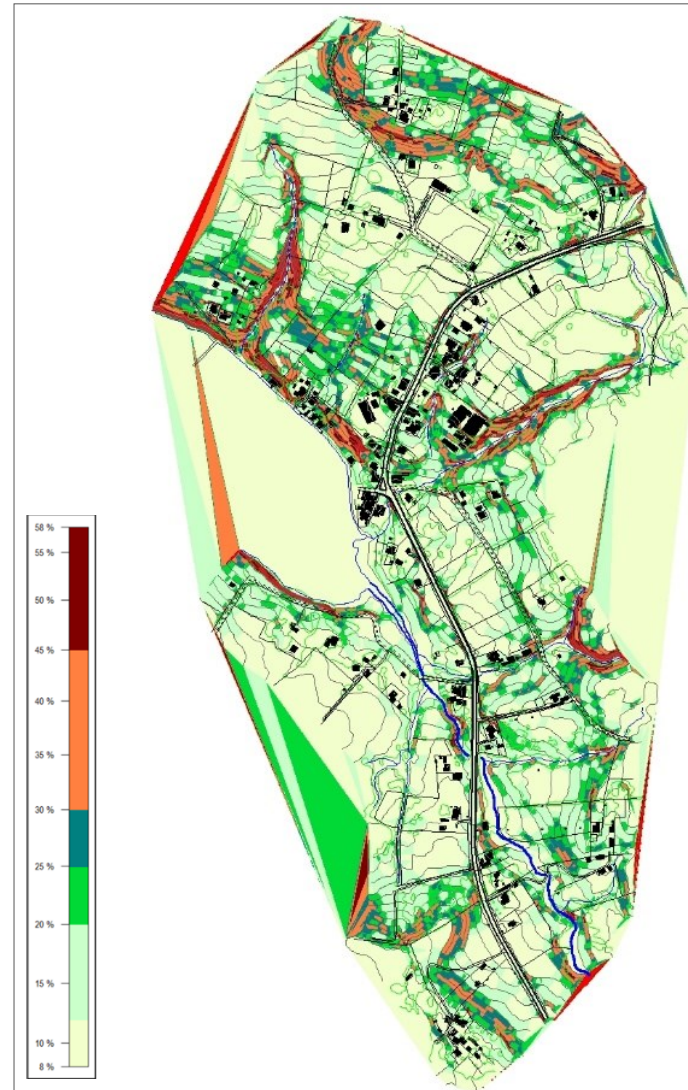


FIGURA N° 10-20 Ichuac, Pendientes



Fuente: Elaboración propia.

e) Detif.

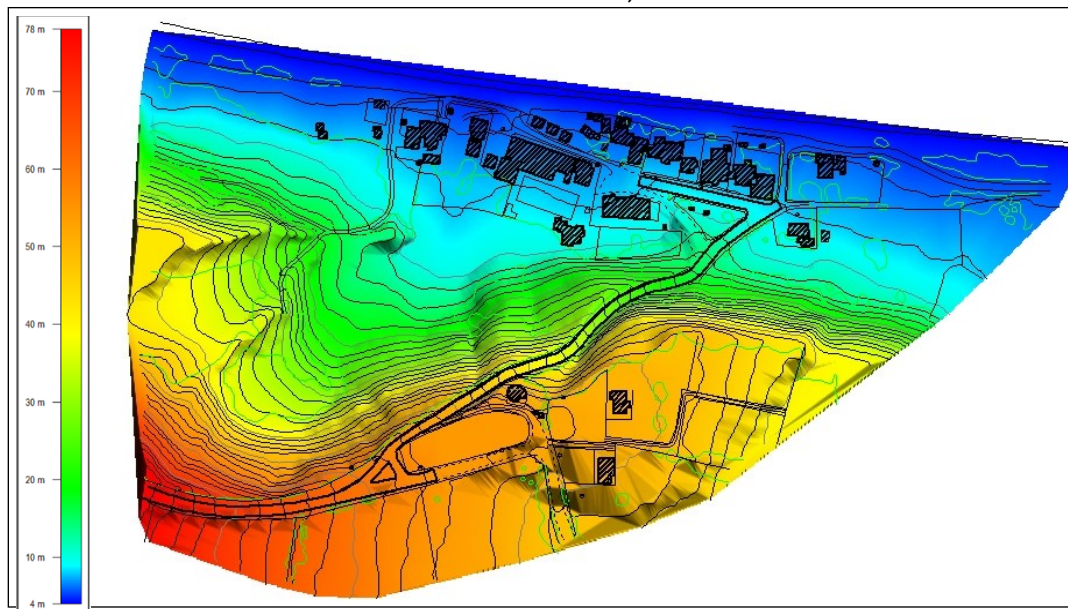
Detif presenta una organización nuclear en la escasa planicie del sector playa en el cual se ubican la iglesia, la escuela, la posta rural y las 6 viviendas que componen la localidad. Cabe señalar que si su cementerio se ubica en la parte alta de la meseta al borde del camino público.

FIGURA N° 10-21 Estructura urbana, localidad de Detif



Fuente: Elaboración propia.

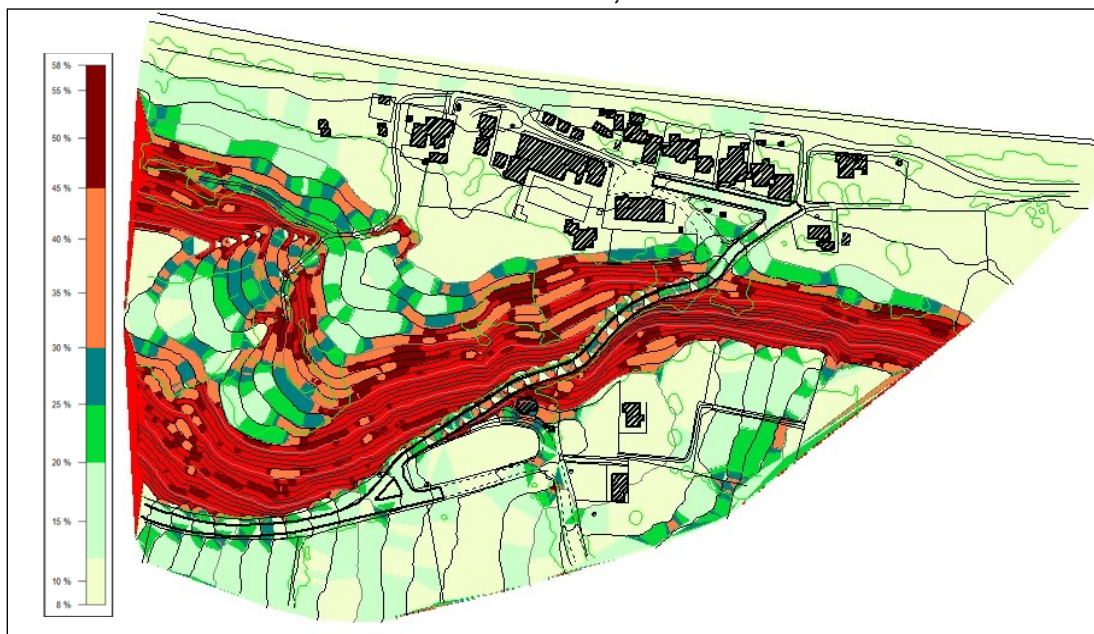
FIGURA N° 10-22 Detif, Altitud



Fuente: Elaboración propia.



FIGURA N° 10-23 Detif, Pendientes



Fuente: Elaboración propia.



### 10.2.2. TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

En todas las localidades analizadas se puede observar un tipo de vivienda de baja densidad de tipo rural, a grandes rasgos presentan edificación de baja altura, de uno hasta dos pisos, con tipo de agrupamiento preferentemente aislado. La ocupación del suelo va de media a baja densidad.

Una de las características sobresalientes en la arquitectura es el desarrollo tradicional junto al borde de la costa, en las riberas, por los cerros circundantes a las cuales se van adaptando a la topografía y por supuesto las que se localizan al borde de los caminos que al tener las casas acercadas de la calle constituyendo un frente de calle.

Su materialidad dominante es la madera como estructura soportante. Como revestimiento de techos y fachadas encontramos tejas de madera, tinglado de madera y zinc como material envolvente.

FIGURA N° 10-24 Tipologías arquitectónicas, localidad de Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

### 10.2.3. ESPACIO PÚBLICO

En el pueblo de Puqueldón como capital comunal presenta un centro claramente delimitado comprendido entre las calles José Miguel Carrera, Galvarino Riveros, Blanco Encalada y Bernardo O'Higgins. Está dotado con una plaza de armas - la cual fue renovada el año 2012 tras una inversión por parte del Gobierno Regional – corresponde a una plaza dura con una estructura de madera techada para ser ocupada durante todo el año, luminarias y mobiliario urbano de hormigón y madera. En su entorno se disponen la Iglesia, CESFAM, recintos educacionales y servicios. Además la localidad está experimentando mejoras con intervenciones en el espacio público que le asignan identidad y valoración, tales como señalética turística con un estilo propio tanto para iglesias de interés patrimonial y miradores localizados en el sector de Vista Hermosa en Puqueldón, Detif, Aldachildo y Puchilco.

En la localidad de San Agustín, podemos encontrar una plaza con un variado número de juegos infantiles cercanos a la Iglesia de dicha localidad.

FIGURA N° 10-25 Espacio público, localidad de Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

## 10.3 SUELO URBANO

### 10.3.1. USOS DE SUELO

El uso del suelo en todas las localidades caracteriza por concentrar la localización de edificaciones a lo largo de los caminos públicos existentes y en torno a las calles transversales que se han ido generando al correr de los años. Si bien estos predios tienen frente a caminos o calles situados dentro de los centros poblados, en su mayoría se siguen realizando las labores rurales propias del lugar – agricultura, cría de animales, entre otras – lo cual indica que su uso es mixto. Por su naturaleza, se trata de predios de superficies considerables, mucho mayores a media hectárea.

**Puqueldón:** La localidad de Puqueldón presenta un centro cívico organizado en relación al eje calle José Miguel Carrera, Galvarino Riveros, Blanco Encalada y Bernardo O'Higgins, encontrando la mayoría de sus equipamientos específicos (CESFAM, Municipalidad, centros educacionales, etc.), claramente no son producto de la evolución hacia lo urbano de predios con actividades rurales sino que más bien a acciones de compra de terrenos especiales para tal objetivo de parte del municipio y del Ministerio de Bienes Nacionales con una distribución tipo damero, se aprecia la disposición de los servicios además del comercio desde la calle José Miguel Carrera hacia el lado nororiente de la ciudad, por el camino público. En el sector ubicado frente al Canal Lemuy, cercano a Caleta Puqueldón se aprecia mayor uso comercial y productivo, además de algunas viviendas.

Hacia el norponiente y sur por los caminos interiores se ve una clara predominancia de uso habitacional de baja a media densidad.

**Aldachildo:** La localidad al presentar una morfología que comprende desde ensenada Aldachildo frente al Canal Lemuy hacia Chalihue la localización de sus equipamientos, servicios y comercio se desarrollada de manera lineal mirando hacia la playa de Aldachildo. Se destaca la moderna escuela y la Iglesia Jesús Nazareno de Aldachildo la cual es Monumento Nacional. El cementerio se sitúa sobre una colina lo cual ofrece una vista despejada del pueblo y sus alrededores.

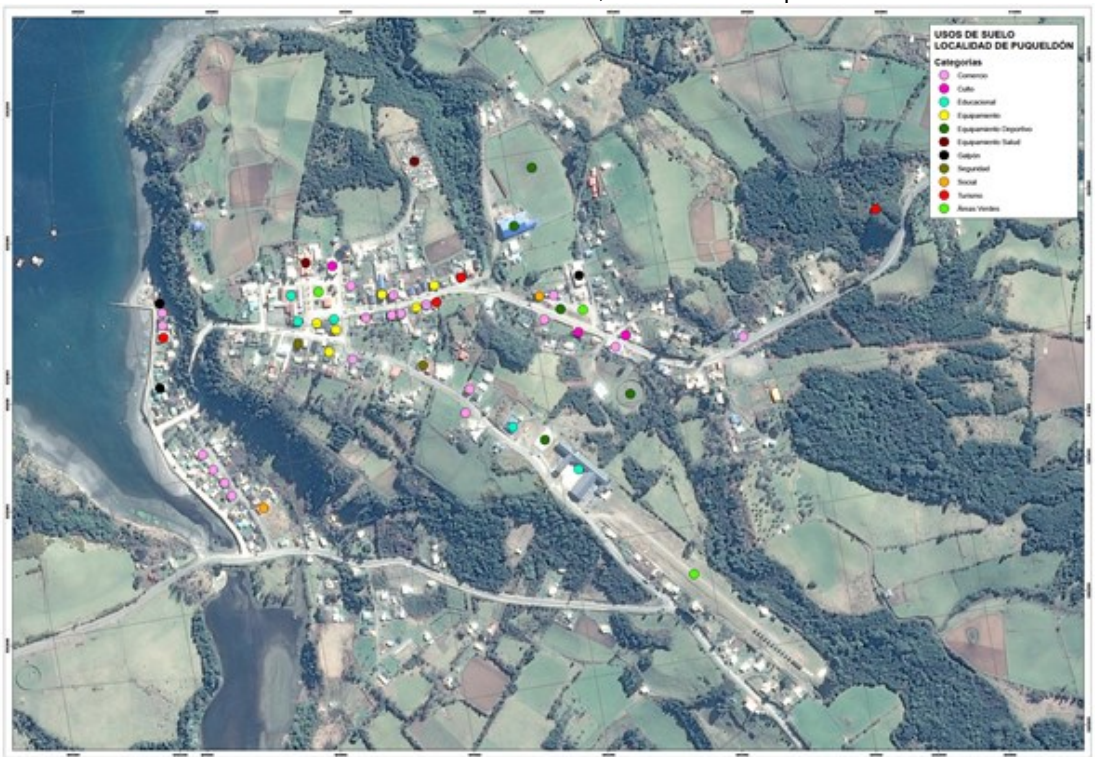
**Detif:** La localidad se sitúa frente a la zona denominada Ensenada Detif frente al Canal Quehui, sus equipamientos, servicios y comercio se desarrollan de manera puntual a los alrededores de la Iglesia Apóstol Santiago de Detif, la cual es Monumento Nacional. El cementerio se sitúa al borde del camino público a la entrada de la localidad.

**Ichuac:** En el caso de Ichuac su equipamiento, servicios y comercio además de las viviendas se desarrollan a lo largo del camino público rematando en el Estero Ichuac,

**San Agustín:** Esta localidad al igual que las anteriores, su equipamiento, servicios y comercio se localiza a lo largo del camino público principal, pero se diferencia de las otras al no tener una interacción directa con el mar.



FIGURA N° 10-26 Usos de suelo, localidad de Puqueldón



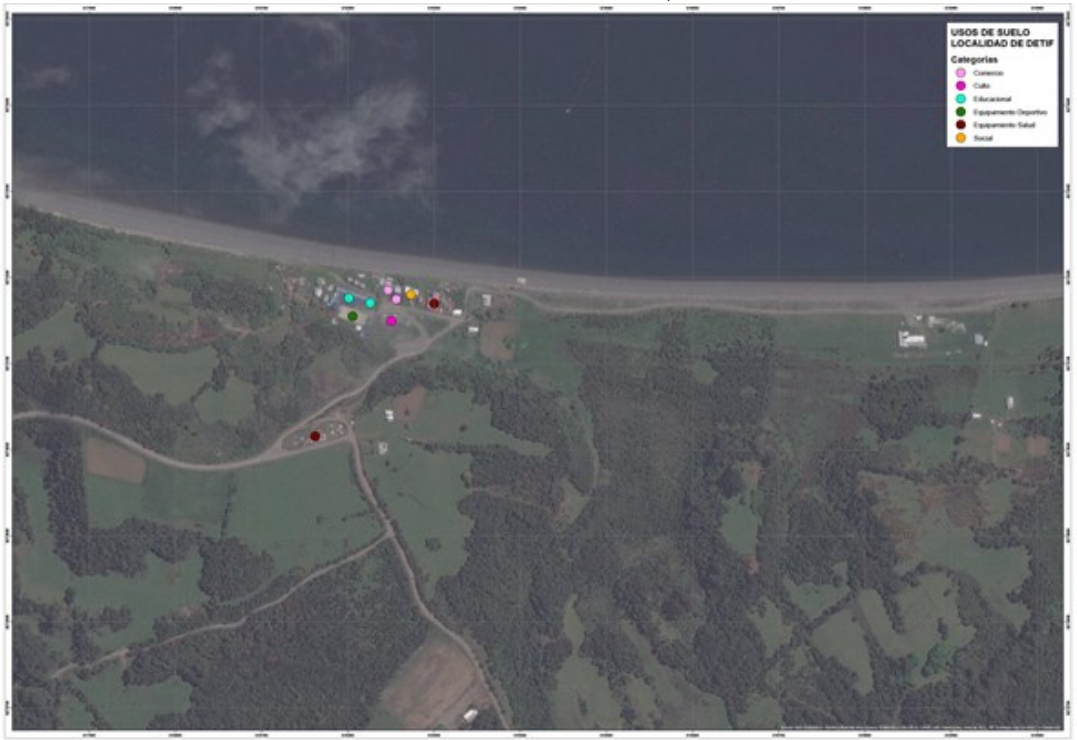
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 10-27 Usos de suelo, localidad de Aldachildo



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 10-28 Usos de suelo, localidad de Detif



Fuente: Elaboración propia.

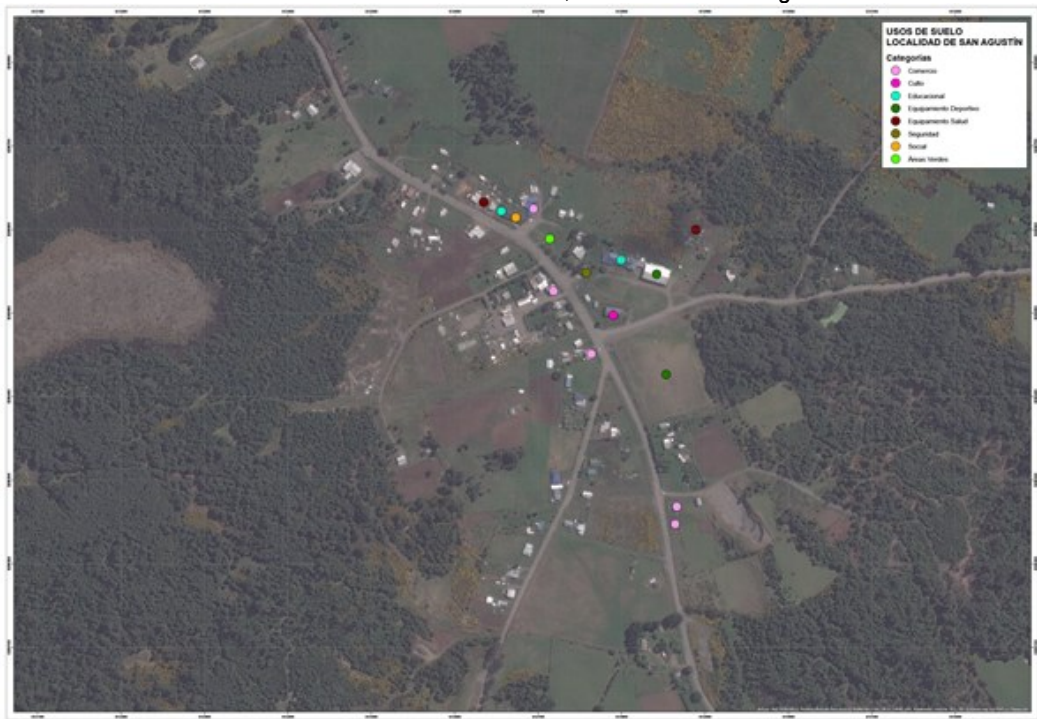
FIGURA N° 10-29 Usos de suelo, localidad de Ichuac



Fuente: Elaboración propia.



**FIGURA N° 10-30** Usos de suelo, localidad de San Agustín



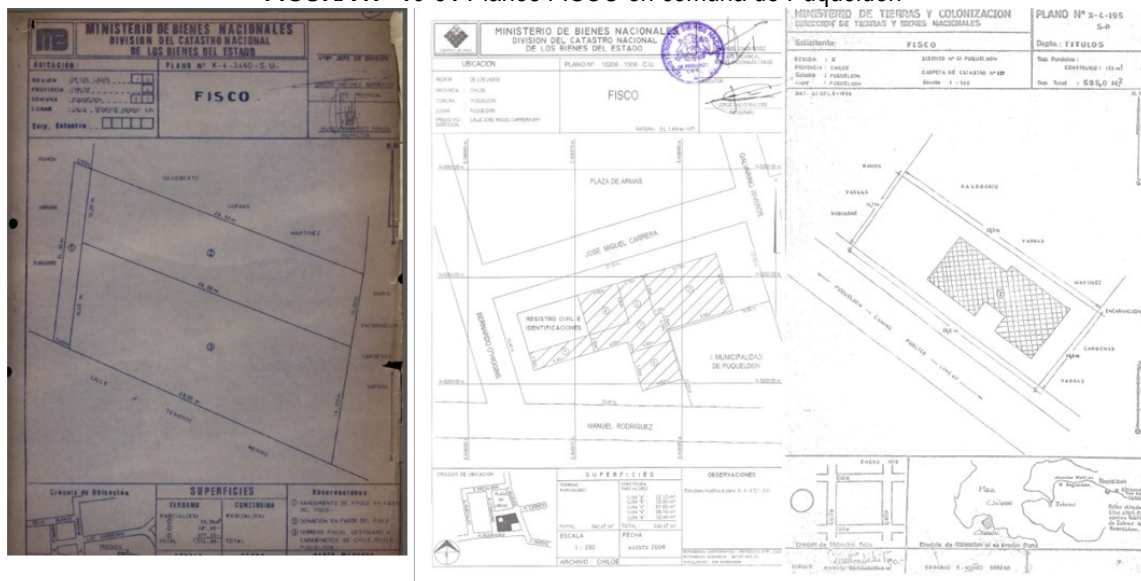
Fuente: Elaboración propia.

### 10.3.2. PROPIEDAD DE SUELO

La propiedad del suelo en la localidad de Puqueldón en el área consolidada es mayoritariamente privada, a excepción de los terrenos donde existen instalaciones municipales (municipalidad, internado, escuela, CESFAM, etc.), también se encuentran terrenos registrados en el Ministerio de Bienes Nacionales pertenecientes al FISCO los cuales corresponden a instituciones como Carabines de Chile y Registro Civil, por ejemplo.

El Ministerio de Bienes Nacionales bajo la campaña “Un pedacito de Chile”, en el marco de la tarea del organismo de regularizar la propiedad raíz, otorgó 25 títulos de dominio a personas de la comuna de Puqueldón.

FIGURA N° 10-31 Planos FISCO en comuna de Puqueldón



Fuente: Ministerio de Bienes Nacionales

### 10.3.3. TERRENOS, BIENES INMUEBLES, PROYECTOS DE VIVIENDAS Y MEJORAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO MINVU.

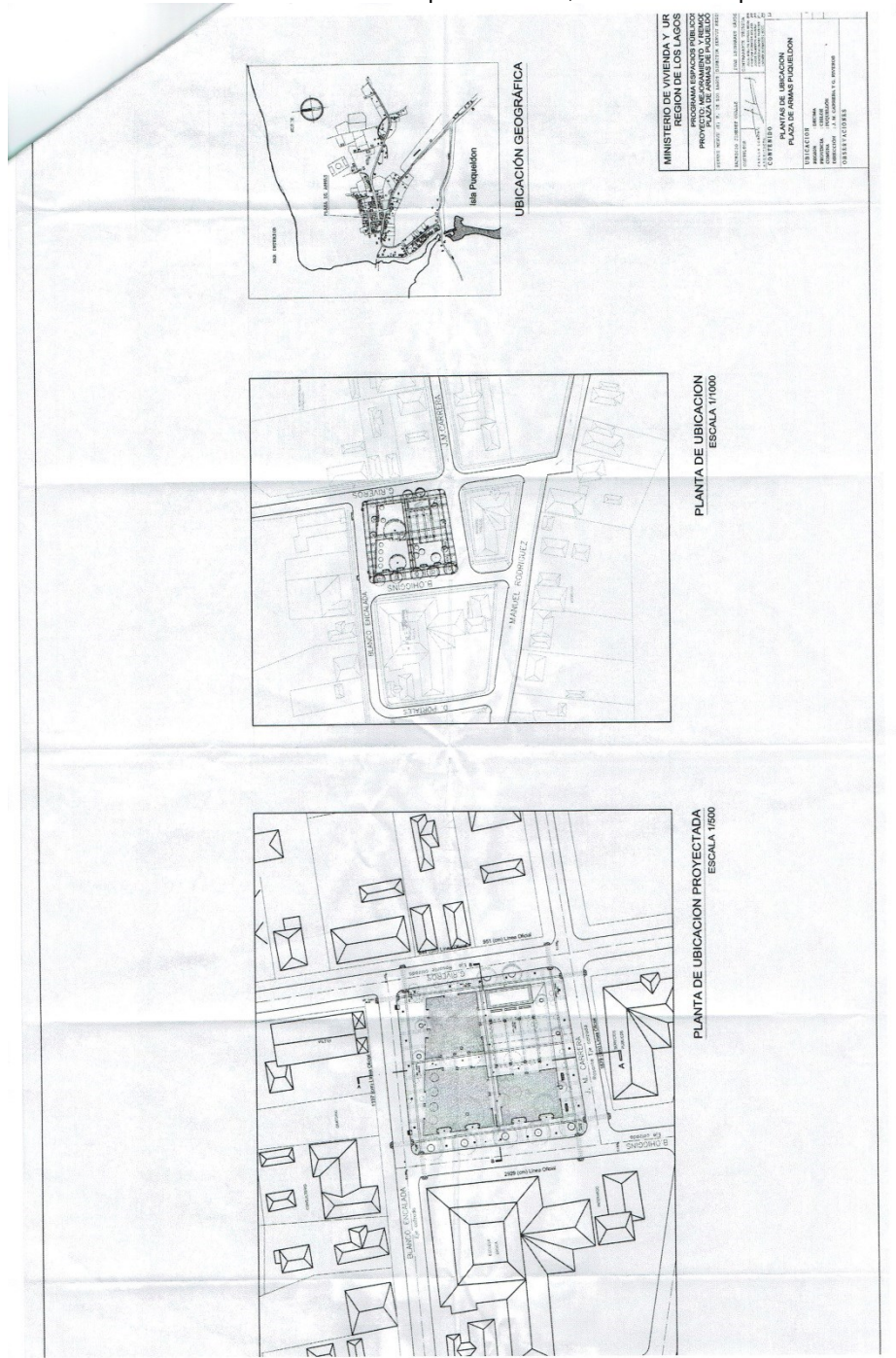
La información acerca de terrenos y bienes inmuebles SERVIU, proyectos de vivienda SERVIU, y mejoramiento del Espacio Público, fue solicitado a través del Sistema de Transparencia con fecha 23 de septiembre de 2015 (Ver Anexo, Figura N° 21-2)

Esta solicitud fue respondida por el organismo pertinente el 21 de octubre de 2015. El Ordinario respectivo se encuentra en el Anexo de este informe, Figura N°. La respuesta de este organismo fue la siguiente:

- a) Respecto de terrenos y bienes inmuebles SERVIU, se puede señalar que para la comuna de Puqueldón, este Servicio no cuenta con planimetría y no hay terrenos SERVIU.
- b) Respecto de proyectos de viviendas sociales, se puede señalar que no existen proyectos, de acuerdo a lo requerido en terrenos Serviu.
- c) Respecto de Espacios Públicos, sírvase encontrar plano de la comuna de Puqueldón.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

FIGURA N° 10-32 Plano de Espacio Público, comuna de Puqueldón



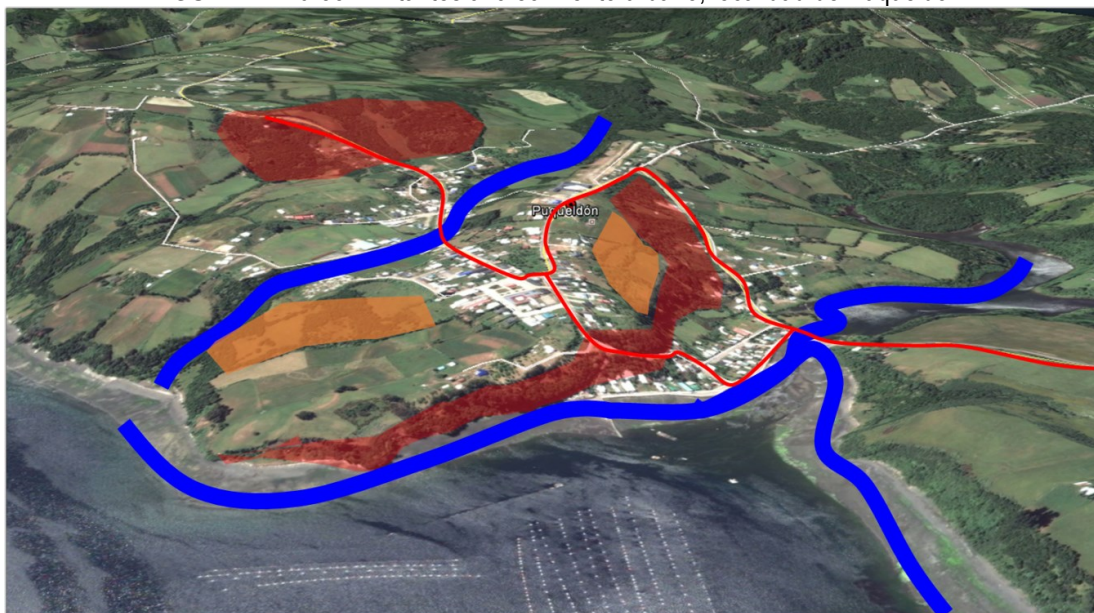
Fuente: SERVIU Región de Los Lagos.



#### 10.3.4. LIMITANTES AL CRECIMIENTO URBANO

**Puqueldón:** La localidad se encuentra confinada por el poniente por el mar interior donde se encuentra localizada la caleta de Puqueldón, que conlleva un posible peligro ante maremoto, por el norte se encuentra el mar interior Canal de Lemuy y por el oriente por el estero que se extiende hacia el interior del poblado. En cuanto a su morfología interior se ve claramente la localización de la caleta en una explanada que enfrenta al mar y luego una zona de altas y medias pendientes, que luego da paso a la meseta donde se emplaza mayormente los equipamientos, servicios y comercio.

**FIGURA N° 10-33** Limitantes al crecimiento urbano, localidad de Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

**Aldachildo:** Su localización a lo largo del mar interior y enfrentada a la zona de Ensenada de Aldachildo, por lo cual el desarrollo del poblado se desarrolla de manera paralela y lineal a este, pero su proximidad tiene alto riesgo ante maremoto. Se observan 3 quebradas por donde descienden cursos de agua por cual al costado sur de la localidad se pueden observar terrenos de mayor humedad. Cuenta con zonas entre las quebradas de media y alta pendiente.

FIGURA N° 10-34 Limitantes al crecimiento urbano, localidad de Aldachildo



Fuente: Elaboración propia.

**Detif:** Al igual que las anteriores localidades su mayor limitante es su proximidad al mar interior específicamente a la zona Ensenada Detif frente al Canal Quehui y sus principales riesgos son ante maremoto. Se encuentra rodeado de terrenos con altas y medias pendientes.

FIGURA N° 10-35 Limitantes al crecimiento urbano, localidad de Detif



Fuente: Elaboración propia.



**Ichuac:** Su mayor limitante es su proximidad al Estero Ichuac sus principales riesgos son ante maremoto. También se encuentra rodeado de terrenos con altas y medias pendientes casi en todo su actual extensión.

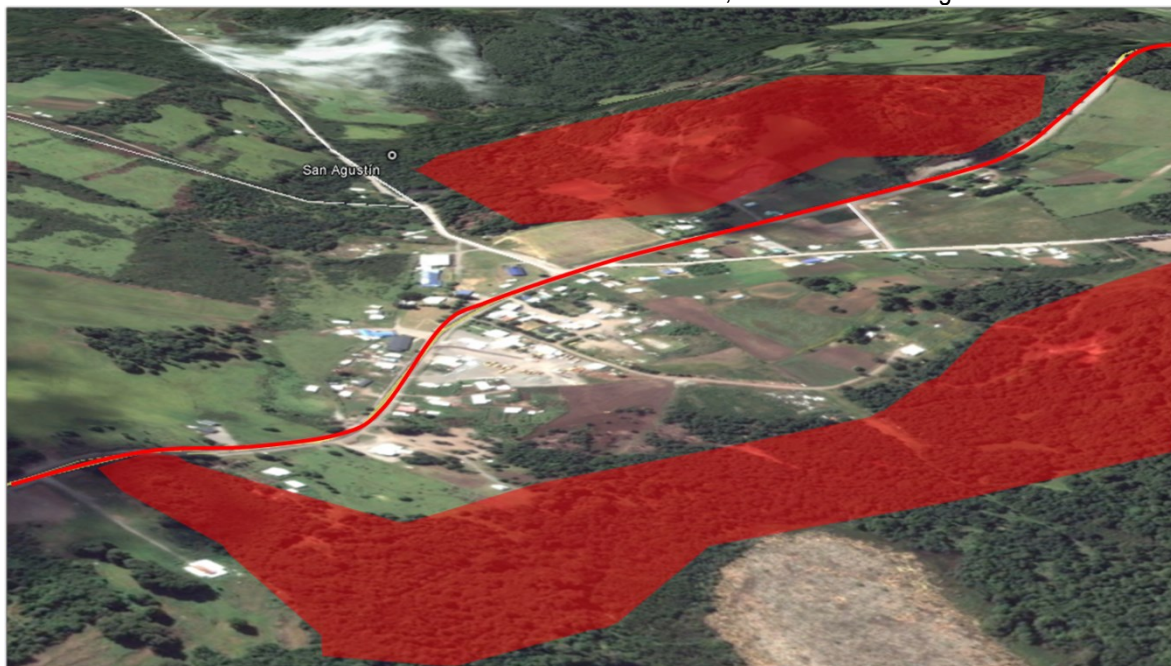
**FIGURA N° 10-36** Limitantes al crecimiento urbano, localidad de Ichuac



Fuente: Elaboración propia.

**San Agustín:** Su única limitante es la presencia de terrenos de alta pendiente para su futuro crecimiento.

**FIGURA N° 10-37** Limitantes al crecimiento urbano, localidad de San Agustín



Fuente: Elaboración propia.

#### 10.4 PATRIMONIO INMUEBLE Y ARQUEOLÓGICO

En relación con las tipologías arquitectónicas se puede reconocer que actualmente subsisten en la isla de Lemuy, tanto en sectores urbanos como rurales, viviendas tradicionales chilotas. Estas tipología, que se originan a finales del periodo colonial y se consolidan durante el siglo XIX e inicios del XX, se caracteriza por el empleo de la madera como sistema estructural y para las terminaciones, en volúmenes simples, compactos, de techos inclinados, donde se jerarquizan los accesos y los vanos. En muchos casos la madera de los revestimientos ha dado paso a planchas metálicas, tanto en muros como en la techumbre. Interiormente contaban con una organización central – el fogón – de tradición hulliche, que dio paso a una cocina como lugar de reunión familiar durante la colonia, y que subsiste hasta nuestros días.

En el caso de las áreas rurales de la isla estas viviendas aparecen dispersas en las llanuras y potreros, con corrales o huertas aledañas. En los caseríos y centros urbanos – el caso de Puqueldón – las tipologías son bastante similares, especialmente las viviendas, cambiando sólo las formas de agrupación y densidad, pero con una escala muy acorde con el paisaje.

Especial mención merecen tres iglesias localizadas en la comuna de Lemuy que forman parte de las 16 inscritas en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO, desde el año 2000: iglesia de Ichuac, iglesia de Detif e iglesia de Aldachildo. El valor histórico, arquitectónico, urbano y social de estas obras ha sido destacado tanto por la comunidad local como internacional, constituyendo un atributo cultural relevante para la comuna que debiera ser preservado y puesto en valor como se depende de los deberes que asume el Estado de Chile tras la nominación de un bien en esta categoría de Patrimonio Mundial. Como se explica en el apartado 14.1.2., el año 2014 el Comité de Patrimonio Mundial de la UNESCO (WHC) insta al Estado Parte (Chile) a definir zonas de amortiguación correspondientes, con la finalidad de asegurar la protección de los bienes. A la fecha el Estado de Chile ha remitido al Centro de Patrimonio Mundial una propuesta preliminar de

zonas de amortiguación para todas las iglesias. En este contexto agosto del presente año se firman los respectivos decretos donde consta la declaratoria de Zona Típica para las localidades de Ichuac y Detif.

Si bien no se identificaron otros inmuebles de valor excepcional que ameriten protección legal (ICH) en el caso de Puqueldón es destacable el conjunto que configura la plaza y los edificios aledaños. Este espacio público tiene asimismo una importancia histórica – como consta en los documentos y fotos recabadas – y ha conservado su escala y proporción. La mayor parte de los edificios que rodean la plaza tienen, además, estas características y valores de la arquitectura tradicional chilota que hemos destacado. Este espacio sería el único con estas cualidades homogéneas dentro de la comuna, lo que plantea la posibilidad de preservarlo. Factores tales como la continuidad de fachada o la homogeneidad en la altura que se configura desde edificios en todos los costados constituye parte de estos valores urbanos que se pretende destacar.

En el costado norte de la plaza se localiza la iglesia, la cual a pesar de no ser uno de los casos más destacados de arquitectura religiosa del archipiélago, posee las características morfológicas y materiales, además de la vigencia de uso, propias de estos templos. Está en buen estado de conservación y constituye un elemento relevante el paisaje urbano.

En la fachada sur está configurada por un inmueble fiscal (Registro Civil) que aporta también características de continuidad de fachada, además de rasgos como un portal de acceso hacia la plaza, jerarquizando la fachada a la plaza.

En cuanto a la fachada oriente, si bien no presenta una continuidad de fachada manifiesta, si hay homogeneidad en las viviendas que la conforman, las cuales además presentan estas cualidades de la arquitectura tradicional del archipiélago.

Finalmente, la fachada poniente está conformada por la escuela, un edificio interesante desde el punto de vista tipológico, con patio interior y continuidad de fachada hacia dos calles. Está en regular estado de conservación, sin embargo cabe destacar el aporte de esta obra a la conformación del espacio público, en cuanto a escala y homogeneidad.

**FIGURA N° 10-38** Fachada Norte, Plaza de Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA N° 10-39** Fachada Sur, Plaza de Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA N° 10-40** Fachada Oriente, Plaza de Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.



**FIGURA N° 10-41** Fachada Poniente, Plaza de Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

### **10.5 OFERTA Y LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS**

En ninguna localidad existe mercado activo que ofrezca viviendas nuevas ni tampoco se registran ofertas publicadas de terrenos para ese fin.

Bajo el programa de Habitabilidad Rural del MINVU, actualmente existe un comité de vivienda que se denomina "Comité de vivienda de Lemuy, cuenta con 35 familias inscritas que esperan una vivienda en la futura y primera villa de la comuna de Puqueldón. Ya se cuenta con la adquisición del terreno, el cual corresponde al ex Aeródromo destinado para la construcción de 70 casas habitaciones. Este proyecto tendrá una porción de 300 metros cuadrados y la tipología de las viviendas pretende mantener las características de las viviendas según la zona.

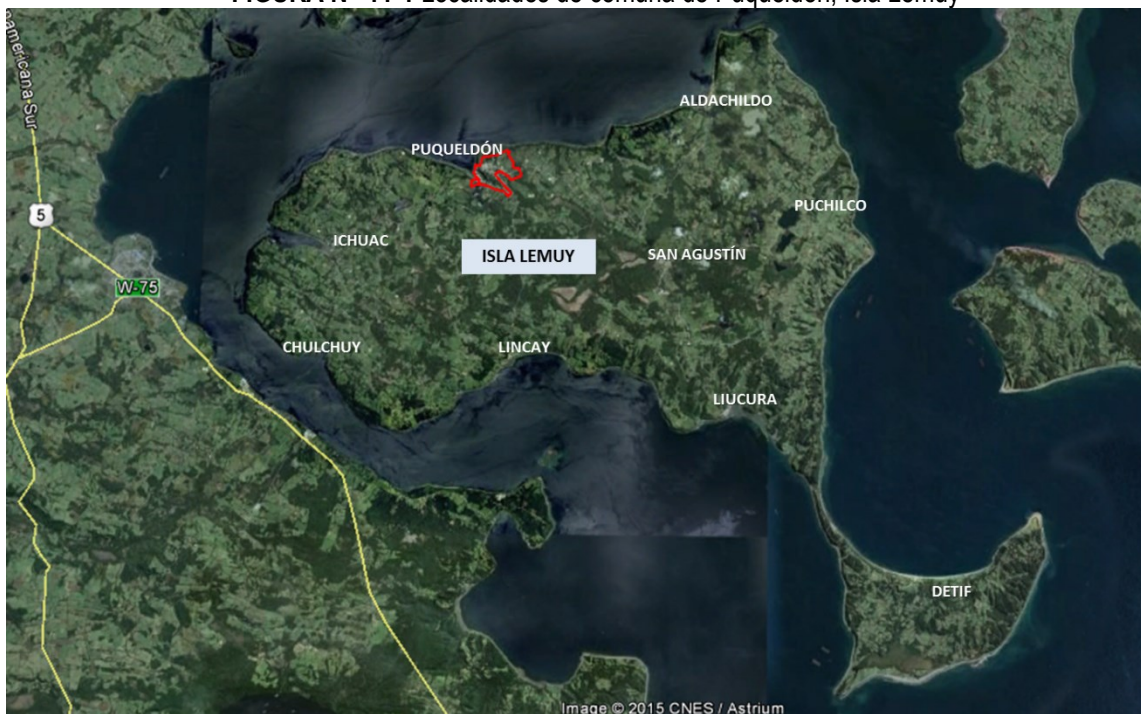
Las transacciones de suelo se dan más bien en el área rural en compraventas de terrenos de entre 4 y 12 hectáreas con un claro destino de segunda vivienda pero ligada a la mantención de la vida de campo.

En las indagaciones de los procesos participativos no se encontró evidencia de oferta o demanda por terrenos o viviendas en las localidades.

## 11. ANÁLISIS NORMATIVO

En términos normativos, de las 9 localidades de la comuna de Puqueldón en la Isla Lemuy, sólo la localidad de Puqueldón y cabecera comunal cuenta con un instrumento de planificación, a saber, el límite urbano fijado el año 2004 cuyas características se incluyen a continuación. Tampoco existe normativa de nivel superior como un Plan Regulador Intercomunal.

FIGURA N° 11-1 Localidades de comuna de Puqueldón, Isla Lemuy



Fuente: Elaboración propia.

### 11.1 NORMATIVA DE NIVEL COMUNAL

#### 11.1.1. LÍMITE URBANO LOCALIDAD DE PUQUELDÓN

Decreto N°84 de 24/09/2004 de la Intendencia Región de los Ríos, que fija el límite urbano para la localidad de Puqueldón.

Este Decreto contiene la descripción de los 19 puntos que definen este límite y que además, en su artículo 3, identifica los usos de suelo permitidos y prohibidos dentro del área urbana como los señalados en el siguiente cuadro:

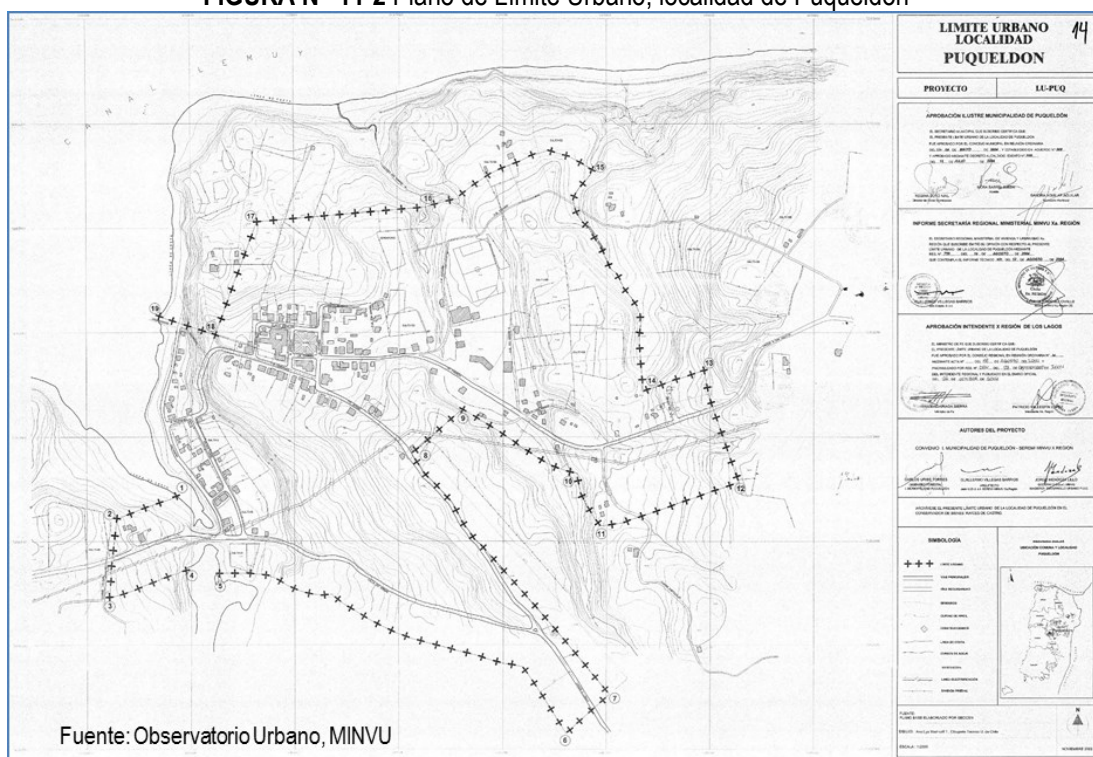


**CUADRO N° 11-1 Usos de suelo permitidos en Límite Urbano, localidad de Puqueldón.**

Usos de Suelo Permitidos	Escalas de Equipamiento
Vivienda	--
Equipamiento de cualquier tipo (art 2.1.33 OGUC y modif. posteriores)	Mediana y Menor
Terminales de buses y rodoviarios	--
Almacenamiento e industria de todo tipo	--
Usos de Suelo Prohibidos	
Almacenamiento e industria de carácter peligroso	
Plantas y/o vertederos de basura	

Fuente: D.O.28/10/2004

**FIGURA N° 11-2 Plano de Límite Urbano, localidad de Puqueldón**



### 11.1.2. REVISIÓN DE LOS COMPONENTES DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN

Se puede apreciar que las normas establecidas en este Decreto son genéricas y corresponden al nivel de medidas que acompañan al Límite Urbano. La actualización y ajuste del instrumento de planificación hacia la formulación del Plan Regulador Comunal implicará establecer la zonificación de los suelos, las superficies de subdivisión predial mínima, densidades y demás normas urbanísticas en el marco de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Análisis de coherencia: Límite Urbano y Zonificación / Ocupación del Suelo y Localización de actividades

Límite Urbano y Ocupación del Suelo

La siguiente figura muestra la relación entre el trazado del límite urbano y la trama urbana generada por la ocupación del suelo en los 11 años de vigencia del Límite Urbano.

**FIGURA N° 11-3 Límite Urbano, 2004; suelo consolidado**



Fuente: Límite Urbano Decreto N°89/2004; elaboración propia.

Se puede apreciar que este proceso de crecimiento paulatino ha ido generando sectores en torno a vías de acceso y en las distintas planicies presentes en este emplazamiento., respetando en términos generales el trazado del límite urbano.

No obstante se observan 5 excepciones de ocupación de suelo fuera del límite urbano; de ellas, 4 son incipientes tendencias como extensión de la misma trama urbana, en tanto una cuarta corresponde a un sector francamente separado de la trama urbana de Puqueldón por la ladera de la terraza y en dirección a San Agustín y Aldachildo; este sector localiza una mayor cantidad de construcciones. También cabe destacar la intensión de ocupación de los suelos del antiguo aeródromo, con nuevos proyectos en el sector sur del límite urbano junto al camino hacia Lincay.

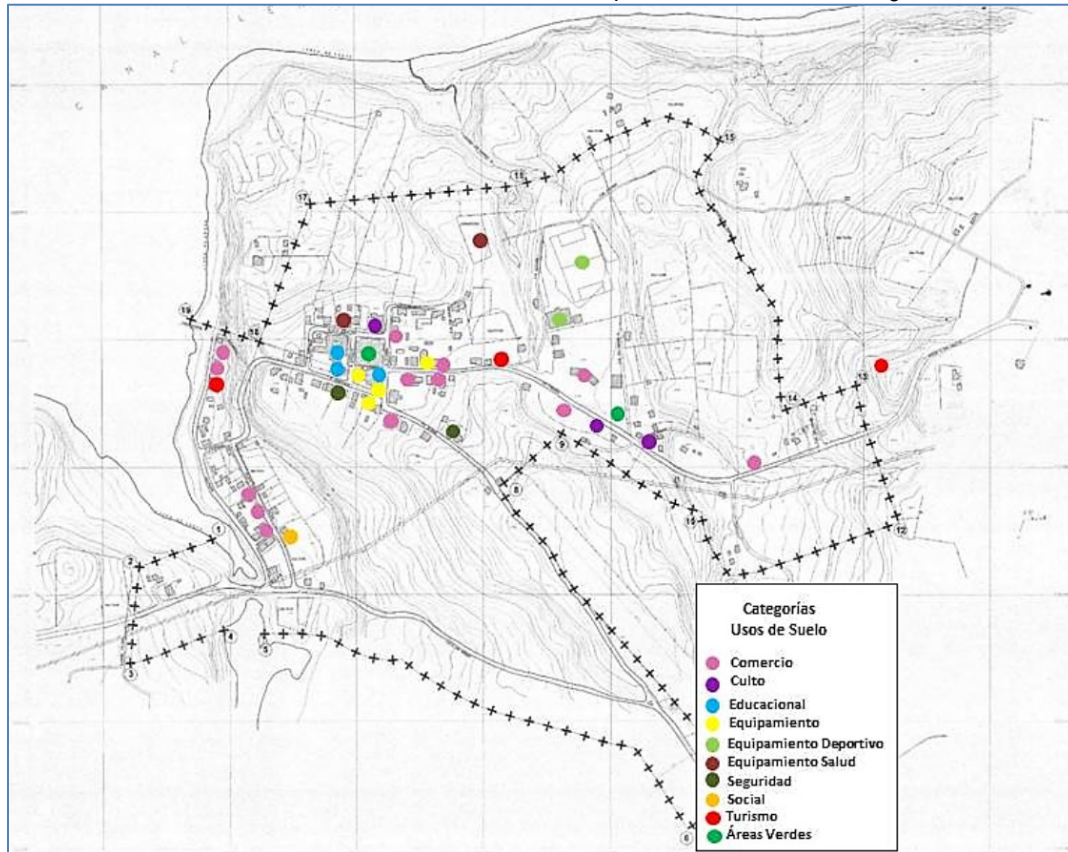
### Zonificación y Usos de Suelo

La siguiente figura muestra la localización y distribución espacial de las actividades urbanas en relación a los usos de suelo definidos por el Decreto N° 842004 Límite Urbano de Puqueldón.

En términos generales y según la siguiente figura se aprecia que no existirían actividades localizadas fuera de los usos normados. En cuanto al tipo de usos de suelo, son solo actividades residenciales de vivienda y alojamiento, junto a todas las clases de equipamiento, actividades todas que se localizan de preferencia sobre el eje principal de la localidad en la segunda terraza, formando en torno a la plaza de la localidad una incipiente centralidad con una oferta de servicios y equipamiento que marca su rol de cabecera comunal..

Respecto de la distribución espacial de las actividades urbanas, es posible apreciar que se forman al menos 2 tipos de ocupación de usos homogéneos: suelos residenciales mixtos y equipamientos de todas clases, tal como lo muestra la figura sub – siguiente.

**FIGURA N° 11-4 Usos de suelo 2015 sobre plano de Límite Urbano vigente**



Fuente: Límite Urbano Decreto N°89/2004; elaboración propia.



FIGURA N° 11-5 Usos de suelo homogéneos



Fuente: Límite Urbano Decreto N°89/2004; elaboración propia.

CUADRO N° 11-2 Matriz FODA

FORTALEZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En términos generales los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) deben representar los intereses de la comunidad; y sus normas aplican por igual, sean estos terrenos privados o públicos.</li> <li>▪ Este Límite Urbano ha sido un instrumento reconocido por la comunidad y gestionado por las autoridades locales, dando una señal clara de los límites del área normada, con una paulatina consolidación de su trama urbana a lo largo de 11 años de vigencia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No obstante las fortalezas mencionadas, este IPT, requiere una actualización hacia la formulación del PRC, para un ordenamiento normado y sustentable en la ocupación del suelo y trazados viales</li> <li>▪ Entre los aspectos normativos están los Riesgos Naturales y la aplicación del art 2.1.17</li> <li>▪ Falta de vialidad estructurante puede perjudicar seriamente la accesibilidad interna, ya que una vez consolidado el suelo con construcciones de cualquier tipo se hace muy difícil plantear aperturas y ensanches que son resistidas por cualquier comunidad.</li> </ul>

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Participación ciudadana:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ recoger opiniones, conocimiento y funcionamiento del lugar entre la comunidad, los funcionarios municipales y del servicio público y, autoridades locales.</li> <li>▪ Informar a la comunidad y demás actores locales acerca de los contenidos de un Plan Regulador Comunal y de sus alcances normativos.</li> <li>▪ toma de decisiones informada.</li> </ul> </li> <li>▪ Aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza para la zonificación de los suelos, normas urbanísticas, vialidad e identificación de áreas excluidas al desarrollo urbano, en un marco de sustentabilidad ambiental.</li> <li>▪ Aunque en Puqueldón no hay Zona Típica, sí existen en Ichuac y Detif. Si alguna de estas localidades luego de las decisiones que se tomen, se incorporan al área urbana del Plan, entonces la Zona Típica ya oficial, puede ser considerada como una oportunidad para el desarrollo del turismo patrimonial en la Isla Lemuy, al integrar a esa oferta no solo el Monumento Histórico, pero también su entorno.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emplazamiento de la localidad en suelos de relativa complejidad por su relieve y/o de proximidad a esteros, ríos, quebradas y borde de mar, que presentan restricciones o limitantes al desarrollo urbano sustentable.</li> <li>▪ Importantes aspectos de riesgos naturales derivados de lo anterior, que amenazan la sustentabilidad ambiental de estas localidades.</li> <li>▪ Al mismo tiempo que una oportunidad, la zona típica podría constituir en cierta forma un freno para las inversiones locales.</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia.

### 11.1.3. CONCLUSIONES

#### Puntos críticos

En la revisión y análisis del Decreto N°84/2004 Límite Urbano, se identificaron los siguientes puntos críticos técnicos para la formulación del Plan.

- identificación y ajuste de las áreas de riego y sus restricciones para la ocupación de los suelos urbanos
- revisión y ajuste de las superficies de subdivisión predial mínima, densidades y demás normas urbanísticas para las zonas residenciales mixtas y de equipamiento
- revisión y ajuste de la vialidad estructurante
- revisión y ajuste de la accesibilidad general interna de Puqueldón y demás localidades

#### Directrices para la actualización del IPT

- Actualización de la Imagen Objetivo de cada localidad de forma de recoger los intereses de la comunidad en la formulación del PRC,
- Independiente de la actualización de otras normas en la Ordenanza Local ajustadas al marco legal vigente para IPTs, es necesario abordar los riesgos naturales identificando sus restricciones y generando **criterios de planificación para ocupar los suelos expuestos a amenazas naturales**, en el marco del art 2.1.17 OGUC, así como criterios de planificación general derivados de objetivos o metas a alcanzar. Sobre los primeros criterios se deberá generar consenso en su aplicación a toda el área urbana del Plan y respecto de los segundos, el diseño del IPT deberá atenderlos a cabalidad.
- generar conciencia en la comunidad respecto de la zonificación, áreas de riesgo y la necesidad de generar criterios para su ocupación, la aplicación de normas de subdivisión predial y demás normas



urbanísticas para la ocupación del suelo y construcciones. En este tema, los talleres de participación de la comunidad en todas las instancias de organización de la comunidad, funcionarios y autoridades, informan en detalle y en forma didáctica acerca de la necesidad de contar con un PRC, sus contenidos normativos y alcances de aplicación.

#### 11.1.4. RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

##### a) Monumento histórico (MH)

De las 16 Iglesias de Chiloé declaradas MH, 3 de ellas se localizan en la comuna de Puqueldón y también son parte de la lista de los Monumentos y Sitios del Patrimonio Mundial de UNESCO.

**CUADRO N° 11-3 Monumentos históricos y patrimonio mundial, comuna de Puqueldón.**

Iglesia	Monumento Histórico	Patrimonio Mundial
Natividad de María de Ichuac	Decreto Exento N°222 de 10/08/1999	año 2000, por Decisión 24COM X.C.1. VIII.C World Heritage/UNESCO
Santiago Apóstol de Detif		
de Aldachildo		

Fuente: CMN, 2015.

##### b) Zona Típica

Las iglesias de Ichuac, Aldachildo y Detif ubicadas en la Isla de Lemuy - declaradas Monumento Histórico en el año 1999 - junto con otras 11 iglesias del mismo estilo situadas en diversos lugares de Chiloé (14 en total), fueron declaradas como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en el año 2000 (Iglesias de Chiloé).

En el año 2013, el Comité de Patrimonio Mundial (WHC) revisó el estado de conservación de estos monumentos y a raíz de la construcción del mall de Castro, se tomó la decisión de enviar una comisión conjunta del World Heritage Committee (WHC) e ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios), para evaluar el estado general de estas edificaciones y en particular los temas relacionados con la definición de las características de los vastos emplazamientos de dichos componentes, en relación al Extraordinario Valor Universal de las construcciones, así como para examinar las medidas adecuadas de protección, incluida la revisión de las zonas de amortiguación y medidas regulatorias para la protección del emplazamiento de las Iglesias de Chiloé (WHC/39COM/Julio 2015)

En la sesión del año 2014 del WHC, se reitera al Estado de Chile la necesidad de poner en práctica las recomendaciones enunciadas el año 2013, lamenta que aún no se hayan propuesto las zonas de amortiguación de cada sitio y plantea, entre otras medidas, la urgencia de establecerlas legalmente. Establece además la obligación de enviar un reporte de avance hasta el 1 de febrero de 2016 y un reporte final para el 1 de diciembre de 2016.

En fecha reciente, se publicó en el Diario Oficial los decretos del Ministerio de Educación que declaran Zona Típica los polígonos en los alrededores de las Iglesias de Ichuac y Detif.

Estas declaratorias de protección responde al compromiso adquirido por el Estado de Chile frente a las consideraciones y requerimientos contenidos en el Informe sobre el Estado de Conservación de Propiedades inscritas en la lista de Patrimonio Mundial, confeccionado por la comisión WHC/ICOMOS y presentado a la

trigésima novena Convención de este Comité entre el 28/06 08/07 de 2015 (39 COM 7B.89, reporte WHC/39COM/Julio 2015).

En el resumen de las decisiones de este Comité de la UNESCO, en el numeral 8 de su página 161 se requiere al Estado de Chile la revisión de todos los “Urban Master Plan” (se entiende se refiere a los Planes Reguladores Comunales) vigentes en las áreas de cada iglesia, y se le insta a establecer nuevas medidas regulatorias de protección para establecer restricciones y parámetros de edificación claros para todas aquellas municipalidades que no cuenten con tales instrumentos de planificación.

Esta regulación normativa por parte del Consejo de Monumentos Nacionales – la declaratoria de Zona Típica de Ichuac y Detif, se produce al mismo tiempo que se da inicio al Estudio del Plan Regulador Comunal de Puqueldón, estudio que además de modificar el IPT vigente (el Límite Urbano de Puqueldón) tiene como propósito estudiar la pertinencia de incorporar a la planificación urbana las localidades de Ichuac, Aldachildo, Detif y San Agustín y contribuir además a la protección de las Iglesias de Chiloé, en la medida que lo permitan las atribuciones de la LGUC.

En este sentido, la declaración de las dos Zonas Típicas comentadas aparece como una condicionante ya establecida. Con todo, en caso se decida incorporar estas localidades al Plan Regulador Comunal, este cuerpo normativo sólo le queda reconocer dichas zonas y definir normas urbanísticas acorde con los objetivos que tal medida de protección persegue.

### **Zona Típica de Ichuac**

Decreto N° 315 del 04/08/2015, Ministerio de Educación, declara Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica “al entorno del Monumento Histórico de la Iglesia Natividad de María de Ichuac”, localizada en la localidad de Ichuac en la isla Lemuy, Chiloé.

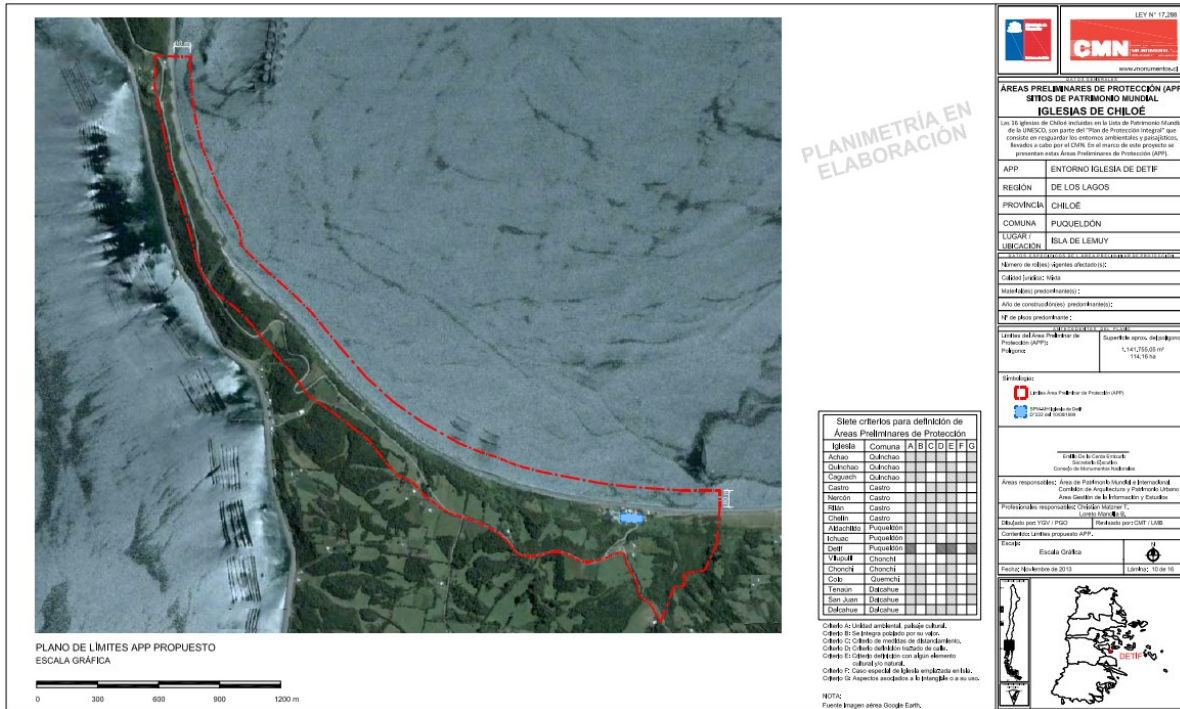
Las siguientes figuras muestran la planimetría preliminar para la definición de esta zona y luego el Plano Oficial de la declaratoria de Zona Típica para el entorno del MH de la Iglesia Natividad de María de Ichuac.



Zona Típica de Detif

Decreto N°316 de 04/08/2015, Ministerio de Educación, declara Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica al “entorno del Monumento Histórico de la Iglesia Santiago Apóstol de Detif” que se emplaza en la localidad de Detif, Isla Lemuy, Chiloé. Las siguientes figuras muestran la planimetría preliminar para la definición de esta zona y luego el Plano Oficial de la declaratoria de Zona Típica para el entorno del MH de la Iglesia Santiago Apóstol de Detif.

FIGURA N° 11-8 Plano Preliminar Zona Típica Detif

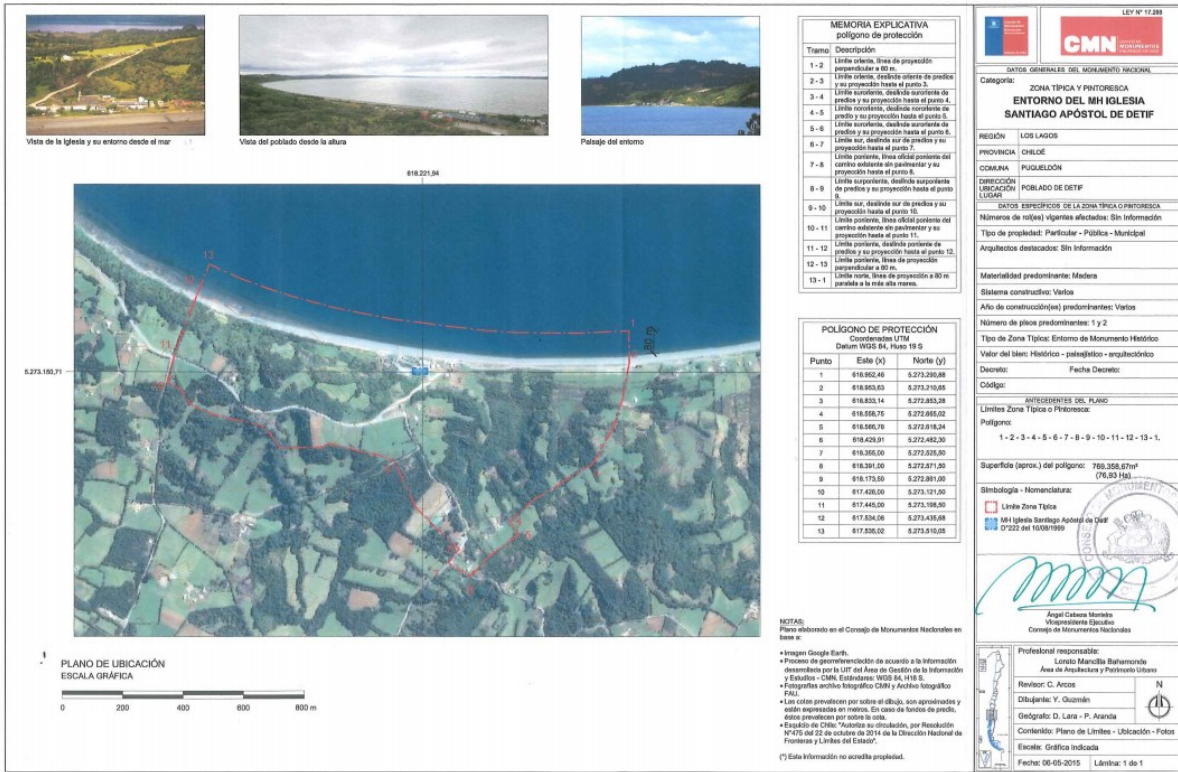


Fuente: CMN, 2015.



# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

## FIGURA N° 11-9 Plano Oficial Zona Típica Detif



Fuente: CMN, 2015





### Lineamientos estratégicos

- Fortalecimiento de las competencias laborales orientadas a la superación de brechas para la prestación de servicios turísticos patrimoniales de Chiloé.
- Planeación, evaluación e implementación, de una cartera de proyectos de inversión en infraestructura que permita articular la oferta de productos y servicios turísticos de Chiloé. Implementación de un sistema de conectividad virtual que satisfaga las necesidades del conjunto de las unidades del sector turismo.
- Fortalecimiento de una cultura, que valore y promueva el cuidado y desarrollo, del patrimonio y los ecosistemas, en que se sustenta la actividad turística de la zona.
- Fortalecimiento de los encadenamientos de la agricultura familiar campesina con las unidades vinculadas a los sectores de servicios públicos, servicios turísticos, unidades reguladoras, entre otras.
- Desarrollo de una política de recuperación de genética autóctona (caballo chilote, oveja negra, entre otros) como factor de competitividad y sustentabilidad del sector turismo, Implementación de estrategias de difusión y comercialización orientada a posicionar la oferta en los mercados de destino, aprovechando la imagen de Chiloé.
- Fomento y apoyo en el uso de energías renovables como energía eólica, centrales mareales, entre otras para las pequeñas islas del mar interior.

#### Programa estratégico de desarrollo para territorios especiales

**Objetivo del programa:** Reducir los desequilibrios en asentamientos en condiciones de aislamiento físico y/o social, procurando acercar a todos los habitantes de la región a la red de oportunidades y posibilidades de desarrollo.

#### Componentes del programa:

##### 1. Infraestructura básica para zonas especiales.

###### Medidas propuestas:

- Construcción de carpeta de proyectos de infraestructura para las zonas especiales.
- Plan de financiamiento de proyectos de infraestructura priorizados.

##### 2. Mejoramiento de la calidad de vida y su entorno.

###### Medidas propuestas:

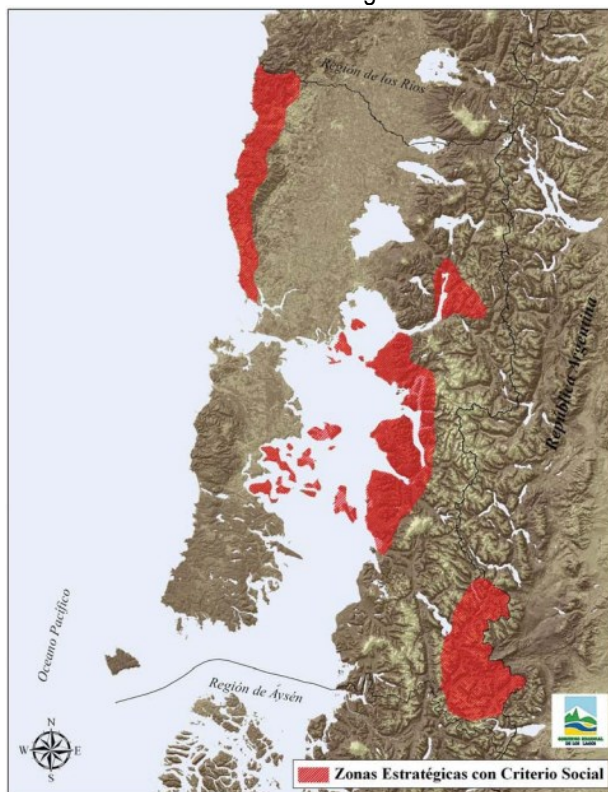
- Catastro de necesidades básicas en zonas especiales.
- Plan de inversiones en proyectos sociales y territoriales en zonas especiales.

##### 3. Conectividad física y virtual para zonas especiales.

###### Medidas propuestas:

- Cartera de proyectos de conectividad física y virtual para las zonas especiales.
- Plan de inversiones en proyectos conectividad física y virtual para las zonas especiales.

FIGURA N° 11-11 Zonas estratégicas con criterio social



Fuente: ERD 2009-2020, Región Los Lagos

### 11.2.2. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2013, REGIÓN DE LOS LAGOS

**Objetivo General.** Elaborar un Modelo de Ordenamiento Territorial para la Región de Los Lagos, para dar cumplimiento a los lineamientos, políticas y programas establecidos en la Estrategia Regional de Desarrollo, cuyo objetivo sea entregar las herramientas para una mejor toma de decisión de gestión, planificación e inversión regional.

El Modelo resultante del análisis prospectivo, se concilia a través de cuatro ámbitos como medio para un ordenamiento del territorio de forma sostenible:

- la Sostenibilidad Ambiental,
- el Desarrollo Humano y la Calidad de Vida,
- la Competitividad Económico-Productiva más,
- la Conectividad como eje Integrador del Territorio.

Estos ámbitos, conglomeran en sí, lo Territorializable o Espacializable de la Estrategia Regional de Desarrollo 2009-2020, los que a su vez dan cuenta de los mandatos de la Ley Orgánica Constitucional de Administración de Los Gobiernos Regionales (Ley 19.175) para el Desarrollo Armónico de los Territorios y sus Habitantes. El Modelo propuesto es el acuerdo acerca de los Usos que se le otorguen al Territorio Regional, donde el camino para la sostenibilidad, es establecer criterios de uso, de modo que coexistan entre sí las Actividades Productivas, tanto las de alta competitividad, como las locales y las de subsistencia, propendiendo a la armonía entre las diferentes escalas.

Entre los proyectos y programas regionales del Plan de Implementación y Gestión, destaca en especial para la Provincia de Chiloé:

Programa estratégico de infraestructura para la competitividad regional

Plantear instancias de intersectorialidad que permitan concretar de forma coordinada y eficiente iniciativas de inversión pública para la promoción y fomento del desarrollo productivo de la Región de Los Lagos. Iniciativas coordinadas de transporte, telecomunicaciones, movilidad, vivienda, servicios básicos e infraestructuras habilitantes para las actividades productivas, pueden ser materializadas de forma coordinada y eficiente a través de los sectores si en ese proceso se aúnan los planes propios y se coordina la inversión. Así también en lo que a se refiera a la mitigación de los riesgos asociados al déficit hídrico, en la Provincia de Chiloé y Osorno, Volcánicos en toda la Región e Incendios Forestales.

### 11.2.3. PLAN REGIONAL DE DESARROLLO URBANO 2004, REGIÓN DE LOS LAGOS

Dentro de la estructura de gestión de este Plan, se han diseñado unidades territoriales definidas como Áreas Programa, las que muestran cierta homogeneidad respecto a sus atributos y en consecuencia respecto a la naturaleza de los problemas y potencialidades que están asociados a ellas (PRDU Región de los Lagos).

El Área Programa (AP8) está compuesta por las siguientes comunas: Castro, Chonchi, Puqueldón, Queilén y Quellón. La población total de estas comunas al año 2002 suma un total de 83.059 habitantes. El siguiente cuadro muestra la población de los Censos 1982, 1992 y 2002 y sus tasas intercensales, entre las que destaca la tasa intercensal de la comuna de Puqueldón siempre decreciente.

**CUADRO N° 11-4 Población Área Programa 8, Censos 1982, 1992 y 2002**

Población Comunal	Censos			Tasa de crecim. 82-92	Tasa de crecim.92-02
	1982	1992	2002		
<b>AP8</b>	<b>55.911</b>	<b>64.813</b>	<b>83.059</b>	<b>1,49</b>	<b>2,51</b>
Comuna de Castro	26.984	29.931	39.366	1,04	2,78
Comuna de Chonchi	9.594	10.627	12.572	1,03	1,69
Comuna de Puqueldón	4.374	4.248	4.160	-0,29	-0,21
Comuna de Queilén	4.753	4.952	5.138	0,41	0,37
Comuna de Quellón	10.206	15.055	21.823	3,96	3,78

Fuente PRDU 2004, SEREMI MINVU Los Lagos.

#### Principales proyectos de Impacto Territorial

- Los principales proyectos que muestran impacto territorial son los relacionados con la actividad acuícola y el creciente impacto del turismo.
- Mejoramiento de la Ruta 5, asociado al Puente del Canal de Chacao.

#### Lineamientos

- Consolidación del eje transversal que conecta con Cucao y el Parque Nacional Chiloé.
- Integración de las áreas del sector sur-poniente del AP.
- Refuerzo de los programas orientados a la preservación del patrimonio cultural y arquitectónico del AP.

**Prioridades respecto a Instrumentos de Planificación Territorial**

- Extensión de los Planes Reguladores Comunales hacia las áreas de mayor presión de ocupación por proyectos turísticos.

Cabe destacar que a la fecha de este Plan (inicios de 2004), el estado de los instrumentos de planificación territorial en las comunas de esta Área Programa era el que se muestra en el siguiente cuadro, donde la comuna de Puqueldón aparece sin IPT, dado que el Límite Urbano de Puqueldón solo entró en vigencia en Septiembre de ese mismo año.

**CUADRO N° 11-5 Situación de instrumentos de planificación territorial en AP8**

Comunas	IPT	Año	Observaciones	Base Digit.
Castro	PRC/E	1991	PRC EN ESTUDIO	
Chonchi	PRC	1999	PRC	
Puqueldón	S/IPT			
Queilén	PRC	1997		
Quellón	PRC/E	S/IPT	PRC EN TRAMITE	

Fuente: PRDU 2004, SEREMI MINVU Los Lagos.

Tanto el ERD 2009-2020 como el PRDU 2004 apuntan:

- al desarrollo del turismo conteniendo las externalidades negativas que esta actividad provoca en sectores frágiles y vulnerables;
- al mejoramiento de la conectividad multimodal interna y hacia el continente, apoyando actividades de turismo y productivas
- al mejoramiento de las condiciones del patrimonio histórico -cultural y arquitectónico
- y en el caso del PRDU, a la confección de planes reguladores en sectores con presión de ocupación de suelo.

**11.2.4. PLAN PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO DE LA REGIÓN DE LOS LAGOS 2011 – 2014**

Este Plan tiene como base la Ley N°20.423 y la Estrategia Nacional de Turismo aprobada por el Consejo de Ministros, que define a la región como Región Turística y en consecuencia la inversión de escalas regional, sectorial como local deben apuntar a ese objetivo, definido como un eje de crecimiento económico regional.

El Objeto de la Nueva Ley, implica: “El desarrollo y promoción de la actividad turística, por medio de mecanismos destinados a la creación, conservación y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos nacionales.”, por lo cual la Misión Institucional consiste en fomentar y consolidar el desarrollo sustentable de la actividad turística en la región. (Plan para el Desarrollo Turístico en la Región de los Lagos).

Se definieron 6 ejes para el Plan, entre ellos:

- Promoción: Fortalecer y potenciar la actividad turística regional a partir de la implementación de un Programa de Promoción y Difusión del destino Región de Los Lagos, que permita el desarrollo sostenible de ésta actividad y su posicionamiento en los mercados nacionales e internacionales como; Brasil, Argentina, Colombia, Alemania, Francia, y España.

En este eje, Chiloé se define como destino Patrimonial y gastronómico y místico.



- Fortalecimiento de la competitividad: el trabajo para posicionar a la región en este rol turístico se ha enmarcado en postulados de Sustentabilidad y Desarrollo del Emprendimiento Asociativo.

La “Sustentabilidad” se concreta al considerar la Interacción entre la realidad productiva de la Región y el turismo, para asegurar la preservación de los recursos, la participación de los actores locales y la relación con la cultura, la forma de vida de la población y la aplicación de buenas prácticas apuntando a la diferenciación. El desarrollo del “Emprendimiento Asociativo” se concreta por medio del rescate de talentos y liderazgos que permitan llevar adelante una estrategia común con énfasis en una mirada “desde el cliente”.

Como parte de este eje, se definen acciones concretas entre las que aparece la articulación de la oferta en la Ruta Chiloé, con el objetivo de una información que destaque los servicios, distancia entre puntos, rutas y servicios, que apunte a aumentar los días de estadía del turista y con ello los ingresos de los prestadores de servicios turísticos.

## 12. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Esta síntesis se centra en lo fundamental en las 5 localidades que son materia del estudio y solamente se hacen referencias de mayor escala cuando el tema lo necesite.

### 12.1 DEMANDA DE SUELO

En la localidad de Puqueldón, existe actualmente un comité de vivienda que se denomina “Comité de vivienda de Lemuy”. Este comité cuenta con 35 familias inscritas que esperan una vivienda en la futura y primera villa de la comuna de Puqueldón. Ya se cuenta con la adquisición del terreno, el cual corresponde al ex Aeródromo destinado para la construcción de 70 casas habitaciones. Este proyecto inyectará nueva demanda por servicios y equipamientos en la comuna de Puqueldón.

De acuerdo a algunos testimonios de personas que habitan en la Isla Lemuy, en la comuna se observa un aumento incipiente en la compra y venta de terrenos en los sectores céntricos de la comuna, en perjuicio de las localidades con borde costero, como Aldachildo o Puqueldón. Esto ocurre porque las personas que compran terrenos en esta comuna, lo hacen para trabajar los campos y desarrollar la agricultura de subsistencia.

Por último, y dados los antecedentes de demanda de suelo, se concluye que en la Isla Lemuy no existe actualmente una demanda de suelos, tanto por viviendas como por otras actividades.

#### 12.1.1. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS

##### a) Disminución de población

La población estimada de Puqueldón para el año 2040 fue calculada sobre la base de una proyección tendencial del período 2021 – 2030 de las cifras proyectadas por el INE hasta el 2020. Esta proyección muestra que la Comuna de Puqueldón disminuiría su población de 4160 habitantes en 2002, a 3925 habitantes en 2030.

**CUADRO N° 12-1 Proyección de población, comuna de Puqueldón hasta año 2030**

Año	Población (Habitantes)	Año	Población (Habitantes)	Año	Población (Habitantes)	Año	Población (Habitantes)
1991	4257	2001	4169	2011	4083	2021	3999
1992	4248	2002	4160	2012	4075	2022	3991
1993	4239	2003	4151	2013	4066	2023	3983
1994	4230	2004	4143	2014	4058	2024	3974
1995	4222	2005	4134	2015	4049	2025	3966
1996	4213	2006	4126	2016	4041	2026	3958
1997	4204	2007	4117	2017	4033	2027	3950
1998	4195	2008	4109	2018	4024	2028	3942
1999	4187	2009	4100	2019	4016	2029	3933
2000	4178	2010	4092	2020	4008	2030	3925

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002.

**12.1.2. DÉFICIT HABITACIONAL****a) Déficit cuantitativo**

El déficit cuantitativo de viviendas corresponde a la demanda de viviendas existentes que no se encuentra absorbida por las viviendas establecidas, es decir, corresponde al número de los hogares allegados en una vivienda existente, y que en algún momento se espera que se consoliden como nuevas viviendas.

El cuadro siguiente muestra que el 97% de los hogares no tiene hacinamientos, lo cual es un porcentaje a los índices que muestra la región y el país.

**CUADRO N° 12-2 Hacinamiento en los hogares, comuna de Puqueldón.**

Hacinamiento en los hogares	2003	2006	2009	% según territorio (2009)		
				Comuna	Región	País
Sin hacinamiento	1042	1058	1290	97	90	91
Hacinamiento medio	16	72	42	3	9	8
Hacinamiento crítico	10	8	0	0	1	1
<b>Total</b>	<b>1068</b>	<b>1138</b>	<b>1332</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: CASEN 2009.

**CUADRO N° 12-3 Allegamiento en los hogares, comuna de Puqueldón.**

Allegamiento en los hogares	2003	2006	2009	% según territorio (2009)		
				Comuna	Región	País
Sin allegamiento interno	775	969	1110	83	85	83
Con allegamiento interno	293	169	222	17	15	17
Sin allegamiento externo	1043	1122	1332	100	96	95
Con allegamiento externo	25	0	0	0	3	5

Fuente: CASEN 2009.

**b) Déficit cualitativo**

Según lo que se observa en el siguiente cuadro, la comuna presenta un porcentaje menor de viviendas en condición de "precarias", con un promedio que bordea el 3%.

**CUADRO N° 12-4 Calidad de las viviendas, comuna de Puqueldón.**

Área	Viviendas No Precarias	% Viviendas No precarias	Viviendas Precarias	% Viviendas Precarias.	Total
Puqueldón	358	97,28	10	2,72	368
Aldachildo	446	96,96	14	3,04	460
Ichuac	338	97,13	10	2,87	348
Detif	107	98,17	2	1,83	109

Fuente: INE 2002.

## 12.2 OFERTA DE SUELO

La oferta de suelo en todas las localidades de la comuna se ve fuertemente condicionada por las características geográficas de cada lugar y la presencia de terrenos expuestos a peligros naturales. Se verificó que no existe un mercado de suelo urbano activo por lo que desde el punto de vista comercial tampoco aparecen en conocimiento público oferta de terrenos.

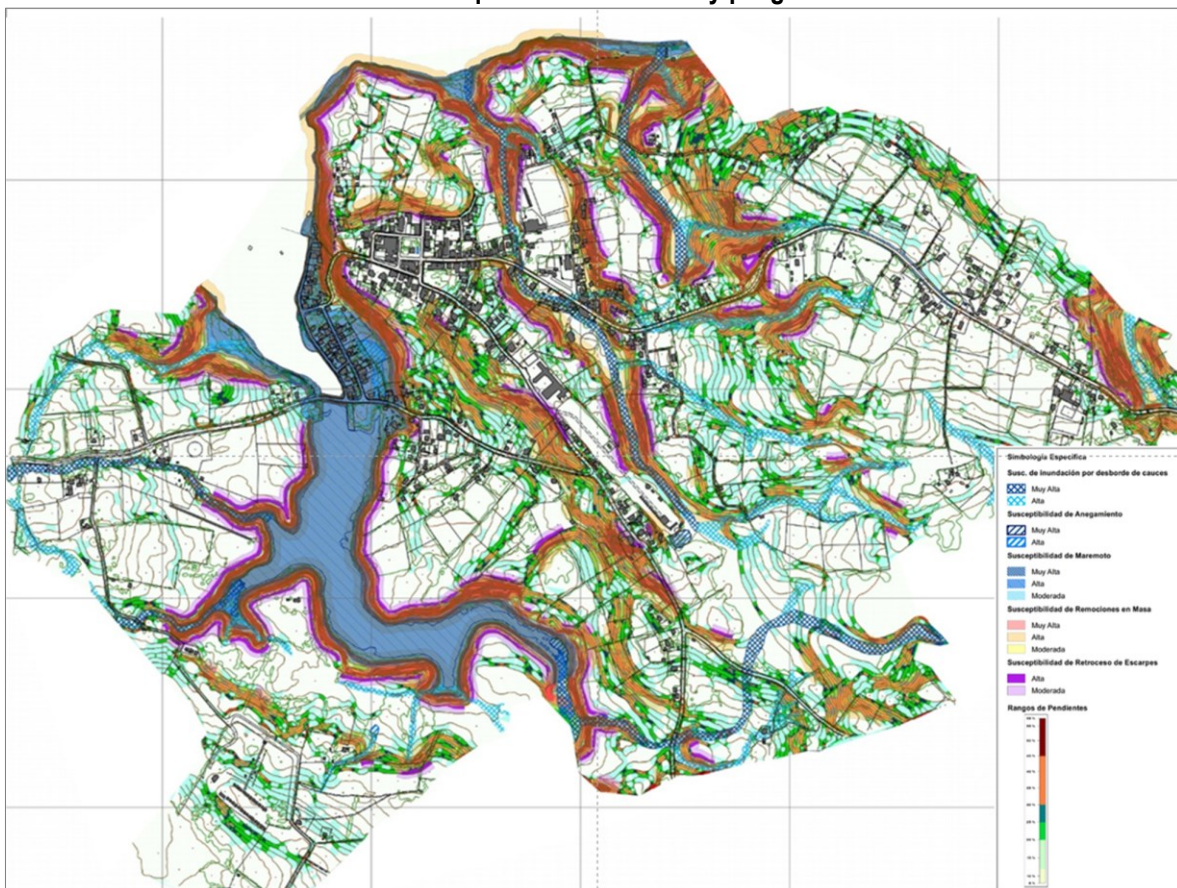
A continuación se describen las características de cada una de las localidades en estudio.

### 12.2.1. PUQUELDÓN

#### a) Limitantes del medio físico

El asentamiento humano de Puqueldón se encuentra fuertemente determinado por las características físicas de su territorio, el cual está marcadamente seccionado por esteros, quebradas, serranías y el bordemar. En la figura siguiente se muestra en colores claros (del blanco al verde agua) que las áreas habitables – con pendientes de menos de 25% - no conforman un territorio continuo sino que está seccionado en porciones no muy extensas separadas en altura por pendientes fuertes (áreas de colores marrón, rojo y magenta).

FIGURA N° 12-1 Puqueldón. Pendientes y peligros naturales

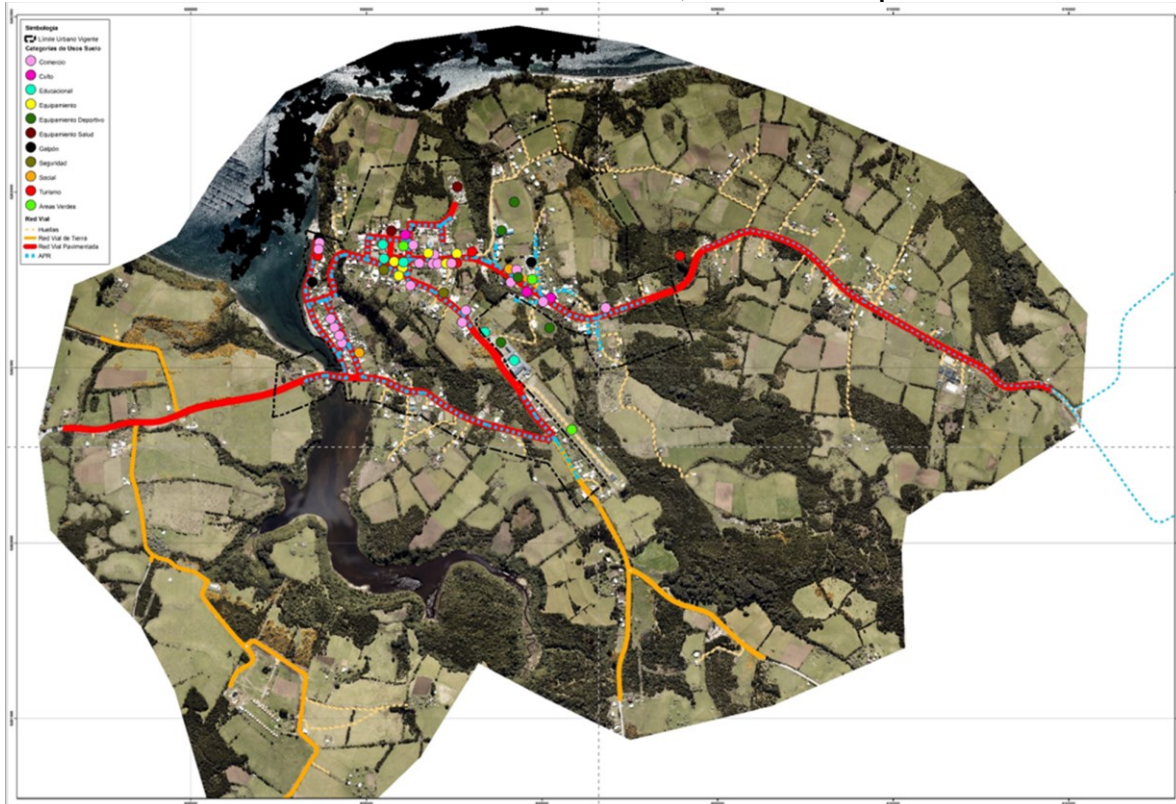


Fuente: Elaboración propia.

**b) Existencia y localización adecuada de los elementos del medio construido**

La infraestructura urbana de conectividad vial cubre sólo un parte del área y dotación de servicios de agua potable y alcantarillado cubre parcialmente el área.

**FIGURA N° 12-2: Infraestructura urbana, localidad de Puqueldón**



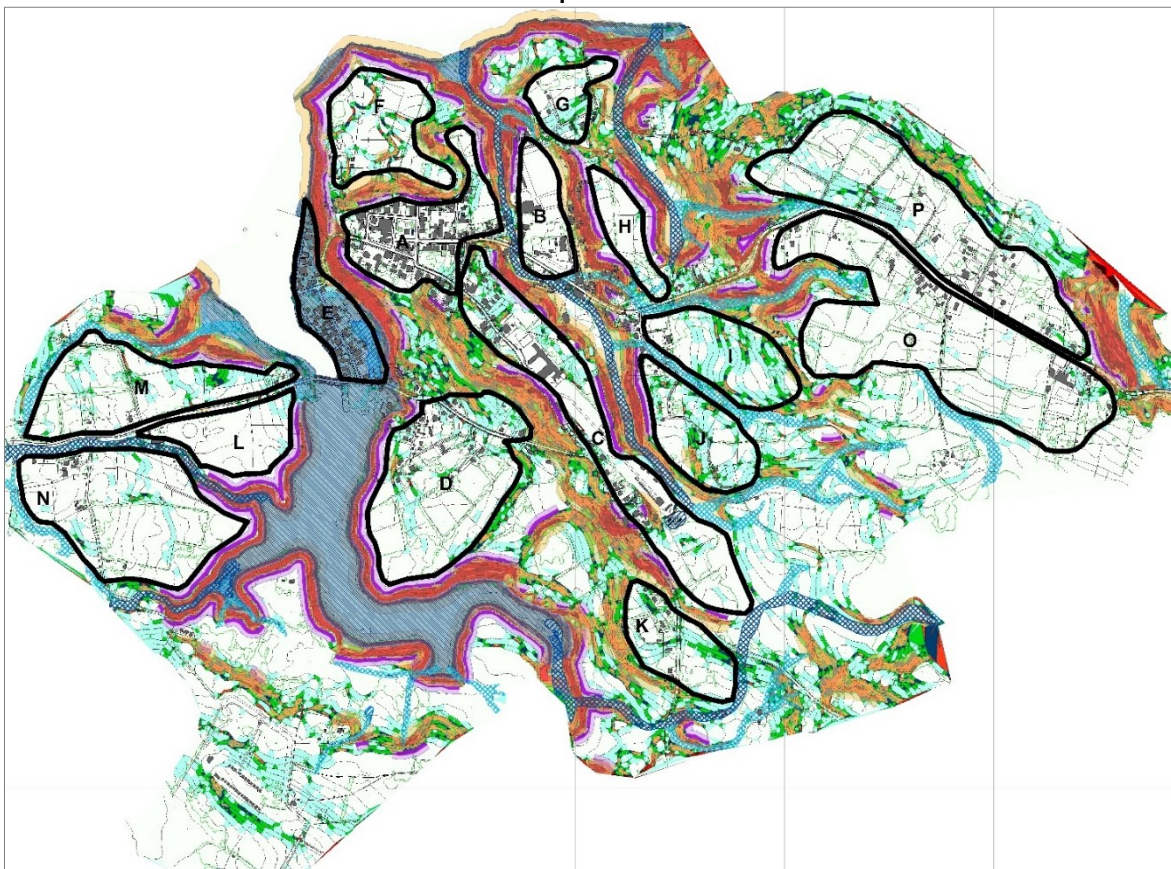
Fuente: Elaboración propia.

**c) Oferta de suelo para actividades urbanas y productivas**

Las áreas habitables se han definido como aquellas que tienen una pendiente menor al 25% (de color blanco y verde agua) y que no están expuestas a peligros naturales. De este análisis se desprende que el espacio urbano seguirá estructurado en base a unidades separadas que requerirán de inversiones importantes en infraestructura vial para dotarlas de accesibilidad. Para acoger mayor cantidad de población se requerirán de importantes inversiones en conectividad vial y urbanización.



FIGURA N° 12-3 Puqueldón. Áreas habitables



Fuente: Elaboración propia.

En el siguiente Cuadro se muestran las superficies de suelo habitable disponibles en cada sector, los suelos consolidados expuestos a peligros naturales y la superficie del Límite Urbano vigente. De esto se desprende que existen aproximadamente 73 hectáreas de suelo habitable que podrían ser destinadas a la ocupación urbana.

**CUADRO N° 12-5 Puqueldón suelo habitable**

<b>PUQUELDÓN</b>	
<b>Área habitable</b>	<b>Superficie (Ha)</b>
A	6,6
B	3,2
C	11,3
D	11,8
E	3,9
F	5,4
G	2,4
H	2,4
I	5,3
J	5,0
K	4,3
L	4,0
M	8,3
N	11,8
O	18,9
P	14,4
<b>Total</b>	<b>119,0</b>
Consolidado	42,7
No consolidado	72,4
<b>Área expuesta</b>	<b>Superficie (Ha)</b>
Consolidado con maremoto	3,9
<b>Limite Urbano vigente</b>	
Superficie (Ha)	64,2

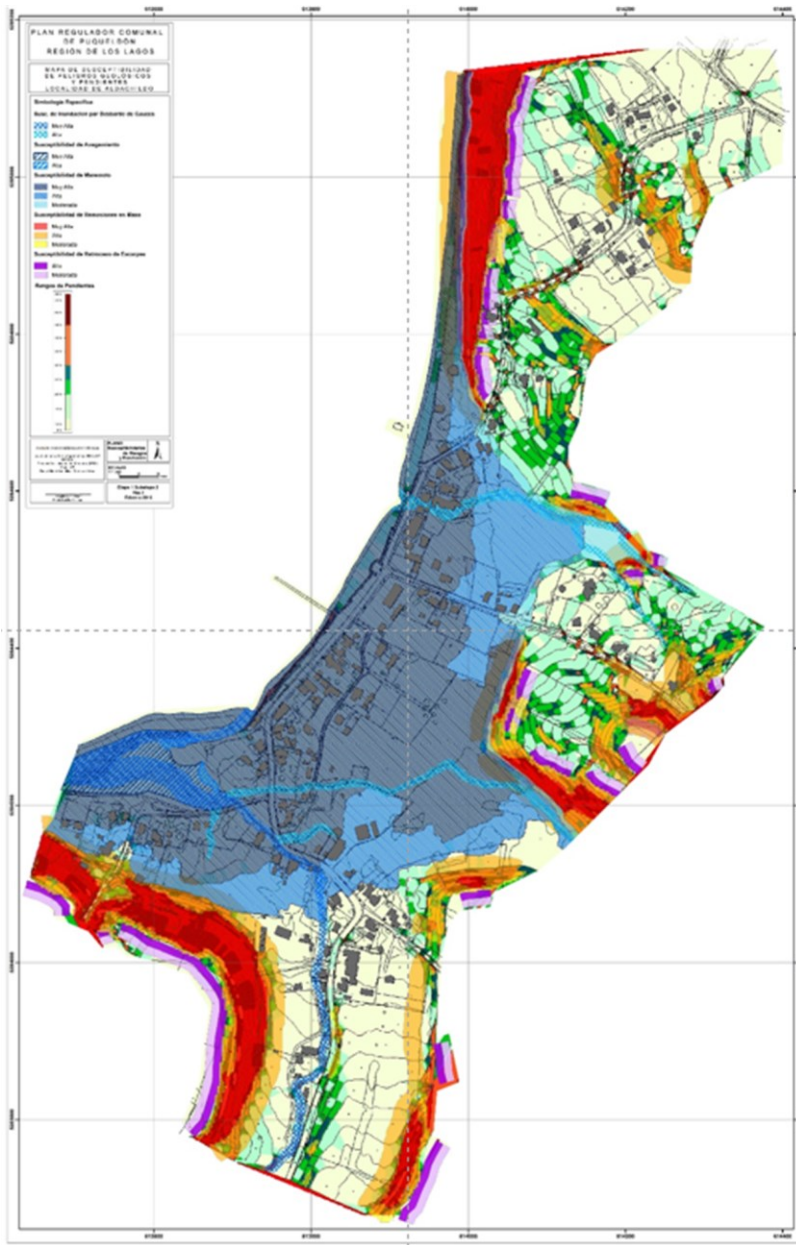
Fuente: Elaboración propia.

12.2.2. ALDACHILDO

a) Limitantes del medio físico

Aldachildo está fuertemente limitada en su desarrollo por la exposición de la planicie litoral a peligros naturales. Si bien ese territorio tiene pendientes suaves, la presencia de tales peligros condiciona negativamente su desarrollo sustentable. Las áreas circundantes están en sectores con pendientes moderadas pero ubicadas en lo alto de la serranía que en la práctica no son consideradas como parte de la localidad misma.

FIGURA N° 12-4: Aldachildo. Áreas habitables

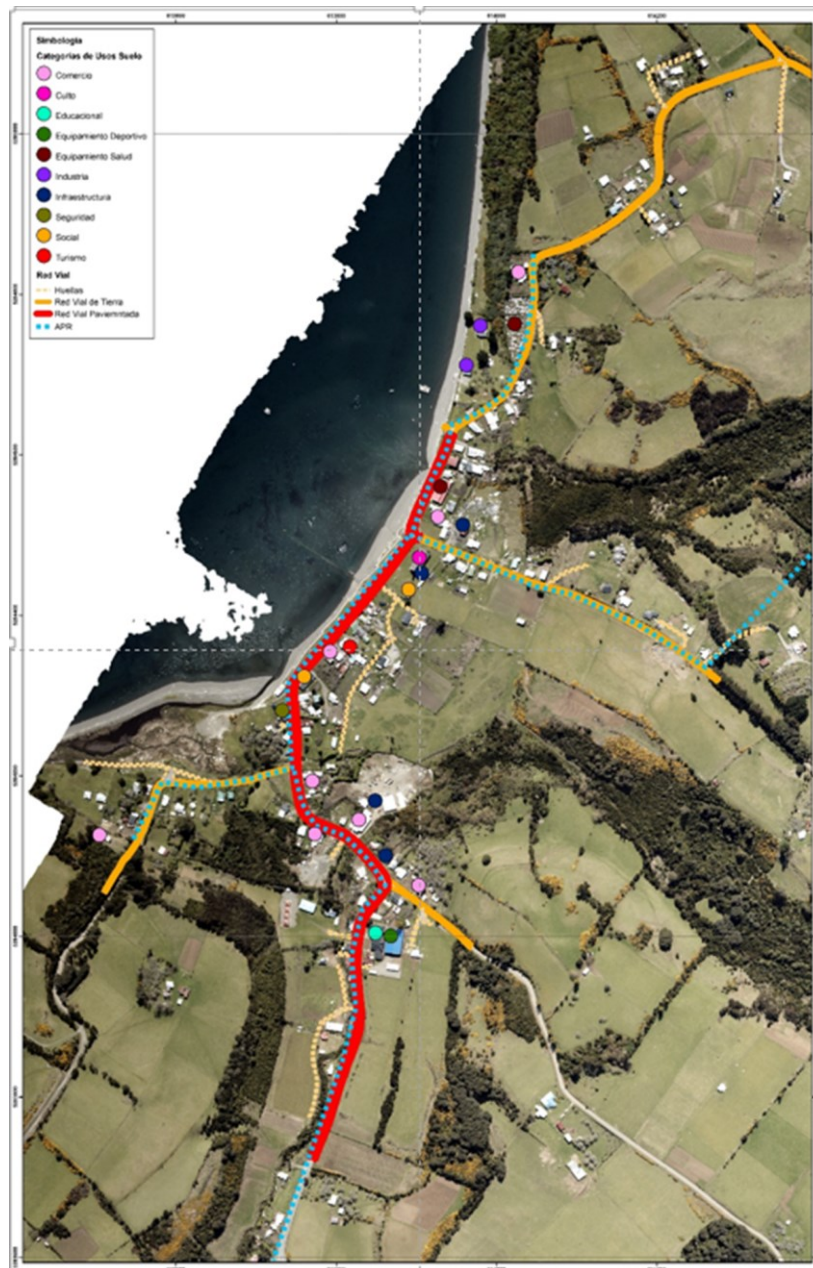


Fuente: Elaboración propia.

**b) Existencia y localización adecuada de los elementos del medio construido**

Las construcciones de Aldachildo se organizan en torno del camino principal. No existen circuitos consolidados. Todo el equipamiento está sobre esa misma vía. No existe alcantarillado de aguas servidas. El equipamiento y la infraestructura no es suficiente para acoger crecimiento de población.

**FIGURA N° 12-5: Infraestructura, localidad de Aldachildo**



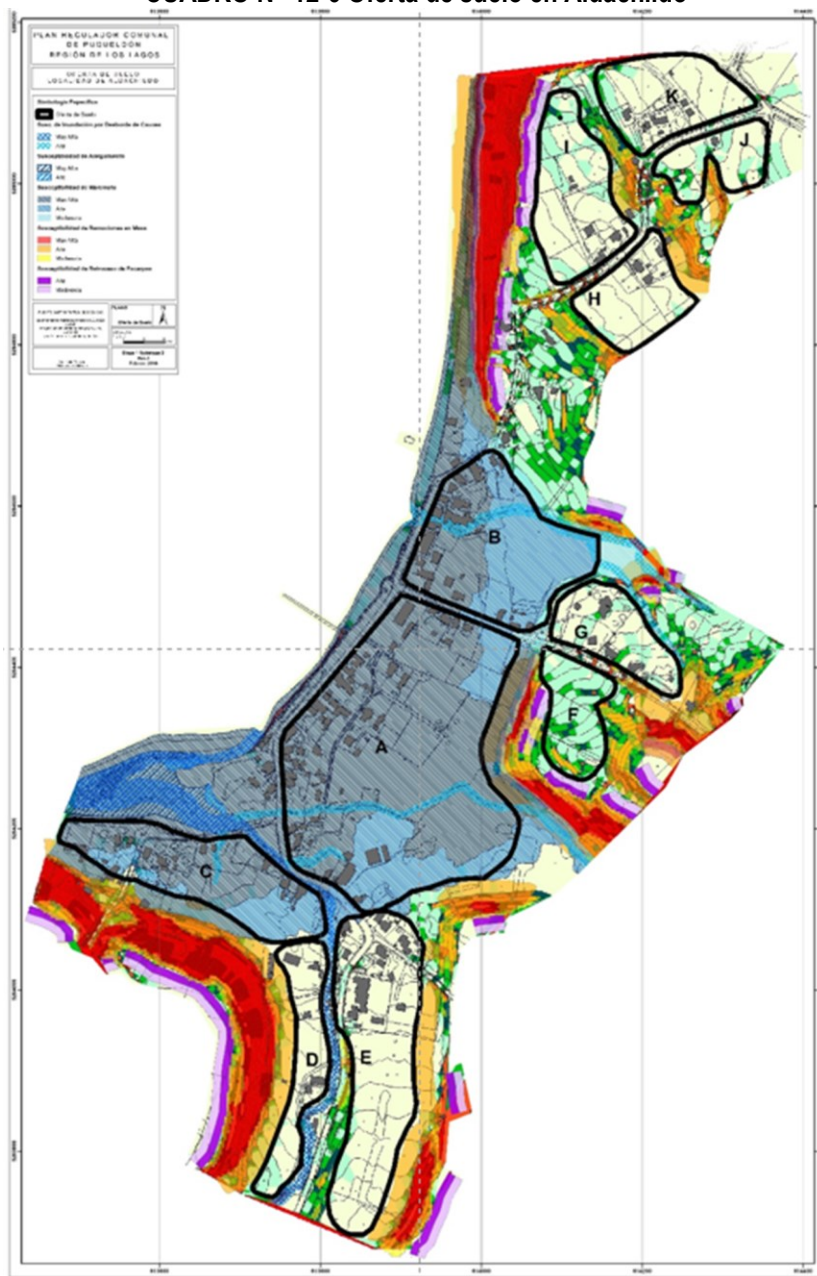
Fuente: Elaboración propia.



**c) Oferta de suelo para actividades urbanas y productivas**

Dada la exposición de la planicie litoral a peligros naturales (maremoto), se considera que toda ella no es apta para acoger nuevas viviendas ni menos equipamientos de educación, salud o seguridad. En la figura siguiente se puede apreciar que solamente en las serranías existe suelo habitable sin exposición a peligros naturales y con pendientes moderadas.

**CUADRO N° 12-6 Oferta de suelo en Aldachildo**



Fuente: Elaboración propia.

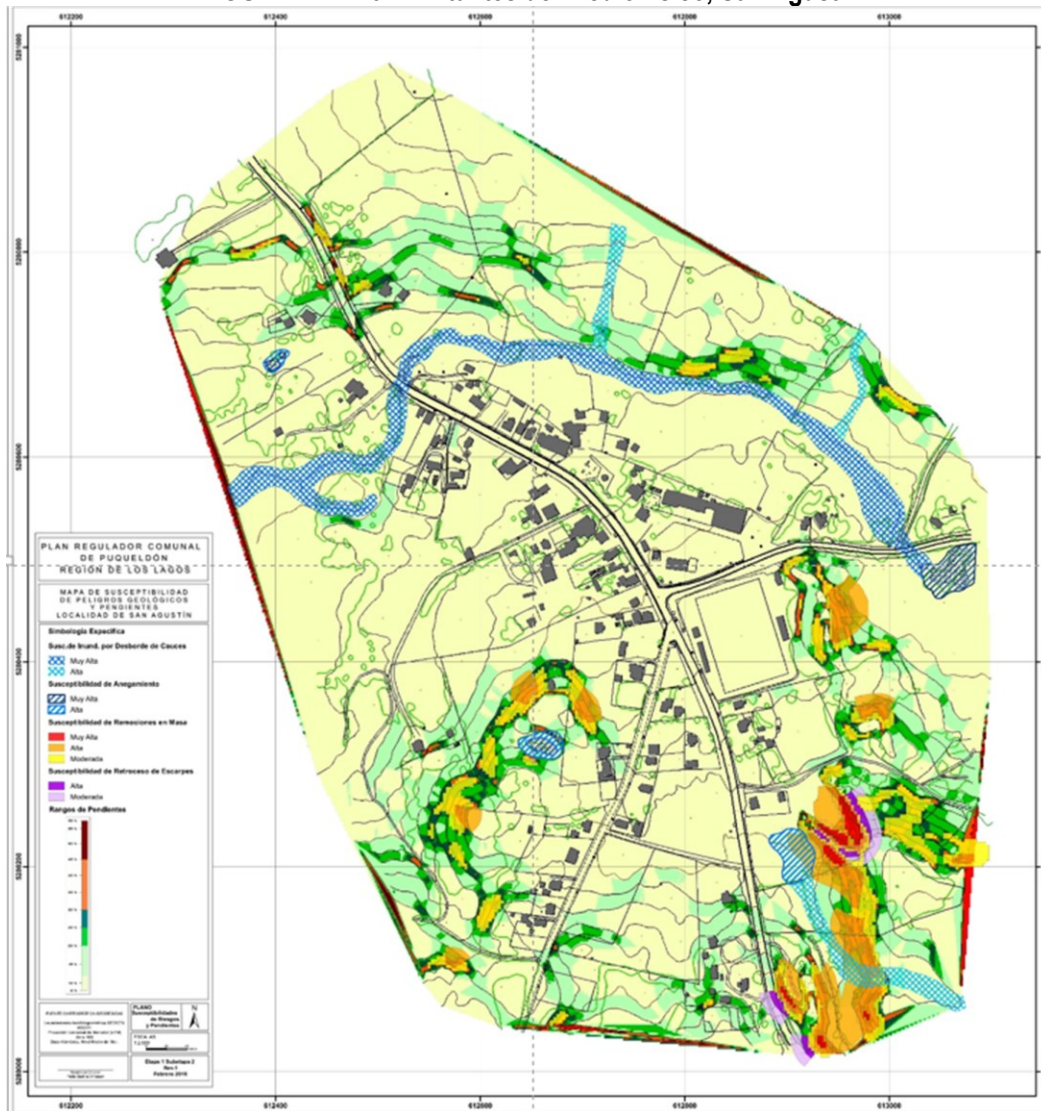


12.2.3. SAN AGUSTÍN

a) Limitantes del medio físico

San Agustín prácticamente no tiene limitantes físicas, salvo el pequeño estero que transcurre en dirección oriente a poniente. Sus pendientes son suaves y aptas para la construcción urbana.

FIGURA N° 12-6: Limitantes del medio físico, San Agustín

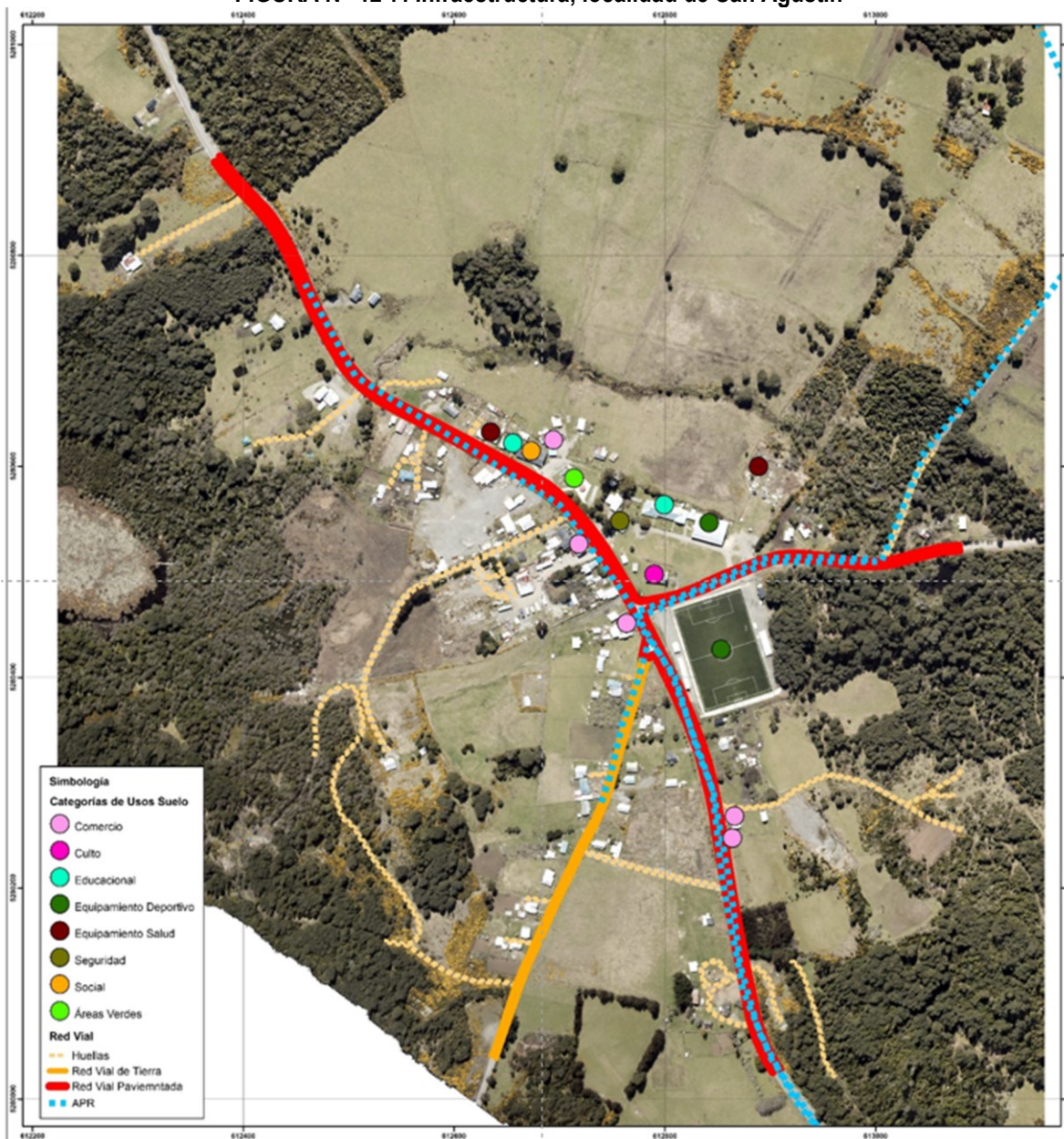


Fuente: Elaboración propia.

**b) Existencia y localización adecuada de los elementos del medio construido**

San Agustín se organiza en torno a su camino principal y sus dos ramas laterales. Todo el equipamiento está sobre el camino principal. Tiene dotación de agua potable. Si bien el equipamiento actual no es suficiente para acoger un aumento importante de la demanda, por sus características físicas, las nuevas inversiones no requieren de grandes recursos.

**FIGURA N° 12-7: Infraestructura, localidad de San Agustín**



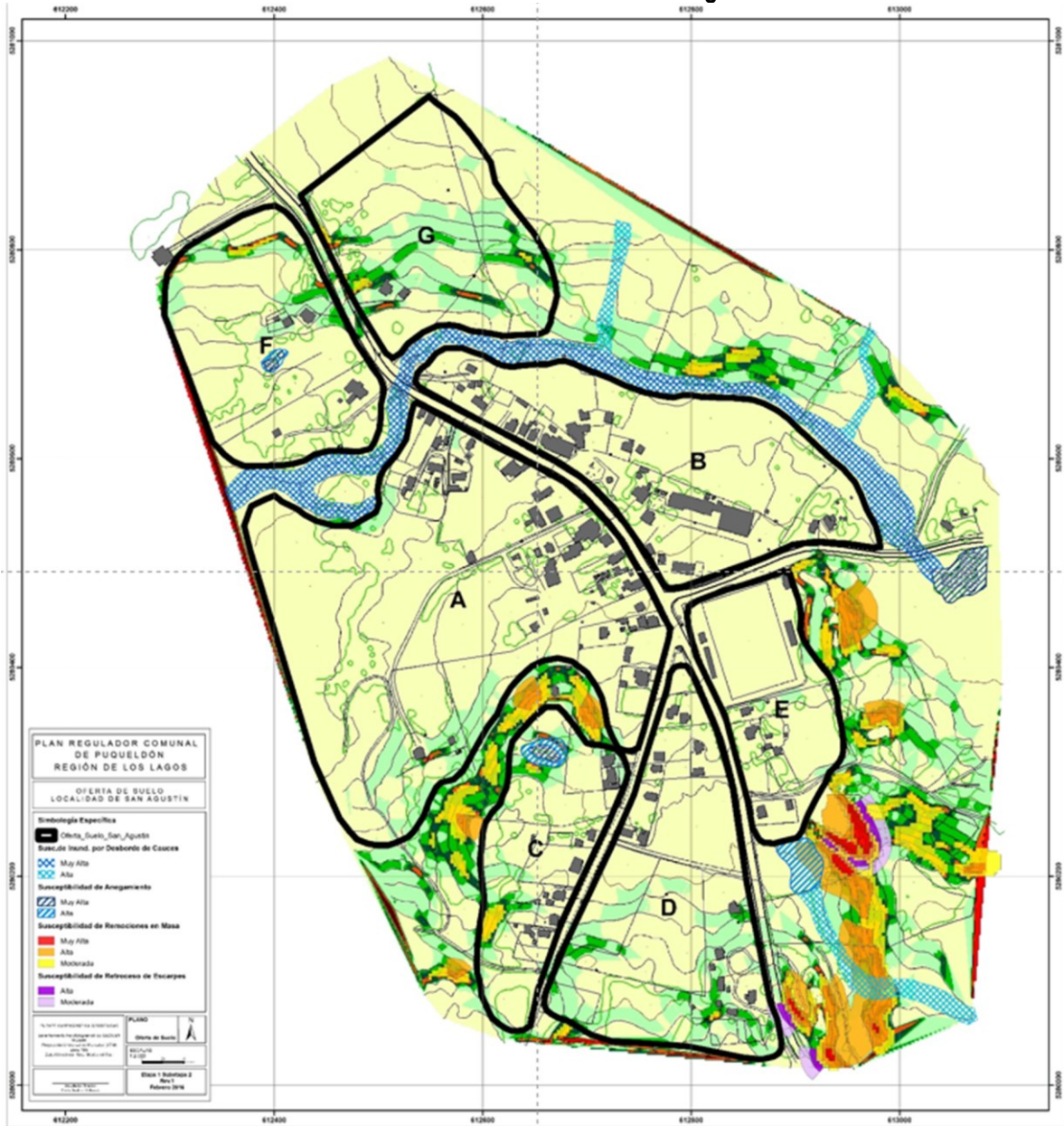
Fuente: Elaboración propia.



c) Oferta de suelo para actividades urbanas y productivas

La oferta de suelo es amplia y no requiere inversiones especiales para su habilitación.

FIGURA N° 12-8: Oferta de suelo San Agustín



Fuente: Elaboración propia.

**CUADRO N° 12-7 San Agustín: Superficies de suelo disponible**

<b>SAN AGUSTÍN</b>	
<b>Área</b>	<b>Superficie (Ha)</b>
A	9,4
B	4,7
C	2,5
D	4,7
E	2,3
F	3,6
G	3,6
Total	31,0
Consolidado	12,4
No consolidado	18,6

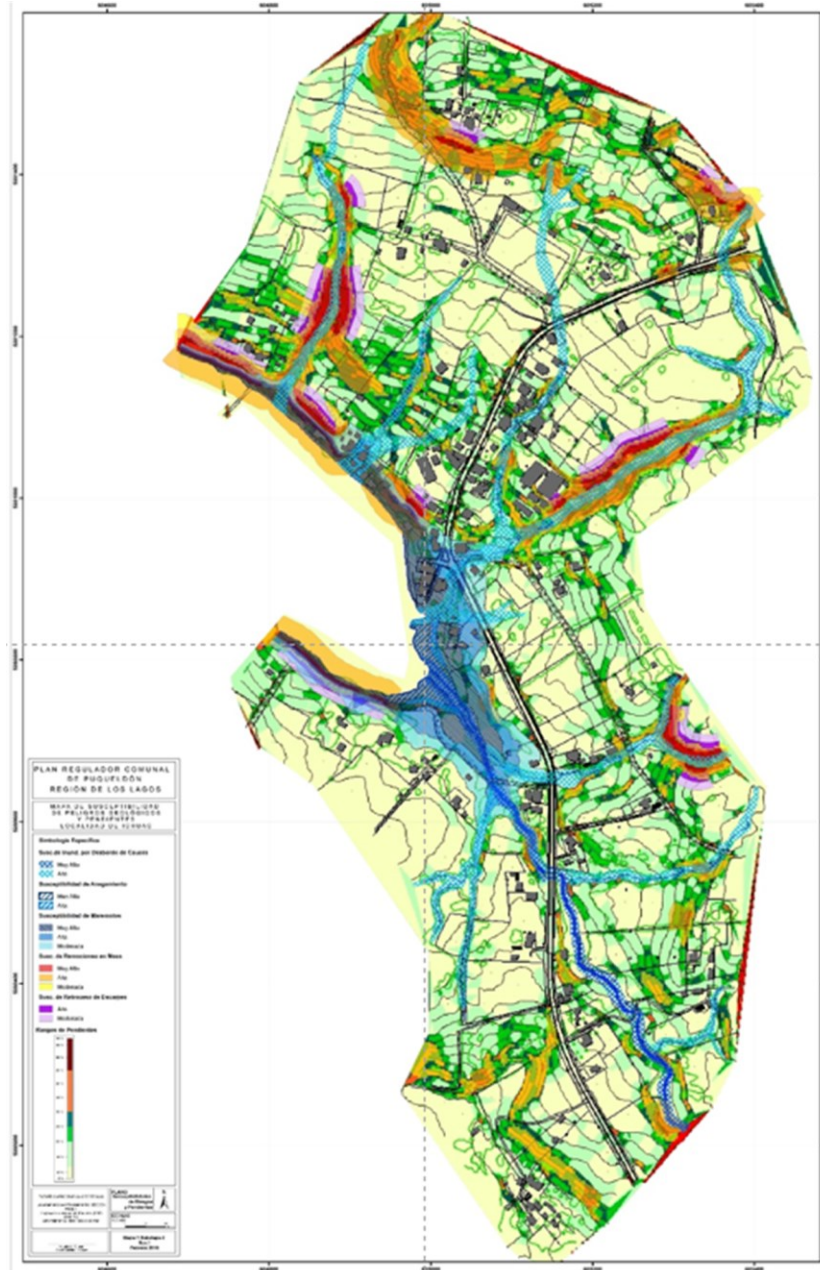
Fuente: Elaboración propia.

12.2.4. ICHUAC

a) Limitantes del medio físico

Las limitantes de Ichuac se relacionan con las pendientes de las serranías donde se ubica y la presencia de varios cursos de aguas naturales que corren hacia el Estero Ichuac y la bahía, surcando el territorio en varias secciones. Así, el territorio no conforma un espacio continuo y por tanto se dificulta su ocupación.

FIGURA N° 12-9: Limitantes del medio físico, localidad de Ichuac.



Fuente: Elaboración propia.



**b) Existencia y localización adecuada de los elementos del medio construido**

La estructura de Ichauc corresponde a una “calle larga” con dos incipientes ramales en torno a su bahía. Los equipamientos básicos están sobre el camino principal (pavimentado). No existe una “red” o “malla” vial. Toda la accesibilidad es desde el camino principal. Si bien tiene agua potable suministrada por un sistema APR, no tiene alcantarillado. Claramente la infraestructura existente no es suficiente para acoger mayor cantidad de población.

**FIGURA N° 12-10: Infraestructura, localidad de Ichauc**

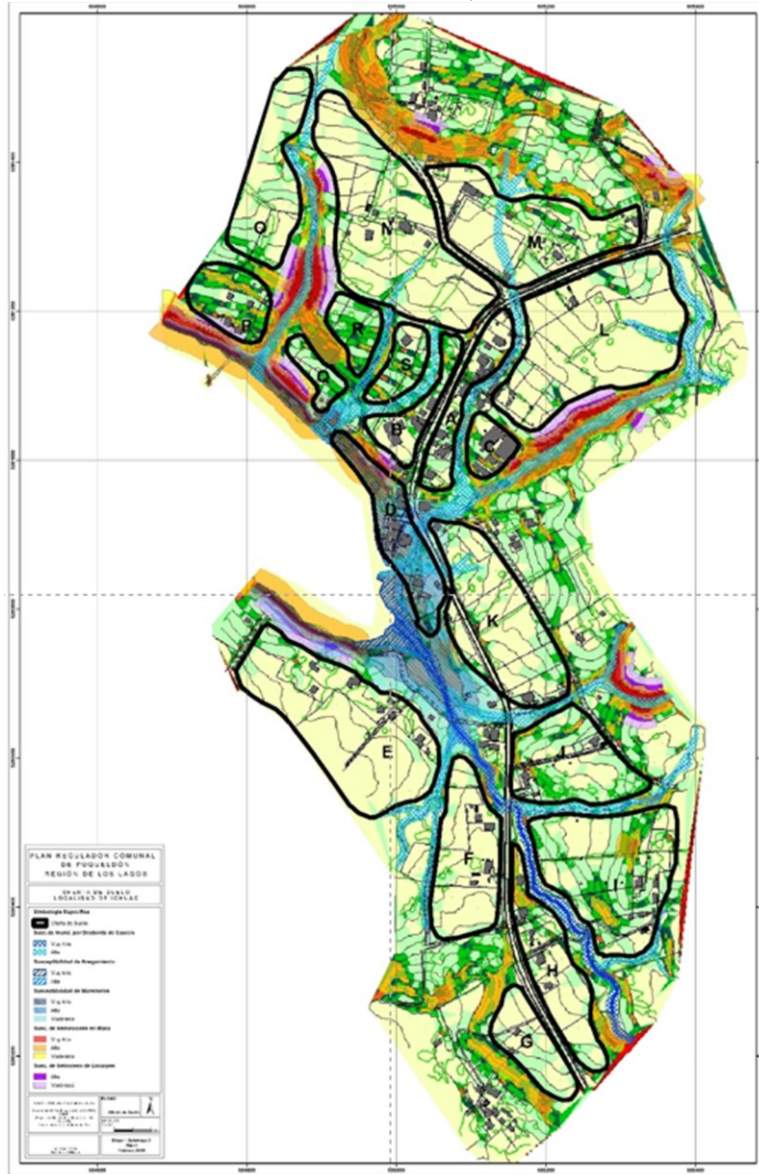


Fuente: Elaboración propia.

**c) Oferta de suelo para actividades urbanas y productivas**

La presencia de esteros y quebradas dividen el territorio y en caso de ocuparse, hacen más compleja y costosa la dotación de accesibilidad e infraestructura urbana.

**FIGURA N° 12-11: Oferta de suelos, localidad de Ichuac**



Fuente: Elaboración propia.

**CUADRO N° 12-8 Ichuac: Superficie de suelo disponible**

ICHUAC	
Área	Superficie (Ha)
A	0,8
B	0,6
C	0,4
D	1,2
E	3,4
F	1,7
G	0,9
H	1,4
I	2,8
J	1,7
K	2,5
L	3,6
M	2,5
N	3,7
O	1,6
P	0,8
Q	0,3
R	0,5
S	0,5
Total	31,1
Consolidado	10,6
No consolidado	19,3
Área expuesta	Superficie (Ha)
Consolidado con maremoto	1,2

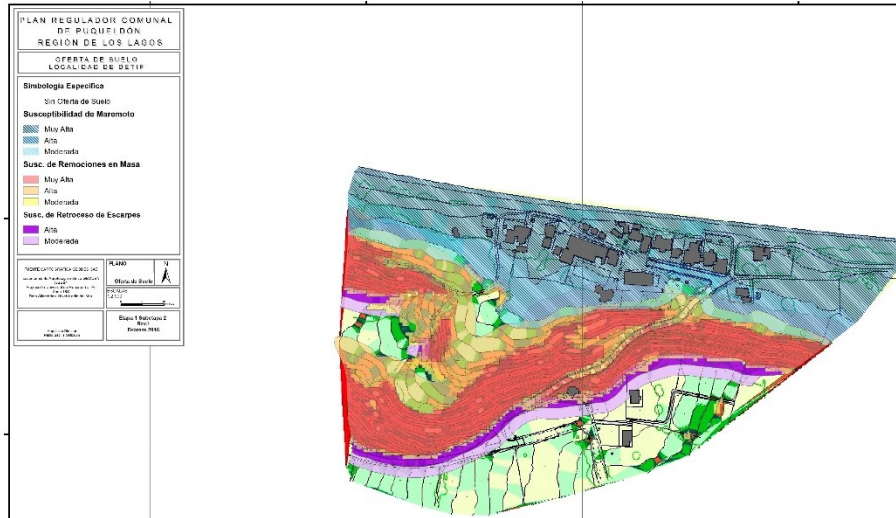
Fuente: Elaboración propia.

12.2.5. DETIF

a) Limitantes del medio físico

Detif está ubicada sobre la playa y confinada hacia tierra firme por el farellón costero de pendientes muy altas. No existen terrenos habitables. de pendientes moderadas y no expuestas a algún peligro natural.

FIGURA N° 12-12: Limitantes del medio físico, localidad de Detif



Fuente: Elaboración propia.

b) Existencia y localización adecuada de los elementos del medio construido

Detif tiene un camino pavimentado de acceso pero con pendientes muy pronunciadas que dificultan la llegada de vehículos mayores. Los equipamientos están todos en áreas expuestas a maremotos. No tiene agua potable ni alcantarillado. Tampoco existe infraestructura ligada a las actividades de mar.



FIGURA N° 12-13: Infraestructura, localidad de Detif



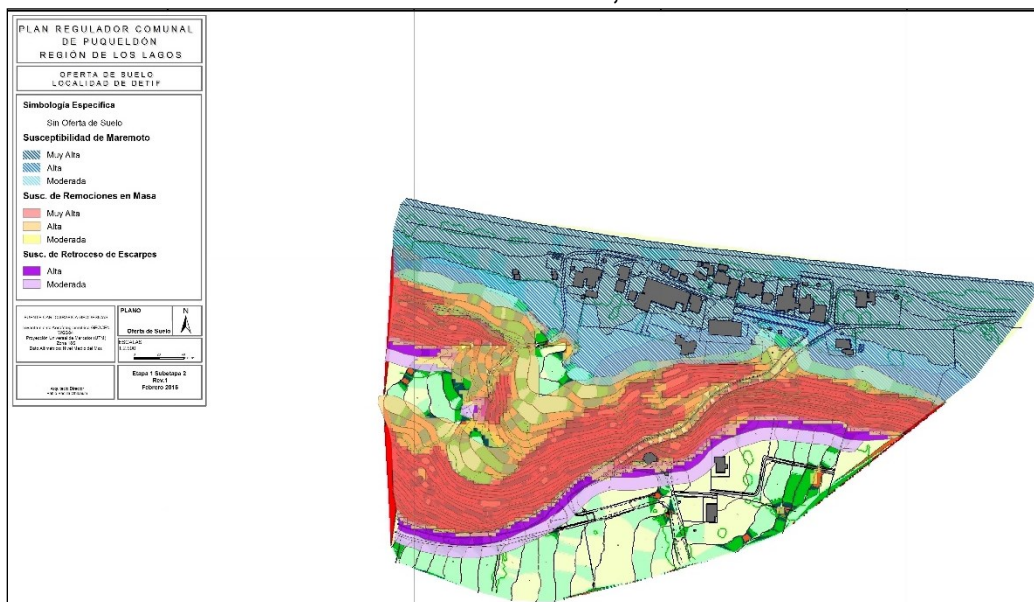
Fuente: Elaboración propia.

### c) Oferta de suelo para actividades urbanas y productivas

No existe oferta de suelo en Detif. Las áreas en las cuales se podría construir están expuestas a meremotos. Solamente la meseta superior existen terrenos con habitabilidad.



**FIGURA N° 12-14: Oferta de suelo, localidad de Detif**



Fuente: Elaboración propia.

**CUADRO N° 12-9 Detif: Superficies de suelo disponible**

DETIF	
Área	Superficie (Ha)
Total	0
Consolidado con maremoto	2,2

Fuente: Elaboración propia.

## 12.3 CONCLUSIONES: CONDICIONANTES DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL

### 12.3.1. CONDICIONANTES URBANAS

Desde el punto de vista del sistema de centros poblados, Puqueldón en su calidad de cabecera comunal ejerce el rol primado por cuanto todos los habitantes de la Isla Lemuy debe necesariamente relacionarse con algún equipamiento servicio de nivel comunal. Sin embargo la demanda por otro tipo de equipamiento o servicio es satisfecha en el Isla Grande de Chiloé, Castro en primer lugar o Chonchi. La pavimentación del camino principal y la mejora del servicio de barcaza ha contribuido a ello.

En este orden de cosas, las relaciones internas entre centros poblados al interior de la Isla es débil, ya que no existen razones para el intercambio interno. Así las relaciones funcionales son con Puqueldón - entre otras cosas porque el camino principal atraviesa por la plaza de la localidad - y con la Isla Grande de Chiloé.

Las localidades pequeñas solamente tienen equipamientos menores, y carecen de urbanización completa. En ninguna se percibe demanda por construcción de nuevas viviendas o suelo para actividades económicas. No han crecido en los últimos 10 años.

Todas, con excepción de San Agustín, están expuestas a riesgos naturales severos en alguna parte de su territorio.

Con excepción de San Agustín, las características físicas de su territorio determinan que el suelo disponible no conforma grandes unidades sino que pequeñas porciones divididas ya sea por cursos naturales de agua o mesetas separadas con fuertes pendientes.

### **12.3.2. CONDICIONANTES AMBIENTALES**

Los problemas ambientales detectados tienen que ver con la presencia de basuras – en especial el bordemar – y con los problemas ocasionados por la carencia de alcantarillado en las localidades de Aldachildo, San Agustín, Ichuac y Detif. La primera no es de competencia directa del PRC y la segunda, sólo tiene incidencia en cuanto a que en un área normada podría facilitarse el proceso de habilitación de tal servicio.

### **12.3.3. EFECTOS DE LAS REGULACIONES URBANAS VIGENTES**

La comuna de Puqueldón sólo cuenta con un Límite Urbano en la localidad de Puqueldón desde octubre del año 2004. En este sentido, se evidencia que los asentamientos humanos de la comuna de Puqueldón han experimentado un crecimiento espontáneo y no ha habido una planificación urbana integral. Por lo tanto, se puede concluir que los efectos de las regulaciones urbanas vigentes en la comuna han sido nulos.

### **12.3.4. ASPIRACIONES COMUNITARIAS**

Los resultados de los talleres de participación ciudadana desarrollados muestran que los principales atributos valorados por la comunidad refieren en primer lugar al tipo de vida relacionado con el campo – y no con el mar como pudiera pensarse a primeras – el cual, a sus propios dichos, es de carácter rural y no urbano.

En segundo lugar, la comunidad valora las características naturales de su paisaje – mar, lagunas, esteros, bosques, borde costero y también los elementos culturales de su historia, los usos y costumbre chilotes y lemuyanos, así como las iglesias como elementos notables de ese pasado.

Se manifiestan abiertamente por la mantención de tales valores y reniegan de cualquier amenaza que produzca cambios relevantes a ese modo de vida.

Consideran que la actividad ligada a los servicios turísticos de carácter rural son una buena oportunidad para el desarrollo de la vida futura y el cuidado de las Iglesias de Chiloé forman parte de los valores necesarios de mantener.

Con excepción de Puqueldón, en todos las localidades plantearon serias dudas de la conveniencia de pasar a tener normas urbanas en su localidad.

## **13. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE PLANIFICACIÓN URBANA**

### **13.1 ANÁLISIS DE COMPONENTES SOBRE LA PERTINENCIA DE PLANIFICACIÓN URBANA**

El objetivo de este análisis apunta a identificar aquellas características relevantes de cada una de las 5 localidades en estudio (Puqueldón, Aldachildo, San Agustín, Ichuac, Detif) que sirvan de sustento técnico a la toma de decisiones respecto del carácter normativo que puedan adquirir estos asentamientos en la formulación del Plan Regulador Comunal de Puqueldón (PRC).

La comuna de Puqueldón tiene una población de 4.025 habitantes (según proyección INE 2012). En términos demográficos, Puqueldón es la segunda comuna de menor población de la Provincia de Chiloé, siguiendo a Curaco de Vélez. Los asentamientos rurales de la comuna se encuentran muy dispersos y en su mayoría corresponden a pequeñas aldeas y caseríos, normalmente configurados en torno a una vía principal.

La mayoría de las localidades de la comuna están localizadas en el borde costero: Puqueldón, Ichuac, Aldachildo y Detif están sobre el borde de mar ya que en tiempos pasados la forma natural de comunicación – a falta de red vial terrestre - era por mar. El desarrollo de las vías de comunicación terrestre cambió radicalmente esta forma de vida incentivando la localización de actividades en torno a los caminos. Ejemplo de ello es el desarrollo de San Agustín en el centro de la Isla.

El mayor centro poblado de la comuna Puqueldón, tiene el rol de ser el centro administrativo y centros de equipamientos y servicios de nivel comunal prestando servicio al resto de las localidades y todo los sectores de la Isla. En general, la economía de las localidades en estudio, al igual que en la mayoría de las localidades en la provincia de Chiloé, se desarrolla en torno a la agricultura de subsistencia. Tal como se mencionó anteriormente, los canales que rodean la Isla, históricamente han tenido un carácter de canal de transporte, más que de una fuente de recursos pesqueros.

Según las proyecciones de población realizadas por INE, no se espera que crezca la población de la comuna. En Puqueldón mismo se está en víspera de la ejecución de proyectos de vivienda social, lo que puede generar un aumento en la demanda de servicios y equipamiento.

A excepción de Puqueldón, las localidades de Aldachildo, Detif, Ichuac y San Agustín son asentamientos poblados en torno a los caminos, muchas veces dispersos, sin conformar un núcleo urbano. Sus actividades y modos de vida tienen características rurales. No se aprecia demanda por asentar nuevas viviendas u otro tipo de actividades en ellos. Se puede afirmar que mirado desde el estado actual de los procesos económicos y sociales y las perspectivas futuras, no se percibe ningún proceso que indique que esas localidades están en tránsito a lo urbano.

La propia población consultada manifiesta claramente que los lemuyanos han sido, son y serán rurales en sus usos y costumbres, en su mayor parte ligados a las actividades del campo (y no relacionados con el mar).

ESTUDOS PREVIOS PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

**CUADRO N° 13-1 Análisis de pertinencia en la Planificación Urbana**

COMPONENTE		PUQUELDÓN	ALDACHILDO	SAN AGUSTÍN	ICHUAC	DETIF
<b>Tamaño</b>	Habitantes por Distrito Censal (Censo 1992)	1028	1578	Incluida dentro del Distrito Censal Puqueldón	1202	440
	Habitantes por Distrito Censal (Censo 2002)	1.149	1484	Incluida dentro del Distrito Censal Puqueldón	1087	440
	Habitantes por localidad (Censo 2002)	454	191	86	79	20
	Viviendas por Distrito Censal (Censo 1992)	249	363	Incluida dentro del Distrito Censal Puqueldón	296	88
	Viviendas por Distrito Censal (Censo 2002)	368	460	Incluida dentro del Distrito Censal Puqueldón	348	109
	Arranques de agua potable	280	64	94	No se tiene información	No tiene
	Tendencia de crecimiento	Crecimiento incipiente	Decreciente	Crecimiento incipiente	Decreciente	Nulo
<b>Demanda declarada</b>	Viviendas	1 comités de 35 familias	No se registra	No se registra	No se registra	No se registra
	Regularización de propiedad rural	No se manifiesta	No se manifiesta	No se manifiesta	No se manifiesta	No se manifiesta
<b>Equipamiento</b>	Educación	2	1	1	1	1
	Deporte	8	2	2	1	1
	Salud	1	1	1	1	1
	Seguridad	1	0	0	0	0
	Servicios públicos	6	0	0	0	0
	Comercio y Servicios (patentes)	14	11	4	2	7
<b>Actividades productivas</b>	Industrias (patentes)	2	2	0	1	2
	Dinamismo económico observado	Crecimiento moderado	Estático sin signos de crecimiento	Estático sin signos de crecimiento	Estático sin signos de crecimiento	Estático sin signos de crecimiento
<b>Infraestructura</b>	Electricidad	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
	Telecomunicación celular	Completa	Completa	Completa	Completa	Completa
	Agua Potable	APR	APR	APR	APR	No hay
	Alcantarillado, PTAS	Hay	No hay	No hay	No hay	No hay
	Rampa barcazas grandes	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay
	Rampa embarcaciones pequeñas	Sí hay	No hay	No hay	Sí hay	No hay
	Muelle	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay

ESTUDOS PREVIOS PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

COMPONENTE		PUQUELDÓN	ALDACHILDO	SAN AGUSTÍN	ICHUAC	DETIF
	Aeródromo aeronaves pequeñas	No	No	No	No	No
	Aeródromo aeronaves medianas	No	No	No	No	No
	Tipo de carpeta de calles	Pavimento	Pavimento, calle principal	Pavimento, calle Principal	Pavimento, calle Principal	Pavimento, calle Principal
	Consolidación de aceras	Parcial	Parcial	Parcial	Parcial	No se registra
	Consolidación de espacios públicos	Costanera y Plaza	Costanera	No se registra	No se registra	No se registra
	Juegos infantiles públicos	2	1	1	No se registra	No se registra
<b>Proyectos programados</b>	Públicos	Sistema APR Chulchuy - Puqueldón, Construcción cancha amateur Chilestadio C.D. Central, Centro Cultural, Normalización Consultorio Puqueldón, Proyecto de borde costero	No se registran proyectos en 2015	No se registran proyectos en 2015	Proyecto de borde costero	No se registran proyectos en 2015
	Privados	No se registra	No se registra	No se registra	No se registra	No se registra
<b>Sistema de centros poblados</b>	Rol	Centro residencial y administrativo con equipamientos y servicios de escala comunal	Lugar central del sector Aldachildo con equipamientos y servicios de pequeña escala	Lugar central del sector San Agustín con equipamientos y servicios de pequeña escala	Lugar central del sector Ichuac con equipamientos y servicios de pequeña escala	Lugar central del sector Detif con equipamientos y servicios de pequeña escala
	Situación	Centro histórico residencial y de actividades económicas y administrativas. Es la localidad de mayor población. A su vez el centro de servicios y de turismo más importante de la comuna.	Sector norte de la Isla Lemuy con la población localizada alrededor de la vía principal en la planicie litoral expuesta a maremoto	Localidad rural ubicada en el centro geográfico de la comuna y en la confluencia de varios caminos interiores..	Sector poniente de la Isla Lemuy. Localidad de paso entre localidad de Puqueldón y Isla Grande de Chiloé.	Núcleo poblado de sólo 6 viviendas, al sur de la Isla Lemuy con la población localizada sobre la playa expuesta a maremoto
<b>Forma de ocupación del territorio</b>	Tipología	Localidad organizada sobre los caminos con su núcleo en el centro histórico.	Ocupación tipo "calle larga" organizada en torno al camino principal y al borde costero.	Ocupación más bien nuclear aunque con rasgos de tipo "calle larga" en torno al camino principal.	Ocupación tipo "calle larga" organizada en torno al camino principal y al borde costero.	Ocupación tipo nuclear
	Trama urbana	Limitada por borde costero y con pendientes	Longitudinal en torno a camino principal limitado	Radial en torno a camino principal y caminos	Longitudinal en torno a camino principal en una	Calle única sobre la playa



ESTUDOS PREVIOS PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

COMPONENTE	PUQUELDÓN	ALDACHILDO	SAN AGUSTÍN	ICHUAC	DETIF	
	medias.	por borde costero y pendientes medias.	secundarios en una topografía con pendientes bajas	topografía con pendientes medias y altas		
	Núcleo central	Centro marcado en torno a la plaza en formación	Centro incipiente en camino principal	Centro incipiente en camino principal	Centro incipiente en torno a Iglesia	No se registra
	Subcentros	Incipiente en sector costanera	No tiene	Plaza	No tiene	No tiene
	Disponibilidad de suelo habitable (libre de riesgos naturales y con pendientes moderadas)	Sólo en cotas altas	Sólo en cotas altas	Sin limitaciones	Sólo en cotas altas	No tiene
<b>Aplicación de la LGUC y la OGUC</b>	Incertidumbre jurídica aplicación LGUC	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay
	Aplicación artículo 2.1.17 OGUC	Afectará a las edificaciones situadas en el borde de mar	Afectará a todas las edificaciones de la planicie litoral	No hay	Afectará algunas edificaciones localizadas al borde de mar.	Afectará la totalidad de las edificaciones
	Necesidad de orientar inversiones públicas en relación a peligros naturales	SI	SI	No	SI	SI
<b>Patrimonio Cultural</b>	Existencia de patrimonio de la humanidad	No	Iglesia	No	Iglesia	Iglesia
	Existencia de Monumento Histórico (Ley 17.288)	No	Iglesia	No	Iglesia	Iglesia
	Existencia de Zona Típica (Ley 17.288)	No	En proceso	No	Si	Si
	Necesidad de establecer normas urbanísticas para la protección del patrimonio	NO	SI	NO	SI	SI
<b>Percepción ciudadana</b>	Rol deseado	Centro residencial y administrativo con equipamientos y servicios de escala comunal y servicios al turismo rural.	Lugar central del sector Aldachildo con equipamientos y servicios de pequeña escala y servicios al turismo rural	Lugar central del sector San Agustín con equipamientos y servicios de escala comunal y servicios de turismo rural	Lugar central del sector Ichuac con equipamientos y servicios de pequeña escala y servicios de turismo rural	Lugar central del sector Detif con equipamientos y servicios de pequeña escala y servicios de turismo rural
	Pertinencia de la aplicación de la LGUC y la OGUC	Sí	Opiniones divididas	Sí	Opiniones divididas	No

Fuente: Elaboración propia.

## 13.2 RECOMENDACIÓN

Del análisis de los antecedentes recopilados, de los recorridos de terreno y de la percepción de los ciudadanos consultados, de las 5 localidades en estudio, las localidades de Aldachildo, Ichuac y Detif no constituyen centros urbanos y tampoco se aprecia alguna dinámica de crecimiento ya sea de población o de demanda por localizar alguna actividad económica que indique que ellas fuesen en el mediano plazo a transitar de lo rural a lo urbano.

Solamente Puqueldón, en su calidad de cabecera comunal y centro administrativo y de servicios a nivel comunal, y San Agustín, dado su crecimiento incipiente y su localización en el centro geográfico de la comuna, tienen condiciones que permitan prever algún crecimiento que requiera ser regulado mediante las normas de un Plan Regulador Comunal.

Aldachildo, Ichuac y Detif no reúnen las características mínimas de desarrollo urbano que justifiquen la aplicación de las normas Plan Regulador en ellas, pudiéndose transformar más bien en traba a los usos y costumbres de la vida de tipo rural que llevan sus habitantes. Entre otras cosas, la obligatoria aplicación del artículo 2.1.17 en Aldachildo y Detif – que afecta a una parte importante de la población - probablemente sería percibida como una inmiscución indeseada en sus vidas.

Cabe señalar que la reciente dictación de las Zonas Típicas en Ichuac y Detif no son razón suficiente para la aplicación de las normas PRC, ya que, por un lado éstas serán extemporáneas – los Decretos ya están dictados – y no se verifican amenazas inminentes al patrimonio y se considera que las normas propias de la Ley 17.288 podrán cumplir ese rol a cabalidad.

En el caso de Aldachildo, la declaración de Zona Típica está en estudio es inminente su dictación, por lo que la situación es muy similar a la de las otras dos localidades.

## 14. IMAGEN OBJETIVO

### 14.1 CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS

Existen varias definiciones respecto al significado del concepto Imagen Objetivo. La práctica muestra que cada autor enfoca su definición a la finalidad de la disciplina en la cual la utiliza. Sin embargo, dentro de esta variedad, la mayoría coincide en que se trata de enunciar una visión deseada del estado futuro de aquellos aspectos que resultan relevantes para la disciplina que se practica.

En materias de planificación y en particular en planificación territorial, resulta adecuado acudir a la definición elaborada por el arquitecto planificador Esteban Soms García <sup>5</sup> en el cual para efectos de la planificación territorial se define la imagen objetivo de la siguiente forma:

“La imagen-objetivo o imagen futura, remite al conjunto de **ideas principales de lo que se quiere lograr** y se caracteriza por expresar en términos globales las intenciones que mejor reflejan la situación deseada a largo plazo.” (Op cit)

Como se puede apreciar, esta definición contiene tres elementos a considerar: por una parte, expresa una voluntad, una intención (“se quiere lograr”), por otra, requiere saber “lo que se quiere” y por último, remite dicha intención al largo plazo (“situación deseada a largo plazo”).

La voluntad o intención expresada en esta imagen objetivo, en palabras de Soms (1995) “no podrá ser “fabricada” en el escritorio del planificador, sino que deberá surgir del pensamiento político dominante y del modelo de desarrollo económico y social que éste preconiza,...”, lo que significa que ésta debe adecuarse a la realidad política económica y social actual del territorio en planificación. En este sentido, resulta clave recoger las opiniones de todos los actores políticos, económicos y sociales del territorio ya que esta imagen objetivo, “constituye un compromiso social de largo alcance, deberá reflejar los principales puntos de acuerdo y prioridades de los principales actores sociales de la región” (Soms, 1995).

El segundo aspecto es determinar adecuadamente cuales son los elementos claves del desarrollo territorial que harán posible alcanzar esa situación deseada (“lo que se quiere”) y por tanto son los que permiten definirla.

Respecto al plazo, aun cuando algunos autores sitúan este horizonte sólo en el plazo de vigencia del Plan, pareciera ser más adecuado situarla genéricamente en el largo plazo, sin expresión de cantidad de años.

Desde el punto de vista metodológico, es necesario precisar además que en este caso se trata de la formulación de una imagen objetivo para un Plan Regulador Comunal y por tanto sus objetivos deben necesariamente estar circunscritos a aquellos elementos que son pertinentes a la planificación urbana, puesto que los objetivos de largo plazo enunciados deben necesariamente tener un correlato en medidas de planificación aplicables en el contexto de la legislación urbana vigente.

Desde el punto de vista territorial, debe considerarse que las áreas en planificación están constituidas por zonas pobladas distantes unas de otras insertas en la Isla de Lemuy en la provincia de Chiloé, y que solamente una sola de ellas – la capital Puqueldón - está normada como área urbana, siendo el resto suelo rural. Así, resulta primordial entender que la imagen objetivo es lo que se espera o desea alcanzar para la comuna y para cada uno de sus zonas pobladas en el futuro en el contexto del sistema territorial de Chiloé.

---

<sup>5</sup> Esteban Soms G., Apuntes metodológicos para la elaboración de estrategias y planes regionales, 1995

En ese marco, la formulación de la Imagen Objetivo para este Plan Regulador Comunal se nutre de tres fuentes: i) de los aspectos técnicos relacionados a las conclusiones del diagnóstico relacionados con el medio socio económico, el medio construido, el medio natural y los aspectos normativos; ii) de las componentes medioambientales y iii) de la expresión de la opinión de la comunidad y las autoridades comunales.

Todas las fuentes aportan elementos según su propio mérito, los cuales pueden expresarse como carencias o problemas, o por el contrario, como fortalezas y potencialidades.

Cabe señalar que la expresión de la opinión de la comunidad y las autoridades contiene además una fuerte componente de visión de futuro, ya que intencionalmente se indagó sobre ello como fundamento del diagnóstico.

## 14.2 FORMULACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO

La imagen objetivo de la comuna de Puqueldón se expresa en cuatro componentes. Cada uno de ellos surge como respuesta a los resultados del diagnóstico comunal y urbano, a la imagen objetivo proyectada por la comunidad y a las condicionantes ambientales. Ninguno de estos componentes define por sí solo la imagen objetivo de la comuna de Puqueldón, sino que será la combinación de ellos - bajo una mirada conjunta - la que define la imagen del estado futuro deseado de la Comuna de Puqueldón.

La imagen objetivo de Puqueldón se ha definido de la siguiente manera:

### IMAGEN OBJETIVO DE PUQUELDÓN

Puqueldón es una comuna que:

- **ha elevado su calidad de vida residencial**
- **ha potenciado su rol turístico-rural y de costa y su rol agropecuario de pequeña y mediana escala.**
- **ha conservado su identidad cultural**
- **ha conservado su marco natural**

El deseo de ***eleva la calidad de vida residencial*** obedece a la necesidad de superar las carencias relacionadas con la falta de infraestructura sanitaria (alcantarillado y red de agua potable en algunos casos) en las zonas pobladas, al estado actual de espacio público (pavimento, aceras, iluminación) en ellas, a la presencia de basuras en el borde costero, a la carencia de pavimentos en muchos caminos internos y a la falta de equipamientos y servicios de nivel medio que obligan a salir de la isla para encontrarlos.

***Potenciar el rol turístico-rural y de costa y el rol agropecuario de pequeña y mediana escala*** de la comuna refuerza la importancia que hoy tiene la isla de Lemuy por su emplazamiento en el sistema territorial de Chiloé insular. La marcada llegada de turistas de periplo corto (por el día) invita a renovar la oferta de equipamientos y servicios para prolongar su estadía, potenciando la producción y ventas de artesanías junto con transformar la producción agropecuaria hacia productos agropecuarios especiales de mayor valor con denominación de origen.

La necesidad de ***conservar la identidad cultural*** nace de la propia historia del lugar, de su forma de ocupar el territorio y del modo de ser y del modo de vida de sus habitantes, identidad esencialmente nacida del

aislamiento por su condición insular – acceso marítimo hasta hace algunos años, hoy conectada con la red vial de la Isla Grande de Chiloé – por su actividad ligada a la tierra y su relación con el mar, con un modo de vida tranquilo muy ligado a la naturaleza y sus ciclos. El histórico acceso por el mar transformó los lugares de desembarco en pequeños poblados dotados de hitos edilicios - entre los cuales están sus iglesias – muy valoradas por sus habitantes y que atraen turistas, las que requieren de su conservación. La forma de ocupación del territorio en predios de entre 5 y 15 hectáreas de superficie conforma un gran mosaico sobre el relieve de suaves lomajes de la isla que marcan el modo de vida y las actividades económicas y sociales ligadas a la tierra, al paisaje, aspectos todos muy valorados por sus habitantes y que son parte fundamental de la identidad cultural de tipo rural a ser conservada.

**Conservar el marco natural** es una necesidad imperiosa para mantener el paisaje terrestre y marítimo de la isla, elementos fundamentales para otorgar sustentabilidad al modo de vida lemuano, a los atractivos turísticos y a las actividades agropecuarias, conservando los cursos naturales de aguas, la vegetación nativa, los bordes costeros y evitando la modificación del paisaje natural con obras de infraestructura o edificaciones fuera de escala y contexto.

### 14.3 EXPRESIÓN TERRITORIAL DE LA IMAGEN OBJETIVO

#### 14.3.1. NIVEL COMUNAL

El territorio comunal – tal como se ha indicado en el Diagnóstico - es variado en sus características y heterogéneo en sus actividades y en sus relaciones funcionales, por tanto esta imagen objetivo se expresa de diversas maneras en él.

Para efectos de planificación, la comuna tiene dos ámbitos muy marcados: el así llamado campo, donde está asentada en forma dispersa la mayor parte de la población, y los centros poblados.

En cada uno de estos dos ámbitos se expresan de diversa manera cada componente de la imagen objetivo según se explica a continuación.

- **En el campo**, la componente de elevar la calidad de vida residencial se expresa en la necesaria mejora de la accesibilidad (pavimento de caminos) hacia los centros de equipamientos y servicios y hacia la Isla Grande. La componente de potenciar su rol turístico-rural y de costa y su rol agropecuario de pequeña y mediana escala se expresa en la conservación de la estructura de propiedad, mejoras en el ámbito productivo y de oferta de servicios al turista mostrando justamente el modo de vida tradicional lemuano, aspectos que están muy ligados a la componente conservar la identidad cultural y también a la imprescindible componente de conservar el marco natural.
- **En los centros poblados**, la componente de elevar la calidad de vida residencial se expresa en la mejora de la oferta de equipamientos y servicios que sirvan no sólo a la población residente sino que también a la que está en los campos cercanos. Elevar la calidad de vida implica también mejoras en la infraestructura sanitaria, y en el tratamiento del espacio público. Los centros poblados contribuyen a potenciar es rol turístico-rural y de costa de la Isla Lemuy, brindado servicios y equipamientos a los turistas. La conservación de la identidad cultural se relaciona con la conservación del modo de vida y se expresa en la forma de ocupación del suelo en los centros poblados y la morfología de sus edificaciones, con el desafío de conservar los hitos arquitectónicos relevantes (las tres iglesias Monumento Histórico). La conservación del modo de vida no admite intervenciones que alteren significativamente el paisaje urbano o rural con edificaciones que lo alteren significativamente ya sea por tamaño, altura o por realizar algún tipo de actividad que amenace los atributos de tranquilidad del modo de vida lemuano. La conservación del marco natural es intrínseca a la conservación del modo de vida y no admite intervenciones que alteren significativamente el paisaje. La ocupación del suelo urbano conservan sin



intervención los cursos naturales de agua, se respeta la vegetación de sus bordes y no modifica los límites que impone la topografía del lugar.

Con todo, los roles futuros de los centros poblados se diferencian según su tamaño y posición geográfica en la Isla.

- Puqueldón será centro residencial y administrativo con equipamientos y servicios de nivel comunal
- Aldachildo, Puchilco Liucura, Lincay, Ichuac y San Agustín serán centros residenciales con equipamientos y servicios de nivel local.
- Aldachildo, Ichuac y Detif serán además lugares de importancia cultural (Iglesias)
- Chulchuy y Puchilco mantendrán su rol portuario de conexión marítima.

La expresión territorial de la imagen objetivo se muestra en la figura siguiente.

FIGURA N° 14-1 Esquema síntesis de la Imagen Objetivo – nivel comunal



Fuente: Elaboración propia.

### 14.3.2. NIVEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

En los centros poblados estudiados – Puqueldón, Aldachildo, Ichuac, San Agustín y Detif – las componentes de imagen objetivo tiene una expresión más detallada, de acuerdo a la escala de planificación y a las características propias de cada porción del territorio, lo cual se explica a continuación.

#### a) Puqueldón

**Rol: Puqueldón es un centro residencial y administrativo con equipamientos y servicios de nivel comunal**

La componente de elevar la calidad de vida residencial se expresa en:

- La Plaza y calle Los Carrera son el centro de equipamientos y servicios
- La zona aeródromo concentra el equipamientos de educación, salud y seguridad
- La zona del Estadio consolida su rol de equipamiento deportivo
- Se mejora el espacio público y la relación con el bordemar.
- Toda el área urbana cuenta con alcantarillado de aguas servidas, las calles y aceras están pavimentadas y se cuenta con alumbrado público.
- La vida urbana es con usos mixtos residenciales – equipamientos, pero sin actividades incompatibles (actividades productivas e infraestructura)
- Existen circuitos viales que posibilitan no pasar necesariamente por la Plaza,

La componente relacionada con potenciar el rol turístico-rural y de costa se expresa en:

- Puqueldón ofrece variados equipamientos y servicios de toda índole, incluyendo servicios gastronómicos y de alojamiento.
- Los bordes hacia el mar concentran los servicios al turismo.
- La costanera es un espacio público atractivo con servicios al turismo
- El nuevo Parque es un lugar de encuentro y de actividades culturales y deportivas.

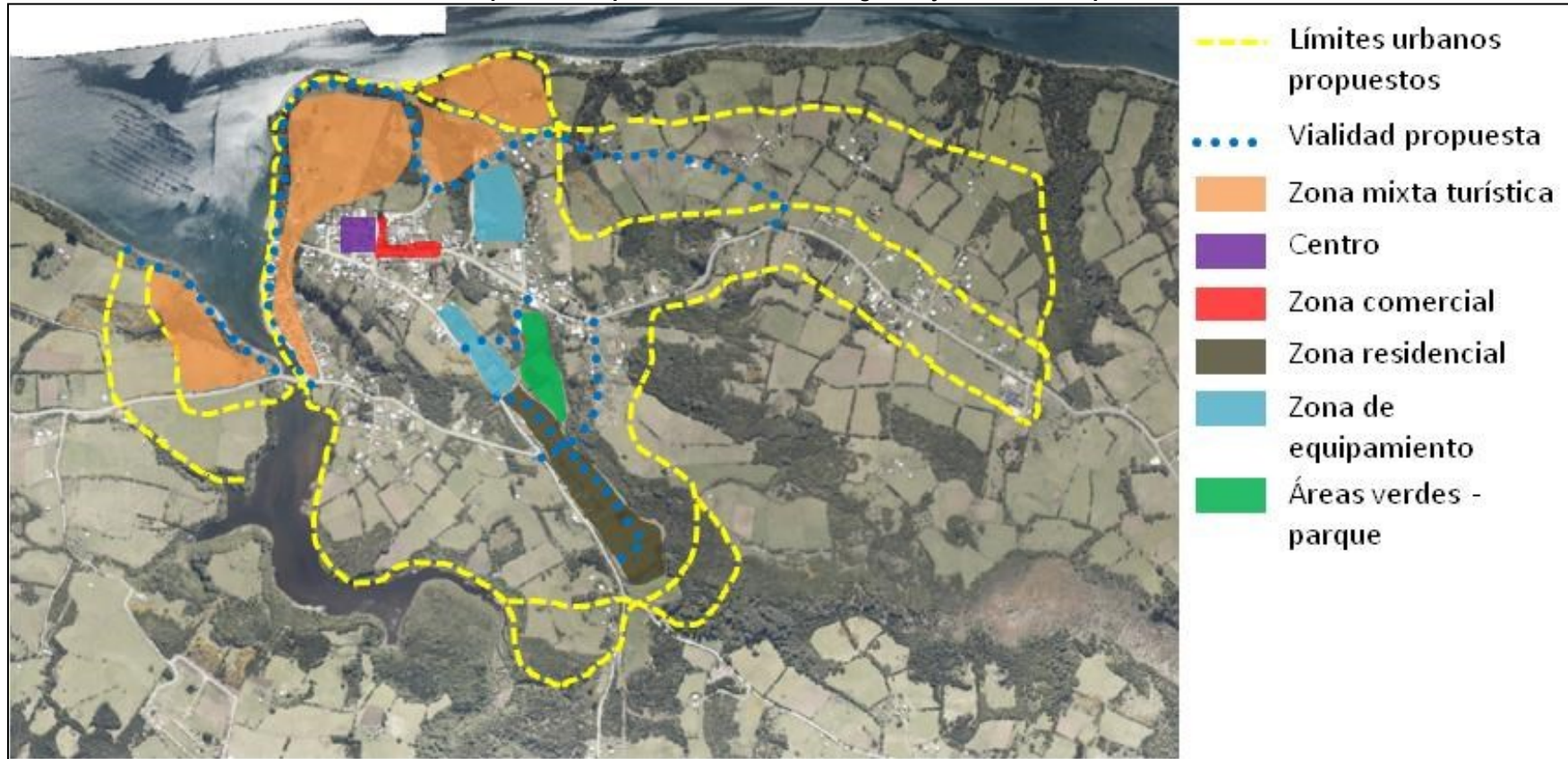
La conservación de la identidad cultural se expresa en:

- La ocupación del suelo urbano es de baja densidad, de baja altura sin - el paisaje urbano y en predios de tamaño mediano o grande que permiten el uso tradicional del patio como elemento de relación con lo natural.
- La conservación del modo de vida no admite intervenciones que alteren significativamente el paisaje urbano o rural con edificaciones que lo alteren significativamente ya sea por tamaño, altura o por realizar algún tipo de actividad que amenace los atributos de tranquilidad del modo de vida lemuano.
- La ocupación del suelo de Puqueldón es de tipo “mosaico”, respetando los límites naturales que propone la topografía y los cursos de agua.
- La extensión del suelo urbano está restringida al crecimiento previsto, sin promover cambios de uso del suelo innecesarios

La componente conservación del marco natural se expresa en;

- La ocupación del suelo urbano no interviene las área con altas pendientes tanto en el bordemar como en las quebradas interiores
- Se conservan sin intervención los cursos naturales de agua y se respeta la vegetación de sus bordes.

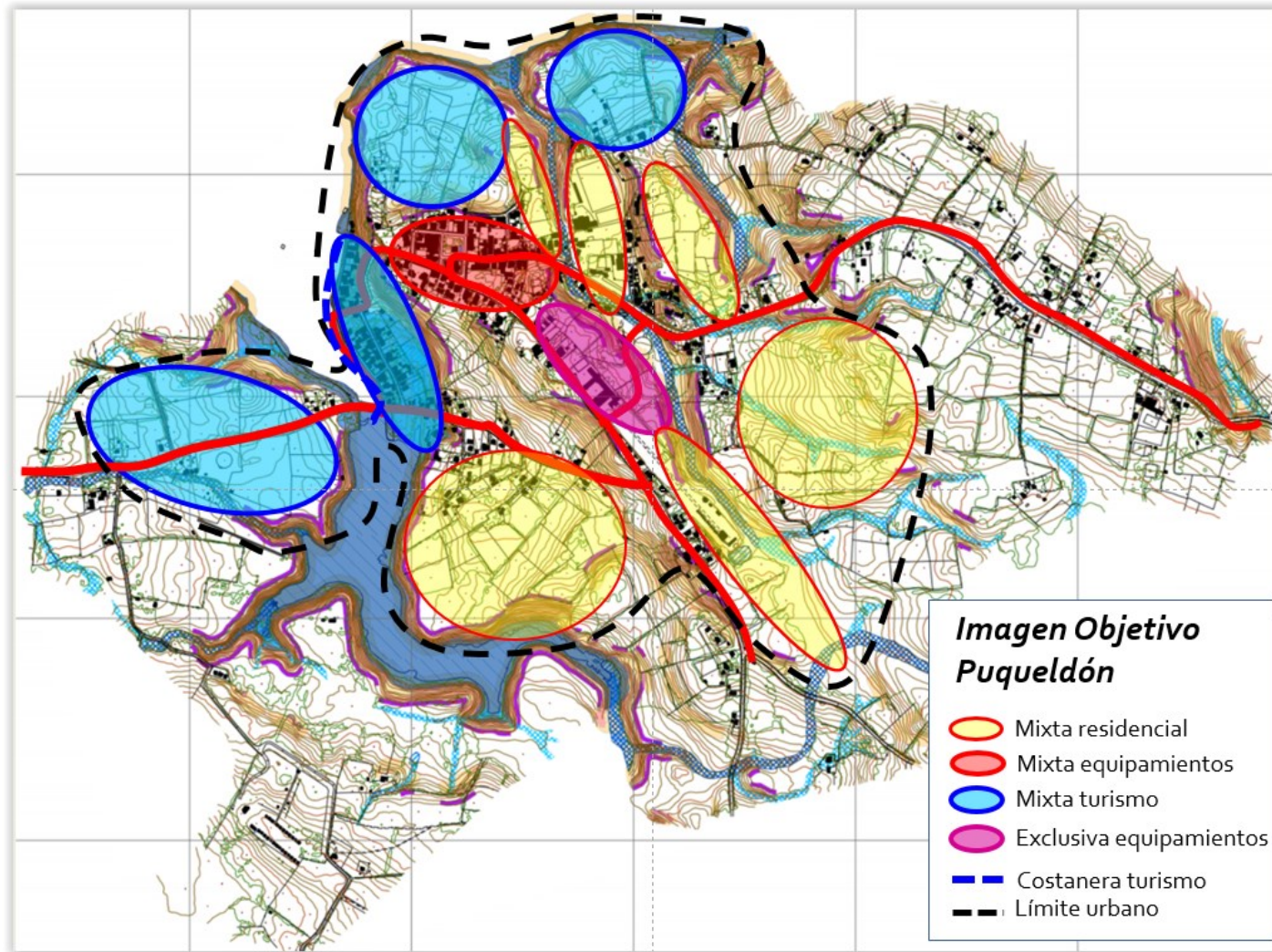
FIGURA N° 14-2 Puqueldón. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo de Participación Ciudadana



Fuente: Elaboración propia.



FIGURA N° 14-3 Puqueldón. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo propuesta



Fuente: Elaboración propia.



## b) Aldachildo

### **Rol: Aldachildo es un centro residencial con equipamientos y servicios de nivel local, con importancia cultural (Iglesia)**

La componente de elevar la calidad de vida residencial se expresa en:

- El borde de mar se destina a usos mixtos con énfasis en equipamiento y servicios al turismo.
- Se mejora el espacio público de la costanera.
- Los equipamientos de educación y salud se mantienen en zonas no inundables
- Toda el área urbana cuenta con alcantarillado de aguas servidas, las calles y aceras están pavimentadas y se cuenta con alumbrado público.
- La vida urbana es con usos mixtos residenciales – equipamientos, pero sin actividades incompatibles (actividades productivas e infraestructura)

La componente relacionada con potenciar el rol turístico-rural y de costa se expresa en:

- El borde de mar se destina a usos mixtos con énfasis en equipamiento y servicios al turismo.
- La costanera es un espacio público atractivo en el cual destaca la Iglesia

La conservación de la identidad cultural se expresa en:

- La edificación en la zona plana no altera el paisaje urbano ni compite con la imagen y morfología de la Iglesia de Aldachildo
- La ocupación del suelo urbano es de baja densidad, de baja altura sin - el paisaje urbano y en predios de tamaño mediano o grande que permiten el uso tradicional del patio como elemento de relación con lo natural.
- La conservación del modo de vida no admite intervenciones que alteren significativamente el paisaje urbano o rural con edificaciones que lo alteren significativamente ya sea por tamaño, altura o por realizar algún tipo de actividad que amenace los atributos de tranquilidad del modo de vida lemuano.
- La ocupación del suelo respeta los límites naturales que propone la topografía y los cursos de agua.
- La extensión del suelo urbano está restringida al crecimiento previsto, sin promover cambios de uso del suelo innecesarios

La componente conservación del marco natural se expresa en;

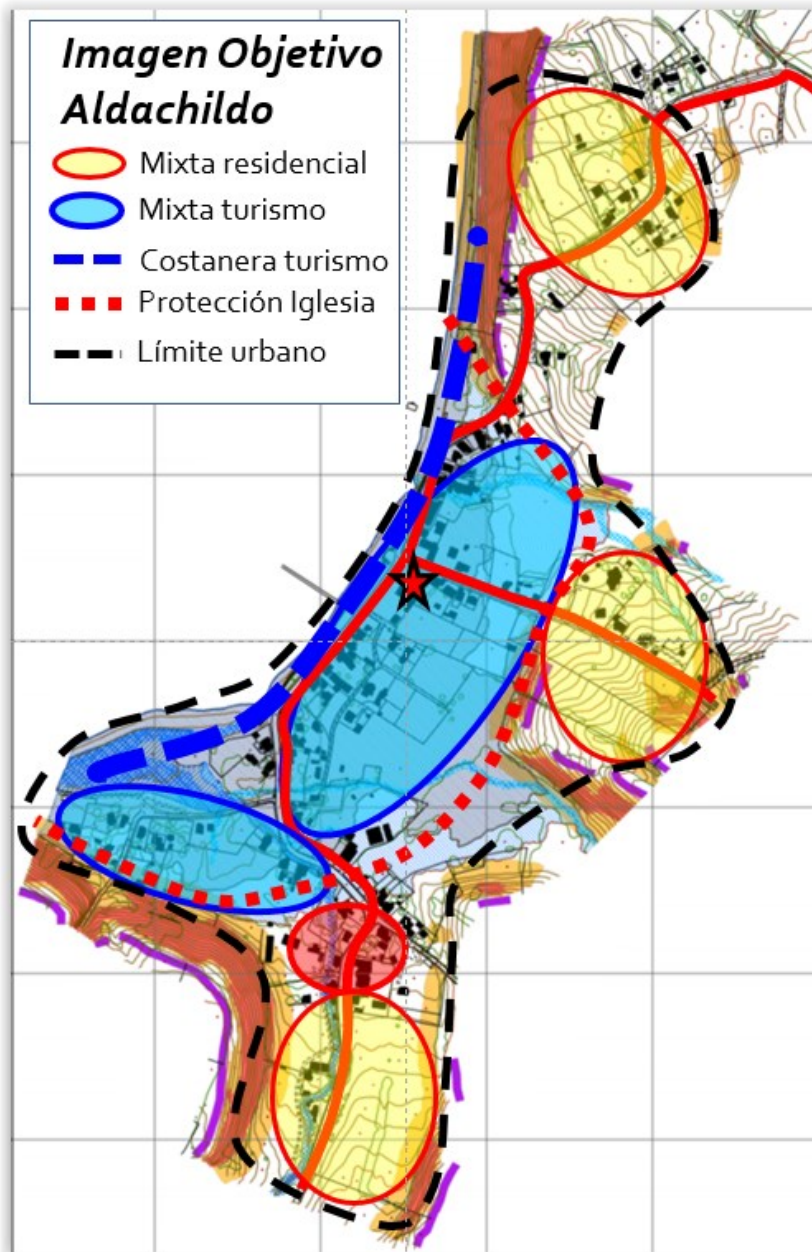
- La ocupación del suelo urbano no interviene las área con altas pendientes tanto en el bordemar como en las quebradas interiores
- Se conservan sin intervención los cursos naturales de agua y se respeta la vegetación de sus bordes.
- Se respeta el área húmeda de la salida del estero (sector poniente)

FIGURA N° 14-4 Aldachildo. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo de Participación Ciudadana



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 14-5 Aldachildo. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo propuesta



Fuente: Elaboración propia.

**c) Ichuac**

**Rol: Ichuac es un centro residencial con equipamientos y servicios de nivel local, con importancia cultural (Iglesia)**

La componente de elevar la calidad de vida residencial se expresa en:

- El borde de mar se destina a usos mixtos con énfasis en equipamiento y servicios al turismo.
- Se mejora el espacio público de la costanera.
- Los equipamientos de educación y salud se mantienen dónde están
- Toda el área urbana cuenta con alcantarillado de aguas servidas, las calles y aceras están pavimentadas y se cuenta con alumbrado público.
- La vida urbana es con usos mixtos residenciales – equipamientos, pero sin actividades incompatibles (actividades productivas e infraestructura)
- Se construye un by-pass para el tráfico de paso
- Se mejora el espacio público frente al equipamiento y la Iglesia

La componente relacionada con potenciar el rol turístico-rural y de costa se expresa en:

- Se mejora el espacio público frente al equipamiento y la Iglesia.
- El parque frente a la Iglesia es el lugar de encuentro y de actividades culturales
- La costanera es un espacio público atractivo

La conservación de la identidad cultural se expresa en:

- La edificación en las zonas aledañas a la Iglesia no alteran el paisaje urbano ni compite con la imagen y morfología de la Iglesia de Ichuac
- La ocupación del suelo urbano es de baja densidad, de baja altura sin - el paisaje urbano y en predios de tamaño mediano o grande que permiten el uso tradicional del patio como elemento de relación con lo natural.
- La conservación del modo de vida no admite intervenciones que alteren significativamente el paisaje urbano o rural con edificaciones que lo alteren significativamente ya sea por tamaño, altura o por realizar algún tipo de actividad que amenace los atributos de tranquilidad del modo de vida lemuyano.
- La ocupación del suelo respeta los límites naturales que propone la topografía y los cursos de agua.
- La extensión del suelo urbano está restringida al crecimiento previsto, sin promover cambios de uso del suelo innecesarios

La componente conservación del marco natural se expresa en;

- La ocupación del suelo urbano no interviene las área con altas pendientes tanto en el bordemar como en las quebradas interiores
- Se conservan sin intervención los cursos naturales de agua y se respeta la vegetación de sus bordes.



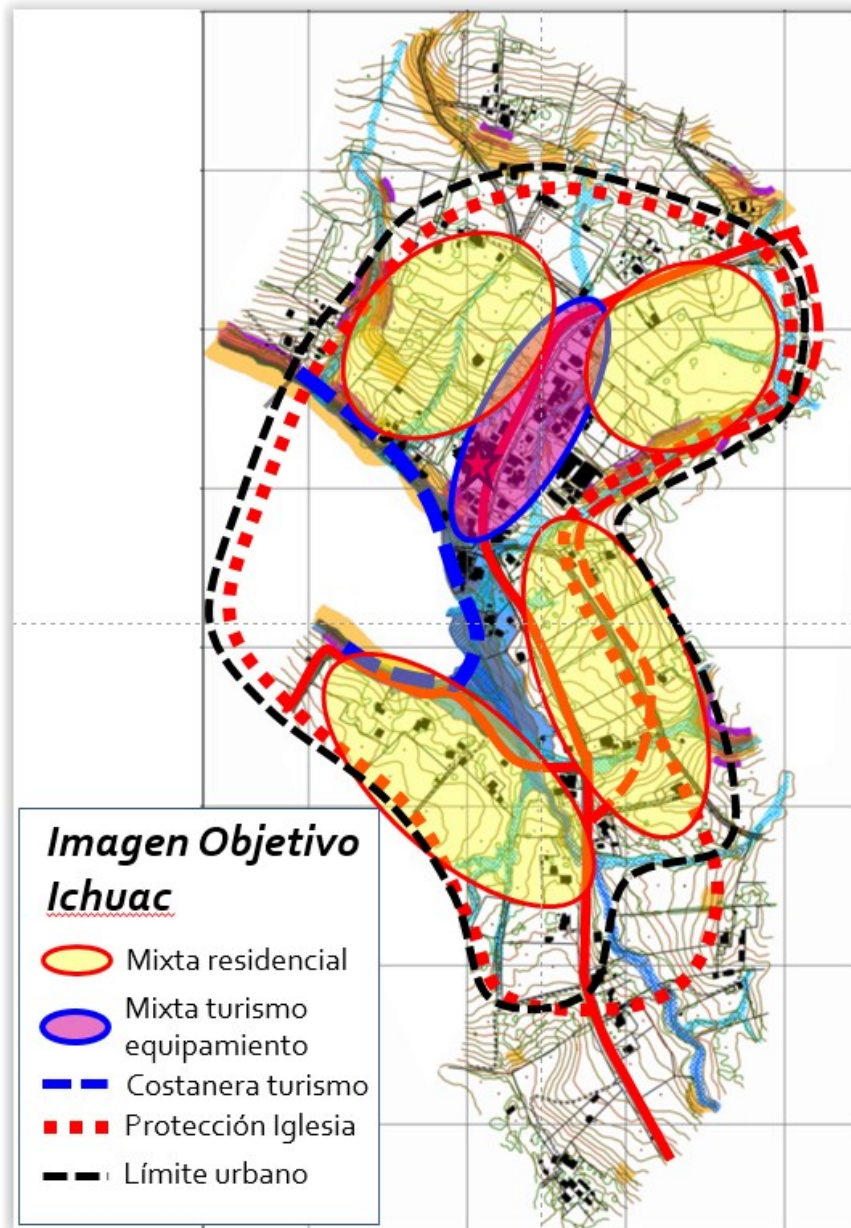
FIGURA N° 14-6 Ichuac. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo de Participación Ciudadana



Fuente: Elaboración propia.



FIGURA N° 14-7 Ichuac. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo propuesta



Fuente: Elaboración propia.

#### **d) San Agustín**

##### **Rol San Agustín es un centro residencial con equipamientos y servicios de nivel local**

La componente de elevar la calidad de vida residencial se expresa en:

- Se mejora el espacio público del entorno de su plaza e Iglesia
- Los equipamientos y servicios consolidan el área central en torno a la plaza
- Toda el área urbana cuenta con alcantarillado de aguas servidas, las calles y aceras están pavimentadas y se cuenta con alumbrado público.
- La vida urbana es con usos mixtos residenciales – equipamientos, pero sin actividades incompatibles (actividades productivas e infraestructura)

La componente relacionada con potenciar el rol turístico-rural y de costa se expresa en:

- Su área central ofrece equipamientos y servicios locales y al turismo.

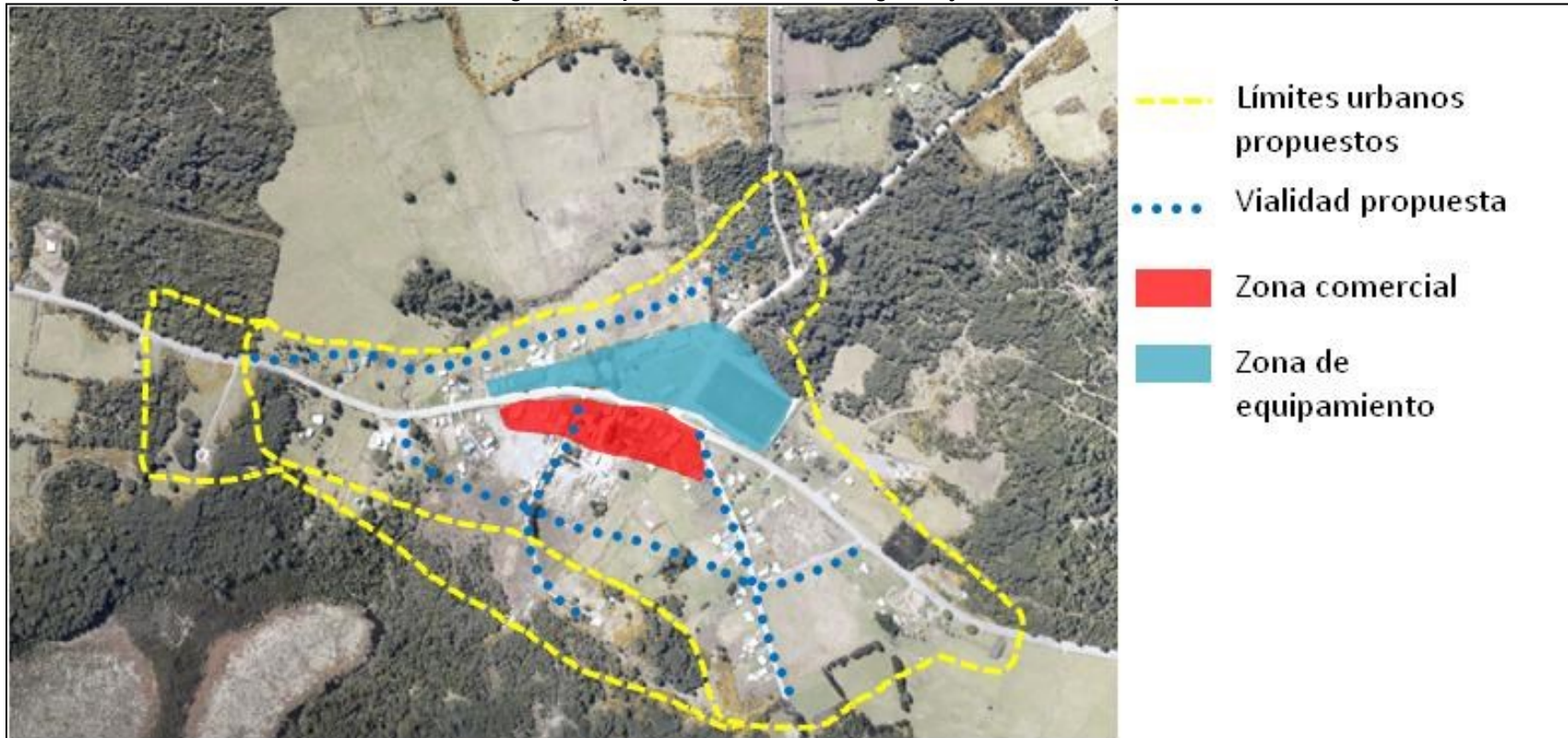
La conservación de la identidad cultural se expresa en:

- La edificación en el entorno directo de la Iglesia no compite con la imagen y morfología de la Iglesia
- La ocupación del suelo de respeta los límites naturales que propone la topografía y los cursos de agua.
- La extensión del suelo urbano está restringida al crecimiento previsto, sin promover cambios de uso del suelo innecesarios

La componente conservación del marco natural se expresa en;

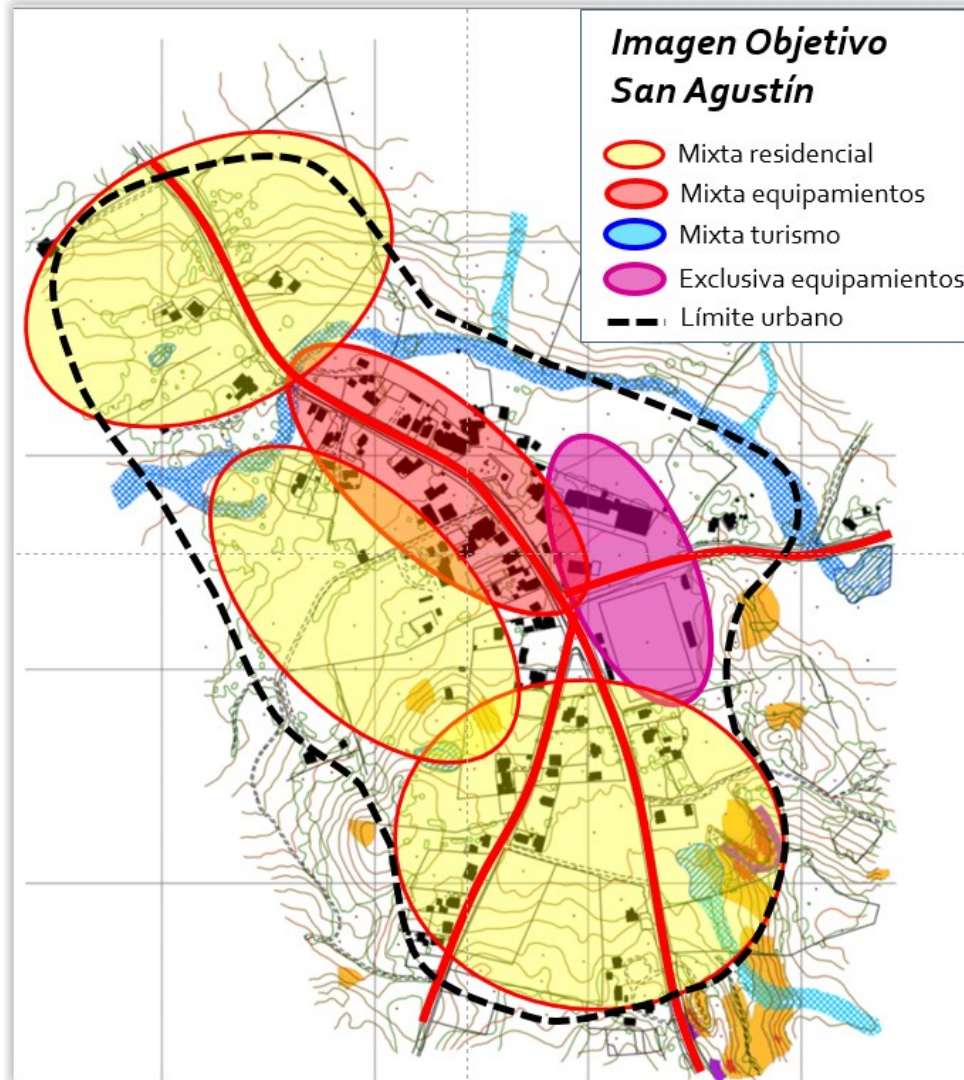
- La ocupación del suelo urbano no interviene las área con altas pendientes
- Se conservan sin intervención los cursos naturales de agua y se respeta la vegetación de sus bordes.

FIGURA N° 14-8 San Agustín. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo de Participación Ciudadana



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 14-9 San Agustín. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo propuesta



Fuente: Elaboración propia.

**e) Detif**

**Rol; Detif es un lugar de importancia cultural (Iglesia)**

La componente de elevar la calidad de vida residencial se expresa en:

- No tiene usos urbanos incompatibles con el alto nivel de riesgos naturales

La componente relacionada con potenciar el rol turístico-rural y de costa se expresa en:

- Mejora el espacio público del entorno de la Iglesia, y el bordemar
- Ofrece servicios al turismo
- La costanera es un espacio público atractivo en el cual destaca la Iglesia

La conservación de la identidad cultural se expresa en:

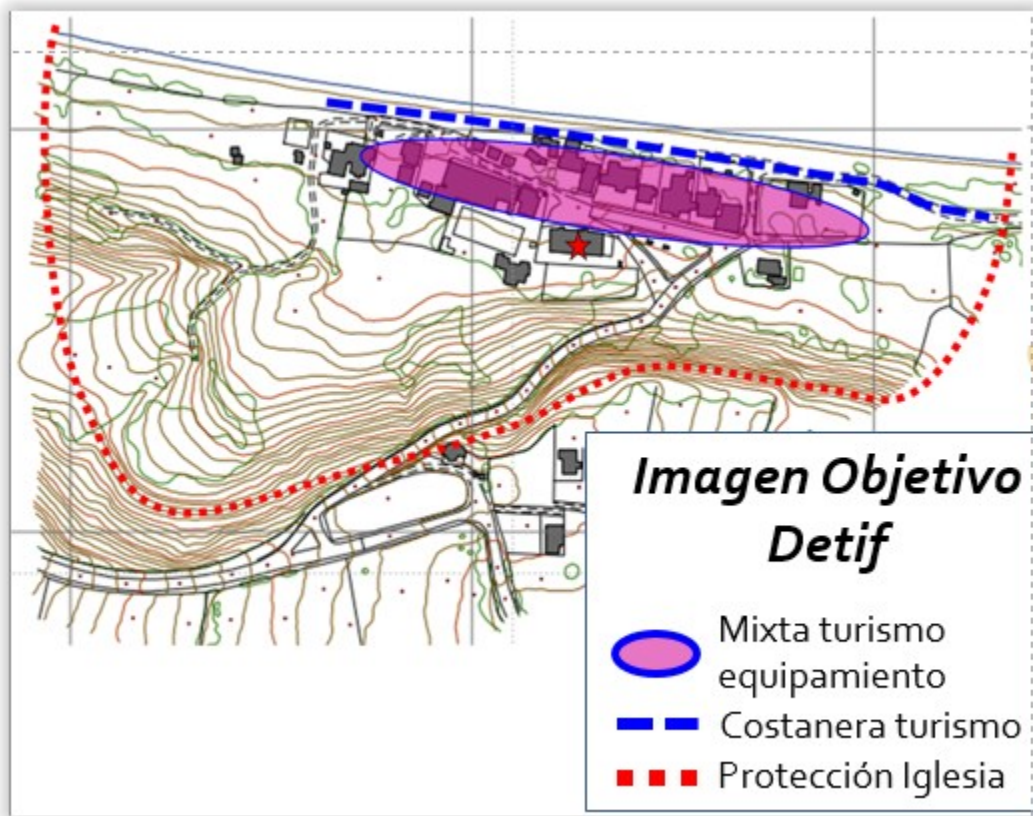
- La edificación en la zona plana no altera el paisaje urbano ni compite con la imagen y morfología de la Iglesia de Detif
- La ocupación del suelo de respeta los límites naturales que propone la topografía y los cursos de agua.
- La ocupación del suelo está restringida al crecimiento previsto, sin promover cambios de uso del suelo innecesarios

La componente conservación del marco natural se expresa en;

- La ocupación del suelo urbano no interviene las área con altas pendientes
- Se conservan sin intervención los cursos naturales de agua y se respeta la vegetación de sus bordes.
- Se respeta el área de playa



FIGURA N° 14-10 Detif. Esquema síntesis de la Imagen Objetivo



Fuente: Elaboración propia.

## 15. OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

### 15.1 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

Los objetivos de planificación son aquellos estados o fines que se pretende alcanzar por medio de la aplicación de las normas establecidas en la LGUC y su Ordenanza.

Las Bases de Licitación señalan los siguientes objetivos Generales:

- Planificar territorialmente las diversas actividades de carácter urbano presentes en la localidad de Puqueldón y eventualmente en Aldachildo, Ichuac, San Agustín, y Detif;
- Minimizar las externalidades negativas que se producen en los asentamientos producto de la inexistencia de normativa urbana
- Elevar la calidad de vida de la comuna, dándole prioridad a la sustentabilidad ambiental de los centros poblados.
- Definir un nuevo Límite Urbano para la localidad de Puqueldón
- Estimar la factibilidad de incorporar al área urbana las localidades de Aldachildo, Ichuac, San Agustín y Detif
- Establecer una zonificación, que cautele para sus habitantes formas de vida con seguridad y equilibrio ambiental
- Permitir el máximo de usos de suelos compatibles entre sí
- Lograr un mínimo de privacidad, asoleamiento, ventilación y en general condiciones óptimas de salubridad para los habitantes con la aplicación de las normas de urbanización y edificación.
- Identificar las áreas expuestas a riesgos naturales y aplicar las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC cuando corresponda.
- Compatibilizar las normas urbanísticas con las disposiciones de protección establecidas por la Ley de Monumentos Nacionales.

Los Objetivos Específicos señalados en las Bases de Licitación son:

- Cautelar una adecuada gestión del suelo urbano con miras a los actuales desafíos, tendencias de crecimiento y ocupación del territorio comunal
- Minimizar las eventuales externalidades negativas que se producen en los asentamientos
- Generar niveles apropiados de infraestructura y seguridad de sus habitantes ante riesgos o amenazas naturales
- Racionalizar el uso del equipamiento urbano
- Mitigar los conflictos urbanos producidos por los diferentes usos de suelo,
- Identificar los sectores que permitan proyectar el crecimiento urbano para los próximos 30 años de la Comuna
- La definición de “áreas homogéneas” con ventajas comparativas para el uso adecuado del suelo urbano
- Optimización de las relaciones urbanas, mediante el mejoramiento de la accesibilidad física y adecuada zonificación del territorio;
- Generación de las condiciones medioambientales adecuadas para una óptima viabilidad ambiental de los territorios urbanos de la comuna;
- Lograr un mejor aprovechamiento y definición de nuevas necesidades en cuanto a infraestructura sanitaria y energética, propendiendo, a través de distintos indicadores, a la densificación de

Asentamientos Humanos concentrados y definiendo áreas de desarrollo habitacional posibles de dotar de infraestructura a costos normales.

- Reservar territorio para la futura extensión de la ciudad, evitando la proliferación en sectores adyacentes a ella, subdivisión de predios rústicos que puedan llegar a constituir sectores residenciales de baja densidad sin urbanización, los que podrían dificultar significativamente este tipo de crecimiento.
- Abordar las tendencias y demanda de desarrollo actual de la Comuna, en el marco del desarrollo de su PLADECO, en el caso que existiese, u otros instrumentos locales o provinciales

## 15.2 OBJETIVOS AMBIENTALES

El Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica define los objetivos ambientales como “las metas o fines de carácter ambiental que busca alcanzar el instrumento de ordenamiento territorial. En este sentido, los objetivos ambientales definidos para el Plan Regulador Comunal de Puqueldón son los siguientes:

- Resguardar los bordes costeros y los cursos naturales de agua – incluyendo los ríos - del uso antrópico indiscriminado que deteriora su paisaje y/o contamina sus aguas, mediante su incorporación al área urbana con la finalidad de que su ocupación esté bajo el control municipal y mediante una propuesta de zonificación y dotación de normas urbanísticas que garanticen la baja intensidad de ocupación.
- Evitar la contaminación de las napas subterráneas y de los cursos de agua superficiales amenazados por la infiltración y escurrimiento de las aguas servidas provenientes de los sistemas individuales de alcantarillado domiciliario, por medio del establecimiento de un límite urbano que permita concentrar a la población y hacer factible la construcción de una red de alcantarillado con su correspondiente tratamiento de aguas servidas.

## 16. CRITERIOS DE PLANIFICACIÓN

Los criterios de planificación se definen como aquellas reglas que se aplican sobre todo el territorio en planificación y por medio de las cuales se pueden definir ya sea áreas homogéneas (áreas con las mismas características) o relaciones entre áreas.

### 16.1 CRITERIO DE HABITABILIDAD SEGÚN PENDIENTE DEL TERRENO

Una de las condicionantes más severas proviene de la topografía. El territorio de las localidades está conformado por serranías cruzadas por quebradas y esteros y con porciones de terrenos separados con laderas de pendientes pronunciadas, resultando en un territorio marcadamente fragmentado sin grandes extensiones homogéneas. La sola excepción es San Agustín donde la topografía es más bien llana sin elementos geográficos marcados.

Las laderas tienen pendientes desde el rango moderado hasta el rango muy alto. Se ha definido como criterio de planificación que preferentemente las áreas habitables no deben superar el 20% de pendiente (colores claros hasta el verde agua). En el Cuadro N°6-1 se muestran los criterios (reglas) referidas al Uso del Suelo e intensidad de ocupación según la magnitud de las pendientes del terreno).

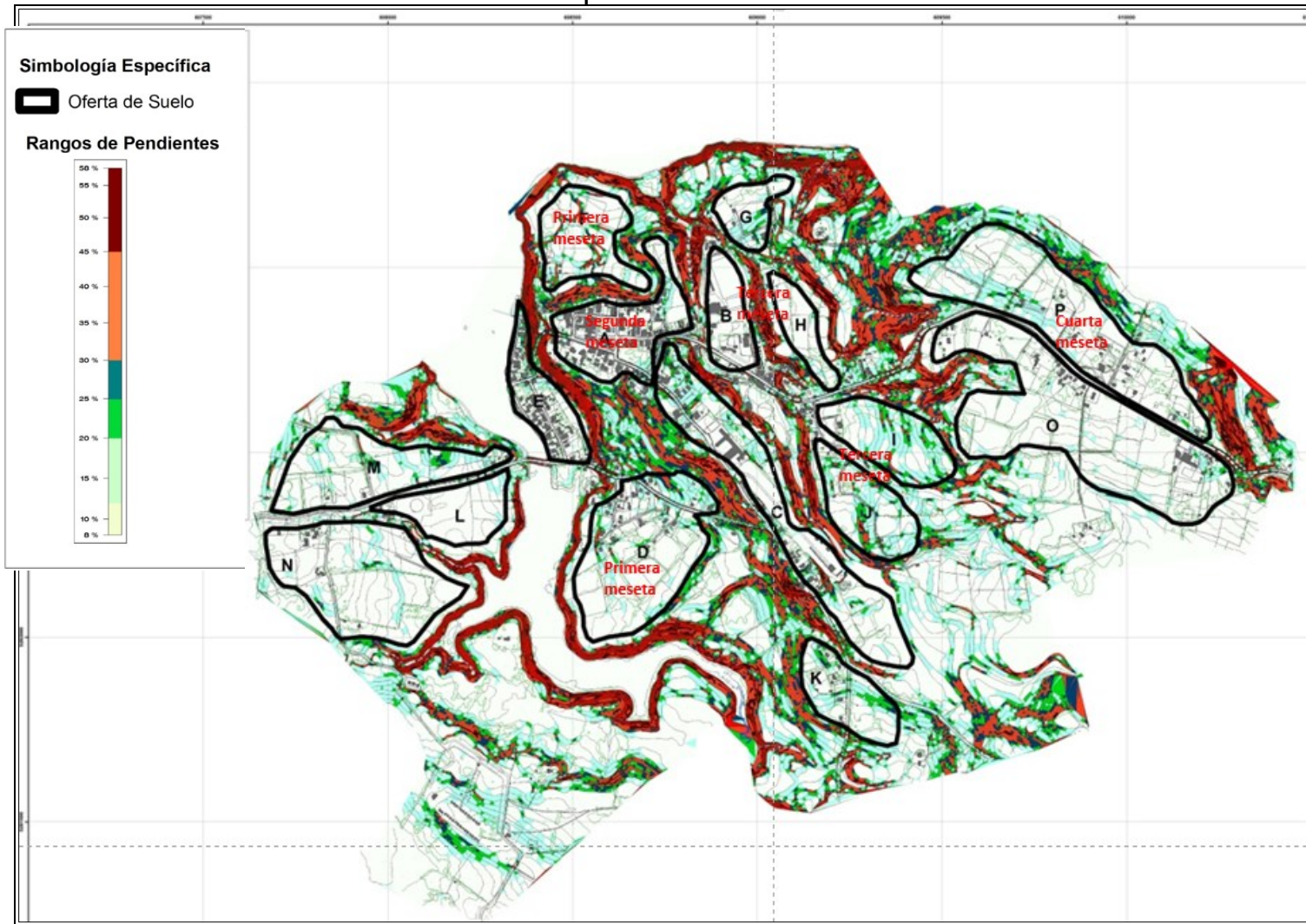
**CUADRO N° 16-1: Criterios de planificación según pendientes**

Pendiente (%)	Color	Descripción	Criterio de planificación	
			Usos	Intensidad
<b>A</b> 0 – 8%	Amarillo	Pendiente muy suave para construcción , trazado vial hasta 8% para vías troncales(REDEVU)	Todos los usos	Alta
<b>B</b> 8.1 – 12.0%		Pendiente suave para construcción, trazado vial hasta 20% para vías colectoras y hasta 12% para vías de locales (REDEVU)	Todos los usos	Alta
<b>C</b> 12.1 – 20.0%	Verde agua	Pendiente moderada para construcción, trazado vial peligroso fuera de norma REDEVU	Sin equipamientos críticos	Media
<b>D</b> 20.1 – 25%	Verde	Pendiente muy fuerte, no permite trazado vial	Sin equipamientos críticos	Baja
<b>E</b> 25.1 – 30%	Verde oscuro	Pendiente muy fuerte, no permite trazado vial	Sin equipamientos críticos	Baja
<b>F</b> 30.1 – 45 %	Brmellón	Pendiente muy fuerte, no permite trazado vial ni ocupación urbana	Área verde	No edificable
<b>G</b> Mayor a 45,1 %	Marrón	Pendiente extrema, no permite ocupación urbana	Área verde	No edificable

Fuente: Elaboración propia.

En las Figuras siguientes se muestran las áreas de consideradas habitables según este criterio:

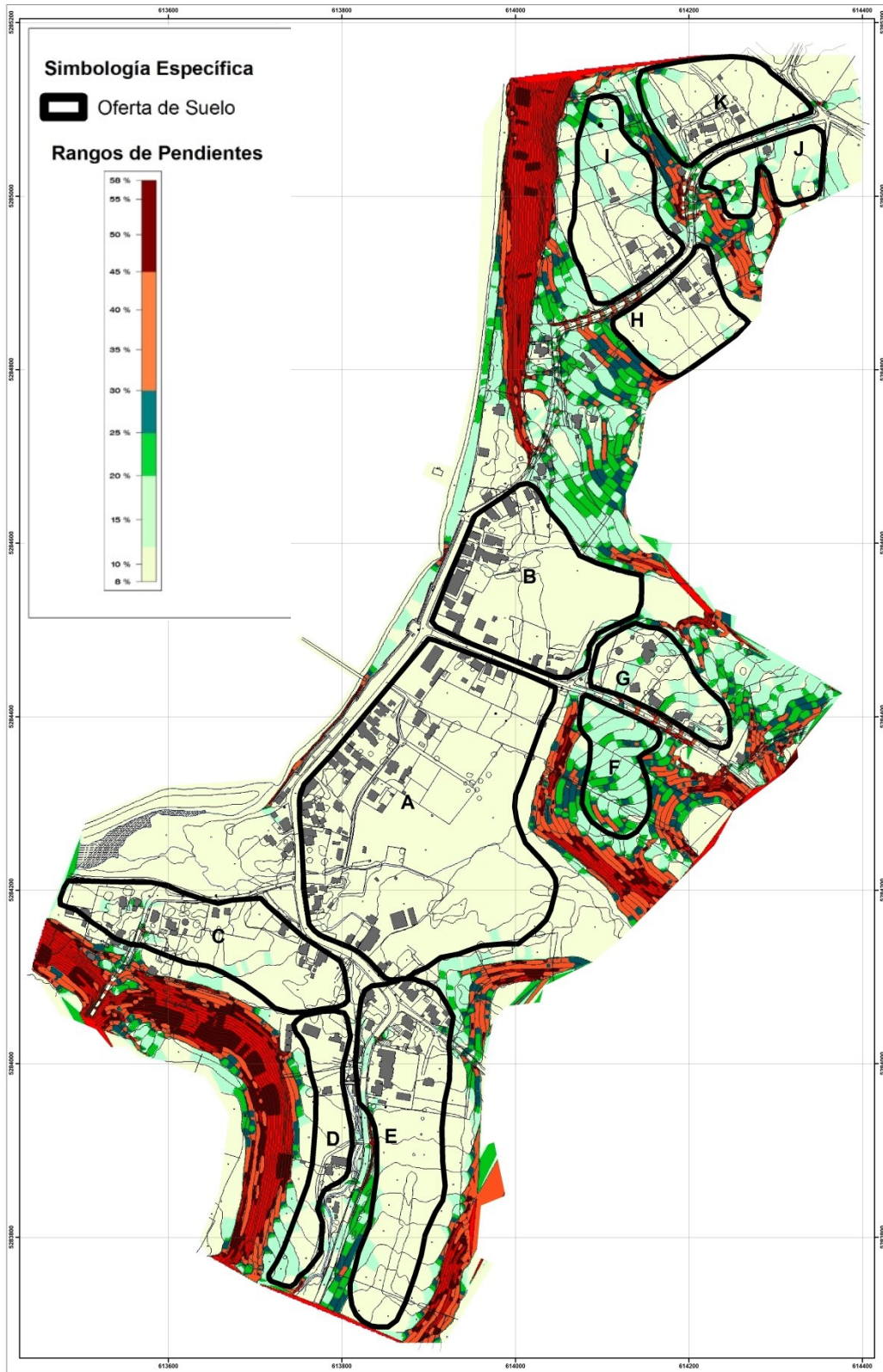
FIGURA N° 16-1: Puqueldón. Análisis de áreas habitables



Fuente: Elaboración propia.

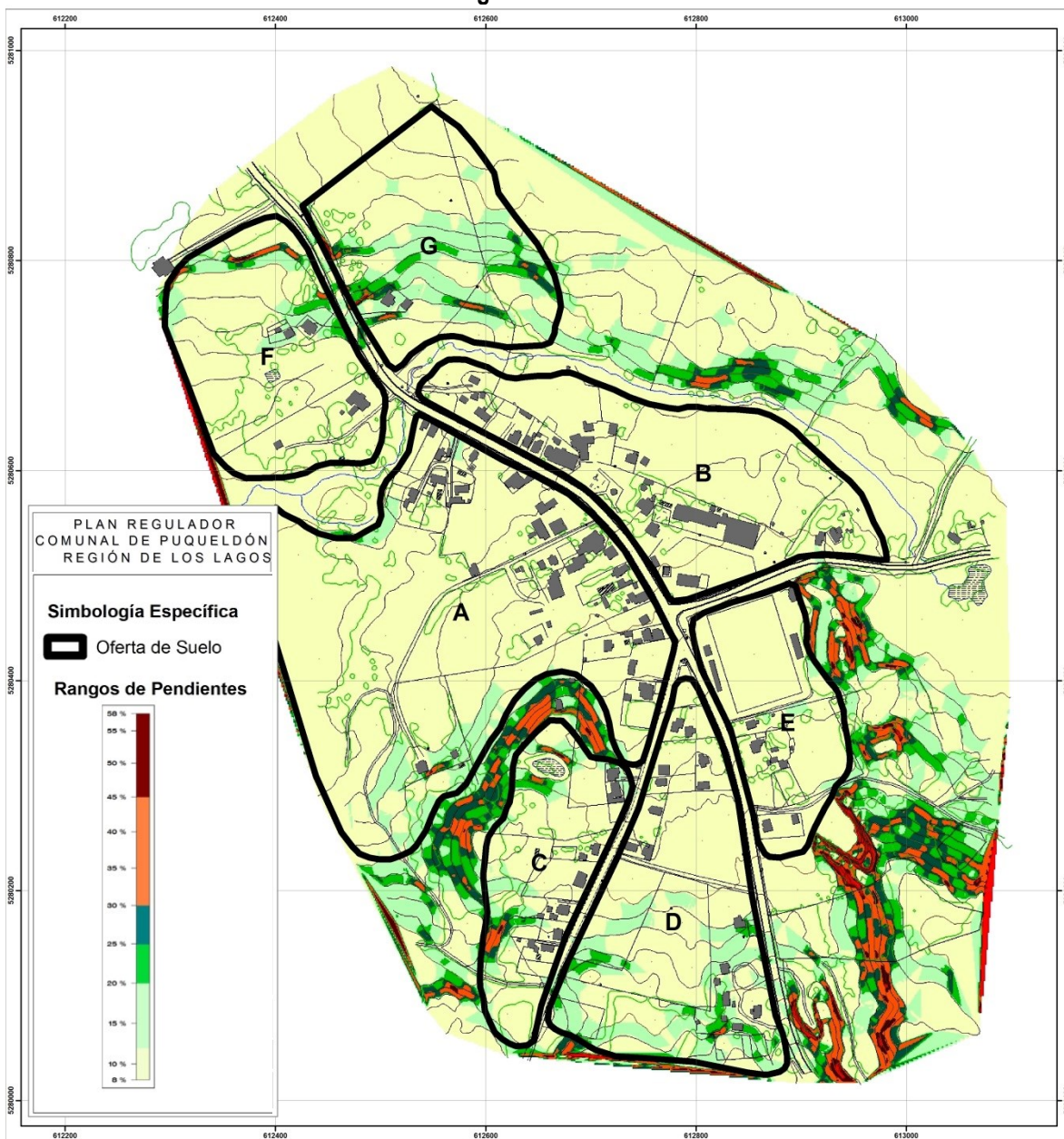


FIGURA N° 16-2: Aldachildo. Análisis de áreas habitables



Fuente: Elaboración propia.

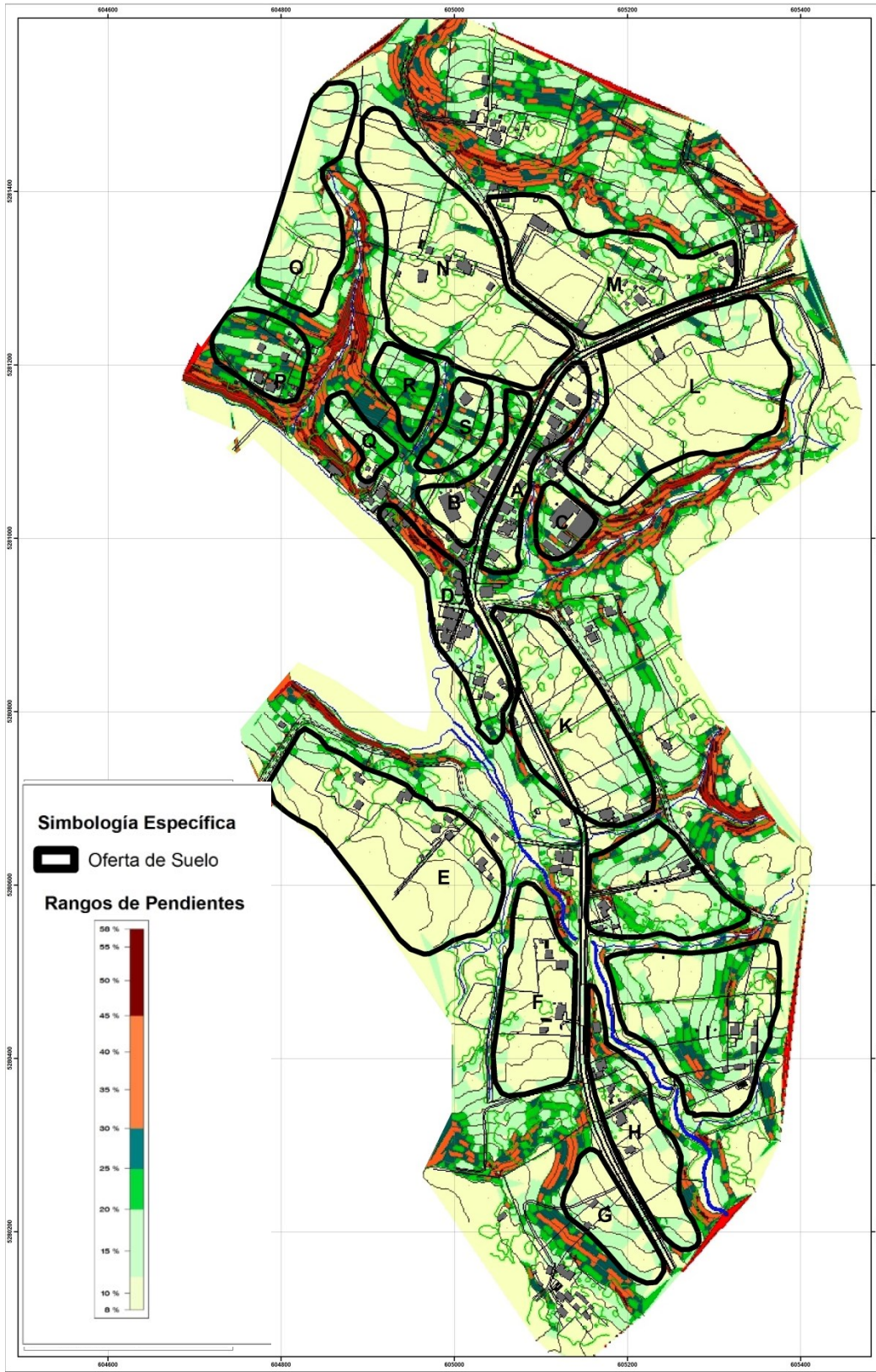
FIGURA N° 16-3: San Agustín. Análisis de áreas habitables



Fuente: Elaboración propia.



FIGURA N° 16-4: Ichuac. Análisis de áreas habitables



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 16-5: Detif. Análisis de áreas habitables



Fuente: Elaboración propia.

## 16.2 CRITERIO DE ZONIFICACIÓN SEGÚN RIESGOS

La segunda condicionante de mayor relevancia para la ocupación de las áreas urbanas son los riesgos naturales, los cuales están presentes en toda el área de interés. Por un lado, por su condición de localidades costeras, todo el borde de mar está expuesto a eventuales maremotos. Por otra parte, la alta pluviosidad reinante durante todo el año hace que los esteros y quebradas transporten agua en forma permanente. Estos cursos de agua transcurren por pendientes moderadas - altas y con cauces marcados y bien definidos y en ese sentido no tienen grandes áreas de inundación, con la sola excepción de los sectores de su desembocadura al mar donde en algunos casos se forman pequeños estuarios que pueden presentar serios riesgos de inundación en caso de ser intervenidos. La tercera condición proviene de la posibilidad de que ocurran deslizamientos, erosiones acentuadas u otros fenómenos similares. En este sentido, las áreas con susceptibilidad Alta (pendientes entre 25% y 35%) y Muy Alta (pendientes superiores al 35%) de sufrir alguno de estos fenómenos están ubicadas no sólo en los bordes de los acantilados de bordemar sino también a lo largo de las diversas quebradas e incluso en otros lugares no asociados a cursos de agua. Durante el proceso natural de erosión del terreno producto de la acción de lluvias y viento – entre otros factores - también se han formado escarpes (cortes abruptos) en el terreno natural, lugares donde se presenta el peligro de retroceso de laderas.

Frente a la existencia de estos peligros y la evidente exposición de cualquier tipo de infraestructura y de sus ocupantes que esté en estas áreas, es preciso definir un conjunto de reglas (criterios) que haga posible tomar decisiones respecto a las normas de uso del suelo y de construcción en esas áreas, teniendo en cuenta la situación actual – áreas consolidadas – pero también previendo la situación del futuro en aquellas áreas que hoy no están ocupadas (áreas no consolidadas).

La zonificación para la ocupación de nuevos terrenos en las áreas de crecimiento (áreas no consolidadas) y la ocupación de las áreas ya ocupadas (áreas consolidadas) estará regulada según los criterios de zonificación expuestos en el Cuadro N°6-2 siguiente.



**CUADRO N° 16-2: Criterios de zonificación urbana en áreas de riesgo**

"Áreas de riesgo" según el artículo 2.1.17 de la OGUC	TIPOS DE PELIGRO (según este informe)	SUSCEPTIBILIDAD	DESCRIPCIÓN	CRITERIO DE ZONIFICACIÓN URBANA O.G.U. y C.		
				ÁREA NO CONSOLIDADA	ÁREA CONSOLIDADA	
<b>Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas</b>	<b>SISMOS</b>	-	-	No Aplica	No Aplica	
	<b>VOLCANISMO</b>	<b>FLUJO DE PIROCLASTOS</b>	-	-	No Aplica	No Aplica
		<b>CAÍDA DE PIROCLASTOS</b>	-	-	No Aplica	No Aplica
		<b>COLADAS DE LAVA</b>	-	-	No Aplica	No Aplica
		<b>FLUJOS DE LAHARES</b>	-	-	No Aplica	No Aplica
<b>Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos</b>	<b>MAREMOTO</b>	<b>MUY ALTA</b>	Sectores ubicados a menos de 8 m s.n.m.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde Aplicar sistema de Alerta y Evacuación	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial Mitigación con Normas Urbanísticas Aplicar sistema de Alerta y Evacuación	
		<b>ALTA</b>	Sectores ubicados entre cota 8 y 10 m s.n.m.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde Aplicar sistema de Alerta y Evacuación	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial Aplicar sistema de Alerta y Evacuación	
		<b>MODERADA</b>	Sectores ubicados entre cota 10 y 12 m s.n.m.	Mitigación con Normas Urbanísticas Excluir equipamiento esencial	Mitigación con Normas Urbanísticas Todos los usos	
	<b>INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES</b>	<b>MUY ALTA</b>	Sectores de cauces fluviales naturales de esteros principales. Geológicamente corresponden a depósitos fluviales que rellenan el fondo de los valles.-	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	
		<b>ALTA</b>	Sectores de cauces fluviales naturales de esteros secundarios y quebradas. Geológicamente corresponden a depósitos fluviales y aluviales que rellenan el fondo de pequeños valles y quebradas.-	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial	
	<b>ANEGAMIENTO</b>	<b>MUY ALTA</b>	Sectores deprimidos que se encuentran cubiertos por agua de manera permanente o frecuente (al menos una vez al año). Geológicamente corresponden a cuerpos de agua, depósitos lacustres, depósitos estuarinos.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	
		<b>ALTA</b>	Sectores deprimidos que se encuentran cubiertos por agua de manera esporádica (menos de una vez al año). Geológicamente corresponden a depósitos lacustres.	Riesgo (2.1.17) Uso área verde	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial	

ESTUDOS PREVIOS PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

"Áreas de riesgo" según el artículo 2.1.17 de la OGUC	TIPOS DE PELIGRO (según este informe)	SUSCEPTIBILIDAD	DESCRIPCIÓN	CRITERIO DE ZONIFICACIÓN URBANA O.G.U. y C.	
				ÁREA NO CONSOLIDADA	ÁREA CONSOLIDADA
<b>Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas</b>	<b>REMOCIONES EN MASA</b>	<b>MUY ALTA</b>	Sectores con pendientes sobre 25° (Generación)	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde
		<b>ALTA</b>	Sectores con pendientes entre 20° y 25° (Generación) y zonas ubicadas ladera abajo a menos de 20 m (*) de las zonas de generación Muy Alta y Alta (Alcance). (*) Para taludes pequeños (alturas < a 10 m) se consideró una distancia de alcance menor, equivalente al doble de la altura del talud.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial
		<b>MODERADA</b>	Sectores con pendientes entre 15° y 20° (Generación)	Mitigación con Normas Urbanísticas Todos los usos	Mitigación con Normas Urbanísticas Todos los usos
	<b>RETROCESO DE ESCARPES</b>	<b>ALTA</b>	Zonas ubicadas a menos de 10 m de un escarpe hacia el lado menos abrupto.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial Mitigación con Normas Urbanísticas
		<b>MODERADA</b>	Zonas ubicadas a una distancia de entre 10 y 20 m de un escarpe hacia el lado menos abrupto.	Mitigación con Normas Urbanísticas Excluir equipamiento esencial	Mitigación con Normas Urbanísticas Excluir equipamiento esencial

Fuente: Elaboración propia.

Los conceptos empleados en este cuadro son:

- Riesgo (2.1.17)

Se trata de áreas en las cuales se aplicará lo dispuesto en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones relativo a la obligación de cada proyecto de demostrar cómo mitiga el riesgo descrito en el Estudio de Riesgo. Las normas de uso de suelo y las normas urbanísticas son las de la zona sobre la cual se emplaza el proyecto.

- Excluir equipamiento crítico

Se prohíbe en esas zonas la localización de todo tipo de equipamiento crítico, entendiendo por ello a los equipamientos de educación, salud, seguridad que deben permanecer operativos incluso durante una catástrofe.

- Mitigación con normas urbanísticas

Se trata de aplicar parámetros de uso del suelo e intensidad de ocupación acorde con la naturaleza y magnitud del peligro latente. La medida más usual es prescribir la subdivisión del suelo en grandes paños y con densidades bajas.

- Uso de Área Verde

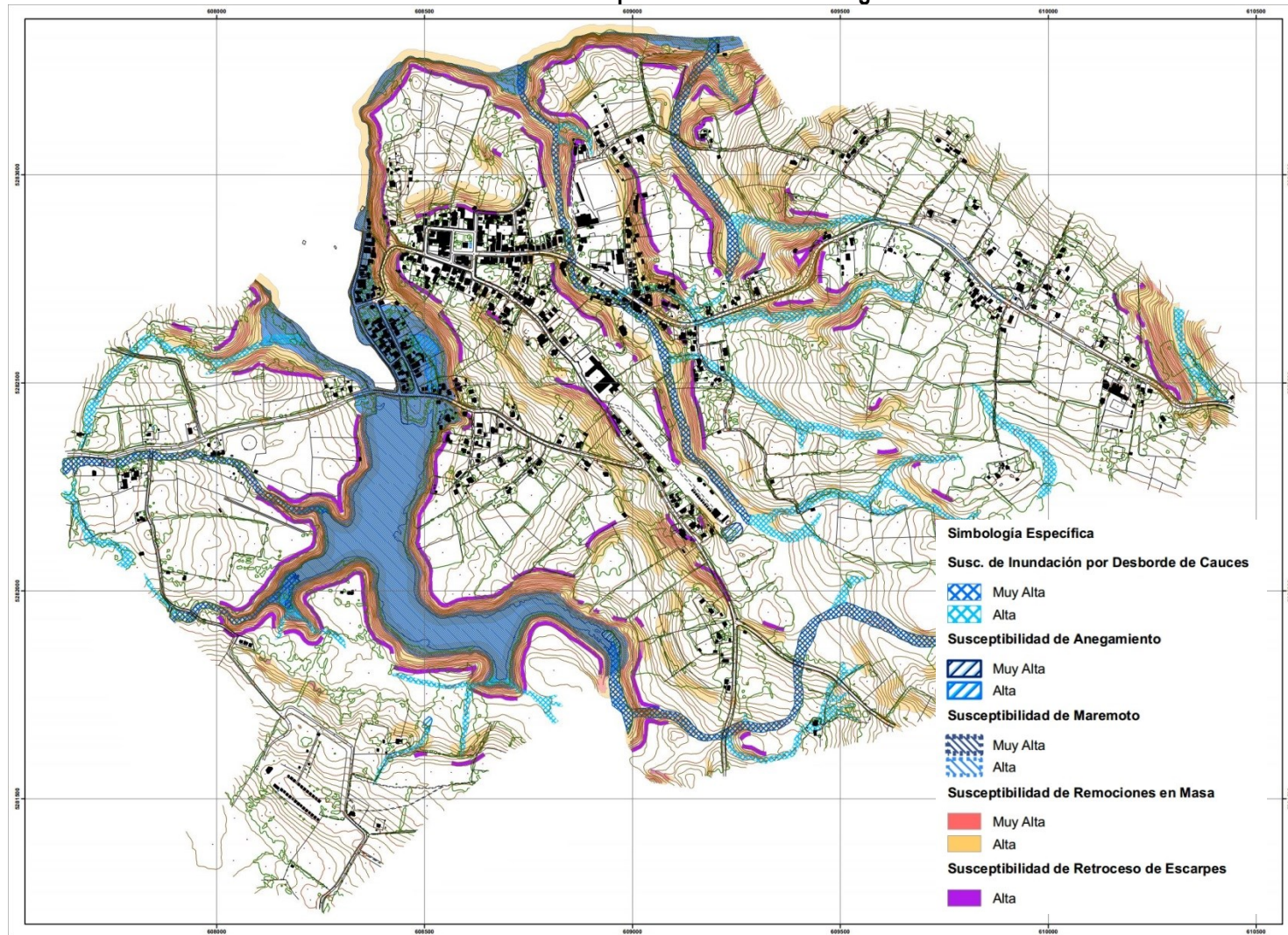
Esta medida se aplica cuando se trata de sectores ubicados en áreas de riesgo de categoría Muy Alta y Alta y cuando se quiere evitar su construcción con edificaciones que puedan sufrir daños o cuando se quiere evitar localizar actividades que alberguen gran cantidad de personas. Este concepto aplica también a sectores consolidados localizados en áreas extremadamente vulnerables, tales como cercanas a escarpes o localizadas en altas pendientes. Cabe señalar que la actual redacción de la OGUC deja abierta en su artículo 2.1.30 y 2.1.31 la posibilidad de “construir edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde”.

- Aplicar sistemas de Alerta y Evacuación

Si bien esta no es una medida propia de un PRC, se señala como recomendación para los responsables de los sistemas de protección civil.

En las siguientes figuras se muestran los planos con la síntesis de riesgos naturales de cada localidad.

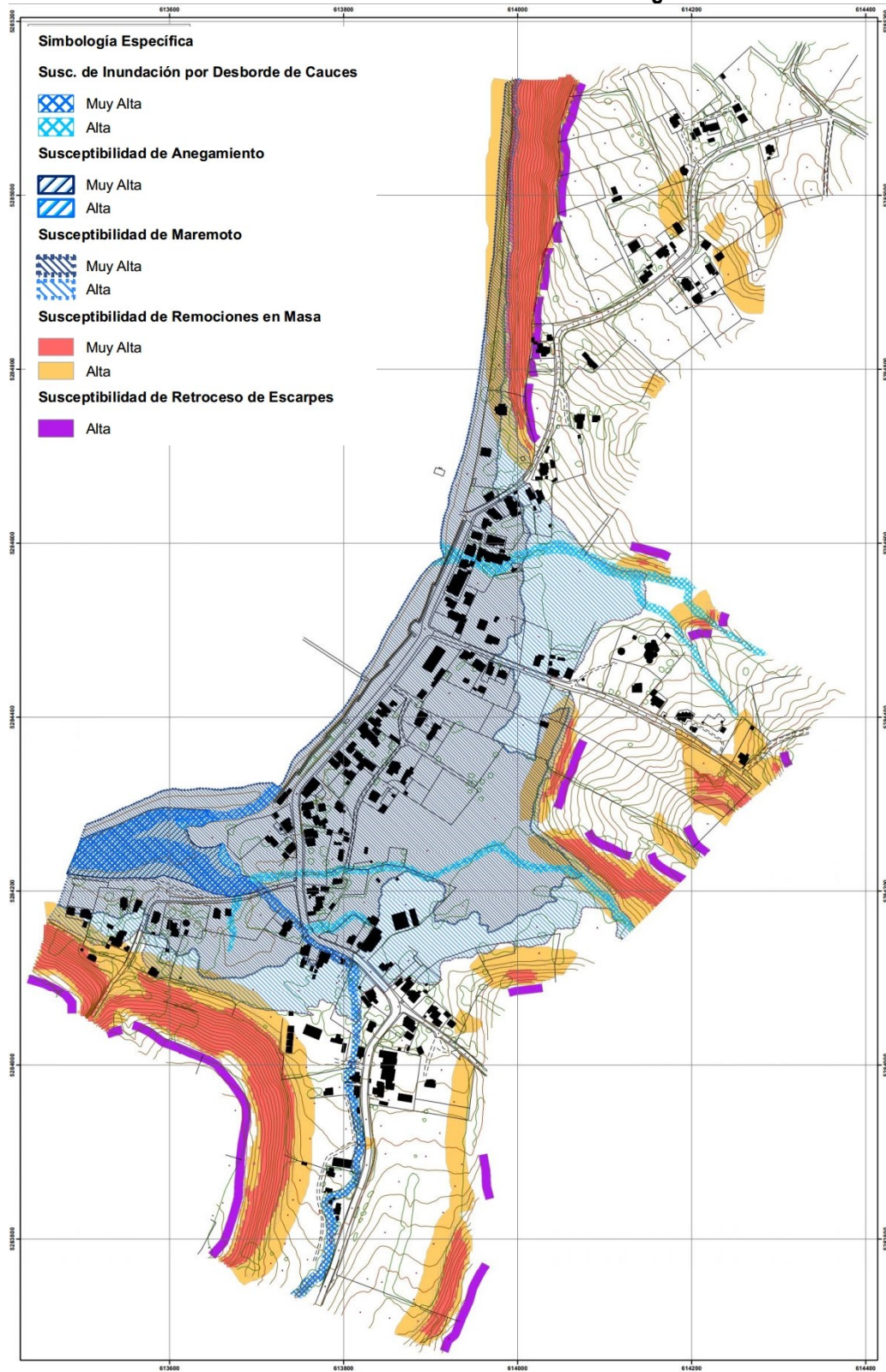
FIGURA N° 16-6: Puqueldón. Síntesis de riesgos



Fuente: Elaboración propia.



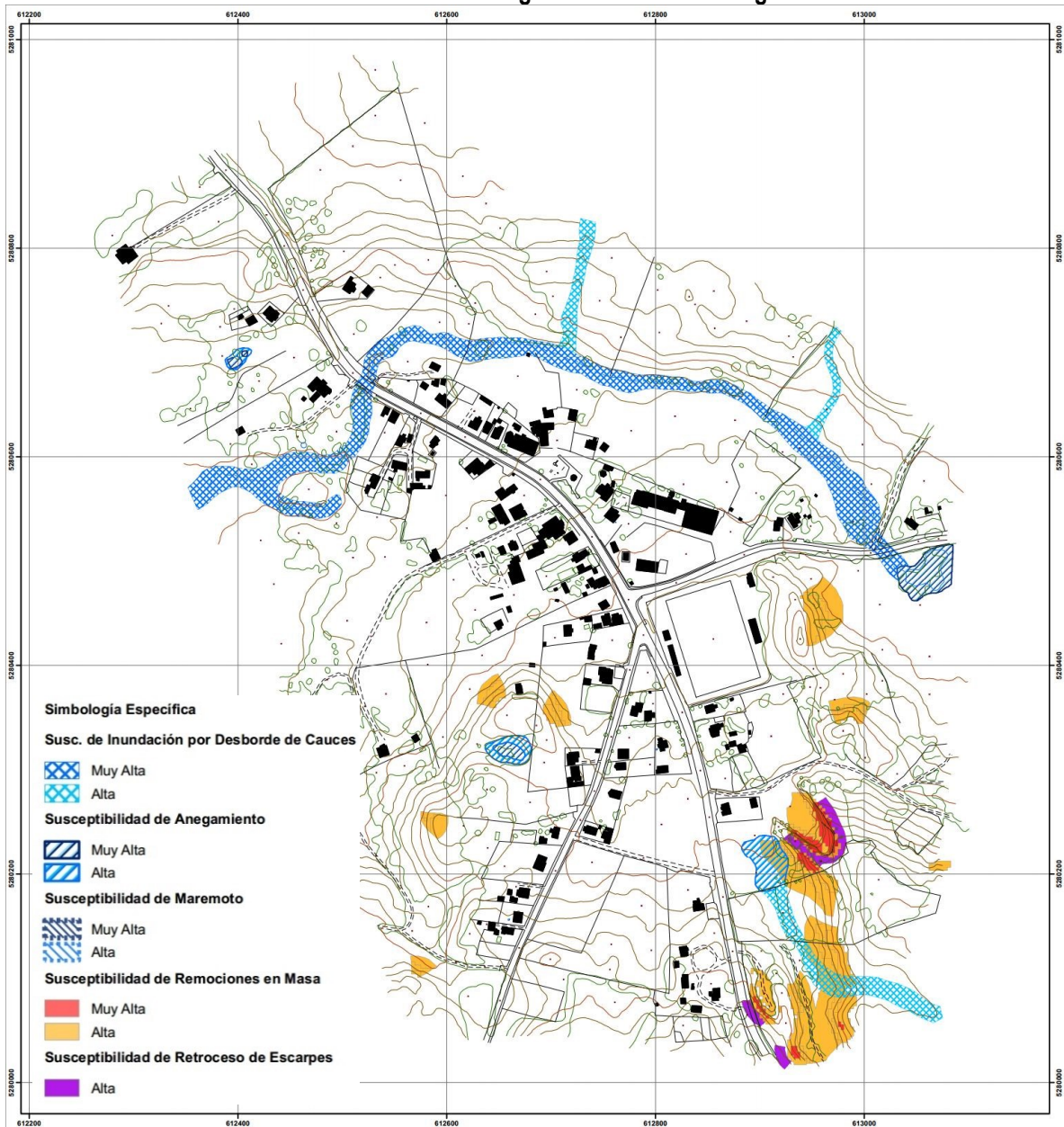
FIGURA N° 16-7: Aldachildo. Síntesis de riesgos



Fuente: Elaboración propia.

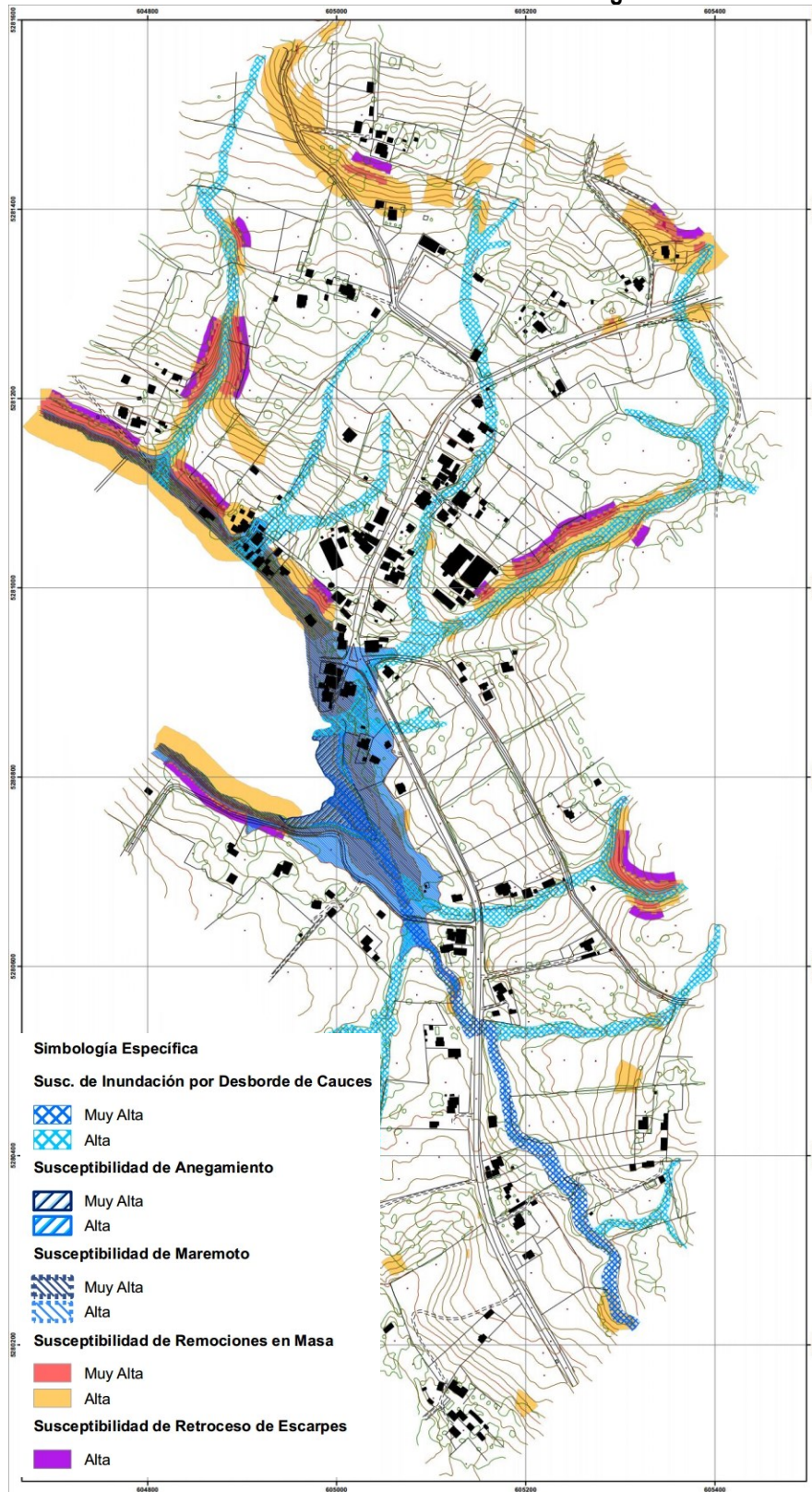


FIGURA N° 16-8: San Agustín. Síntesis de riesgos



Fuente: Elaboración propia.

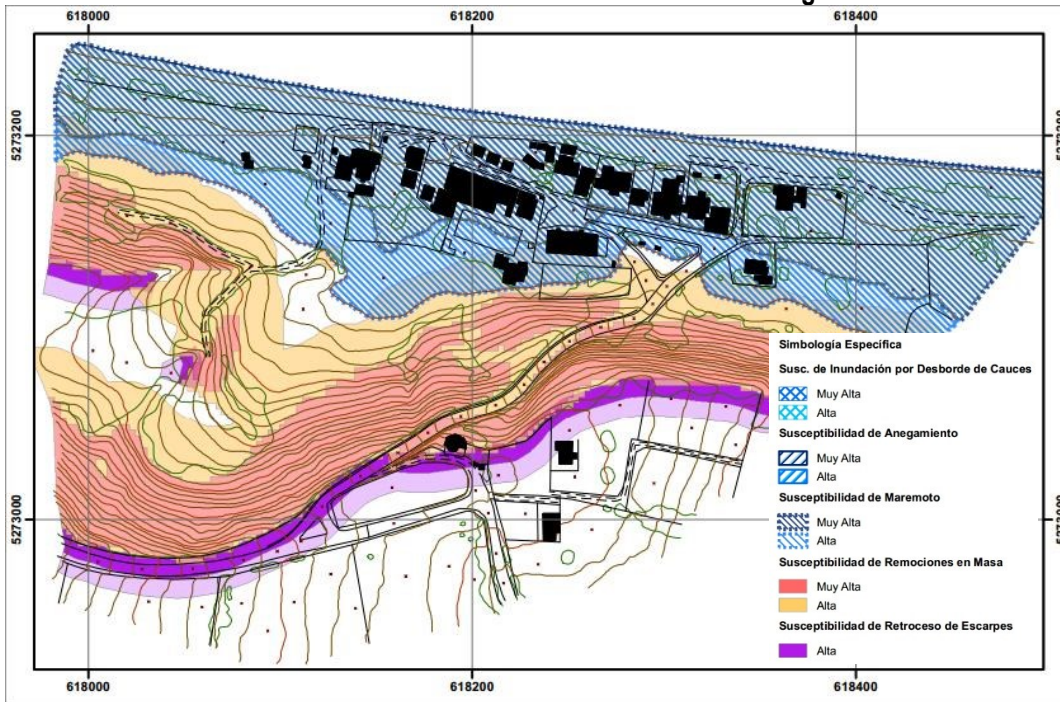
FIGURA N° 16-9: Ichuac. Síntesis de riesgos



Fuente: Elaboración propia.



FIGURA N° 16-10: Detif. Síntesis de riesgos



Fuente: Elaboración propia.

### 16.3 CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD

El criterio de accesibilidad en la zonificación se relaciona con la factibilidad técnica de dotar de accesos vehiculares las áreas que se incorporan al uso urbano en cada poblado.

Como ya se explicó, las áreas habitables - definidas por el criterio de pendientes - conforman un sistema fragmentado, cuyas partes están separadas por laderas, quebradas o esteros, y por tanto estas formas condicionan la factibilidad de ejecutar vías de acceso.

En las figuras siguientes para cada poblado se muestra sobre el mapa de pendientes, las áreas habitables, las vías existentes (línea continua de color azul) y las posibles vías a construir (línea segmentada color azul), indicando además con una flecha el área a la cual podría servir ese sistema vial.

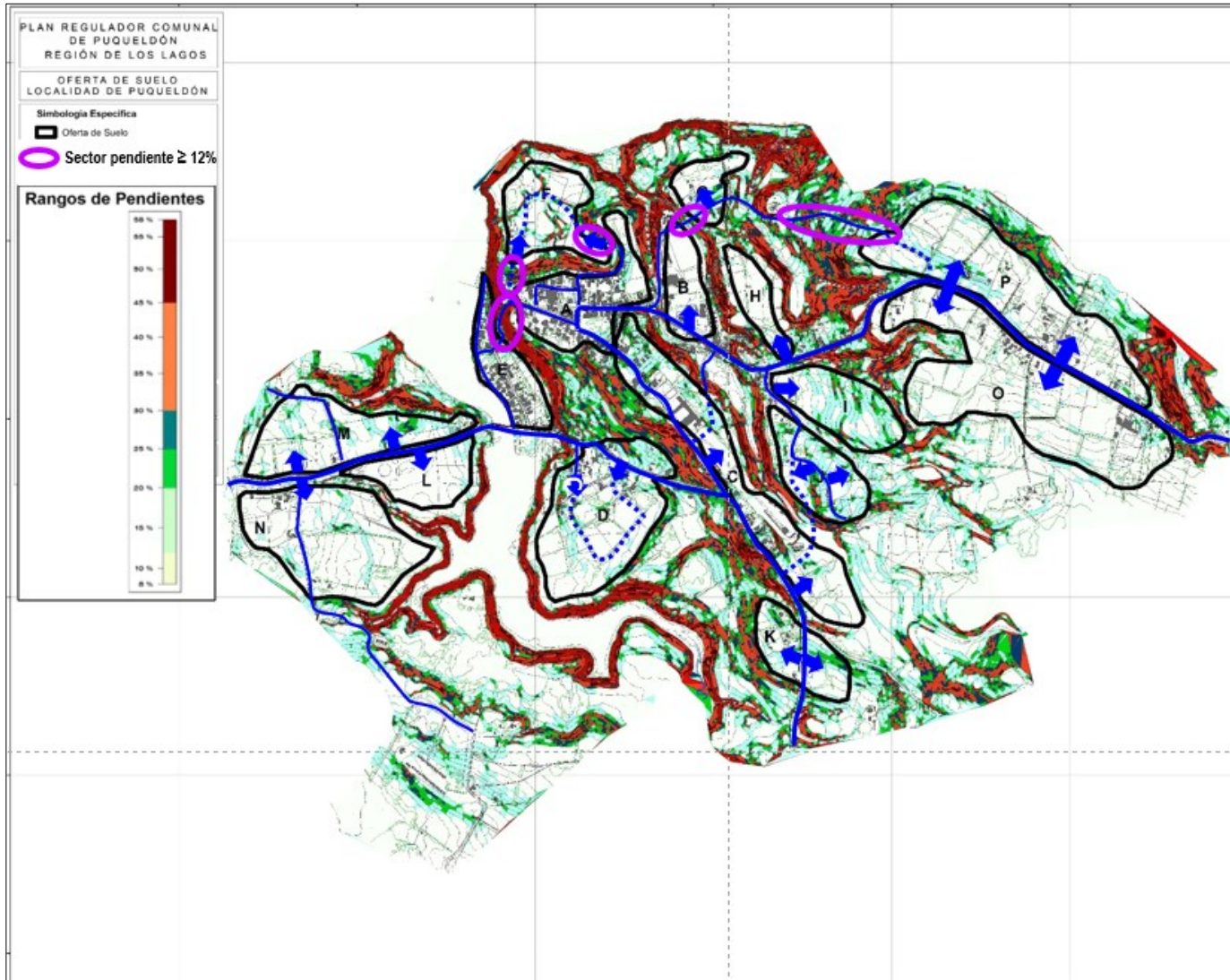
Se muestra además – cuando corresponde – aquellos tramos de vías donde las pendientes sobrepasan el 12% de pendiente (el máximo es 8%, excepcionalmente y en tramos cortos podría llegar al 12%) y los cuales requerirán de obras de ingeniería. En el caso de Puqueldón, se puede apreciar que la ocupación de los sectores costeros de la meseta superior tiene serias restricciones de accesibilidad y que si bien es recomendable tener circuitos alternativos al camino principal, tramos importantes de esa vía alternativa tienen problemas de altas pendientes que deberían resolverse con inversiones considerables. En el caso de Aldachildo, esta condición afecta más bien a los caminos existentes que remontan hacia la meseta superior, en tanto el área de la planicie litoral no tiene esa restricción. Mención especial cabe en el caso de Detif donde el acceso vial desde el camino tiene hoy una pendiente del orden del 20%, lo cual es altamente peligroso y no recomendable para el uso urbano.

En las figuras se puede apreciar que ningún poblado tiene una trama vial propiamente tal, sino que se ordenan en torno a vías únicas que no conforman una red. En Puqueldón, salvo las dos calles de subida a la meseta superior, y las cuadras en torno a su plaza, el resto de la red vial es de tipo lineal.

Así, el criterio de accesibilidad indica:

- Priorizar la ocupación de aquellas zonas que son accesibles con menor costo.
- Complementar la red vial con nuevos circuitos, en especial en el caso de Puqueldón para el flujo de paso.

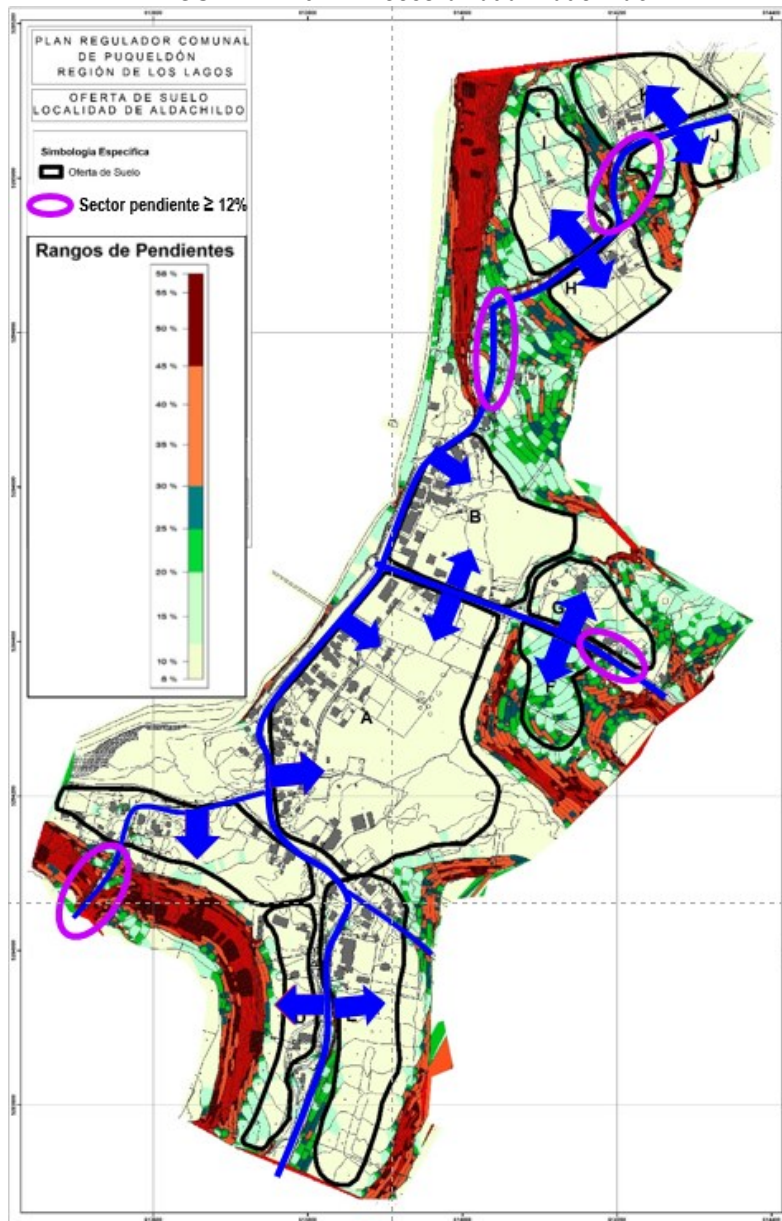
FIGURA N° 16-11: Accesibilidad Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

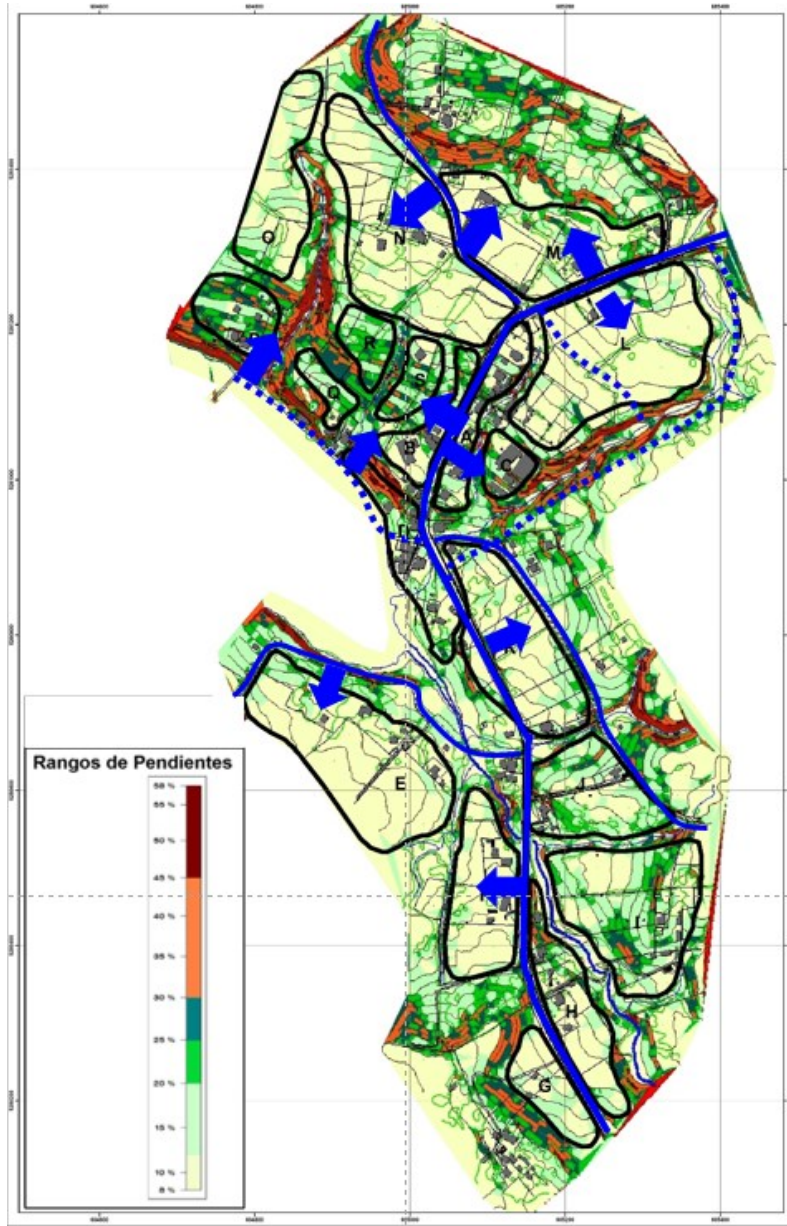


FIGURA N° 16-12: Accesibilidad Aldachildo



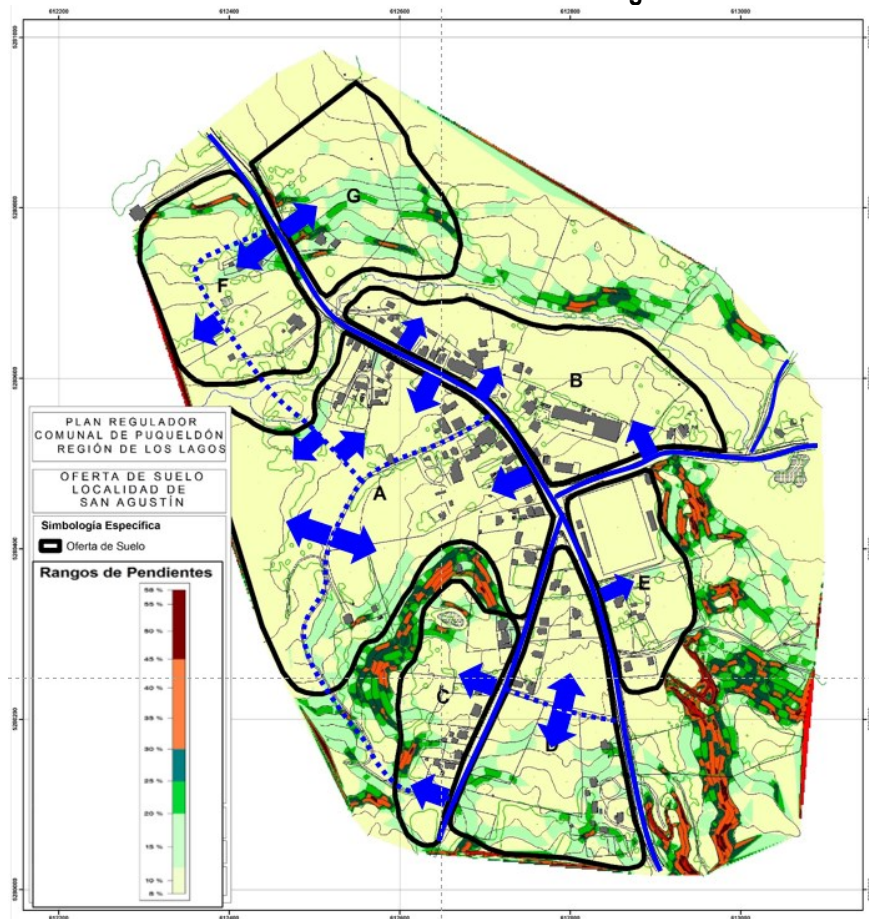
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 16-13: Accesibilidad Ichuac



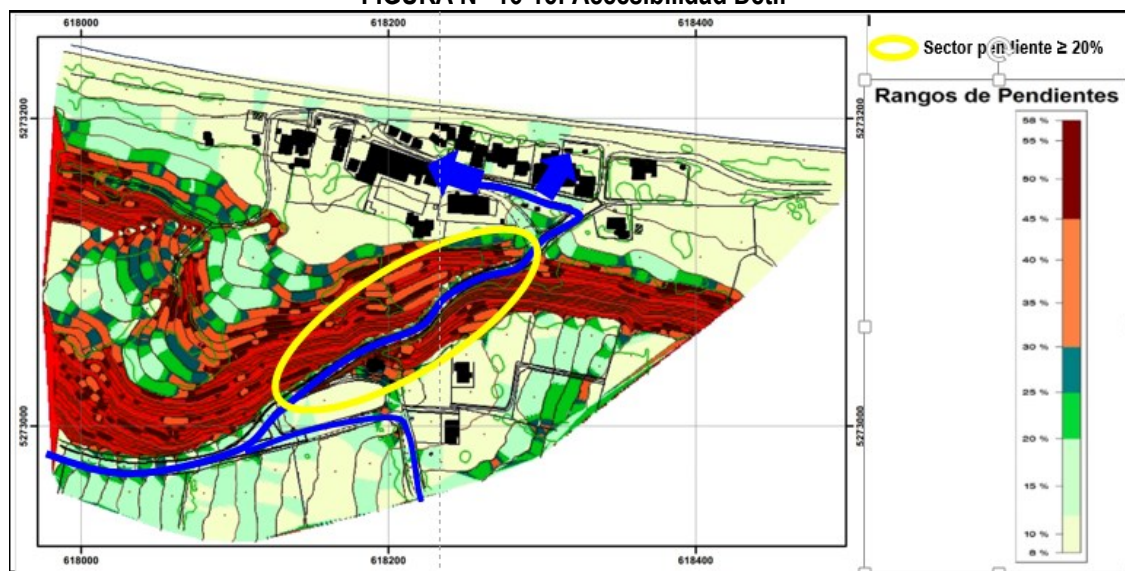
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 16-14: Accesibilidad San Agustín



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 16-15: Accesibilidad Detif



Fuente: Elaboración propia.

#### **16.4 CRITERIO DE CONSERVACIÓN DE LA IDENTIDAD LEMUYANA**

Este criterio de planificación se refiere a que las normas urbanísticas propuestas deben contribuir a mantener la forma de vida y las costumbres de los poblados de la Isla de Lemuy. Se traduce en que el grano y la trama urbana sean más bien de tipo pueblo (rural) que de tipo ciudad, o lo que también se conoce como tipo “ciudad jardín”, entendiéndose por ello que las viviendas y edificios se establecen en terrenos amplios, de baja altura y con amplios patios o jardín que resultan en un grano urbano de baja densidad, muy acorde con el entorno rural y de campo del resto de la isla.

Forma parte de este criterio la decisión de no permitir el uso productivo ni el uso de infraestructura energética en toda área urbana, ya que se considera que estas actividades pueden alterar la tranquilidad de la vida de los poblados y tienen cabida en el área rural sin ocasionar molestias a la población.

#### **16.5 CRITERIO DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL**

La Imagen Objetivo del desarrollo de la Isla de Lemuy – incluidas sus áreas pobladas – señala la conservación del medio natural como uno de los elementos centrales de la vida lemuyana. Así, se asume como criterio de planificación que allí donde existen condiciones naturales del territorio que no son aptas para el asentamiento de actividades urbanas – cuencas de los cursos de agua, borde costero, áreas con riesgos altos o muy altos, áreas de altas pendientes, entre otros – se establezcan en ellas el uso Área Verde (única herramienta posible de la LGUC) para impedir su uso intensivo y perseverar en su conservación.

#### **16.6 CRITERIO DE PROTECCIÓN DE LOS MONUMENTOS HISTÓRICOS**

En las localidades de Aldachildo, Ichuac y Detif existe una iglesia declarada Monumento Histórico bajo la Ley de Monumentos Nacionales y que además forman parte del conjunto de Iglesias de Chiloé declaradas como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. Además, bajo el amparo de la misma Ley de Monumentos Nacionales, en los entornos de las Iglesias de Ichuac y Detif se ha decretado una Zona Típica, en tanto en el caso de Aldachildo, esta Zona Típica está aún en tramitación.

En cada uno de estos casos, este criterio de planificación tiene el propósito de impedir que las nuevas construcciones cambien la morfología urbana actual de los entornos de esas construcciones y afecten su principal atributo: la percepción visual desde la distancia de las iglesias (inclusive desde el mar).

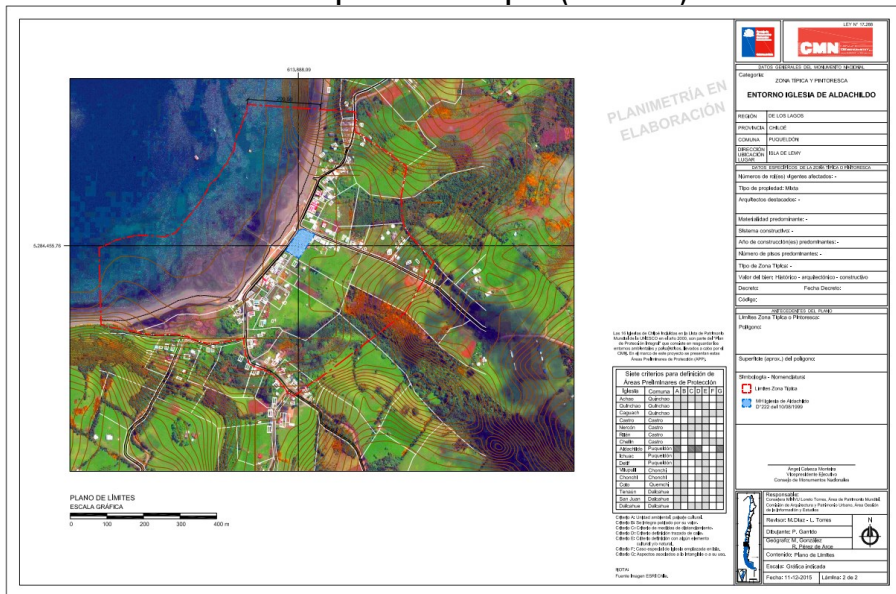
Así, el criterio de planificación que puede manejar un PRC indica establecer las siguientes medidas:

- Definir un área en el entorno de cada iglesia según la cuenca visual de esta en la cual se apliquen normas urbanísticas que mantengan el grano, la trama y morfología urbana de las construcciones tradicionales chilotas (parámetros de subdivisión predial mínima, coeficientes de ocupación del suelo y coeficiente de constructibilidad, antejardín mínimo, sistema de agrupamiento, etc.)
- Establecer una altura máxima permitida que sea más baja que el volumen de la nave de cada iglesia, de modo que tanto la nave como el torreón siempre sobresalgan de las construcciones cercanas
- Prohibir usos de suelo y/o actividades requieren grandes volúmenes construidos

En las figuras siguientes se muestran las áreas de las Zonas Típicas (CMN) y las áreas de amortiguación PRC en las cuales se aplicarían estos criterios.



FIGURA N° 16-16 Propuesta Zona Típica (No Oficial) Aldachildo



Fuente: CNM 2015.

FIGURA N° 16-17 Área de amortiguación PRC Iglesia de Aldachildo

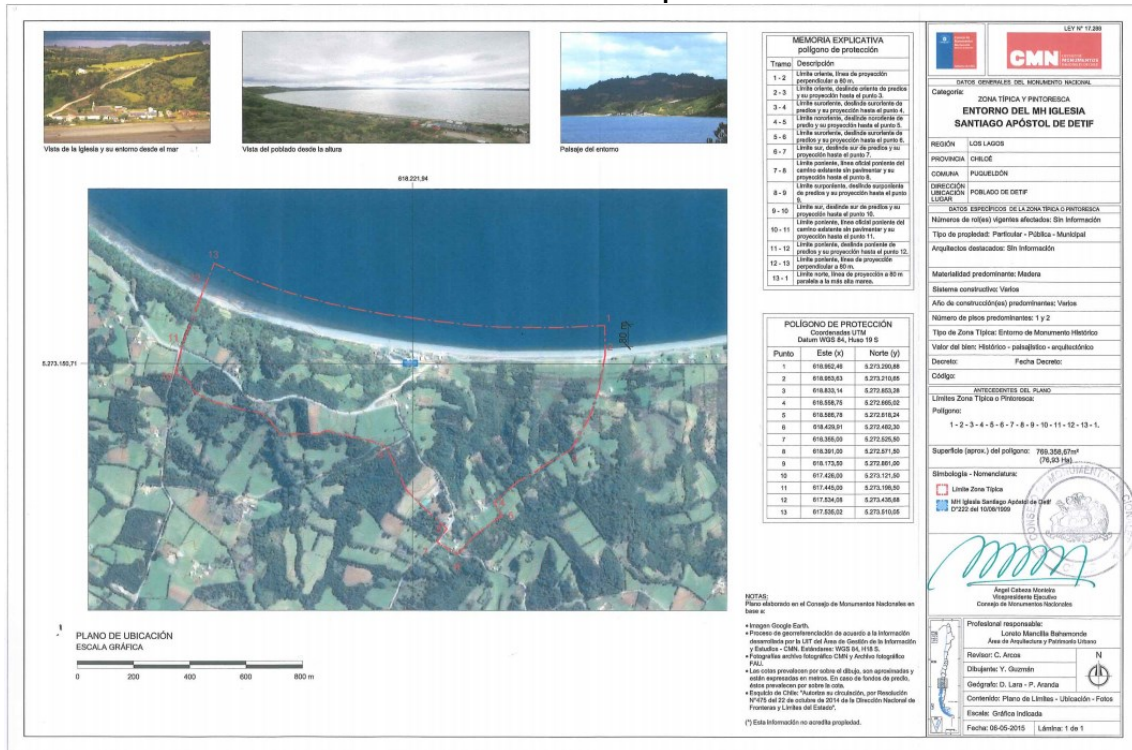


Fuente: Elaboración propia.



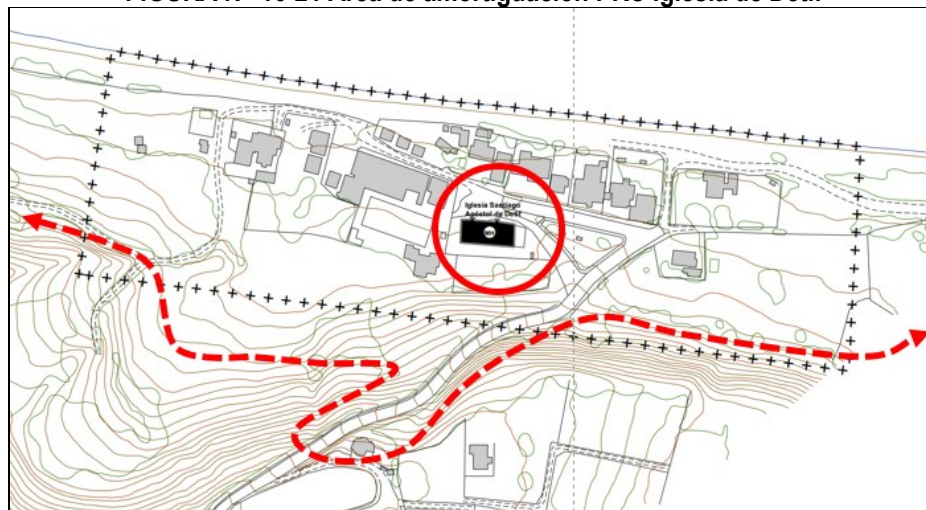


FIGURA N° 16-20 Zona Típica Detif



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 16-21 Área de amortiguación PRC Iglesia de Detif



Fuente: Elaboración propia.

## 17. FORMULACIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

### 17.1 DEFINICIÓN DE ZONAS

Para la formulación de las alternativas se establecieron las siguientes zonas:

Código	Usos preferentes	Usos o actividades prohibidas	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)
A	Central mixta equipamientos – residencial		300
A-R	Central mixta equipamientos – residencial (con riesgo)	Educación, Salud, Seguridad	300
B	Residencial mixta equipamientos		300
B-R	Residencial mixta equipamientos (con riesgo)	Educación, Salud, Seguridad	300
C	Residencial mixta equipamientos		500
C-R	Residencial mixta equipamientos (con riesgo)	Educación, Salud, Seguridad	500
D	Residencial mixta equipamientos		800
D-R	Residencial mixta equipamientos (con riesgo)	Educación, Salud, Seguridad	800
E	Equipamiento exclusivo		500
E-R	Equipamiento exclusivo (con riesgo)	Educación, Salud, Seguridad	500
EC	Cementerio		
ZAV	Área Verde		

Fuente: Elaboración propia.

La zona A - aplicable únicamente en el centro de Puqueldón - tiene normas urbanísticas que permitan mantener la morfología urbana de edificaciones sin antejardín e incluso edificación continua, en tanto todo el resto sólo prescribe edificación aislada o pareada con antejardín.

Las categorías de superficie de subdivisión predial mínima – sobre 300 m<sup>2</sup> – se han determinado, por una parte, en tanto ellas contribuyen a mantener el grano tipo rural de las edificaciones (criterio de conservación de la identidad lemuyana) y por otra, es el tamaño mínimo admisible en el caso de contar sólo sistema de alcantarillado individual, cual ese le caso de la mayoría de las viviendas de los poblados.

Se han definido zonas con el sufijo –R en su código, lo cual debe entenderse que esa zona está expuesta a algún riesgo natural en su grados alto o muy alto y por tanto, aplicando el criterio de zonificación en área de riesgo establecido previamente, en esa zona no están permitido el asentamiento de equipamiento crítico y además le es aplicable el artículo 2.1.17 de la OGUC.

Cabe notar que, aplicando el criterio de conservación de la identidad lemuyana, en ninguna zona la altura máxima de edificación supera los 14 m de altura (4 pisos), siendo 10.5 m la altura máxima general.

## 17.2 PUQUELDÓN

Puqueldón cuenta con un Límite Urbano vigente que delimita una superficie de 64.22 hectáreas. Las tres alternativas formuladas incrementan dicha superficie según se muestra en el Cuadro siguiente:

**CUADRO N° 17-1 Superficies de límite urbano según alternativas**

LOCALIDAD DE PUQUELDÓN	Superficie ha	Incremento %
<b>Límite Urbano vigente</b>	<b>64,22</b>	
<b>Alternativa A</b>	<b>77,66</b>	20,93
<b>Alternativa B</b>	<b>103,74</b>	61,54
<b>Alternativa C</b>	<b>141,30</b>	120,02

Fuente: Elaboración propia.

Las alternativas de estructuración se basan en hacer crecer el límite urbano en torno al núcleo actual de las áreas consolidadas, según se explica a continuación.

### 17.2.1. ALTERNATIVA A

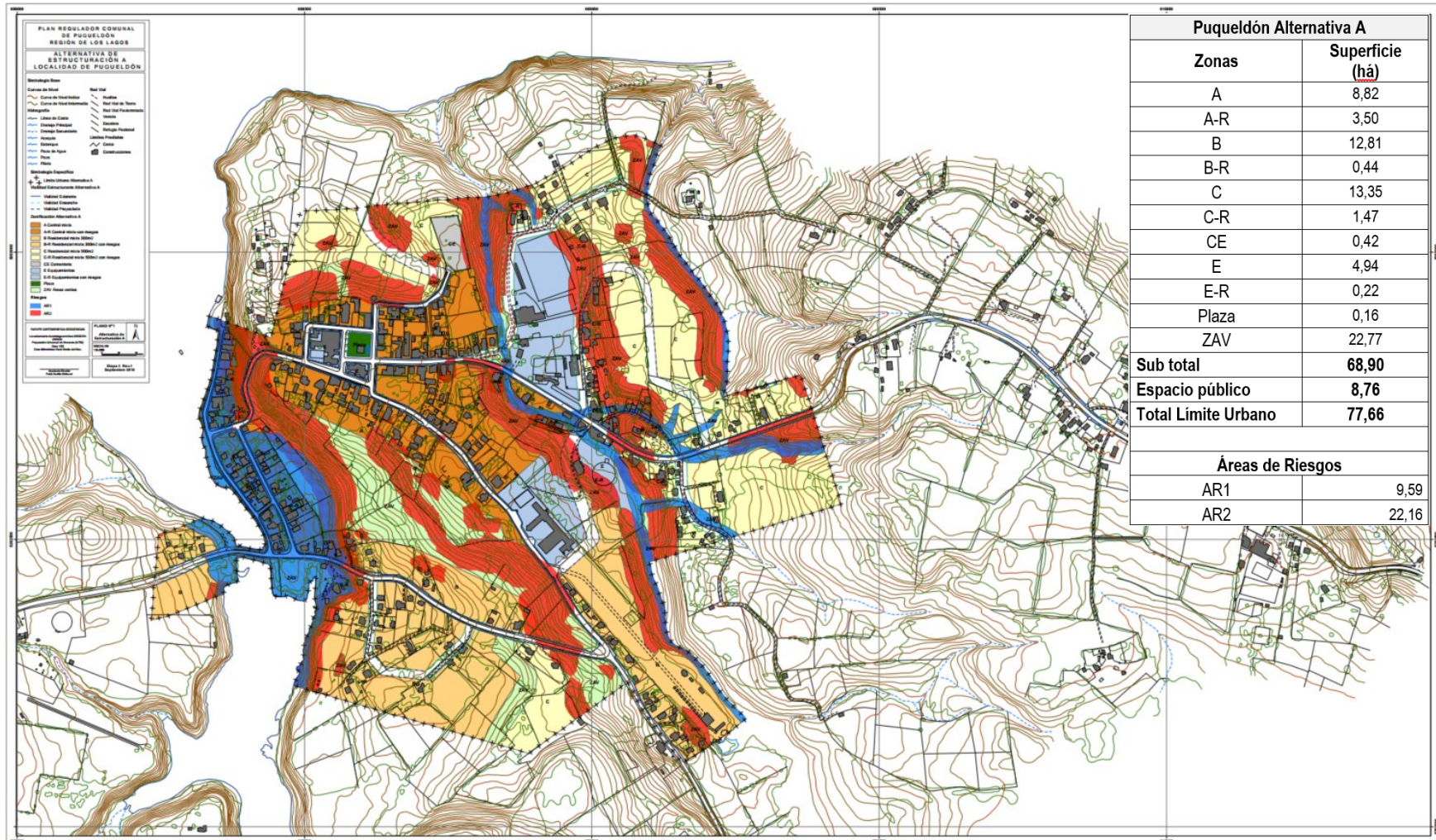
Esta alternativa plantea la consolidación de Puqueldón en torno a su área actualmente ocupada. En la práctica ajusta el Límite Urbano vigente en algunos sectores – por ejemplo incorpora el área del antiguo aeródromo – aumentando su superficie en poco más del 20%.

Desde el punto de vista de la estructura urbana, solamente consolida la conexión vial por el lado de la medialuna y promueve la bajada desde el cementerio hacia la primera meseta en el borde costero (el sector plaza está en la segunda meseta).



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

FIGURA N° 17-1 Alternativa A



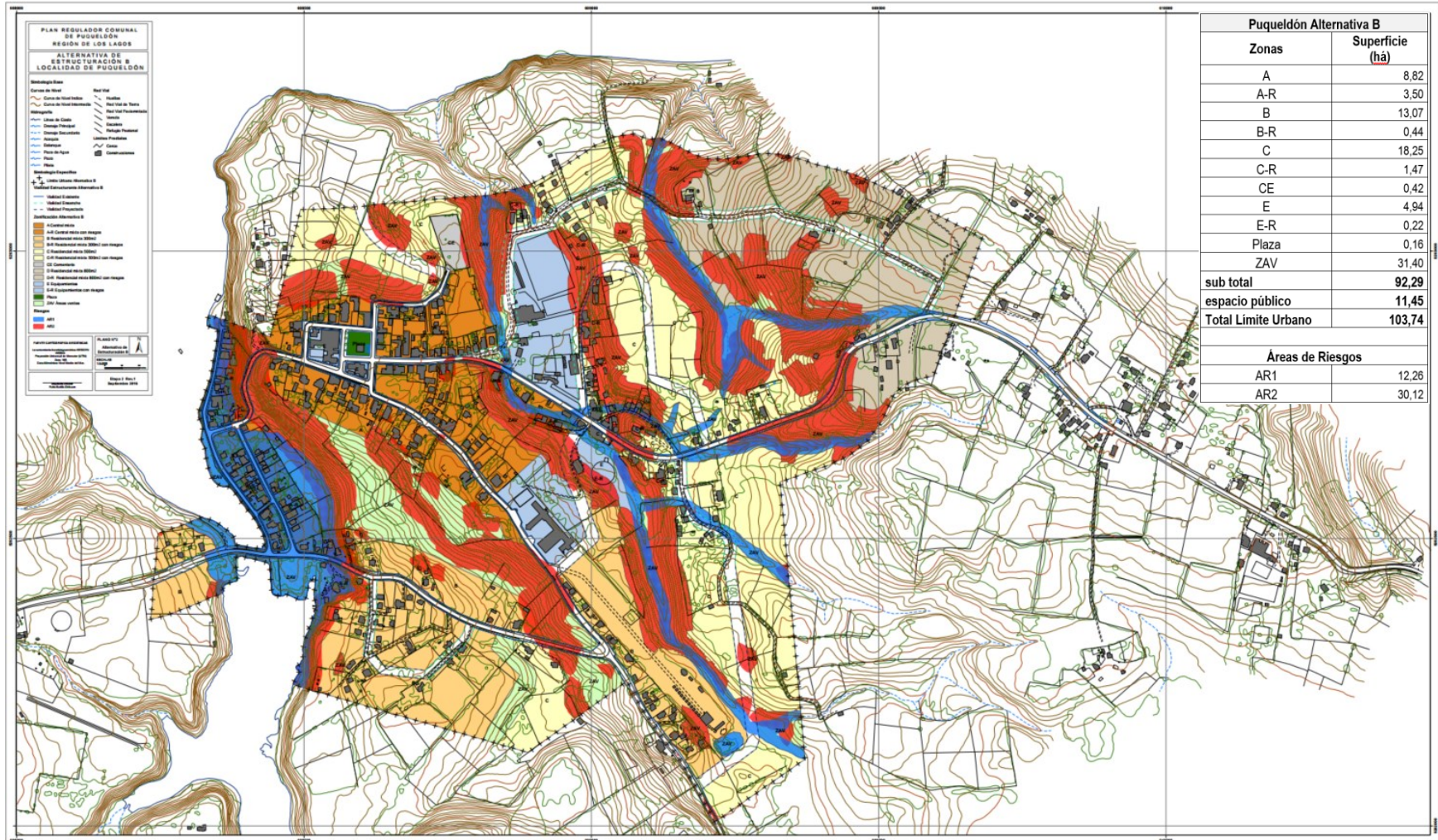
Fuente: Elaboración propia.



### **17.2.2. ALTERNATIVA B**

Esta Alternativa incrementa el límite urbano en un 60%. También se basa en el límite urbano vigente, extendiendo aún más los límites de la Alternativa A agregando dos elementos estructurales nuevos: i) por una parte, incorpora al límite urbano la tercera y cuarta meseta de la parte nor- oriente del poblado y propone la consolidación y apertura del tramo faltante del camino existente para crear un nuevo circuito que conecta todas las mesetas ii) incorpora una nueva conexión entre el camino a Aldachildo y el camino a Lincay por la parte sur del ex aeródromo, incorporando al área urbana suelo habitable de la tercera meseta.

FIGURA N° 17-2 Alternativa B



Fuente: Elaboración propia.

### **17.2.3. ALTERNATIVA C**

Esta alternativa es la más extendida y en la práctica más que duplica la superficie del límite urbano vigente (incremento de 120%).

Básicamente, agrega a lo mostrado en la Alternativa B todas las mesetas de la costa del sector norte y extiende el límite urbano por el camino a Aldachildo hasta el comienzo del ascenso a la meseta siguiente. Así, el límite urbano ocuparía poco más de 140 hectáreas. Cabe señalar que en las áreas que se incorporan en esta alternativa consideran una baja densidad en predios de mínimo 800 m<sup>2</sup>.

El único elemento estructural nuevo sería un circuito que bajaría desde el cementerio y que conectaría con el camino que baja a la costanera, conexión que requiere de obras de ingeniería complejas y de la expropiación de más de alguna propiedad.





### 17.3 ALDACHILDO

Aldachildo considera tres escenarios: una Alternativa A que es no incorporar su área poblada al PRC (no es urbana), una Alternativa B en la cual se reconoce el poblado actual y una Alternativa C en la cual se agrega parte de las mesetas colindantes.

Todo el suelo es mixto residencial – equipamiento con 300 m<sup>2</sup> de superficie de subdivisión predial mínima. Cabe notar que toda la parte llana de Aldachildo está bajo la cota de inundación por maremoto por lo tanto le es aplicable la norma descrita en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

En todas ellas se considera la aplicación del criterio de protección de la Iglesia Monumento Histórico con límite de 10.5 metros de altura máxima de edificación y la prohibición del uso del suelo productivo.

Como único elemento estructural nuevo se puede mencionar la necesidad de realizar la apertura de una calle paralela a la Costanera para consolidar el uso del interior.

Las superficies de los límites urbanos y las superficies por zona se muestran en los cuadros siguientes.

**CUADRO N° 17-2 Límite urbano de Aldachildo**

LOCALIDAD DE ALDACHILDO	Superficie ha
<b>Alternativa A</b>	No Urbana
<b>Alternativa B</b>	22,41
<b>Alternativa C</b>	33,01

Fuente: Elaboración propia.

**CUADRO N° 17-3 Superficie por zona**

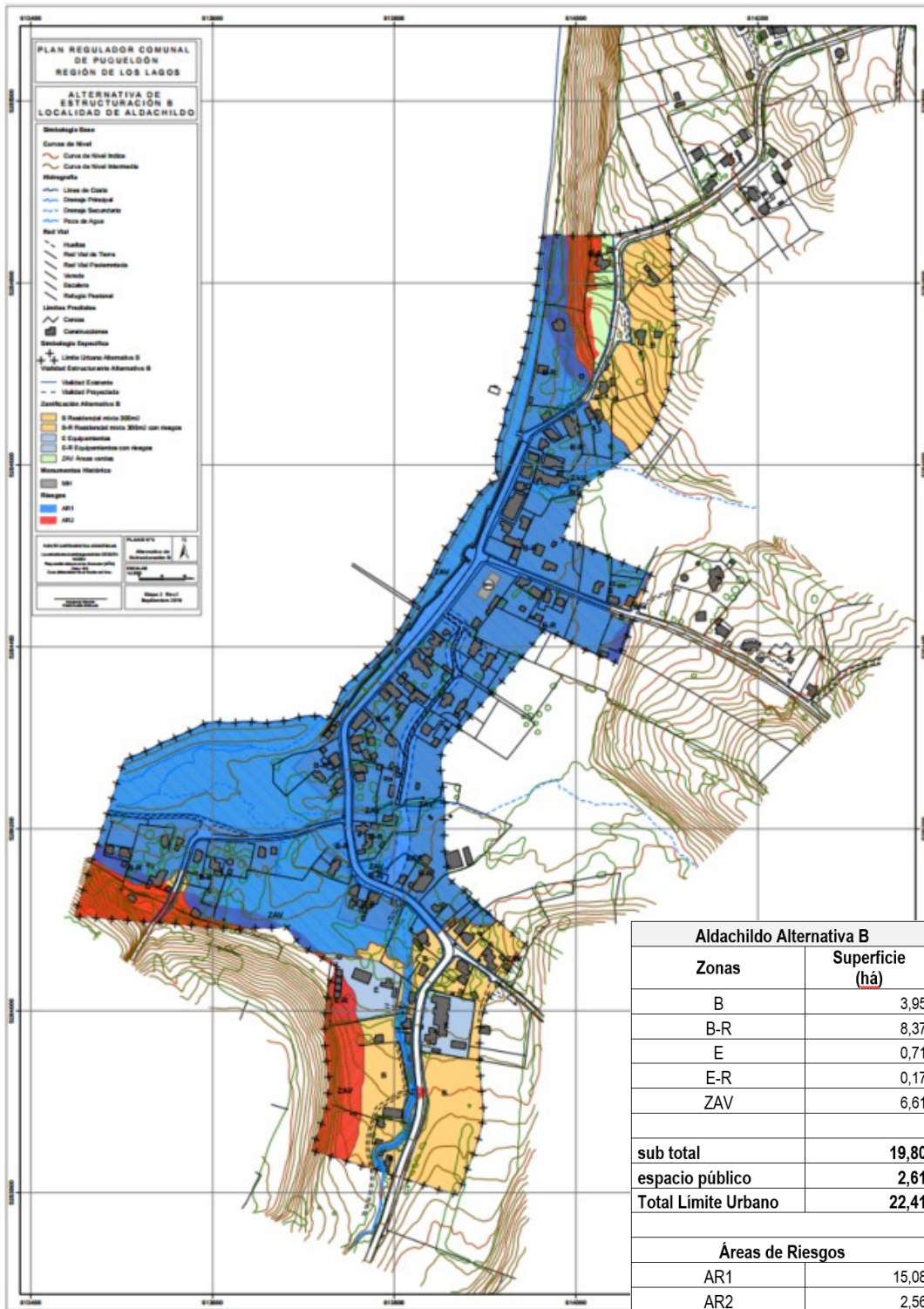
Aldachildo Alternativa B			Aldachildo Alternativa C		
Zonas	Superficie ha	%	Zonas	Superficie ha	%
B	3,95	17,63	B	11,57	35,06
B-R	8,37	37,35	B-R	8,49	25,73
E	0,71	3,16	E	0,71	2,15
E-R	0,17	0,74	E-R	0,17	0,50
ZAV	6,61	29,50	ZAV	8,97	27,18
<b>Sub total</b>	<b>19,80</b>		<b>Sub total</b>	<b>29,91</b>	
<b>Espacio público</b>	<b>2,61</b>	<b>11,64</b>	<b>Espacio público</b>	<b>3,09</b>	<b>9,36</b>
<b>Total Límite Urbano</b>	<b>22,41</b>	<b>100,00</b>	<b>Total Límite Urbano</b>	<b>33,01</b>	<b>100,00</b>
<b>Áreas de Riesgos</b>			<b>Áreas de Riesgos</b>		
AR1	15,08	67,29	AR1	16,62	50,34
AR2	2,56	11,42	AR2	4,02	12,17

Fuente: Elaboración propia.

En las figuras siguientes se muestran los planos de cada alternativa

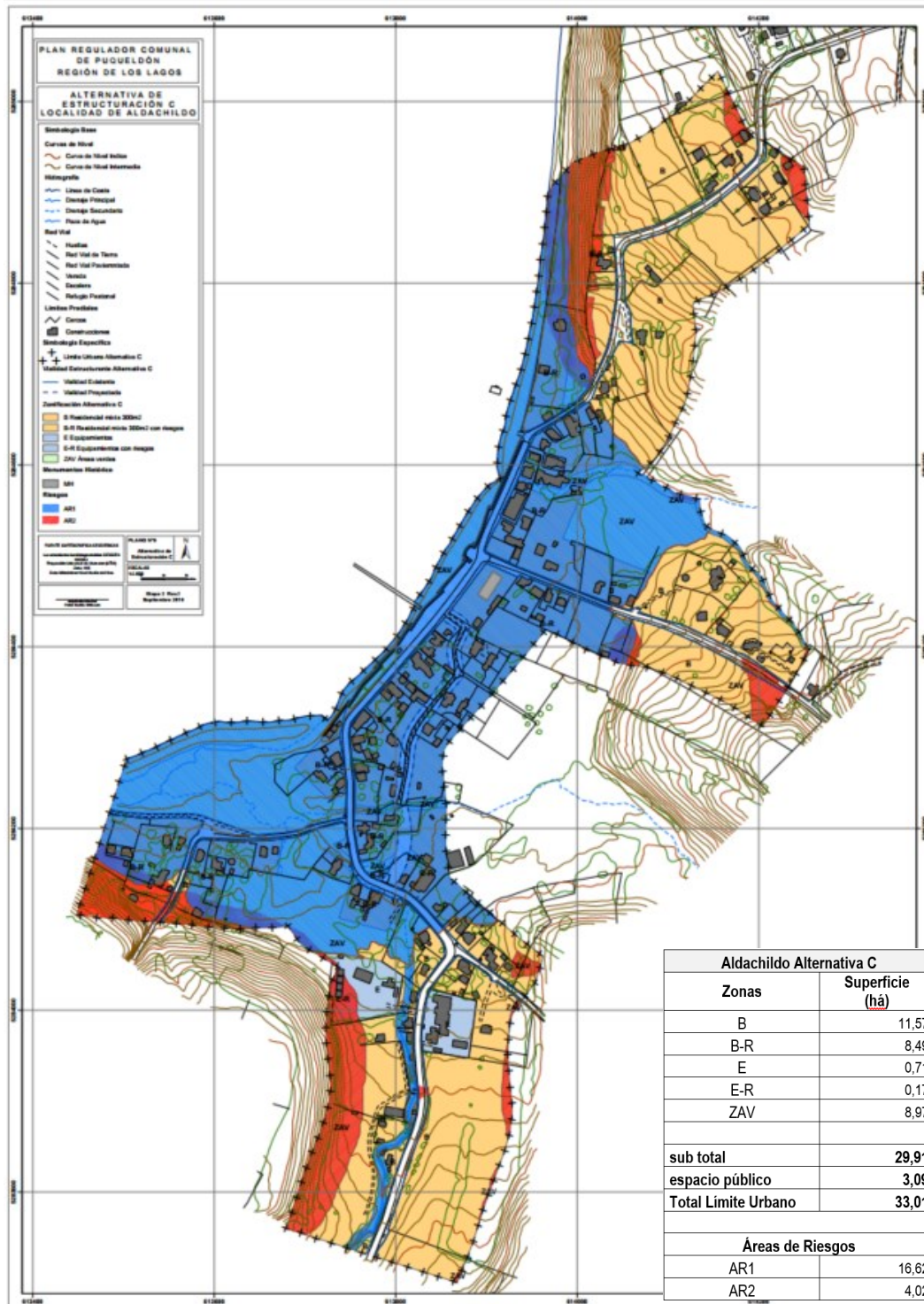


FIGURA N° 17-4 Alternativa B



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 17-5 Alternativa C



Fuente: Elaboración propia.

## 17.4 ICHUAC

Ichuac considera tres escenarios: una Alternativa A que es no incorporar su área poblada al PRC (no es urbana), una Alternativa B en la cual se reconoce el poblado actual y una Alternativa C en la cual se agrega una variante a la carretera por la parte oriente.

Todo el suelo es mixto residencial – equipamiento con 300 m<sup>2</sup> de superficie de subdivisión predial mínima. En todas ellas se considera la aplicación del criterio de protección de la Iglesia Monumento Histórico con límite de 10.5 metros de altura máxima de edificación y la prohibición del uso del suelo productivo.

Como único elemento estructural nuevo se puede mencionar en la Alternativa C la necesidad de realizar una variante a la carretera que corre paralela al estero con la idea de liberar del tráfico de paso a la zona donde está el acceso a la iglesia, la escuela y la posta.

Las superficies de los límites urbanos y las superficies por zona se muestran en los cuadros siguientes.

**CUADRO N° 17-4 Límite urbano de Ichuac**

LOCALIDAD DE ICHUAC	Superficie ha
<b>Alternativa A</b>	No Urbana
<b>Alternativa B</b>	15,70
<b>Alternativa C</b>	22,60

Fuente: Elaboración propia.

**CUADRO N° 17-5 Superficie por zona**

<u>Ichuac Alternativa B</u>			<u>Ichuac Alternativa C</u>		
Zonas	Superficie ha	%	Zonas	Superficie ha	%
B	0,60	3,81	B	0,60	2,65
C	8,11	51,68	C	9,88	43,71
C-R	1,05	6,66	C-R	1,77	7,83
CE	0,36	2,27	CE	0,36	1,59
E	1,71	10,88	D	0,87	3,85
E-R	0,12	0,79	E	1,71	7,56
ZAV	2,24	14,27	E-R	0,12	0,55
<b>Sub total</b>	<b>14,18</b>		ZAV	4,04	17,85
<b>Espacio público</b>	<b>1,52</b>	<b>9,68</b>	<b>Sub total</b>	<b>19,34</b>	
<b>Total Límite Urbano</b>	<b>15,70</b>	<b>100,00</b>	<b>Espacio público</b>	<b>3,26</b>	<b>14,42</b>
<b>Áreas de Riesgos</b>			<b>Total Límite Urbano</b>	<b>22,60</b>	<b>100,00</b>
AR1	2,87	18,28	<b>Áreas de Riesgos</b>		
AR2	2,21	14,07	AR1	4,41	19,51
			AR2	2,85	12,61

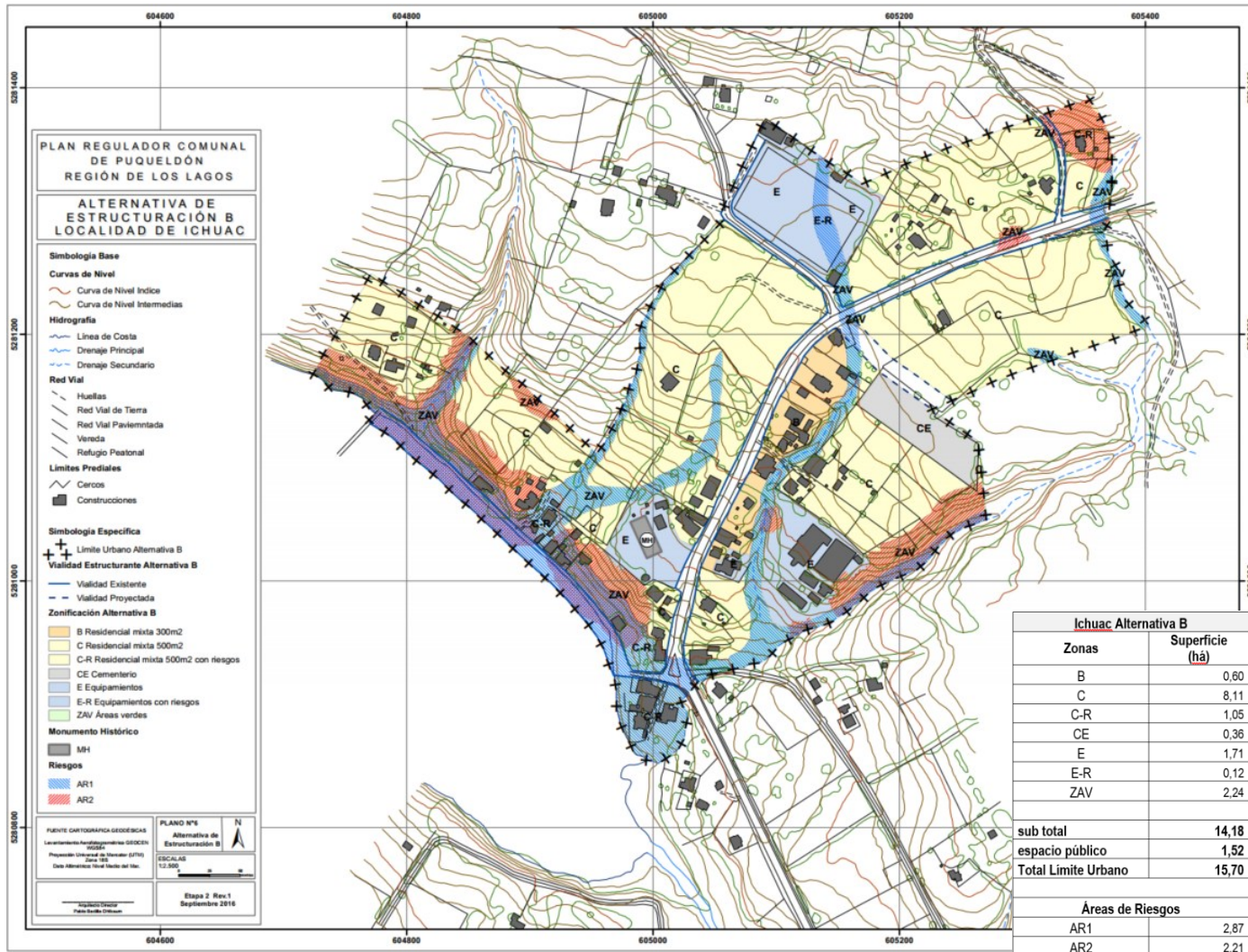
Fuente: Elaboración propia.

En las figuras siguientes se muestran ambas alternativas.



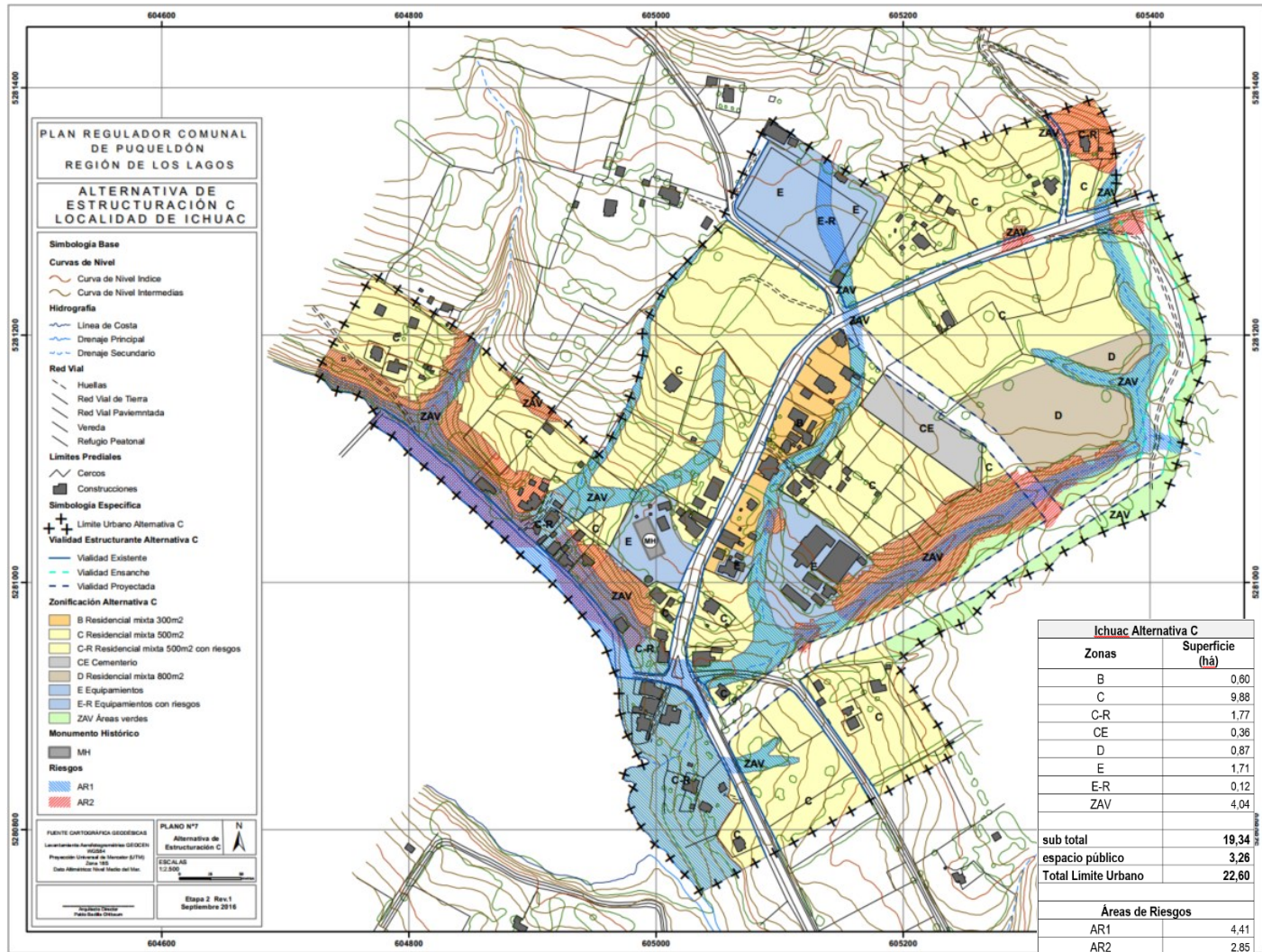
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

FIGURA N° 17-6 Alternativa B



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 17-7 Alternativa C



Fuente: Elaboración propia.



## 17.5 SAN AGUSTÍN

San Agustín considera tres escenarios: una Alternativa A que es no incorporar su área poblada al PRC (no es urbana), una Alternativa B en la cual se reconoce el poblado actual y una Alternativa C en la cual se agrega suelo en una mayor extensión.

Todo el suelo es mixto residencial – equipamiento con 300 m<sup>2</sup> de superficie de subdivisión predial mínima, con límite de 10.5 metros de altura máxima de edificación y la prohibición del uso del suelo productivo

Como único elemento estructural nuevo se puede mencionar en la Alternativa C la necesidad de realizar la aperturas de calles interiores en el sector oriente para crear un circuito interior que estructure el poblado-

Las superficies de los límites urbanos y las superficies por zona se muestran en los cuadros siguientes.

**CUADRO N° 17-6 Límite urbano San Agustín**

LOCALIDAD DE SAN AGUSTÍN	Superficie ha
<b>Alternativa A</b>	No Urbana
<b>Alternativa B</b>	23,77
<b>Alternativa C</b>	32,86

Fuente: Elaboración propia.

**CUADRO N° 17-7 Superficie por zona**

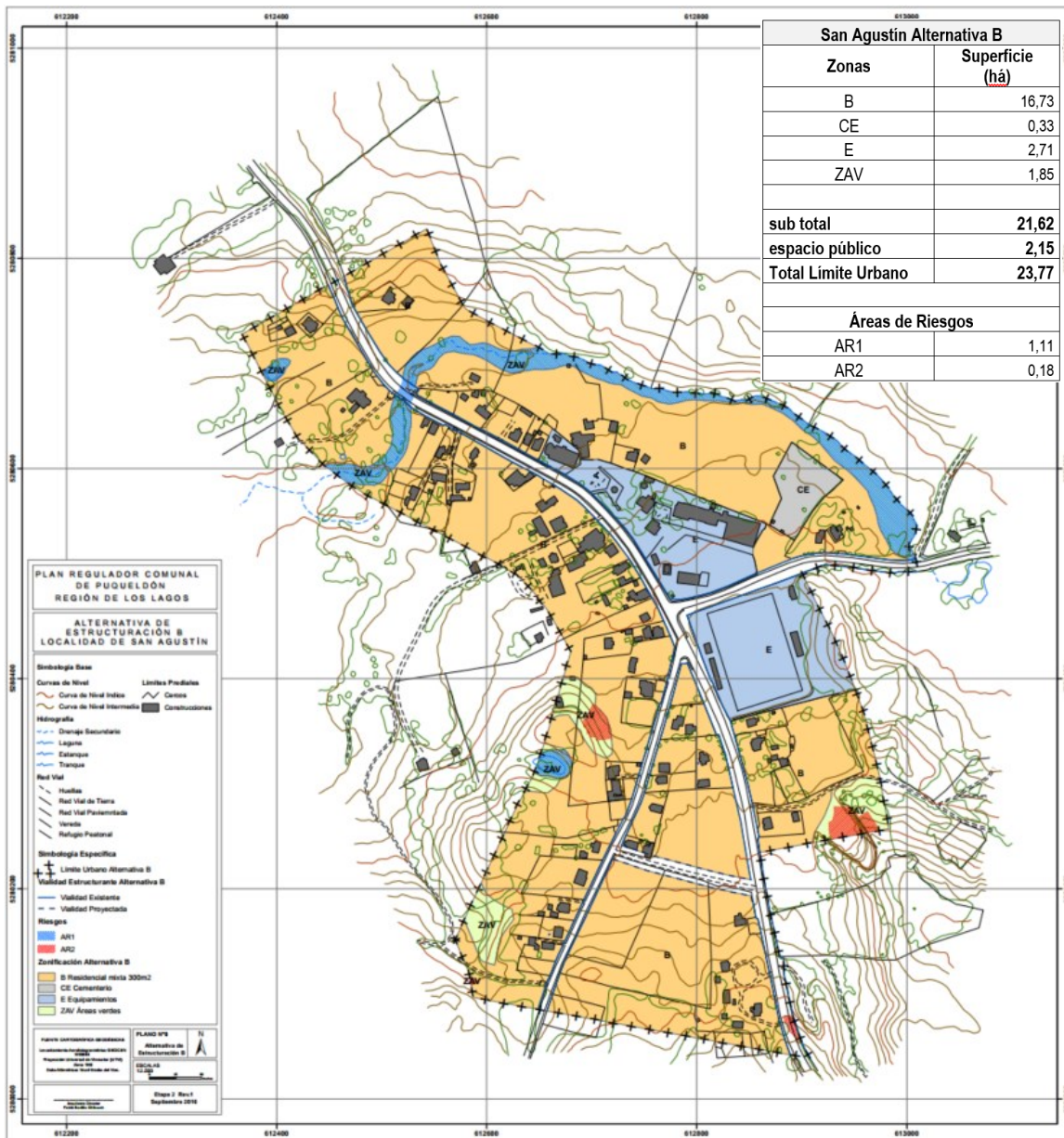
San Agustín Alternativa B			San Agustín Alternativa C		
Zonas	Superficie ha	%	Zonas	Superficie ha	%
B	16,73	70,40	B	21,07	64,13
CE	0,33	1,38	CE	0,33	1,00
E	2,71	11,42	E	2,71	8,26
ZAV	1,85	7,76	ZAV	5,18	15,76
<b>Sub total</b>	<b>21,62</b>		<b>Sub total</b>	<b>29,29</b>	
<b>Espacio público</b>	<b>2,15</b>	<b>9,04</b>	<b>Espacio público</b>	<b>3,56</b>	<b>10,83</b>
<b>Total Límite Urbano</b>	<b>23,77</b>	<b>100,00</b>	<b>Total Límite Urbano</b>	<b>32,86</b>	<b>100,00</b>
<b>Áreas de Riesgos</b>			<b>Áreas de Riesgos</b>		
AR1	1,11	4,66	AR1	1,66	5,05
AR2	0,18	0,75	AR2	1,40	4,26

Fuente: Elaboración propia.

En las figuras siguientes se muestran ambas alternativas.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

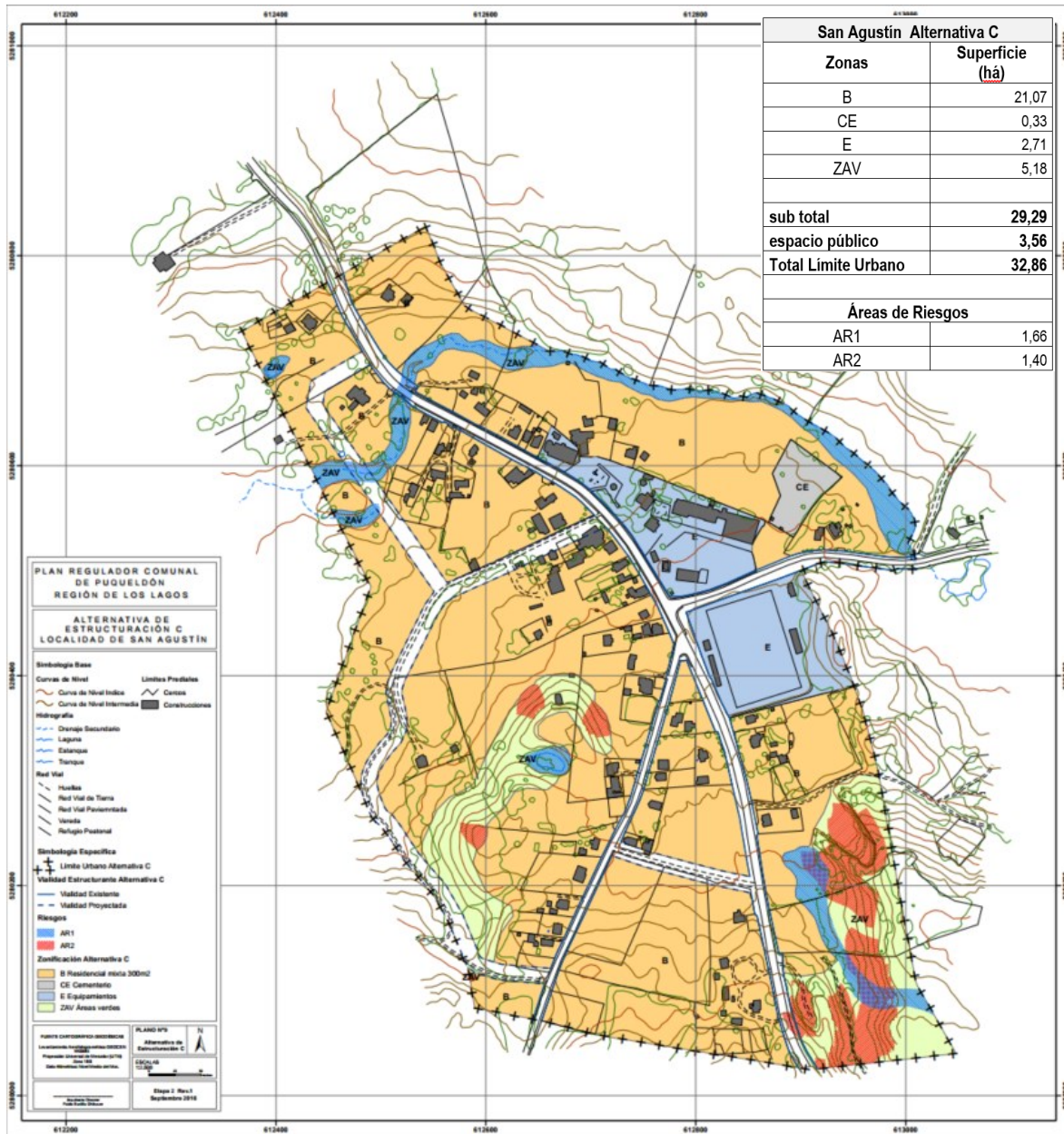
FURA N° 17-8 Alternativa B



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

FIGURA N° 17-9 Alternativa C



Fuente: Elaboración propia.

## 17.6 DETIF

El poblado de Detif no tiene ninguna característica de habitabilidad sustentable en el tiempo, materia que ya se ha desarrollado in extenso. Por esta razón, la Alternativa A es que ese poblado no sea incorporado al PRC como área urbana. Para el caso que la decisión sea de que sí se incorpora al PRC como área urbana, se presenta esta Alternativa B, la cual señala que en toda el área urbana no están permitidos el uso residencial, ni los equipamientos de educación, salud y seguridad.

Dado que toda la parte llana de Detif está bajo la cota de inundación por maremoto le es aplicable la norma descrita en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

**CUADRO N° 17-8 Límite urbano Detif**

LOCALIDAD DE DETIF	Superficie ha
<b>Alternativa A</b>	No Urbana
<b>Alternativa B</b>	4,01

Fuente: Elaboración propia.

**CUADRO N° 17-9 Superficie por zona**

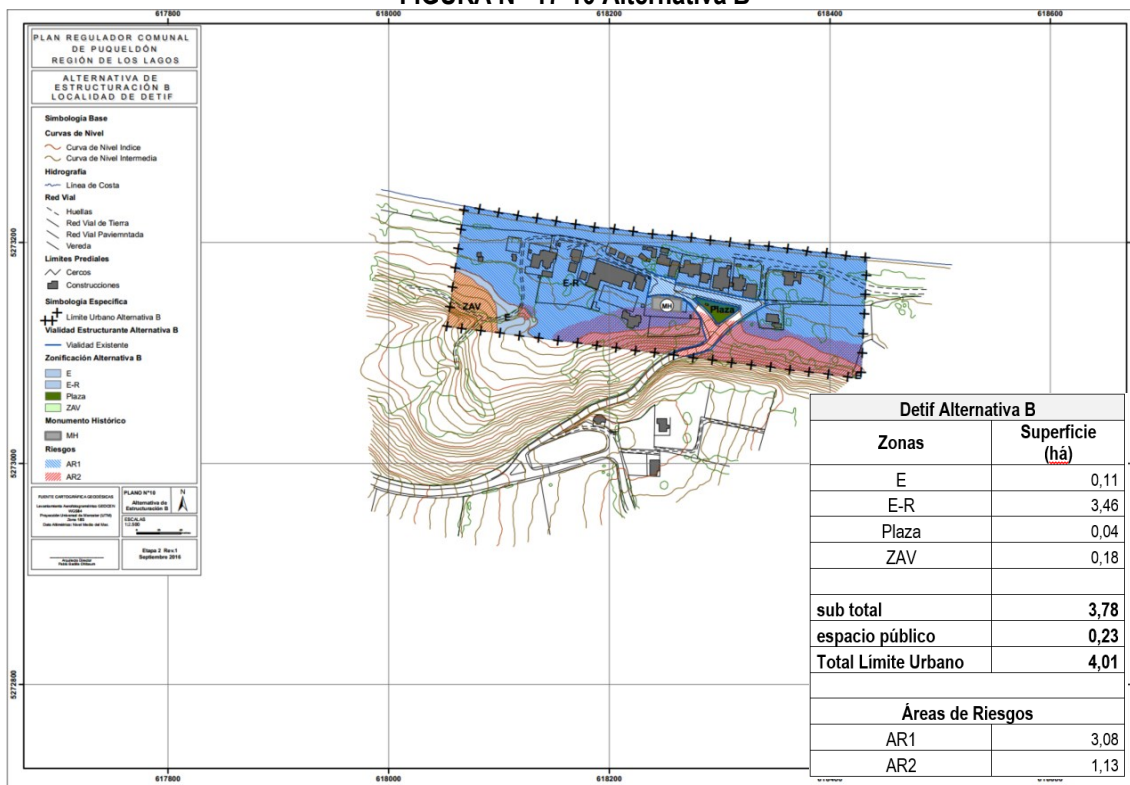
Detif Alternativa B		
Zonas	Superficie ha	%
E	0,11	2,64
E-R	3,46	86,24
Plaza	0,04	0,99
ZAV	0,18	4,41
<b>Sub total</b>	<b>3,78</b>	
<b>Espacio público</b>	<b>0,23</b>	<b>5,73</b>
<b>Total Limite Urbano</b>	<b>4,01</b>	<b>100,00</b>
<b>Áreas de Riesgos</b>		
AR1	3,08	76,80
AR2	1,13	28,17

Fuente: Elaboración propia.

En la figura siguiente se muestra la Alternativa B.



FIGURA N° 17-10 Alternativa B



## 18. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVA

La evaluación de las alternativas se elaboró sobre la base de determinar cualitativamente el nivel de cumplimiento de los objetivos establecidos en la Imagen Objetivo de cada localidad, en otras palabras, según si contribuye o no a alcanzar aquel deseo del estado futuro.

A continuación se presentan los cuadros para cada localidad.

**CUADRO N° 18-1 PUQUELDÓN**

PUQUELDÓN	CUMPLIMIENTO		
	ALT. A	ALT. B	ALT. C
<b>ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA RESIDENCIAL</b>			
· La Plaza y calle Los Carrera son el centro de equipamientos y servicios			
· La zona aeródromo concentra el equipamientos de educación, salud y seguridad			
· La zona del Estadio consolida su rol de equipamiento deportivo			
· Se mejora el espacio público y la relación con el bordemar.			
· Toda el área urbana cuenta con alcantarillado de aguas servidas, las calles y aceras están pavimentadas y se cuenta con alumbrado público.			
· La vida urbana es con usos mixtos residenciales – equipamientos, pero sin actividades incompatibles (actividades productivas e infraestructura)			
· Existen circuitos viales que posibilitan no pasar necesariamente por la Plaza,			
<b>POTENCIAR EL ROL TURÍSTICO-RURAL Y DE COSTA</b>			
· Puqueldón ofrece variados equipamientos y servicios de toda índole, incluyendo servicios gastronómicos y de alojamiento.			
· Los bordes hacia el mar concentran los servicios al turismo.			
· La costanera es un espacio público atractivo con servicios al turismo			
· El nuevo Parque es un lugar de encuentro y de actividades culturales y deportivas.	N/A	N/A	N/A
<b>CONSERVAR LA IDENTIDAD CULTURAL</b>			
· La ocupación del suelo urbano es de baja densidad, de baja altura sin - el paisaje urbano y en predios de tamaño mediano o grande que permiten el uso tradicional del patio como elemento de relación con lo natural.			
· La conservación del modo de vida no admite intervenciones que alteren significativamente el paisaje urbano o rural con edificaciones que lo alteren significativamente ya sea por tamaño, altura o por realizar algún tipo de actividad que amenace los atributos de tranquilidad del modo de vida lemuano.			
· La ocupación del suelo de Puqueldón es de tipo "mosaico", respetando los límites naturales que propone la topografía y los cursos de agua.			
· La extensión del suelo urbano está restringida al crecimiento previsto, sin promover cambios de uso del suelo innecesarios			
<b>CONSERVAR EL MARCO NATURAL</b>			
· La ocupación del suelo urbano no interviene las área con altas pendientes tanto en el bordemar como en las quebradas interiores			
· Se conservan sin intervención los cursos naturales de agua y se respeta la vegetación de sus bordes.			

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

CUADRO N° 18-2 ALDACHILDO

ALDACHILDO	CUMPLIMIENTO		
	ALT. A	ALT. B	ALT. C
<b>ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA RESIDENCIAL</b>			
• El borde de mar se destina a usos mixtos con énfasis en equipamiento y servicios al turismo.	☹	😊	😊
• Se mejora el espacio público de la costanera.	☹	😊	😊
• Los equipamientos de educación y salud se mantienen en zonas no inundables	☹	😊	😊
• Toda el área urbana cuenta con alcantarillado de aguas servidas, las calles y aceras están pavimentadas y se cuenta con alumbrado público.	☹	😊	😊
• La vida urbana es con usos mixtos residenciales – equipamientos, pero sin actividades incompatibles (actividades productivas e infraestructura)	☹	😊	😊
<b>POTENCIAR EL ROL TURÍSTICO-RURAL Y DE COSTA</b>			
• El borde de mar se destina a usos mixtos con énfasis en equipamiento y servicios al turismo.	☹	😊	😊
• La costanera es un espacio público atractivo en el cual destaca la Iglesia	☹	😊	😊
<b>CONSERVAR LA IDENTIDAD CULTURAL</b>			
• La edificación en la zona plana no altera el paisaje urbano ni compite con la imagen y morfología de la Iglesia de Aldachildo	☹	😊	😊
• La ocupación del suelo urbano es de baja densidad, de baja altura sin - el paisaje urbano y en predios de tamaño mediano o grande que permiten el uso tradicional del patio como elemento de relación con lo natural.	☹	😊	😊
• La conservación del modo de vida no admite intervenciones que alteren significativamente el paisaje urbano o rural con edificaciones que lo alteren significativamente ya sea por tamaño, altura o por realizar algún tipo de actividad que amenace los atributos de tranquilidad del modo de vida lemuyano.	☹	😊	😊
• La ocupación del suelo respeta los límites naturales que propone la topografía y los cursos de agua.	☹	😊	😊
• La extensión del suelo urbano está restringida al crecimiento previsto, sin promover cambios de uso del suelo innecesarios	☹	☹	☹
<b>CONSERVAR EL MARCO NATURAL</b>			
• La ocupación del suelo urbano no interviene las área con altas pendientes tanto en el bordemar como en las quebradas interiores	☹	😊	😊
• Se conservan sin intervención los cursos naturales de agua y se respeta la vegetación de sus bordes.	☹	😊	😊
• Se respeta el área húmeda de la salida del estero (sector poniente)	☹	😊	😊

CUADRO N° 18-3 ICHUAC

ICHUAC	CUMPLIMIENTO		
	ALT. A	ALT. B	ALT. C
<b>ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA RESIDENCIAL</b>			
• El borde de mar se destina a usos mixtos con énfasis en equipamiento y servicios al turismo.	☹	😊	😊
• Se mejora el espacio público de la costanera.	☹	😊	😊
• Los equipamientos de educación y salud se mantienen dónde están	☹	😊	😊
• Toda el área urbana cuenta con alcantarillado de aguas servidas, las calles y aceras están pavimentadas y se cuenta con alumbrado público.	☹	😊	😊
• La vida urbana es con usos mixtos residenciales – equipamientos, pero sin actividades incompatibles (actividades productivas e infraestructura)	☹	😊	😊
• Se construye un by-pass para el tráfico de paso		☹	😊
• Se mejora el espacio público frente al equipamiento y la Iglesia		☹	😊
<b>POTENCIAR EL ROL TURÍSTICO-RURAL Y DE COSTA</b>			
• Se mejora el espacio público frente al equipamiento y la Iglesia.	☹	☹	😊
• El parque frente a la Iglesia es el lugar de encuentro y de actividades culturales	☹	😊	😊
• La costanera es un espacio público atractivo		😊	😊
<b>CONSERVAR LA IDENTIDAD CULTURAL</b>			
• La edificación en las zonas aledañas a la Iglesia no alteran el paisaje urbano ni compite con la imagen y morfología de la Iglesia de Ichuac	☹	😊	😊
• La ocupación del suelo urbano es de baja densidad, de baja altura sin - el paisaje urbano y en predios de tamaño mediano o grande que permiten el uso tradicional del patio como elemento de relación con lo natural.	☹	😊	😊
• La conservación del modo de vida no admite intervenciones que alteren significativamente el paisaje urbano o rural con edificaciones que lo alteren significativamente ya sea por tamaño, altura o por realizar algún tipo de actividad que amenace los atributos de tranquilidad del modo de vida lemuyano.	☹	😊	☹
• La ocupación del suelo respeta los límites naturales que propone la topografía y los cursos de agua.	☹	😊	😊
• La extensión del suelo urbano está restringida al crecimiento previsto, sin promover cambios de uso del suelo innecesarios	☹	😊	☹
<b>CONSERVAR EL MARCO NATURAL</b>			
• La ocupación del suelo urbano no interviene las área con altas pendientes tanto en el bordemar como en las quebradas interiores	☹	😊	😊
• Se conservan sin intervención los cursos naturales de agua y se respeta la vegetación de sus bordes.	☹	😊	😊

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

CUADRO N° 18-4SAN AGUSTÍN

SAN AGUSTÍN	CUMPLIMIENTO		
	ALT. A	ALT. B	ALT. C
<b>ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA RESIDENCIAL</b>			
• Se mejora el espacio público del entorno de su plaza e Iglesia	☹	😊	😊
• Los equipamientos y servicios consolidan el área central en torno a la plaza	☹	😊	😊
• Toda el área urbana cuenta con alcantarillado de aguas servidas, las calles y aceras están pavimentadas y se cuenta con alumbrado público.	☹	😊	😊
• La vida urbana es con usos mixtos residenciales – equipamientos, pero sin actividades incompatibles (actividades productivas e infraestructura)	☹	😊	😊
<b>POTENCIAR EL ROL TURÍSTICO-RURAL Y DE COSTA</b>			
• Su área central ofrece equipamientos y servicios locales y al turismo.	☹	😊	😊
<b>CONSERVAR LA IDENTIDAD CULTURAL</b>			
• La edificación en el entorno directo de la Iglesia no compite con la imagen y morfología de la Iglesia	☹	😊	😊
• La ocupación del suelo de respeta los límites naturales que propone la topografía y los cursos de agua.	☹	😊	😊
• La extensión del suelo urbano está restringida al crecimiento previsto, sin promover cambios de uso del suelo innecesarios	☹	😊	☹
<b>CONSERVAR EL MARCO NATURAL</b>			
• La ocupación del suelo urbano no interviene las área con altas pendientes tanto en el bordemar como en las quebradas interiores	☹	😊	😊
• Se conservan sin intervención los cursos naturales de agua y se respeta la vegetación de sus bordes.	☹	😊	😊

CUADRO N° 18-5 DETIF

DETIF	CUMPLIMIENTO	
	ALT. A	ALT. B
<b>ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA RESIDENCIAL</b>		
• No tiene usos urbanos incompatibles con el alto nivel de riesgos naturales	☹	☹
<b>POTENCIAR EL ROL TURÍSTICO-RURAL Y DE COSTA</b>		
• Mejora el espacio público del entorno de la Iglesia, y el bordemar	☹	😊
• Ofrece servicios al turismo	☹	😊
• La costanera es un espacio público atractivo en el cual destaca la Iglesia	☹	😊
<b>CONSERVAR LA IDENTIDAD CULTURAL</b>		
• La edificación en la zona plana no allera el paisaje urbano ni compite con la imagen y morfología de la Iglesia de Detif	☹	😊
• La ocupación del suelo de respeta los límites naturales que propone la topografía y los cursos de agua.	☹	☹
• La ocupación del suelo está restringida al crecimiento previsto, sin promover cambios de uso del suelo innecesarios	☹	☹
<b>CONSERVAR EL MARCO NATURAL</b>		
• La ocupación del suelo urbano no interviene las área con altas pendientes	☹	😊
• Se conservan sin intervención los cursos naturales de agua y se respeta la vegetación de sus bordes.	☹	😊
• Se respeta la playa	☹	☹



## **19. SELECCIÓN Y RECOMENDACIÓN DE ALTERNATIVA**

Por las razones ya esgrimidas en el Análisis de Pertinencia de la Planificación urbana se recomienda que solamente Puqueldón cuente con límite urbano.

En ese contexto, entre las tres alternativas analizadas, se recomienda la Alternativa B, ya que por una parte, establece un área de crecimiento razonablemente compacta como para concentrar las inversiones públicas y por otros, introduce los elementos estructurales básicos de mejora de la accesibilidad.

## **20. FORMULACIÓN DE ALTERNATIVA RESUMEN Y ACUERDO SOBRE ALTERNATIVA**

Hasta el momento de la formulación de las Alternativas sólo se contó con un pronunciamiento oficial respecto a que Puqueldón se mantiene como área urbana que debe ser planificada por el PRC en tanto la localidad de Detif no sería incluida y continuaría con su carácter de localidad rural. De otra parte, tampoco se contó con alguna decisión respecto a si Aldachildo, Ichuac y San Agustín serían o no incluidas como áreas urbanas. En este contexto, se desarrolla una Alternativa Resumen tanto para Puqueldón, Aldachildo, Ichuac y San Agustín.

La formulación de cada Alternativa Resumen se basa en la información recogida en las reuniones con la comunidad y el Concejo Municipal en las fases anteriores y en especial durante las reuniones de Participación Ciudadana organizadas por el Concejo Municipal los días 7 y 8 de noviembre 2016.

Así, las Alternativas Resumen formuladas para cada poblado recogen en parte las opiniones de la comunidad, del Concejo Municipal, y en lo fundamental, se ciñe al cumplimiento de los objetivos de planificación planteados con anterioridad y respetando los criterios de planificación enunciados.

### **20.1 ALTERNATIVA RESUMEN PUQUELDÓN**

Para Puqueldón se formularon tres Alternativas.

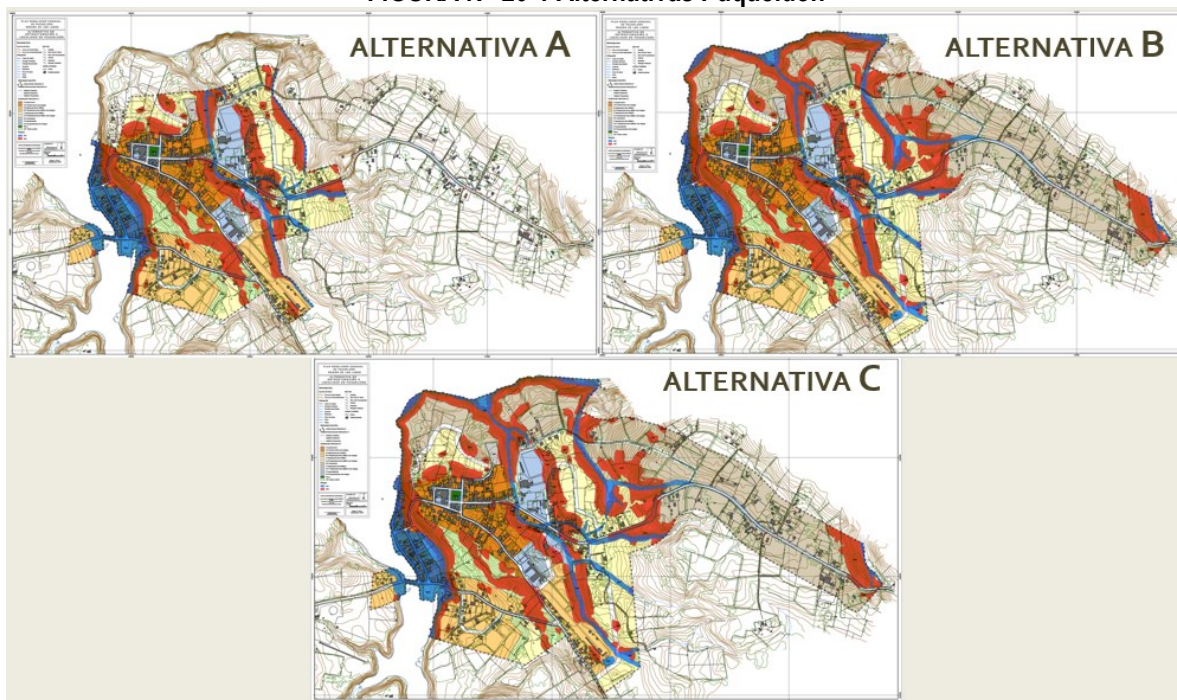
La alternativa A plantea la consolidación de Puqueldón en torno a su área actualmente ocupada. En la práctica ajusta el Límite Urbano vigente en algunos sectores – por ejemplo incorpora el área del antiguo aeródromo – aumentando su superficie en poco más del 20%.

La Alternativa B incrementa el límite urbano en un 60%. También se basa en el límite urbano vigente, extendiendo aún más los límites de la Alternativa A agregando dos elementos estructurales nuevos: i) por una parte, incorpora al límite urbano la tercera y cuarta meseta de la parte nor- oriente del poblado y propone la consolidación y apertura del tramo faltante del camino existente para crear un nuevo circuito que conecta todas las mesetas ii) incorpora una nueva conexión entre el camino a Aldachildo y el camino a Lincay por la parte sur del ex aeródromo, incorporando al área urbana suelo habitable de la tercera meseta.

Al Alternativa C es la más extendida, aumentando en un 120% la superficie del límite urbano vigente. A lo mostrado en la Alternativa B agrega todas las mesetas de la costa del sector norte y extiende el límite urbano por el camino a Aldachildo hasta el comienzo del ascenso a la meseta siguiente. Así, el límite urbano ocuparía poco más de 140 hectáreas.

En la figura siguiente se muestran estas tres alternativas

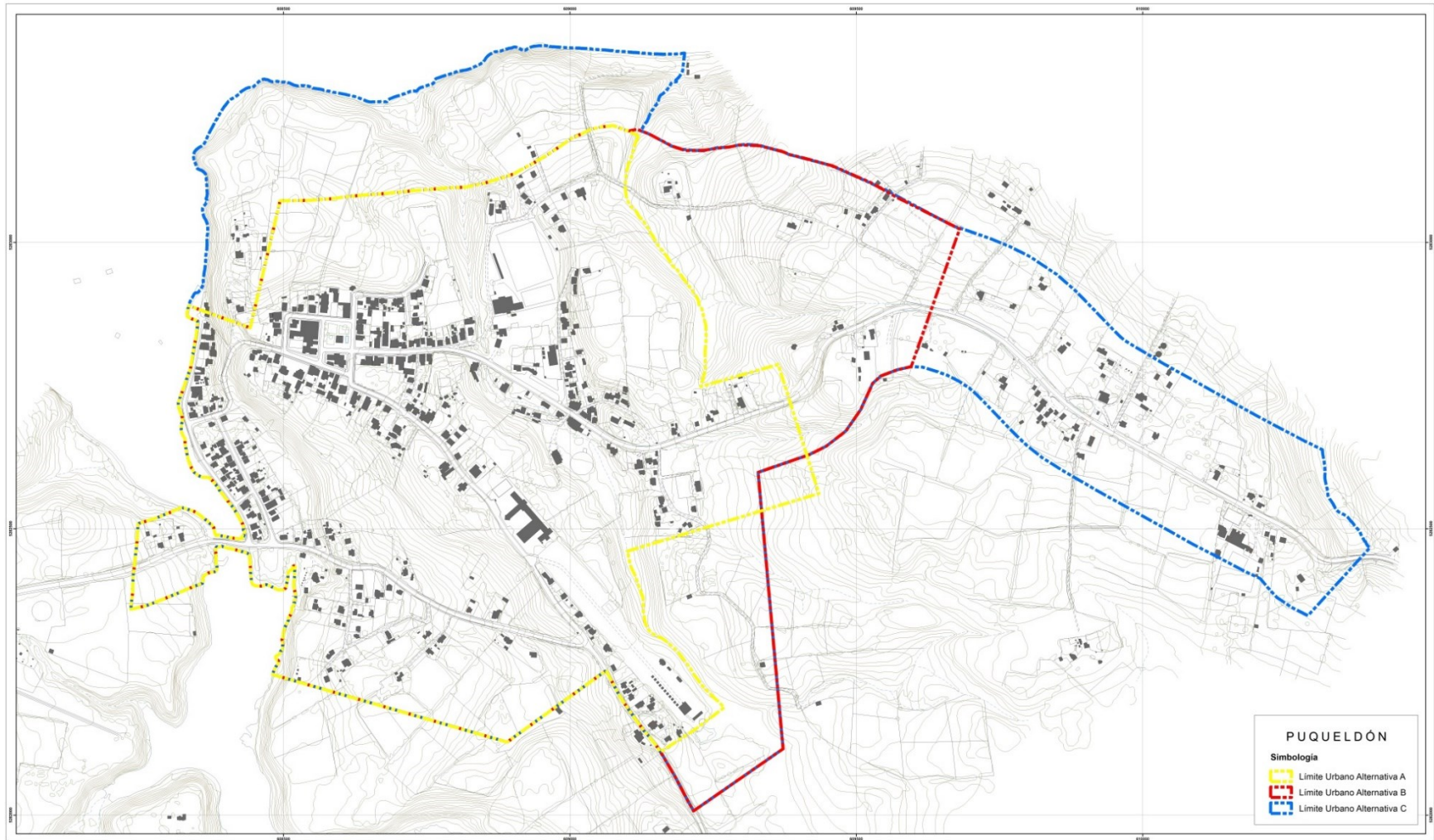
FIGURA N° 20-1 Alternativas Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

En la siguiente imagen se muestran los distintos límites urbanos para las alternativas propuestas:

FIGURA N° 20-2 Límites Urbanos de las alternativas, localidad de Puqueldón



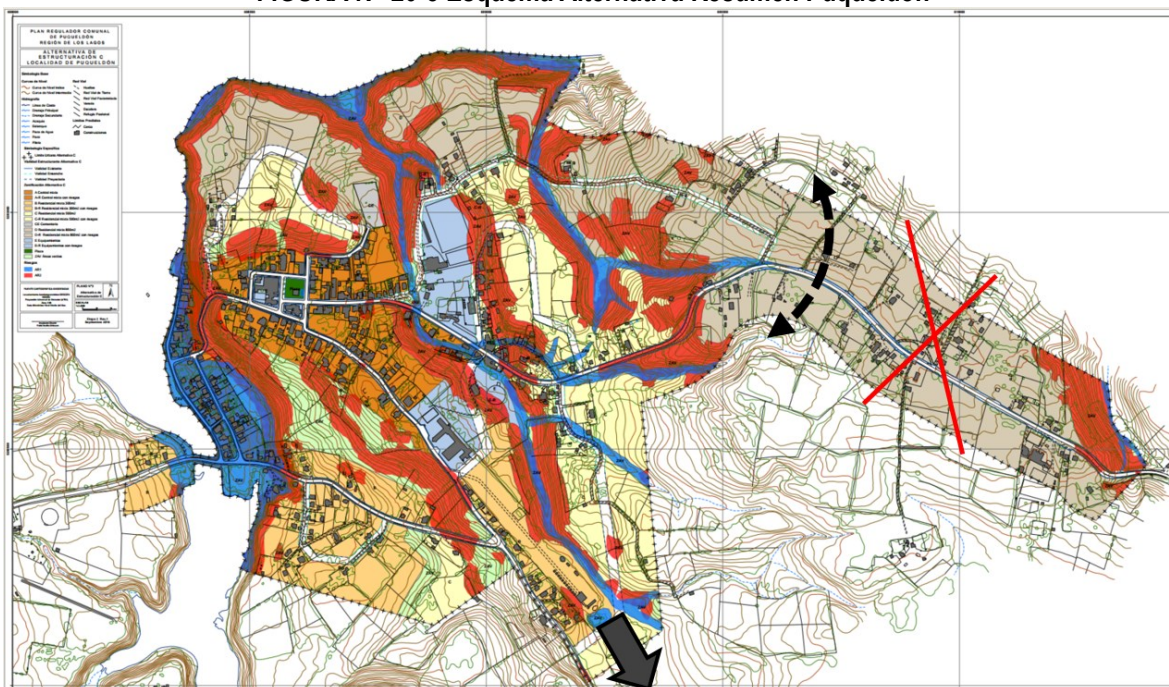
Fuente: Elaboración propia.



De acuerdo a las opiniones recibidas – en especial en las reuniones de Concejo Municipal – la Alternativa Resumen es la siguiente:

- El esquema general es el de la Alternativa C.
- El Límite Urbano debe dejar fuera la tercera meseta.
- Debe incorporarse el proyecto completo del loteo SERVIU en el ex – aeródromo

FIGURA N° 20-3 Esquema Alternativa Resumen Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

Vale precisar que también se expresaron opiniones – sin llegar a tomarse decisiones al respecto – relativas a no incorporar al límite urbano las mesetas costeras centrales (bajo calle Vista Hermosa- Cementerio y bajo calle Gabriela Mistral), propuesta que no parece razonable acoger por cuanto no se estaría cumpliendo con uno de los principales componentes de la imagen objetivo, cual es concentrar en los bordes de mar la oferta de equipamientos y servicios al turismo, incluyendo el alojamiento y la gastronomía. Por esa razón, esta área se incluye en la propuesta resumen

De otra parte, se escucharon opiniones respecto a incorporar el Parque Municipal al área urbana, con la finalidad de regularizar las edificaciones ya construidas. Al respecto cabe notar que este argumento por sí sólo no es suficiente para justificar tal medida, puesto que obedece a un objetivo administrativo que bien puede solucionarse por otras vías (Cambio de usos de suelo, Art 55 LGUC). En lo medular, no parece adecuado extender el límite urbano hasta un lugar que es de neto carácter rural, ya que contravendría aquellos enunciados de la Imagen Objetivo relativos a no alterar significativamente el paisaje que forma parte del modo de vida lemyano. Por esta razón, esta propuesta fue descartada.

FIGURA N° 20-4 Limite Urbano vigente y ubicación de Parque Municipal



Fuente: Elaboración propia.

## 20.2 ALTERNATIVA RESUMEN ALDACHILDO

En el caso de Aldachildo, se formularon tres alternativas.

La Alternativa A plantea que la localidad no sea incorporado al Límite Urbano (no se incluye en el Plan)

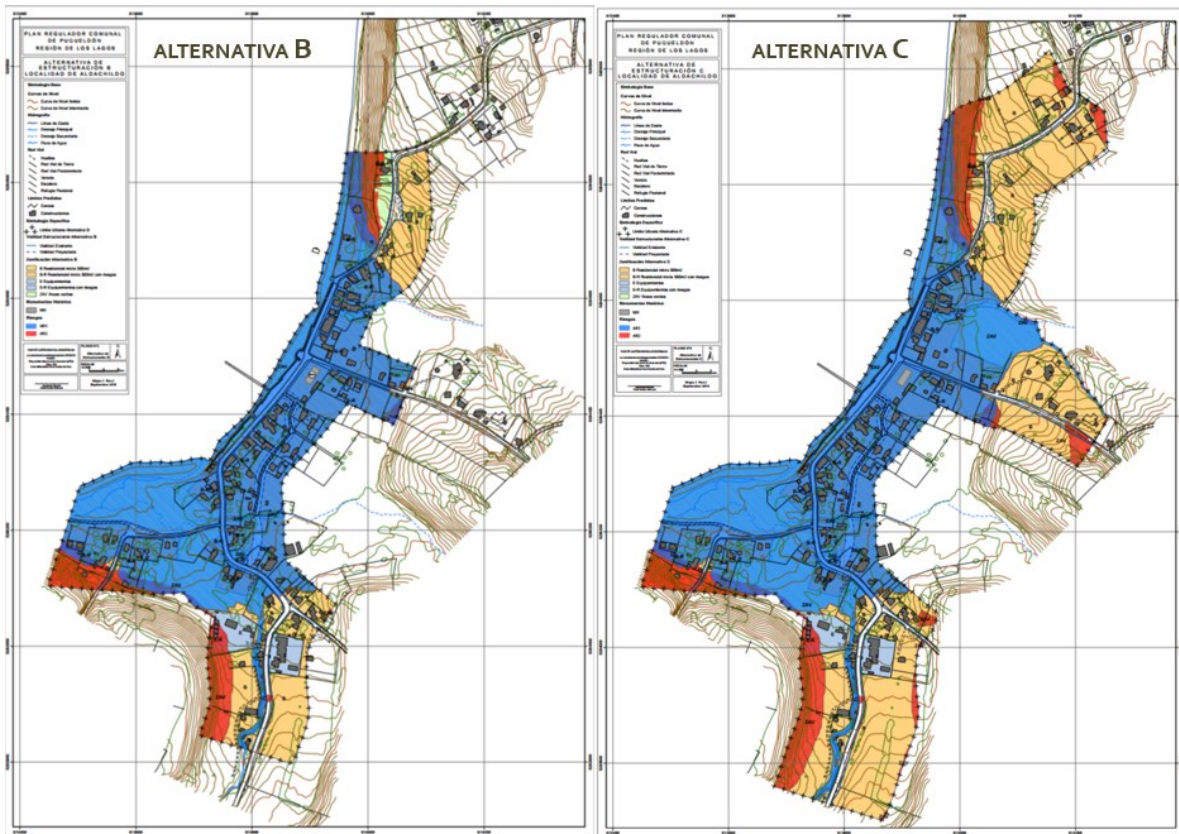
En la Alternativa B en la práctica se reconoce el poblado actual.

La Alternativa C agrega además parte de las colinas de las mesetas colindantes.

Cabe notar que toda la parte llana de Aldachildo está bajo la cota de inundación por maremoto, por lo tanto, le es aplicable la norma descrita en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

En las dos alternativas urbanas, se considera la aplicación del criterio de protección de la Iglesia Monumento Histórico con límite de 7 metros de altura máxima de edificación y la prohibición del uso del suelo productivo.

FIGURA N° 20-5 Alternativas Aldachildo

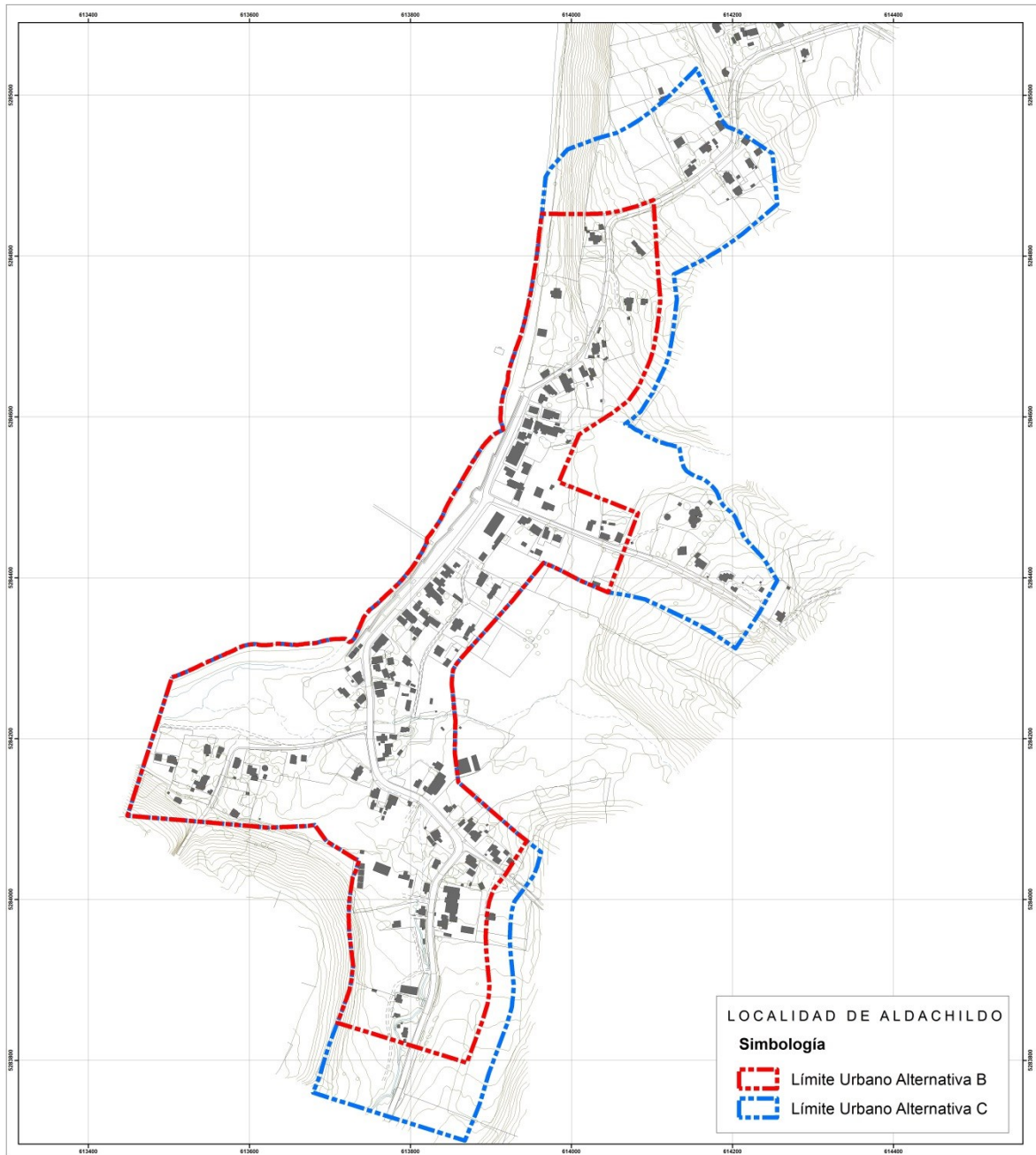


Fuente: Elaboración propia.

En la siguiente imagen se muestran los distintos límites urbanos para las alternativas propuestas:



FIGURA N° 20-6 Límites urbanos de las alternativas, localidad de Aldachildo

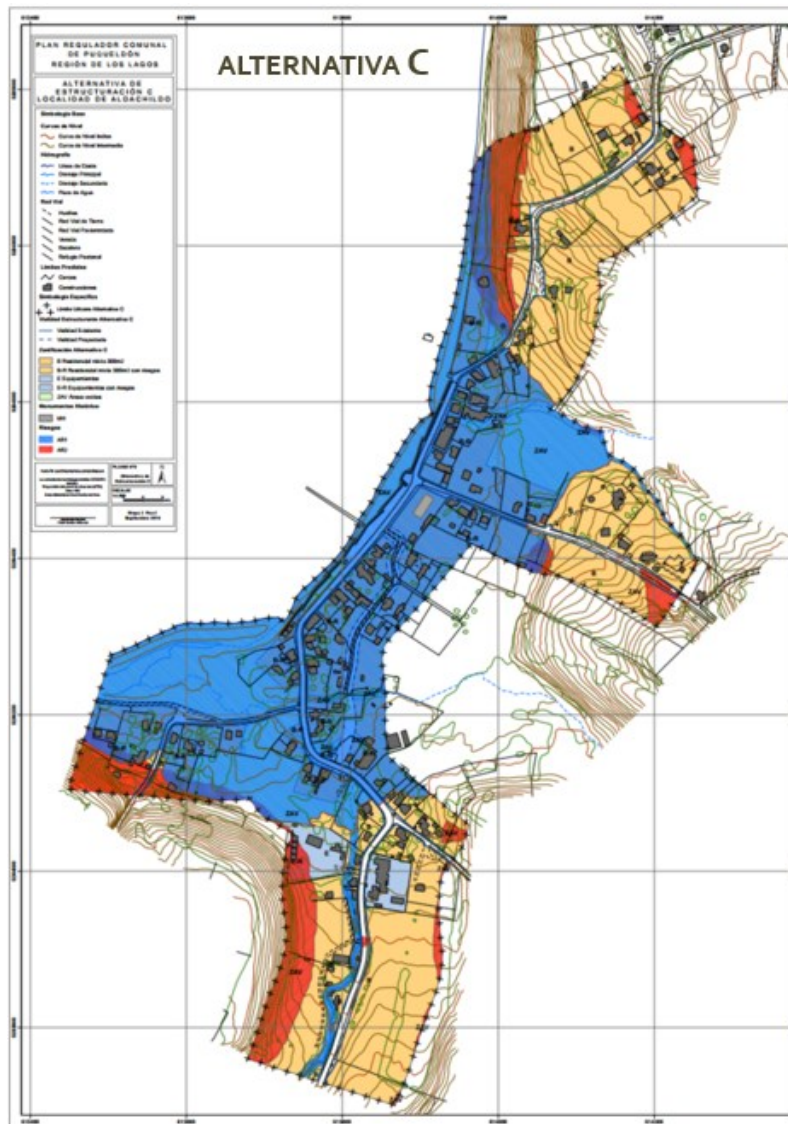


Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a las opiniones recibidas – en especial en las reuniones de Concejo Municipal – la Alternativa Resumen es la Alternativa C.



FIGURA N° 20-7 Alternativa Resumen Aldachildo



Fuente: Elaboración propia.

### 20.3 ALTERNATIVA RESUMEN ICHUAC

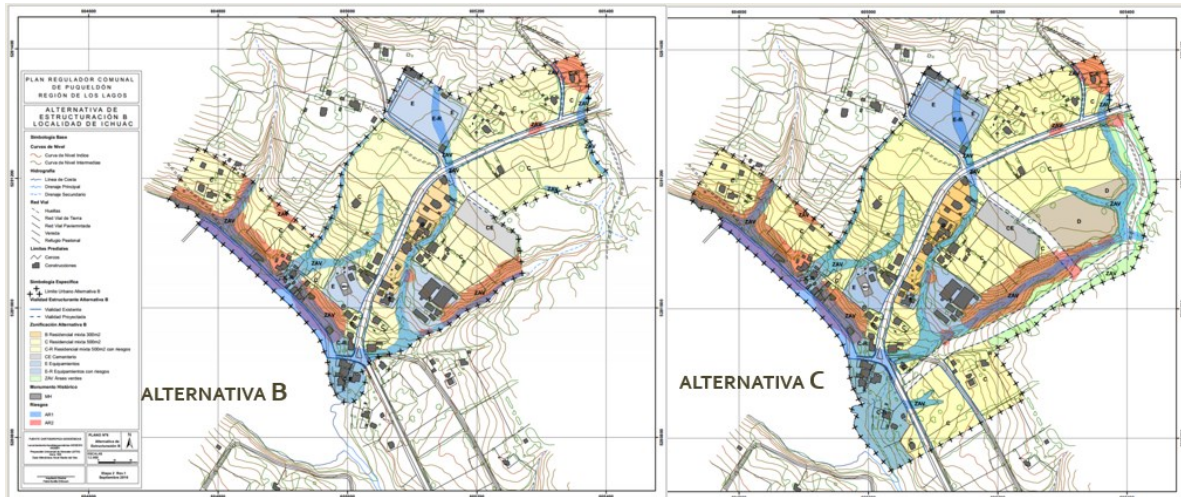
En el caso de Ichuac, se formularon tres alternativas.

La Alternativa A plantea que la localidad no sea incorporado al Límite Urbano (no se incluye en el Plan)

En la Alternativa B en la práctica se reconoce el poblado actual.

La Alternativa C agrega además una variante a la carretera por la parte oriente del pueblo

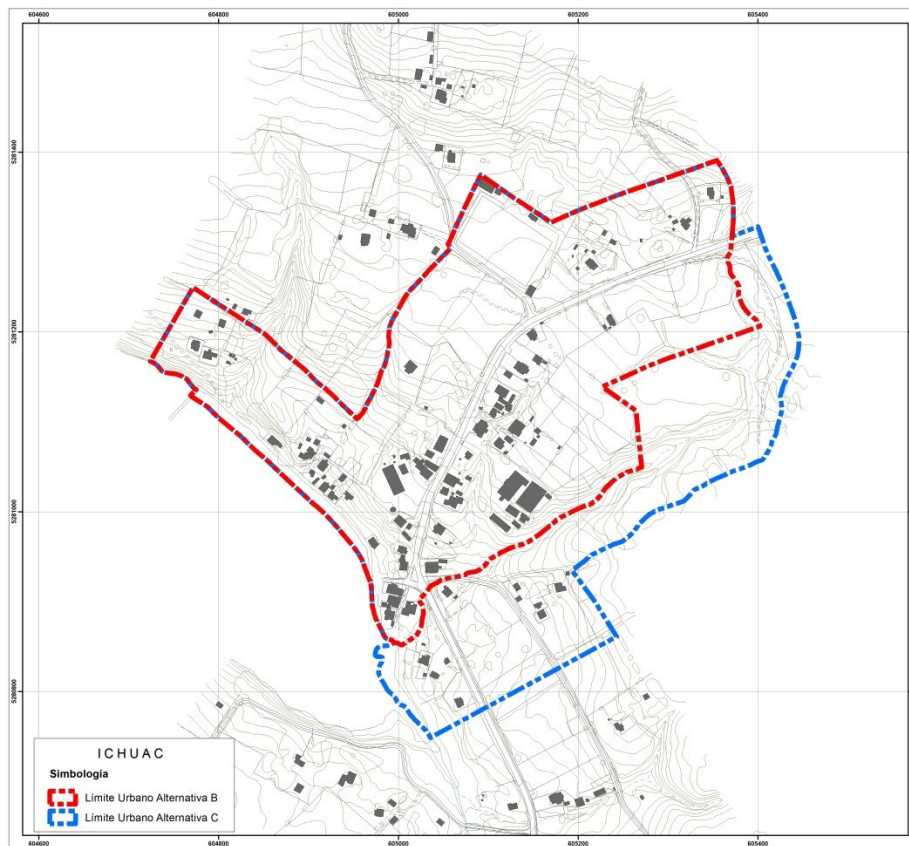
FIGURA N° 20-8 Alternativas Ichuac



Fuente: Elaboración propia.

En la siguiente imagen se muestran los distintos límites urbanos para las alternativas propuestas:

FIGURA N° 20-9 Límites urbanos de las alternativas, localidad de Ichuac

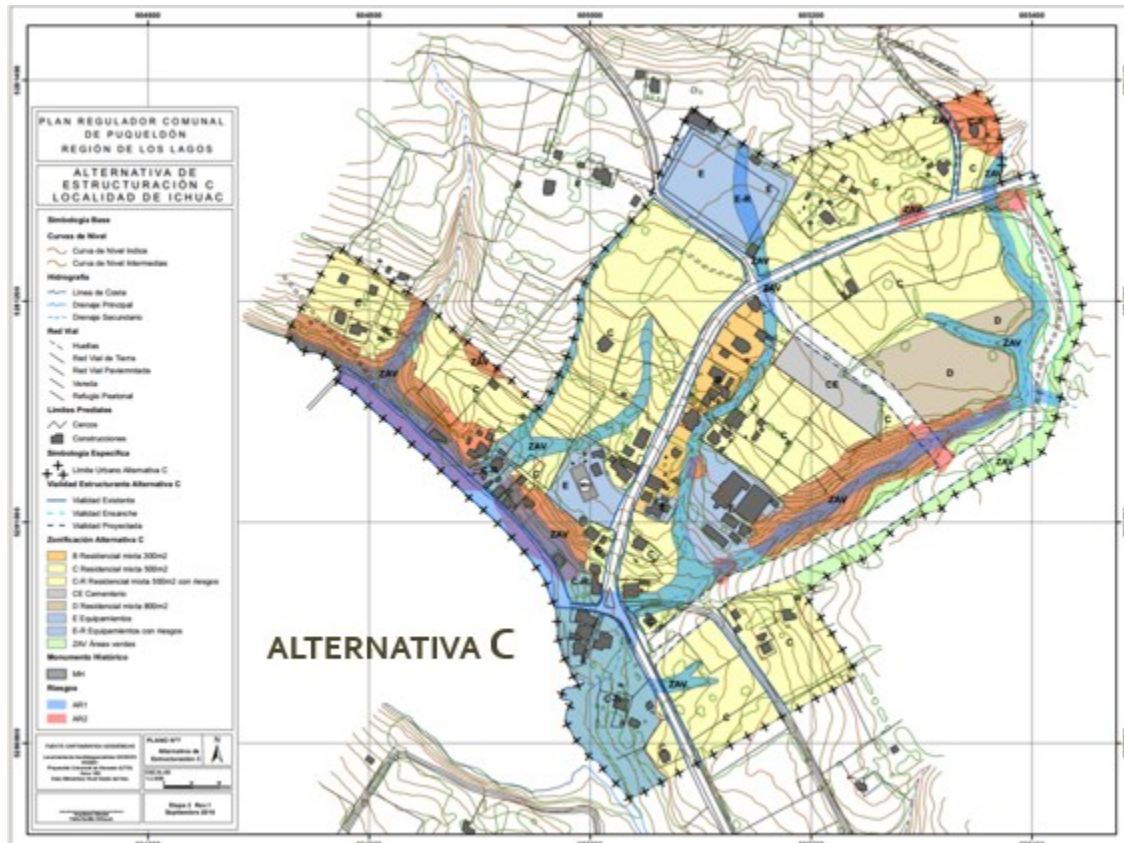


Fuente: Elaboración propia.

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

De acuerdo a las opiniones recibidas – en especial en las reuniones de Concejo Municipal – la Alternativa Resumen es la Alternativa C.

### FIGURA N° 20-10 Alternativa Resumen Ichuac



Fuente: Elaboración propia.



## 20.4 ALTERNATIVA RESUMEN SAN AGUSTÍN

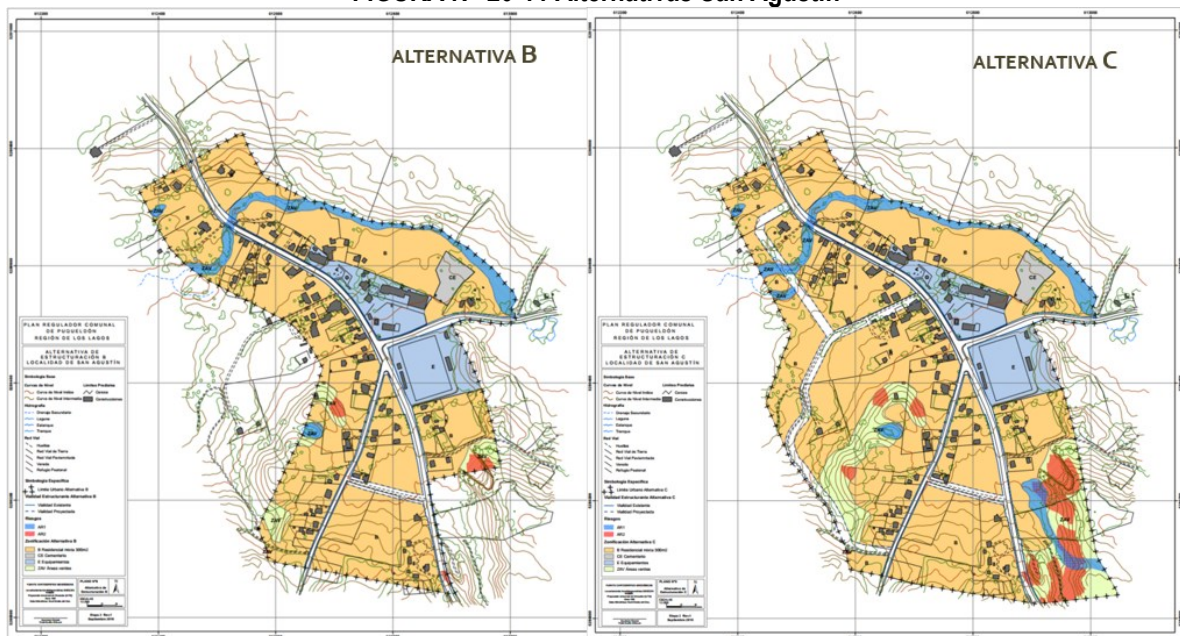
En el caso de San Agustín, se formularon tres alternativas.

La Alternativa A plantea que la localidad no sea incorporado al Límite Urbano (no se incluye en el Plan)

En la Alternativa B en la práctica se reconoce el poblado actual.

La Alternativa C agrega una extensión mayor creando un circuito abriendo calles interiores.

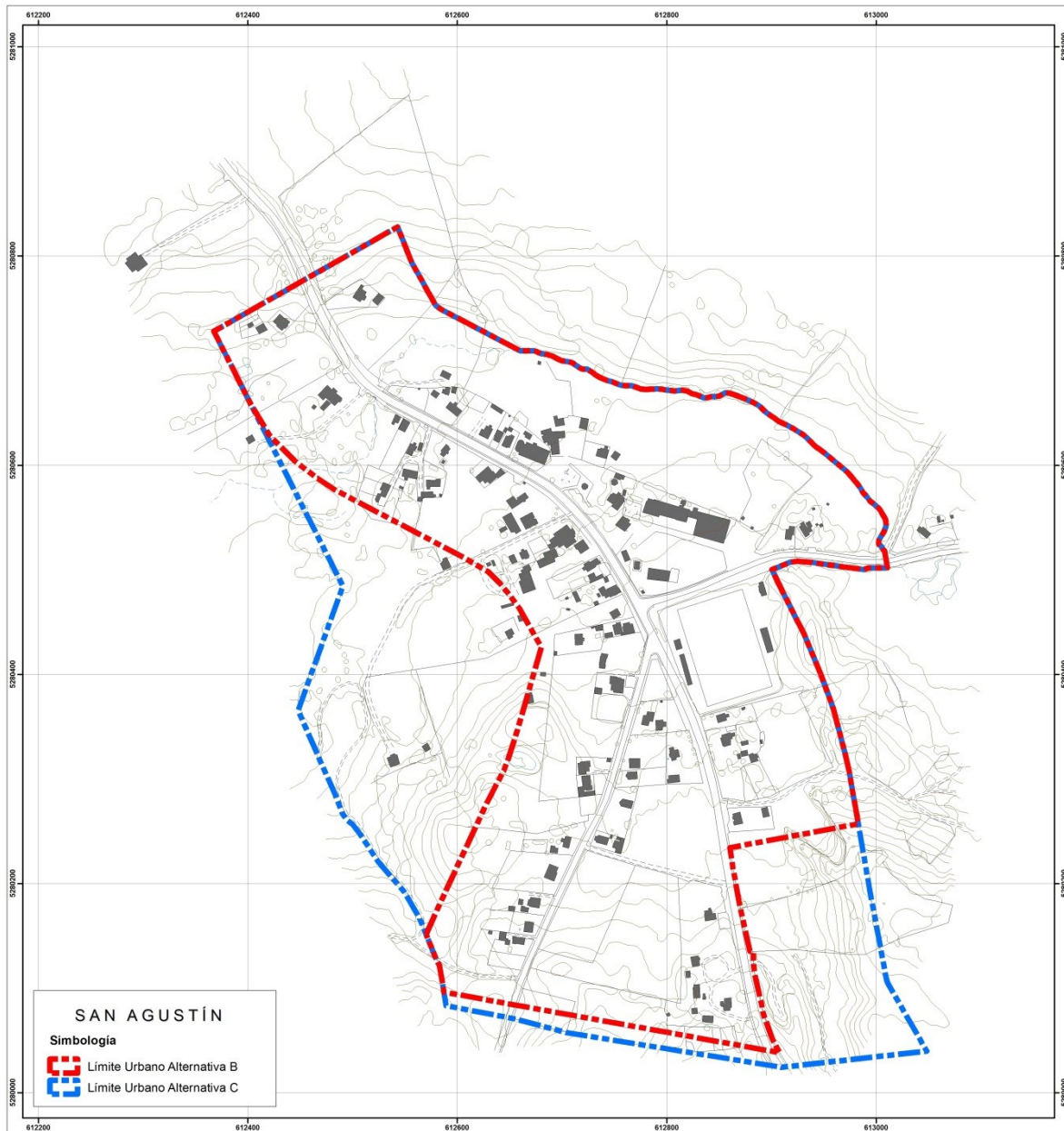
FIGURA N° 20-11 Alternativas San Agustín



Fuente: Elaboración propia.



FIGURA N° 20-12 Límites urbanos de las alternativas, localidad de San Agustín



Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a las opiniones recibidas – en especial en las reuniones de Concejo Municipal – la Alternativa Resumen es la Alternativa C.



## 21. ANTEPROYECTO

### 21.1 DECISIONES DE PERTINENCIA DE PLANIFICACIÓN URBANA

En la Reunión de Concejo Municipal realizada el 22 de junio de 2017, el Concejo Municipal tomó la decisión de incluir en el área normada solamente a Puqueldón y a San Agustín, en consecuencia, las localidades de Aldachildo, Ichuac y Detif permanecerán en el área rural. Los Decretos de estos acuerdos están en el Capítulo Anexos de este Informe.

### 21.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

El Anteproyecto es la expresión de las medidas de regulación que puede establecer un Plan Regulador Comunal en el marco de las facultades legales que le entrega la LGUC y la OGUC.

Sin embargo, el diseño del conjunto de estas medidas y su expresión geográfica, obedece a una secuencia de decisiones que – en su conjunto – conforman un todo único y que deben representar – como toda política pública – el interés de la comunidad.

El primer sustento son los conceptos o componentes de la Imagen Objetivo – largamente explicados en el capítulo Imagen Objetivo de la Memoria Explicativa. El segundo sustento es el cumplimiento de los Objetivos de Planificación – explicados en el capítulo Objetivos de Planificación de la Memoria Explicativa. El tercer sustento de esta cadena lógica, son los Criterios de Planificación, extensamente tratados en el capítulo Criterios de Planificación de la Memoria Explicativa

Así, el Anteproyecto formulado obedece a la mejor manera de cumplir con el mandato de la Imagen Objetivo, con los Objetivos de Planificación y ciertamente, cumpliendo las reglas establecidas en los Criterios de Planificación. Se recuerda que estos criterios son los siguientes:

- Criterio de habitabilidad según pendientes
- Criterio de zonificación según riesgos
- Criterios de accesibilidad
- Criterio de conservación de la identidad lemuyana
- Criterio de conservación del medio natural
- Criterio de protección de los monumentos históricos

### 21.3 ZONAS DEL PLAN

El área urbana del PRC Puqueldón está compuesta por los límites urbanos de Puqueldón y San Agustín.

Cada centro poblado se dividió en zonas con distintas normas urbanísticas y se utilizan de acuerdo a las condiciones propias de cada lugar. Se definieron 4 zonas de uso mixto residencial y equipamiento (zonas A,B,C y D), otras 4 cuando está en área de riesgo (zonas A-R, B-R, C-R y D-R), Además se definió un área E para equipamientos (como uso exclusivo), una zona de equipamientos con riesgos E-R, una zona CE para los cementerios y una zona ZAV para el uso de área verde.

La intensidad de ocupación del suelo, en concordancia con la tradición lemuyana, indica que la superficie de subdivisión predial mínima se inicia en predios de mínimo 300 m2, luego en 500 m2 y finalmente en 800 m2

mínimo. Los coeficientes de ocupación del suelo y de constructibilidad son de intensidad baja, coherentes con el tipo de ocupación y construcción tradicional de la isla.

Un resumen de las principales normas urbanísticas se muestra el cuadro siguiente



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

CUADRO N° 21-1 Zonas del Plan

Zona	Superficie predial (m2)	Densidad bruta (hab/há)	Coeficiente		Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Antejardín (m)	Usos Suelo	Localidad
			Ocupación suelo	Constructibilidad					
<b>A</b>	300	120	0.8	2.0	7.0	aislado, pareado y continuo	--	Residencial Equipamiento: todas las clases Infraestructura Sanitaria: solo AP	Puqueldón
<b>A-R</b> Con riesgos	300	120	0.8	2.0	7.0	aislado, pareado y continuo	--	Residencial Equipamiento (No se permite equipamiento esencial)	Puqueldón
<b>B</b>	300	140	0.6	2.0	7.0	aislado pareado	3.0	Residencial Equipamiento: todas las clases Infraestructura Sanitaria: solo AP	Puqueldón San Agustín
<b>B-R</b> Con riesgos	300	140	0.6	2.0	7.0	aislado pareado	3.0	Residencial Equipamiento (No se permite equipamiento esencial)	Puqueldón San Agustín
<b>C</b>	500	100	0.7	2.0	7.0	aislado pareado	3.0	Residencial Equipamiento: todas las clases Infraestructura Sanitaria: solo AP	Puqueldón San Agustín
<b>C-R</b> Con riesgos	500	100	0.7	2.0	7.0	aislado pareado	3.0	Residencial Equipamiento (No se permite equipamiento esencial) Infraestructura Sanitaria: solo AP	Puqueldón San Agustín
<b>D</b>	800	90	0.6	2.0	7.0	aislado pareado	5.0	Residencial Equipamiento: todas las clases Infra Sanitaria: agua potable	Puqueldón San Agustín
<b>D-R</b> Con riesgos	800	90	0.6	2.0	7.0	aislado pareado	5.0	Residencial Equipamiento (No se permite equipamiento esencial) Infraestructura Sanitaria: solo AP Área Verde	Puqueldón San Agustín
<b>ZE</b>	800	--	0.7	4.0	14.0	aislado	3.0	Equipamiento: todos tipos	Puqueldón San Agustín
<b>ZE-R</b> Con riesgos	800	--	0.7	4.0	14.0	aislado	3.0	Equipamiento (No se permite equipamiento esencial)	Puqueldón
<b>ZC</b>	2.500	-	0,1	0,2	7.0	aislado	--	Equipamiento salud: sólo	Puqueldón

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

Zona	Superficie predial (m2)	Densidad bruta (hab/há)	Coeficiente		Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Antejardín (m)	Usos Suelo	Localidad
			Ocupación suelo	Constructibilidad					
								cementerio	San Agustín
<b>ZAV</b>	800	--	0.2	2.0	7.0	aislado	3.0	Equipamiento Complementario (según artículo 2.1.31 OGUC)	Puqueldón San Agustín

Fuente: Elaboración propia.

## 21.4 ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

En este capítulo se tratan aquellas zonas del plan en las cuales es posible aplicar las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### 21.4.1. ZONAS NO EDIFICABLES

En el área en planificación no existen obras de infraestructura peligrosa que generen franjas o radios de protección establecidas en alguna legislación vigente.

### 21.4.2. ÁREAS DE RIESGO

En el área en planificación existen riesgos geológicos (ver Estudio de Riesgos y Protección Ambiental) que justifican la definición de las siguientes Áreas de Riesgo.

Código	Denominación
AR1	Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
AR2	Área propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas

En AR1 se incluyen todas las áreas bajas expuestas a maremoto en los bordes de mar, a los cauces y bordes de ríos, esteros y quebradas y a las zonas de acumulación de aguas (anegamiento)

En AR2 se señalan todas aquellas áreas con pendientes pronunciadas donde es susceptible que se produzcan o sean alcanzadas por deslizamientos.

Cabe notar que – consecuente con la topografía del lugar - estas áreas condicionan la forma de ocupación del suelo urbano.

En el área en planificación no se identificaron zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica ni terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

En los planos de zonificación, las áreas de riesgo están graficadas con una trama sobrepuesta a la zona, indicando de esta manera que en ese sector debe procederse según está estipulado en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

## 21.5 ÁREAS DE PROTECCIÓN

En este capítulo se tratan aquellas áreas en las cuales es posible aplicar las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### 21.5.1. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL

En el área en planificación no se han identificado áreas de protección de valor natural protegidas por el ordenamiento jurídico vigente.

### 21.5.2. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

En el área en planificación no existen áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural establecidas por alguna legislación vigente

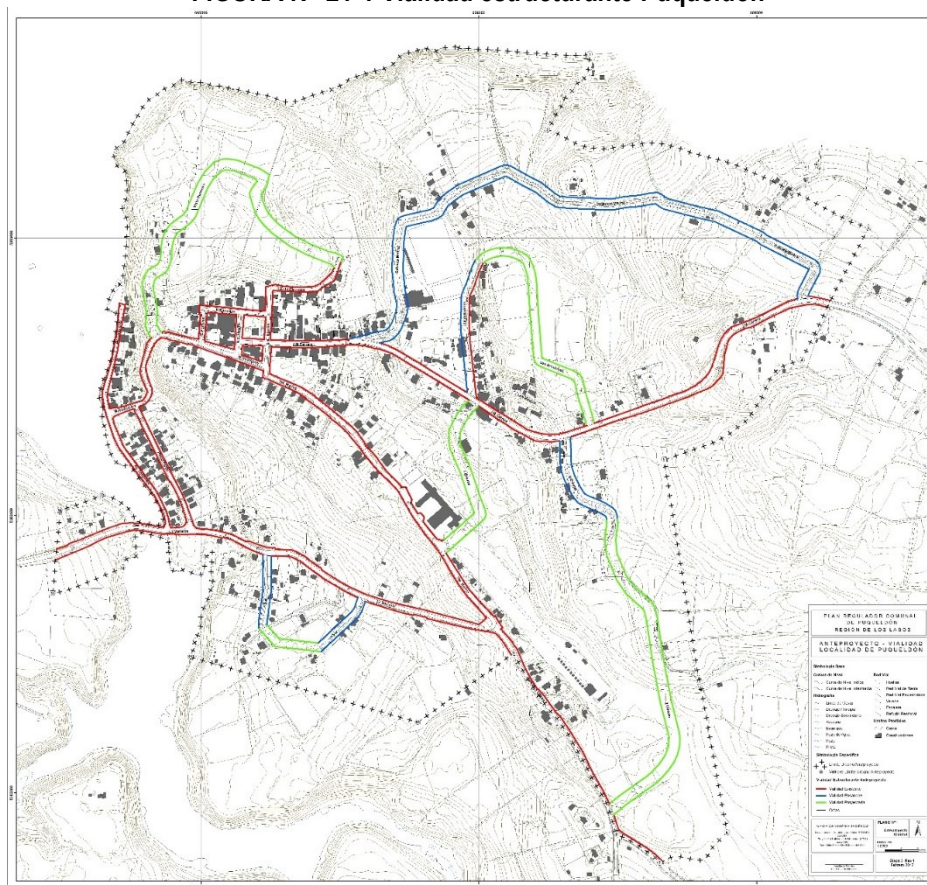
### 21.6 VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Como criterio general, la vialidad estructurante reconoce las vías existentes con su ancho actual, sin proponer aperturas o ensanches. A las vías que forman parte de la red vial MOP se les ha clasificado como Colectoras, en tanto el resto son vías de Servicio.

En Puqueldón y San Agustín se proponen ensaches y aperturas para generar nuevos circuitos o variantes a la red vial MOP para evitar el paso obligado por zonas centrales del flujo de paso.

En las Figuras siguientes se muestra el plano de vialidad estructurante de cada centro poblado.

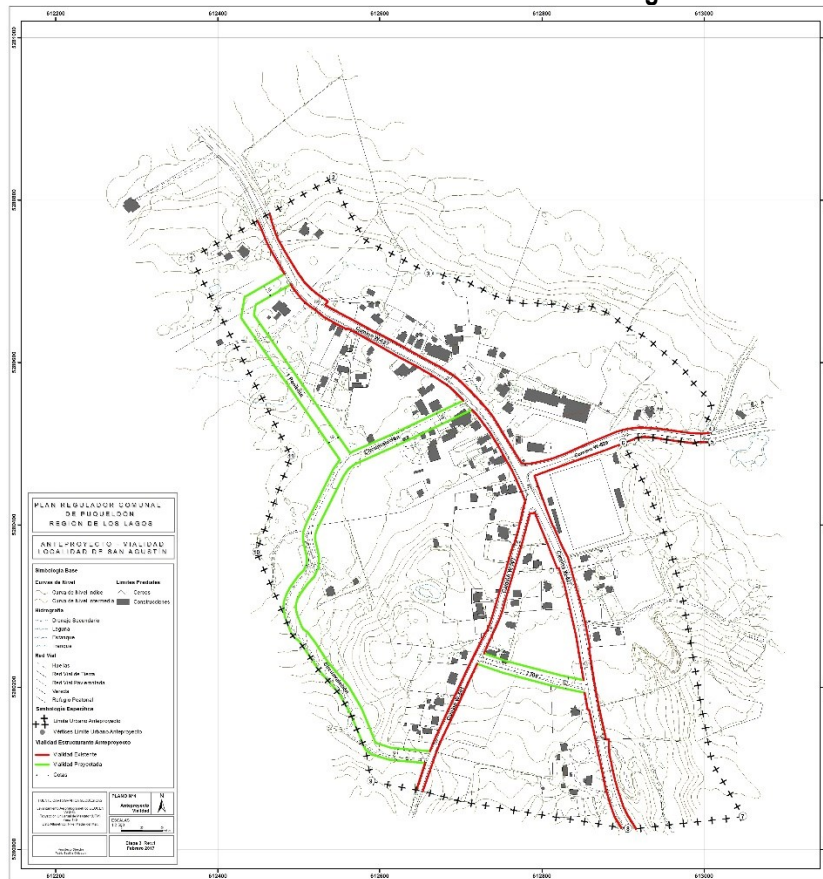
**FIGURA N° 21-1 Vialidad estructurante Puqueldón**



Fuente: Elaboración propia



FIGURA N° 21-2 Vialidad estructurante San Agustín



Fuente: Elaboración propia.



**CUADRO N° 21-2 Superficie de zonas. Puqueldón**

ZONAS	Superficie (hectáreas)	%
A	8,9	5,9%
A-R	3,6	2,4%
B	14,7	9,6%
B-R	0,4	0,3%
C	18,8	12,4%
C-R	1,4	0,9%
CE	0,4	0,3%
D	19,1	12,5%
D-R	0,1	0,1%
E	4,9	3,2%
E-R	0,2	0,1%
ZAV	39,8	26,1%
BNUP	39,8	26,1%
Limite Urbano propuesto	152,3	100,0%
Limite Urbano vigente	64,2	237,2%

Fuente: Elaboración propia.

Las áreas de riesgo de Puqueldón en las cuales se debe aplicar las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC son las que se muestran en el Cuadro siguiente. Cabe notar que las superficies AR1 y AR2 no son sumables porque en algunos sectores se pueden dar las dos juntas.

**CUADRO N° 21-3 Áreas de Riesgo. Puqueldón**

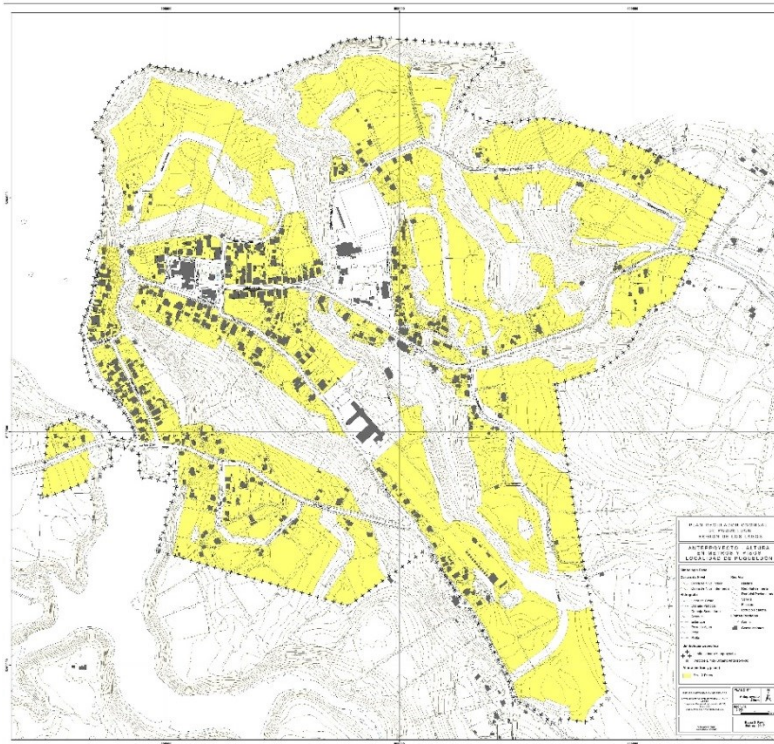
ÁREAS DE RIESGO	Superficie (hectáreas)	%
AR1	14,9	9,8%
AR2	37,9	24,9%
Limite Urbano propuesto	152,3	100%

Fuente: Elaboración propia.

En las figuras siguientes se aprecian gráficamente las normas urbanísticas propuestas.

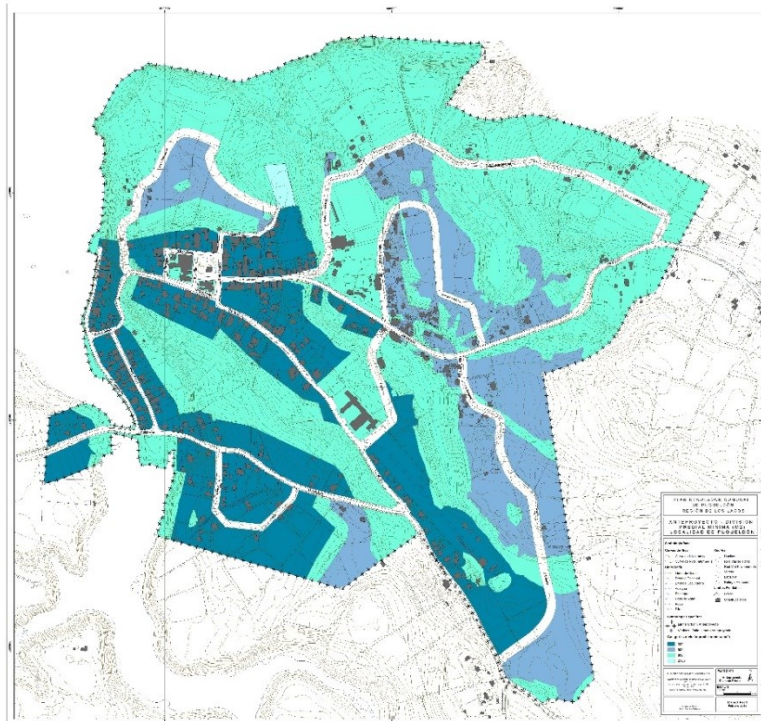


FIGURA N° 21-4 Alturas máximas de edificación: Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

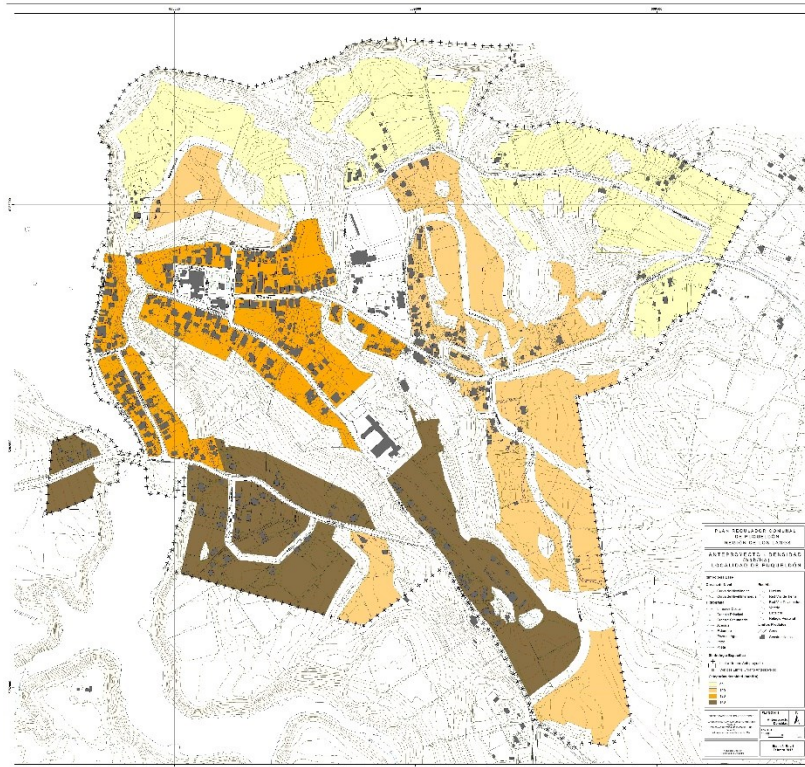
FIGURA N° 21-5 Superficie de subdivisión predial mínima: Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.



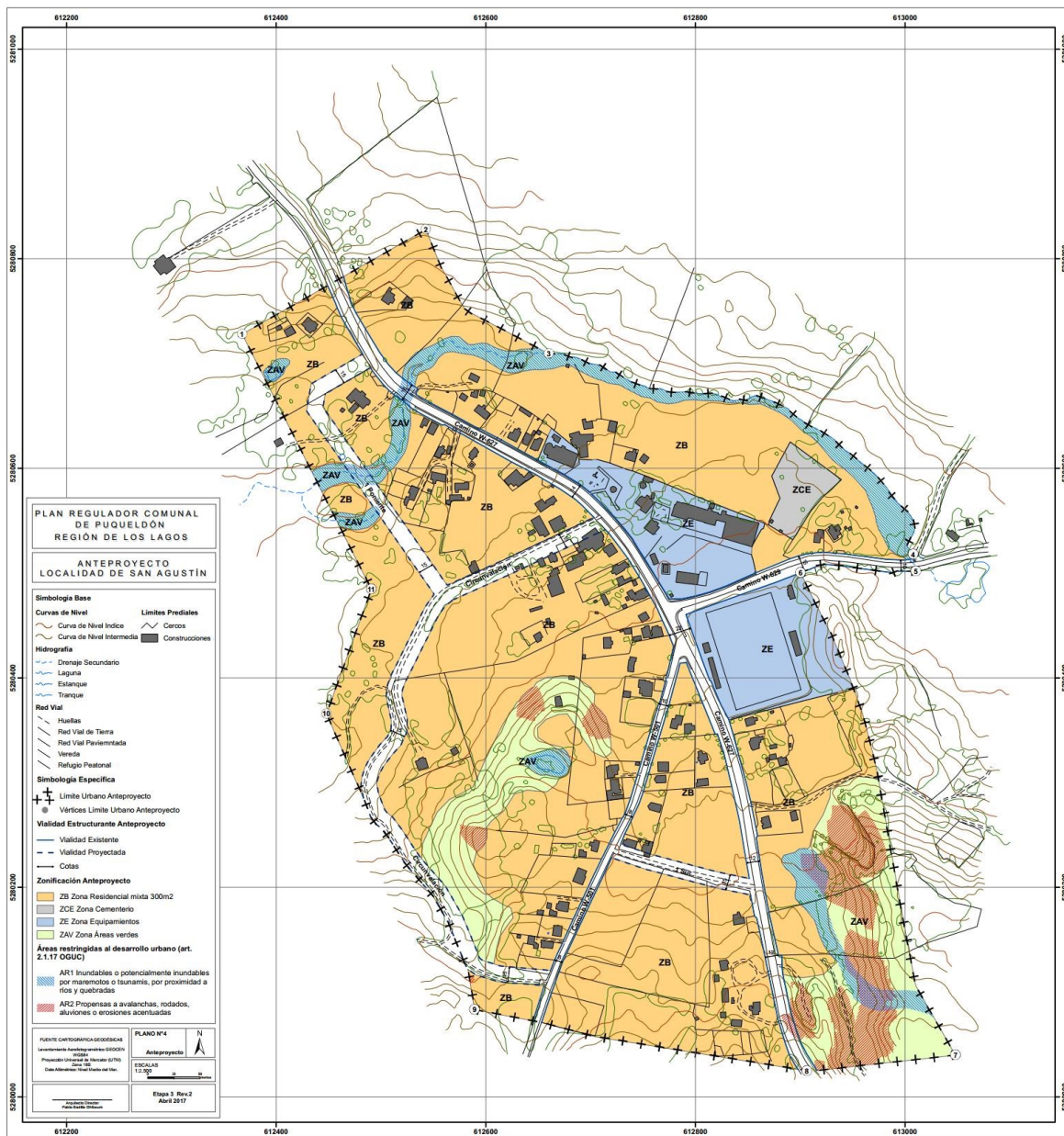
FIGURA N° 21-6 Densidad bruta máxima: Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

21.7.2. SAN AGUSTÍN

FIGURA N° 21-7: Zonificación y Vialidad San Agustín



Fuente: Elaboración propia.

San Agustín no tiene límite urbano vigente. En el Cuadro siguiente se muestra las superficies de cada zona.

**CUADRO N° 21-4 Superficie de zonas, San Agustín**

ZONAS	Superficie (hectáreas)	%
B	21,1	64,1%
E	2,7	8,3%
CE	0,3	1,0%
ZAV	5,2	15,7%
BNUP	3,6	11,0%
Límite urbano propuesto	32,9	100%

Fuente: Elaboración propia.

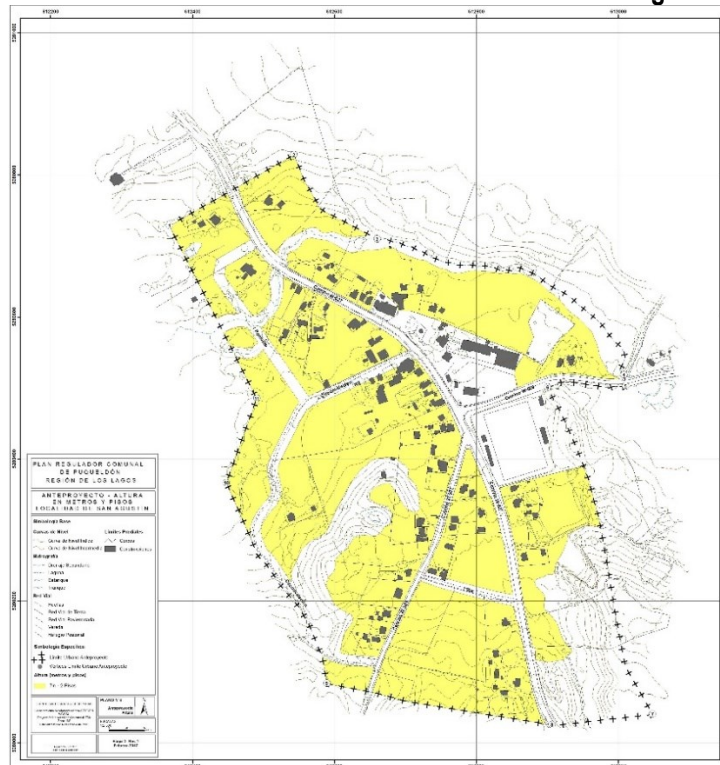
**CUADRO N° 21-5 Áreas de riesgo, San Agustín**

ÁREAS DE RIESGO	Superficie (hectáreas)	%
AR1	1,7	5,0%
AR2	1,4	4,3%
Límite urbano propuesto	32,9	100%

Fuente: Elaboración propia.

En las figuras siguientes se aprecian gráficamente las normas urbanísticas propuestas.

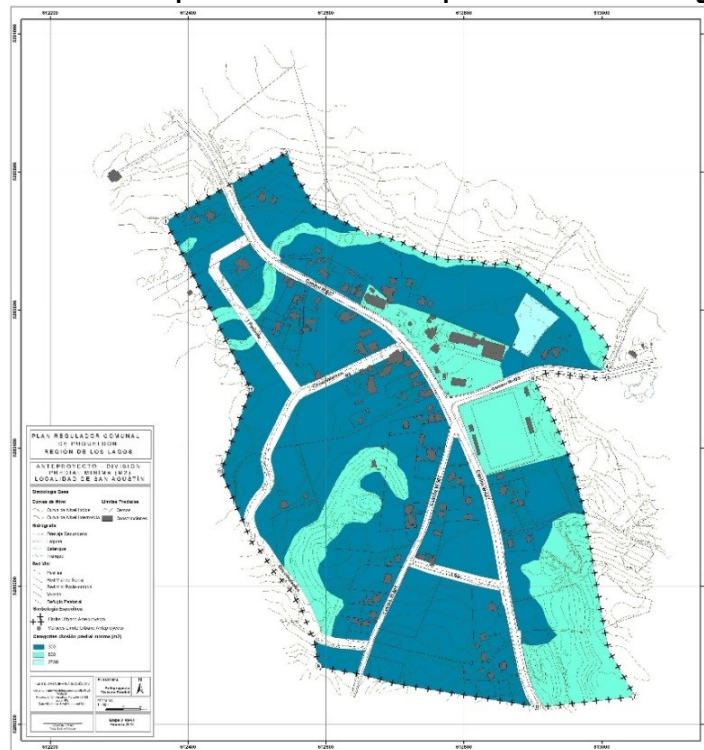
**FIGURA N° 21-8 Alturas máximas de edificación: San Agustín**



Fuente: Elaboración propia.



FIGURA N° 21-9 Superficie de subdivisión predial mínima: San Agustín



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 21-10 Densidad bruta máxima: San Agustín



Fuente: Elaboración propia.



## 22. ANTEPROYECTO DEFINITIVO

### 22.1 FUNDAMENTOS

El Anteproyecto definitivo es la expresión final de las medidas de regulación que puede establecer el Plan Regulador Comunal en el marco de las facultades legales que le entrega la LGUC y la OGUC.

Estas medidas son el producto de una secuencia lógica de decisiones tomadas a todo lo largo del proceso de diseño, desde el Diagnóstico, la Formulación y Validación de la Imagen Objetivo, la formulación y elección de Alternativas de Estructuración de los territorios en planificación hasta el Anteproyecto.

Este conjunto de medidas y su expresión geográfica – graficadas en el Plano – es un conjunto que conforman un todo único – el Plan Regulador Comunal - y que representan, como toda política pública, el interés de la comunidad. El sustento, la explicación de los conceptos y las decisiones tomadas durante el proceso de diseño se encuentran explicados en los capítulos anteriores de este documento.

A modo de resumen, cabe recordar que este Anteproyecto definitivo se debe a los siguientes mandatos:

- cumplir con el mandato de la Imagen Objetivo
- satisfacer de la mejor manera posible los Objetivos de Planificación
- cumplir con la aplicación de las reglas establecidas en los Criterios de Planificación<sup>6</sup> previamente concordadas, a saber:
  - Criterio de zonificación según riesgos
  - Criterios de accesibilidad
  - Criterio de conservación de la identidad lemuysana
  - Criterio de conservación del medio natural

En relación a los criterios, cabe notar las siguientes consideraciones

- i) El criterio *Protección de los monumentos históricos* formulado desde el inicio y aplicado durante el diseño del Plan hasta la etapa de Anteproyecto, no es aplicable a las localidades de Puqueldón y San Agustín y por lo tanto ya no son consideradas en el Plan.
- ii) El criterio de *Habitabilidad según pendientes*, el cual asignaba uso de Área Verde a todas aquellas áreas con pendientes superiores al 30% (equivalente a 16,7°) para desincentivar las construcciones en ellas y asignaba usos mixtos pero sin equipamientos críticos en las áreas con pendientes entre el 12.1% (6.9°) y el 30% (16,7°), fue desestimado durante las discusiones del proyecto ocurridas en el mes de noviembre 2017, ya que varios vecinos propietarios de terrenos en los cuales se aplicaba tal medida manifestaron su desacuerdo con ella.

Cabe señalar que el origen conceptual de la medida era no incentivar el uso con edificaciones terrenos con pendientes mayores al 12%, máximo establecido por la norma técnica REDEVU para el diseño de vías urbanas de carácter local<sup>7</sup>. La no aplicación de este criterio en la zonificación no tiene consecuencias importantes en la estructura del Plan. Incorpora aproximadamente 3.0 hectáreas al uso urbano de la Zona ZC sin restricciones, áreas en las cuales será dificultoso dotar de accesibilidad vial dentro de norma REDEVU.

<sup>6</sup> Ver explicación detallada en el capítulo Criterios de Planificación de la Memoria Explicativa

<sup>7</sup> REDEVU, Edición 2009 Tabla 5.01.302 (1) A

### 22.1.1. CRITERIO DE ZONIFICACIÓN SEGÚN RIESGOS

Una condicionante de gran relevancia para la ocupación de las áreas urbanas son los riesgos naturales, los cuales están presentes en toda el área de interés. Por un lado, por su condición de localidad costera, todo el borde de mar de Puqueldón está expuesto a eventuales maremotos. Por otra parte, la alta pluviosidad reinante durante todo el año hace que los esteros y quebradas transporten agua en forma permanente. Estos cursos de agua transcurren por pendientes altas y moderadas, con cauces marcados y bien definidos. Esta característica hace que no tengan grandes áreas de inundación, con la sola excepción de los sectores de su desembocadura al mar donde en algunos casos se forman pequeños estuarios que pueden presentar serios riesgos de inundación en caso de ser intervenidos. La tercera condición de riesgo proviene de la posibilidad de que ocurran deslizamientos y erosiones acentuadas u otros fenómenos similares. En este sentido, las áreas con susceptibilidad Muy Alta (pendientes superiores a 25°) y Alta (pendientes entre 20° y 25°) de sufrir alguno de estos fenómenos están ubicadas no sólo en los bordes de los acantilados de bordemar sino también a lo largo de las diversas quebradas e incluso en otros lugares no asociados a cursos de agua. Durante el proceso natural de erosión del terreno producto de la acción de lluvias y viento – entre otros factores - también se han formado escarpes (cortes abruptos) en el terreno natural, lugares donde se presenta el peligro de retroceso de laderas, afectando a las construcciones ubicadas en el borde de dichos escarpes. Es importante notar que también se define como un área expuesta a remoción en masa no sólo el área donde se genera el deslizamiento sino que también toda aquella área que pueda ser alcanzada por ellos.

Los criterios utilizados para definir los riesgos de Remoción en Masa son los siguientes<sup>8</sup>:

- Susceptibilidad Muy Alta (Generación): Sectores con pendientes mayores a 25° (46,6%)
- Susceptibilidad Alta (Generación): Sectores con pendientes entre 20° y 25° (entre 36,4% y 46,63%)
- Susceptibilidad Moderada (Generación): Sectores con pendientes entre 15° y 20° (entre 26,8% y 36,4%)
- Susceptibilidad Alta (Alcance): Sectores ubicados ladera abajo, a menos de 20 m de las zonas de Muy Alta y Alta susceptibilidad de Generación en taludes mayores (taludes con aturas mayores a 10 m). Para taludes más pequeños (alturas menores a 10 m) se consideró el mismo criterio, pero con una distancia de alcance menor, equivalente al doble de la altura del talud.

Frente a la existencia de estos peligros y la evidente exposición de cualquier tipo de infraestructura y de sus ocupantes que esté en estas áreas, es preciso definir un conjunto de reglas (criterios) que haga posible tomar decisiones respecto a las normas de uso del suelo y de construcción en esas áreas, teniendo en cuenta la situación actual – áreas consolidadas – pero también previendo la situación del futuro en aquellas áreas que hoy no están ocupadas (áreas no consolidadas).

La zonificación para la ocupación de nuevos terrenos en las áreas de crecimiento (áreas no consolidadas) y la ocupación de las áreas ya ocupadas (áreas consolidadas) estará regulada según los criterios de zonificación expuestos en el CUADRO N° 16-2 siguiente.

---

<sup>8</sup> Ver Estudio de Riesgos

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

CUADRO N° 22-1: Criterios de zonificación urbana en áreas de riesgo

"Áreas de riesgo" según el artículo 2.1.17 de la OGUC	TIPOS DE PELIGRO (según este informe)	SUSCEPTIBILIDAD	DESCRIPCIÓN	CRITERIO DE ZONIFICACIÓN URBANA O.G.U. y C.		
				ÁREA NO CONSOLIDADA	ÁREA CONSOLIDADA	
Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas	SISMOS	-	-	No Aplica	No Aplica	
	VOLCANISMO	FLUJO DE PIROCLASTOS	-	-	No Aplica	No Aplica
		CAÍDA DE PIROCLASTOS	-	-	No Aplica	No Aplica
		COLADAS DE LAVA	-	-	No Aplica	No Aplica
		FLUJOS DE LAHARES	-	-	No Aplica	No Aplica
Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos	MAREMOTO	MUY ALTA	Sectores ubicados a menos de 8 m s.n.m.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde Aplicar sistema de Alerta y Evacuación	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial Mitigación con Normas Urbanísticas Aplicar sistema de Alerta y Evacuación	
		ALTA	Sectores ubicados entre cota 8 y 10 m s.n.m.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde Aplicar sistema de Alerta y Evacuación	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial Aplicar sistema de Alerta y Evacuación	
		MODERADA	Sectores ubicados entre cota 10 y 12 m s.n.m.	Mitigación con Normas Urbanísticas Excluir equipamiento esencial	Mitigación con Normas Urbanísticas Todos los usos	
	INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES	MUY ALTA	Sectores de cauces fluviales naturales de esteros principales. Geológicamente corresponden a depósitos fluviales que rellenan el fondo de los valles.-	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	
		ALTA	Sectores de cauces fluviales naturales de esteros secundarios y quebradas. Geológicamente corresponden a depósitos fluviales y aluviales que rellenan el fondo de pequeños valles y quebradas.-	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial	
	ANEGAMIENTO	MUY ALTA	Sectores deprimidos que se encuentran cubiertos por agua de manera permanente o frecuente (al menos una vez al año). Geológicamente corresponden a cuerpos de agua, depósitos lacustres, depósitos estuarinos.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	
		ALTA	Sectores deprimidos que se encuentran cubiertos por agua de manera esporádica (menos de una vez al año). Geológicamente corresponden a depósitos lacustres.	Riesgo (2.1.17) Uso área verde	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

"Áreas de riesgo" según el artículo 2.1.17 de la OGUC	TIPOS DE PELIGRO (según este informe)	SUSCEPTIBILIDAD	DESCRIPCIÓN	CRITERIO DE ZONIFICACIÓN URBANA O.G.U. y C.	
				ÁREA NO CONSOLIDADA	ÁREA CONSOLIDADA
<b>Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas</b>	<b>REMOCIONES EN MASA</b>	MUY ALTA	Sectores con pendientes sobre 25° (Generación)	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde
		ALTA	Sectores con pendientes entre 20° y 25° (Generación) y zonas ubicadas ladera abajo a menos de 20 m (*) de las zonas de generación Muy Alta y Alta (Alcance). (*) Para taludes pequeños (alturas < a 10 m) se consideró una distancia de alcance menor, equivalente al doble de la altura del talud.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial
		MODERADA	Sectores con pendientes entre 15° y 20° (Generación)	Mitigación con Normas Urbanísticas Todos los usos	Mitigación con Normas Urbanísticas Todos los usos
	<b>RETROCESO DE ESCARPES</b>	ALTA	Zonas ubicadas a menos de 10 m de un escarpe hacia el lado menos abrupto.	Riesgo (2.1.17) Uso Área Verde	Riesgo (2.1.17) Excluir equipamiento esencial Mitigación con Normas Urbanísticas
		MODERADA	Zonas ubicadas a una distancia de entre 10 y 20 m de un escarpe hacia el lado menos abrupto.	Mitigación con Normas Urbanísticas Excluir equipamiento esencial	Mitigación con Normas Urbanísticas Excluir equipamiento esencial

Fuente: Elaboración propia.



Los conceptos empleados en este cuadro son:

- Riesgo (2.1.17)

Se trata de áreas en las cuales se aplicará lo dispuesto en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones relativo a la obligación de cada proyecto de demostrar cómo mitiga el riesgo descrito en el Estudio de Riesgo. Las normas de uso de suelo y las normas urbanísticas son las de las zonas sobre la cual se emplaza el proyecto.

- Excluir equipamiento crítico

Se prohíbe en esas zonas la localización de todo tipo de equipamiento crítico, entendiendo por ello a los equipamientos de educación, salud, seguridad y servicios públicos que deben permanecer operativos incluso durante una catástrofe.

- Mitigación con normas urbanísticas

Se trata de aplicar parámetros de uso del suelo e intensidad de ocupación acorde con la naturaleza y magnitud del peligro latente. La medida más usual es prescribir la subdivisión del suelo en grandes paños y con densidades bajas.

- Uso de Área Verde

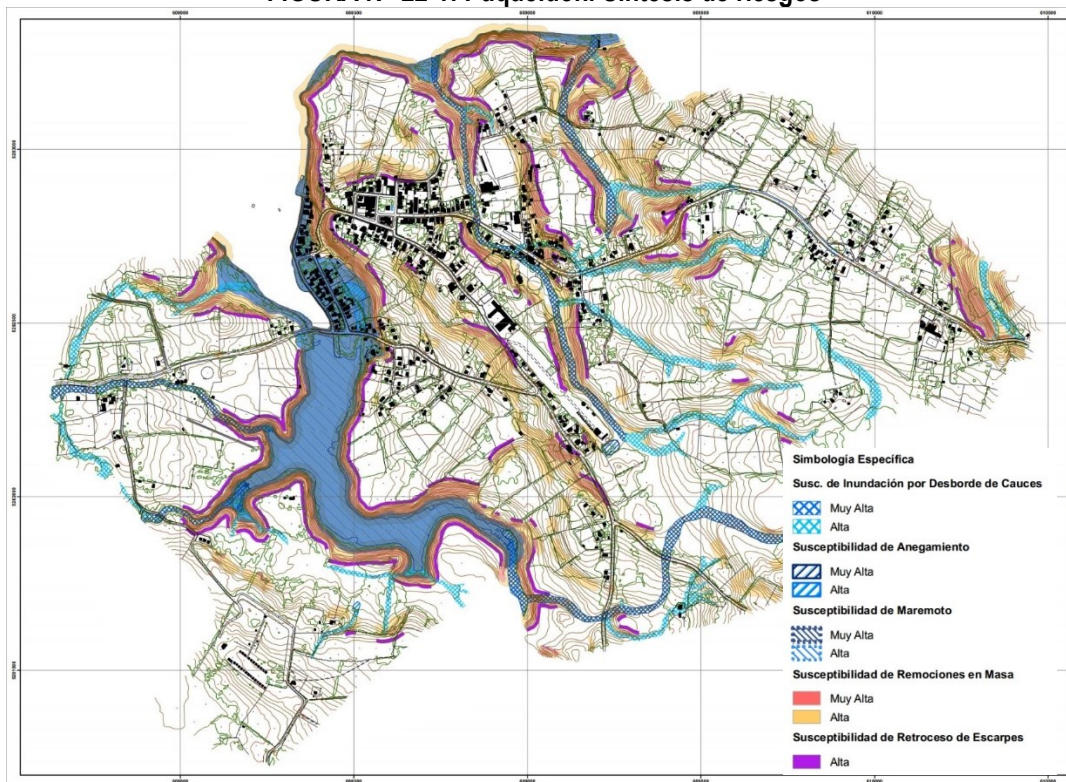
Esta medida se aplica cuando se trata de sectores ubicados en áreas de riesgo de categoría Muy Alta y Alta y cuando se quiere evitar su construcción con edificaciones que puedan sufrir daños o cuando se quiere evitar localizar actividades que alberguen gran cantidad de personas. Este concepto aplica también a sectores consolidados localizados en áreas extremadamente vulnerables, tales como cercanas a escarpes o localizadas en altas pendientes. Se trata de áreas que no serán declaradas de utilidad pública – permanece el régimen de propiedad – y ellas se rigen por las disposiciones del artículo 2.1.31 de la OGUC

- Aplicar Sistemas de Alerta y Evacuación

Si bien esta no es una medida propia de un PRC, se señala como recomendación para los responsables de los sistemas de protección civil.

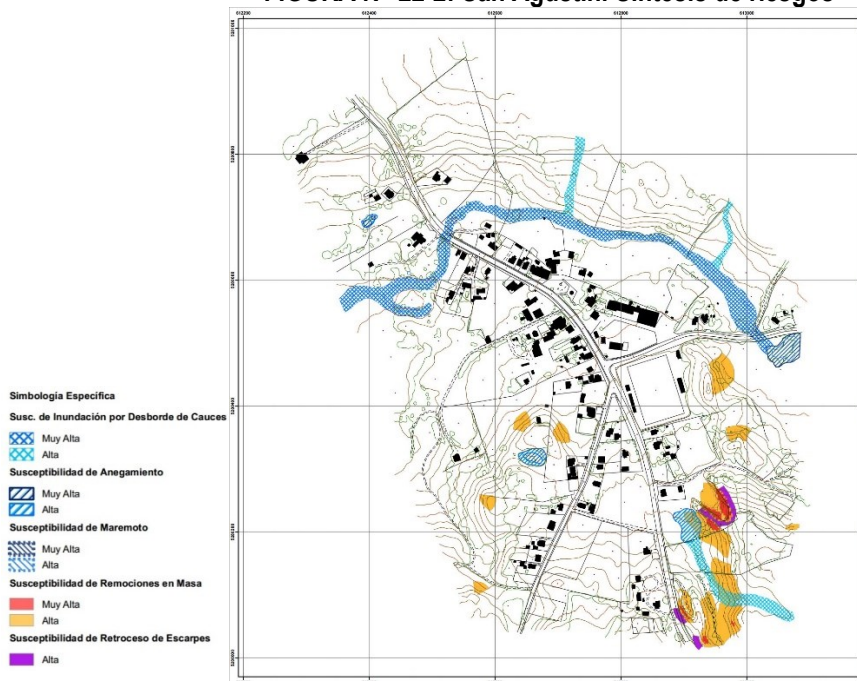
En las siguientes figuras se muestran los planos con la síntesis de riesgos naturales de cada localidad.

FIGURA N° 22-1: Puqueldón. Síntesis de riesgos



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 22-2: San Agustín. Síntesis de riesgos



Fuente: Elaboración propia.

### 22.1.2. CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD

El criterio de accesibilidad en la zonificación se relaciona con la factibilidad técnica de dotar de accesos vehiculares las áreas que se incorporan al uso urbano en cada poblado.

Como ya se explicó, las áreas habitables - definidas por el criterio de pendientes - conforman un sistema fragmentado, cuyas partes están separadas por laderas, quebradas o esteros, y por tanto estas formas condicionan la factibilidad de ejecutar vías de acceso.

En las figuras siguientes se muestra sobre el mapa de pendientes, las áreas habitables, las vías existentes (línea continua de color azul) y las posibles vías a construir (línea segmentada color azul), indicando además con una flecha el área a la cual podría servir ese sistema vial.

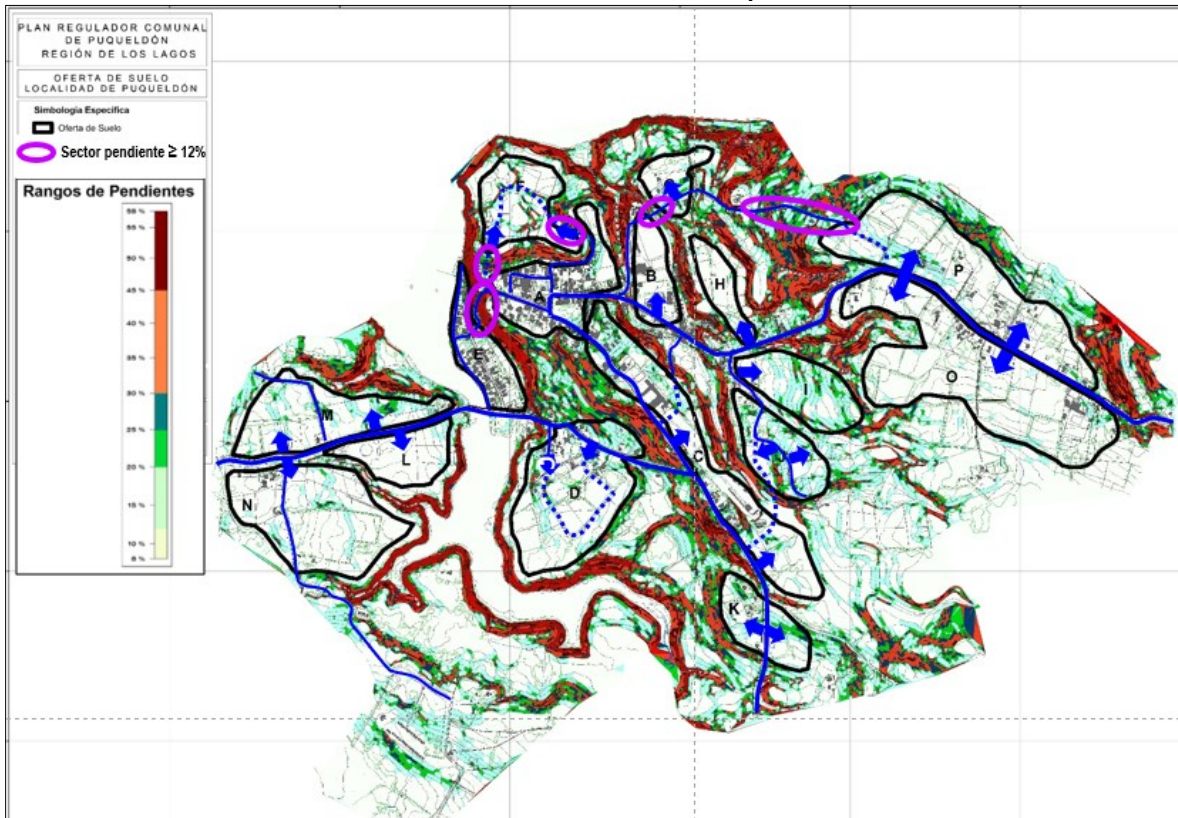
Se muestra además – cuando corresponde – aquellos tramos de vías donde las pendientes sobrepasan el 12% de pendiente (el máximo es 8%, excepcionalmente y en tramos cortos podría llegar al 12%) y los cuales requerirán de obras de ingeniería. En el caso de Puqueldón, se puede apreciar que la ocupación de los sectores costeros de la meseta superior tiene serias restricciones de accesibilidad y que si bien es recomendable tener circuitos alternativos al camino principal, tramos importantes de esa vía alternativa tienen problemas de altas pendientes que deberían resolverse con inversiones considerables.

En las figuras se puede apreciar que ningún poblado tiene una trama vial propiamente tal, sino que se ordenan en torno a vías únicas que no conforman una red. En Puqueldón, salvo las dos calles de subida a la meseta superior, y las cuadras en torno a su plaza, el resto de la red vial es de tipo lineal.

Así, el criterio de accesibilidad indica:

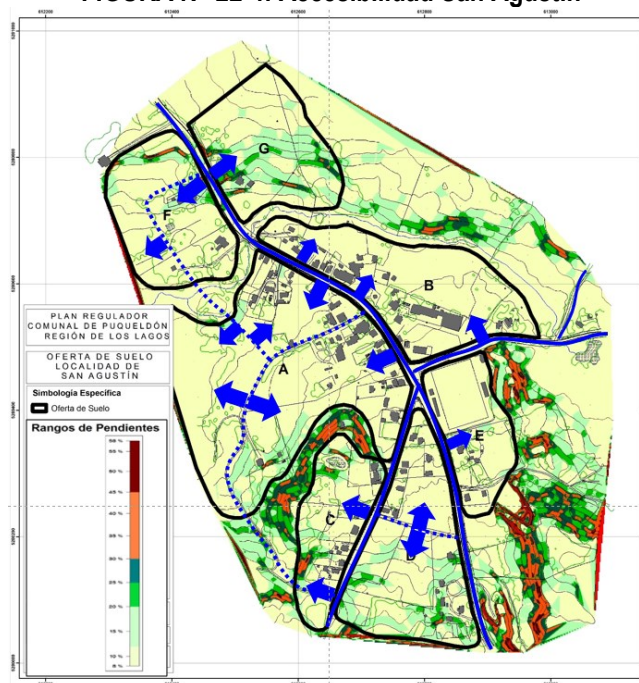
- Priorizar la ocupación de aquellas zonas que son accesibles con menor costo.
- Complementar la red vial con nuevos circuitos, en especial en el caso de Puqueldón para el flujo de paso.

FIGURA N° 22-3: Accesibilidad Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 22-4: Accesibilidad San Agustín



Fuente: Elaboración propia.



### **22.1.3. CRITERIO DE CONSERVACIÓN DE LA IDENTIDAD LEMUYANA**

Este criterio de planificación se refiere a que las normas urbanísticas propuestas deben contribuir a mantener la forma de vida y las costumbres de los poblados de la Isla de Lemuy. Se traduce en que el grano y la trama urbana sean más bien de tipo pueblo (rural) que de tipo ciudad, o lo que también se conoce como tipo “ciudad jardín”, entendiéndose por ello que las viviendas y edificios se establecen en terrenos amplios, de baja altura y con amplios patios o jardín que resultan en un grano urbano de baja densidad, muy acorde con el entorno rural y de campo del resto de la isla.

Forma parte de este criterio la decisión de no permitir el uso productivo ni el uso de infraestructura energética en toda área urbana, ya que se considera que estas actividades pueden alterar la tranquilidad de la vida de los poblados y tienen cabida en el área rural sin ocasionar molestias a la población.

### **22.1.4. CRITERIO DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL**

La Imagen Objetivo del desarrollo de la Isla de Lemuy – incluidas sus áreas pobladas – señala la conservación del medio natural como uno de los elementos centrales de la vida lemuyana. Así, se asume como criterio de planificación que allí donde existen condiciones naturales del territorio que no son aptas para el asentamiento de actividades urbanas – cuencas de los cursos de agua, borde costero, áreas con riesgos altos o muy altos, áreas de altas pendientes, entre otros – se establezcan en ellas el uso Área Verde como herramienta para desincentivar su uso intensivo y perseverar en su conservación.

## **22.2 ZONAS DEL PLAN**

El área urbana del PRC Puqueldón está compuesta por los límites urbanos de Puqueldón y San Agustín.

El área normada de los dos centros poblados se dividió en zonas, cada una con distintas normas urbanísticas. Las características de cada zona se determinan de acuerdo a las condiciones propias de cada lugar donde son aplicadas.

### **22.2.1. USOS DEL SUELO**

Se definieron 4 zonas de uso mixto residencial - equipamiento (zonas ZA, ZB, ZC ) y otras 4 para el caso que la misma zona esté condicionada por estar en un área de riesgo. Para facilitar su lectura se utilizó el mismo nombre de la zona agregándoles una letra R para señalar tal condición (zonas ZA-R, ZB-R, ZC-R ). La diferencia fundamental radica en que, aplicando el criterio de zonificación de riesgos, en una zona con condición de riesgo no se permiten los equipamientos de clase educación, salud ni seguridad.

Además se definió un área ZE para todas las clases de equipamientos (como uso exclusivo), y, consecuente con el criterio de zonificación de riesgos, para el caso de encontrarse en un sector con riesgo, se definió una zona ZE-R en las cual no se permiten los equipamientos esenciales.

Para el caso de los cementerios, se establece una zona ZCE de uso exclusivo,

En aquellas áreas en las cuales, luego de la aplicación de criterios de zonificación por riesgo, el criterio de accesibilidad y de conservación del medio natural, se deba restringir su uso con actividades urbanas, se aplica la zona ZAV, en la cual se establece el Uso de Área Verde en el cual se aplican las disposiciones del artículo 2.1.31 de la OGUC. En consecuencia, no es un área destinada al uso público.

También se ha establecido una zona ZEP Espacio público, la cual se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública de acuerdo al artículo 59 de la LGUC. Esta medida se aplica a todo el borde costero de Puqueldón.

El uso actividades productivas – de acuerdo al criterio de conservación de la identidad lemuynana – no está permitido en las áreas urbanas.

Cabe señalar que si bien en el área urbana está prohibido el uso Infraestructura – con la excepción de las sanitarias - la posibilidad de localizar terminales de buses urbanos queda resguardada por la norma general establecida en el artículo 4.13.7 de la OGUC, en el cual se señala que las terminales de buses de categoría B1, B2 y B3 (hasta 2.500 m<sup>2</sup> de terreno) pueden ser admitidos en usos de suelo de equipamiento clase comercio y servicio. Para el tamaño y dinámica de crecimiento de Puqueldón, esta norma es adecuada para el caso se desee localizar algún terminal de buses en el área urbana.

### **22.2.2. INTENSIDAD DE USO DEL SUELO**

La intensidad de ocupación del suelo, en concordancia con la tradición lemuynana y aplicando el criterio de planificación acordado, indica que la superficie de subdivisión predial establecida es de 300 m<sup>2</sup> para la zonas ZA y ZB y de 500 m<sup>2</sup> para la zona ZC. Estas medidas se justifican normativamente porque una parte importante de los predios aún no cuenta con servicio de alcantarillado y porque el carácter de “pueblo rural” no hace recomendable densificar el suelo.

Los coeficientes de ocupación del suelo y de constructibilidad y las densidades máximas son de baja intensidad, coherentes con el tipo de ocupación y construcción tradicional de la isla.

### **22.2.3. MORFOLOGÍA URBANO - ARQUITECTÓNICA**

Las normas urbanísticas que controlan la morfología urbano-arquitectónica resultante (alturas máximas, agrupamiento, antejardín, coeficientes de ocupación del suelo y constructibilidad y tamaño predial) han sido fijadas de modo que las edificaciones no se salgan de los parámetros tradicionales de las construcciones locales, vales decir no superen los 11 metros de altura, construcción aislada o pareada, bajos coeficientes de ocupación del suelo y constructibilidad y sin predios pequeños a la usanza de las ciudades.

La sola excepción es la zona ZA y ZA-R en Puqueldón en la cual se permite la edificación continua, siguiendo el patrón tradicional de su parte central.

Solamente para el caso del uso equipamiento, se ha permitido una altura de 14 metros de modo de no dificultar la construcción de edificaciones de mayor tamaño que se requieran para esos fines.

Un resumen de las principales normas urbanísticas se muestra el cuadro siguiente

:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

CUADRO N° 22-2 Zonas del Plan

Zona	Superficie predial (m <sup>2</sup> )	Usos de Suelo	Densidad bruta (hab/há)	Coeficiente		Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Antejardín (m)	Localidad
				Ocupación de suelo	Constructibilidad				
<b>A</b>	300	Residencial	140	0.8	2.0	11.0	A - P - C	No se exige	Puqueldón
		Equipamientos	n/a	0.8	2.0	14.0	A - P - C		
		Infraestructura Sanitaria	n/a	0.6	1.0	7.0	A		
<b>A-R</b> Con riesgos	300	Residencial	140	0.7	2.0	7.0	A - P - C	No se exige	Puqueldón
		Equipamientos (Sin equipamiento crítico)	n/a	0.7	2.0	7.0	A - P - C		
<b>B</b>	300	Residencial	140	0.8	2.0	11.0	A - P	3.0	Puqueldón San Agustín
		Equipamientos	n/a	0.8	2.0	14.0	A - P		
		Infraestructura Sanitaria	n/a	0.6	1.0	7.0	A		
<b>B-R</b> Con riesgos	300	Residencial	140	0.6	2.0	7.0	A - P	3.0	Puqueldón San Agustín
		Equipamientos (Sin equipamiento crítico)	n/a	0.7	2.0	7.0	A - P		
<b>C</b>	500	Residencial	100	0.7	2.0	7.0	A - P	3.0	Puqueldón San Agustín
		Equipamientos	n/a	0.7	2.0	11.0	A - P		
		Infraestructura Sanitaria	n/a	0.6	1.0	7.0	A		
<b>C-R</b> Con riesgos	500	Residencial	100	0.7	2.0	7.0	A - P	3.0	Puqueldón San Agustín
		Equipamientos (Sin equipamiento crítico)	n/a	0.7	2.0	7.0	A - P		
		Equipamientos (Sin equipamiento crítico)	n/a	0.5	1.5	7.0	A - P		
<b>ZE</b>	800	Residencial (sólo hospedajes y casas de acogida)	n/a	0.8	2.0	7.0	A - P	No se exige	Puqueldón San Agustín
		Equipamientos	n/a	0.8	4.0	14.0	A - P		
<b>ZE-R</b> Con riesgos	800	Residencial (sólo hospedajes y casas de acogida)	n/a	0.7	2.0	7.0	A - P	No se exige	Puqueldón
		Equipamientos (Sin equipamiento crítico)	n/a	0.7	4.0	14.0	A - P		
<b>ZCE</b>	2.500	Cementerio (uso exclusivo)	n/a	0,2	0,1	7.0	A	5.0	Puqueldón

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

Zona	Superficie predial (m <sup>2</sup> )	Usos de Suelo	Densidad bruta (hab/há)	Coeficiente		Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Antejardín (m)	Localidad
				Ocupación de suelo	Constructibilidad				
									San Agustín
ZAV	Según OGUC								Puqueldón San Agustín
ZEP	Según OGUC								Puqueldón

Abreviaturas: n/a= no aplica. A=Aislado. P=Pareado. C=Continuo.

Fuente: Elaboración propia.



## 22.3 ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

En este capítulo se tratan aquellas zonas del plan en las cuales es posible aplicar las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### 22.3.1. ZONAS NO EDIFICABLES

En el área en planificación no existen obras de infraestructura peligrosa que generen franjas o radios de protección establecidas en alguna legislación vigente.

### 22.3.2. ÁREAS DE RIESGO

En el área en planificación existen riesgos geológicos (ver Estudio de Riesgos y Protección Ambiental) que justifican la definición de las siguientes Áreas de Riesgo.

Código	Denominación
AR1	Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
AR2	Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas

En AR1 se incluyen todas las áreas bajas expuestas a maremoto en los bordes de mar, a los cauces y bordes de ríos, esteros y quebradas y a las zonas de acumulación de aguas (anegamiento)

En AR2 se señalan todas aquellas áreas con pendientes pronunciadas donde es susceptible que se produzcan o sean alcanzadas por deslizamientos.

Cabe notar que – consecuente con la topografía del lugar - estas áreas condicionan la forma de ocupación del suelo urbano.

En el área en planificación no se identificaron zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica ni terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

En los planos de zonificación, las áreas de riesgo están graficadas con una trama sobrepuesta a la zona, indicando de esta manera que en ese sector debe procederse según está estipulado en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

Adicionalmente se entrega un Plano denominado Áreas restringidas al desarrollo urbano, en la cual se muestran estas áreas sobre el plano base.

## 22.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN

En este capítulo se tratan aquellas áreas en las cuales es posible aplicar las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### **22.4.1. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL**

En el área en planificación no se han identificado áreas de protección de valor natural protegidas por el ordenamiento jurídico vigente.

#### **22.4.2. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL**

En el área en planificación no existen áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural establecidas por alguna legislación vigente

### **22.5 VIALIDAD ESTRUCTURANTE**

Como criterio general, la vialidad estructurante reconoce las vías existentes con su ancho actual, sin proponer aperturas o ensanches. A las vías que forman parte de la red vial MOP se les ha clasificado como Colectoras, en tanto el resto son vías de Servicio.

Tanto en Puqueldón como en San Agustín se proponen ensanches y aperturas para generar nuevos circuitos entregar accesibilidad a nuevos sectores

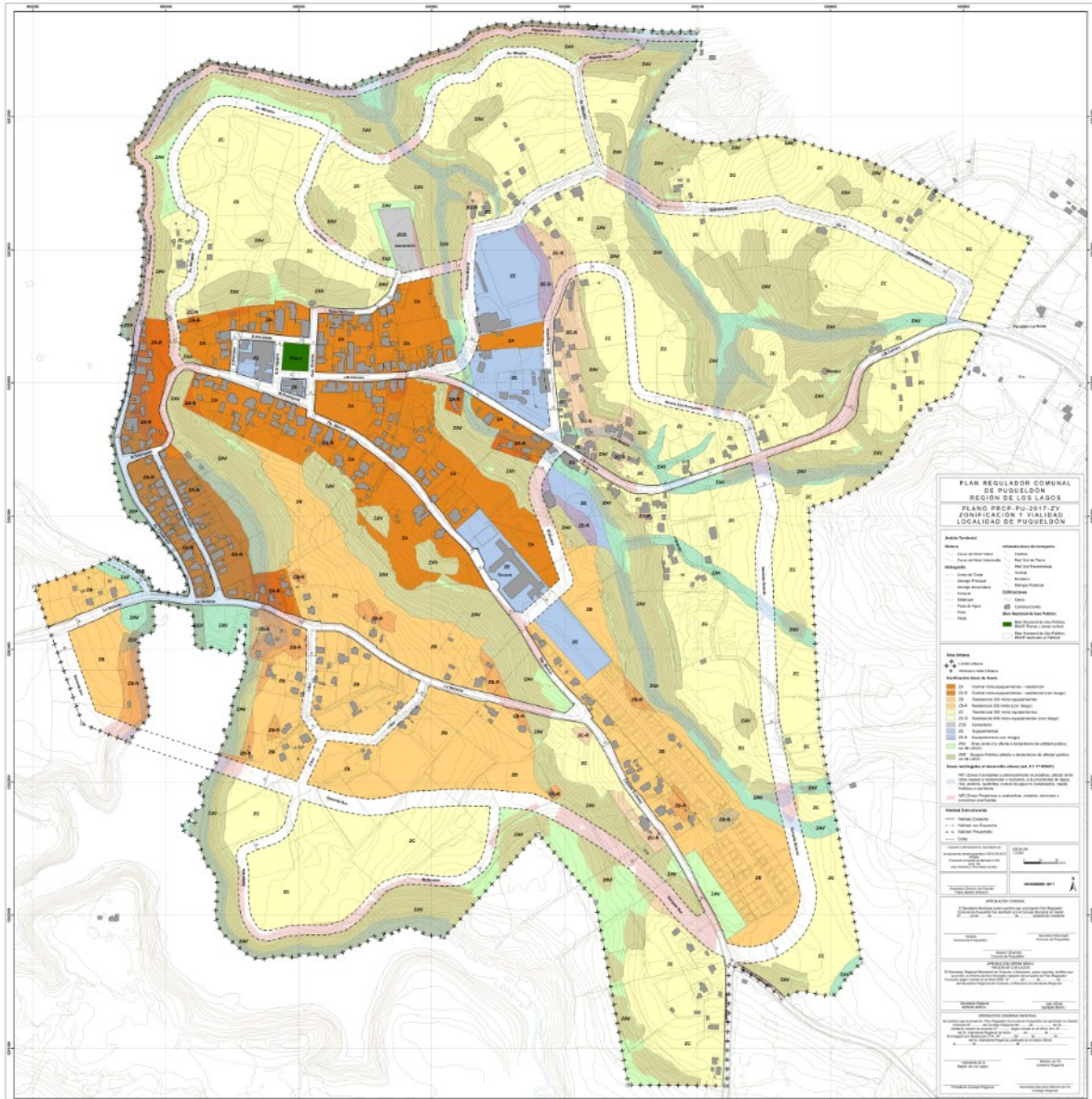
En Puqueldón se propone una nueva variante a la red vial MOP para evitar el paso obligado del flujo de paso por la zona central.

## 22.6 PUQUELDÓN

### 22.6.1. DESCRIPCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN, SU ESTRUCTURA Y APLICACIÓN DE NORMAS

El Plan propone la consolidación de Puqueldón en torno a su área actualmente ocupada e incorpora nuevo suelo – más allá del límite urbano vigente, hacia la zona sur y el borde costero norte. Incorpora, por ejemplo el área del antiguo aeródromo, aumentando la superficie del límite urbano en 81.1 hectáreas, es decir un incremento del 126,4%.

FIGURA N° 22-5 Zonificación y Vialidad. Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

**22.6.2. SUPERFICIES**

El límite urbano actual de Puqueldón tiene una superficie de 64.2 hectáreas. El plan aumenta esa superficie a 152.3 hectáreas, lo que significa un incremento de 237.2%.

El 49% del área urbana – 71,5 hectáreas - está destinada a usos mixtos residencial – equipamiento (Zonas ZA, ZB y ZC, sin riesgos), por lo que en ellas es posible contener cualquier demanda de suelo por equipamiento.

En el Cuadro siguiente se muestra las superficies por cada zona.

**CUADRO N° 22-3 Superficie de zonas. Puqueldón**

ZONAS	Superficie (hectáreas)	%
ZA	10,2	7,0%
ZA-R	4,0	2,8%
ZB	17,5	12,1%
ZB-R	1,8	1,2%
ZC	43,8	30,1%
ZC-R	1,9	1,3%
ZE	4,6	3,1%
ZE-R	0,5	0,3%
ZCE	0,4	0,3%
ZAV	39,0	26,9%
ZEP	1,4	0,9%
BNUP	20,4	14,0%
Limite Urbano propuesto	145,3	100,0%
Limite Urbano vigente	64,2	44,2%

Fuente: Elaboración propia

Las áreas de riesgo de Puqueldón en las cuales se debe aplicar las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC son las que se muestran en el Cuadro siguiente. Cabe notar que las superficies AR1 y AR2 no son sumables porque en algunos sectores se pueden dar las dos juntas.

**CUADRO N° 22-4 Áreas de Riesgo. Puqueldón**

ÁREAS DE RIESGO	Superficie (hectáreas)	%
AR1	16,2	11,2%
AR2	44,1	30,3%
Limite Urbano propuesto	145,3	100%

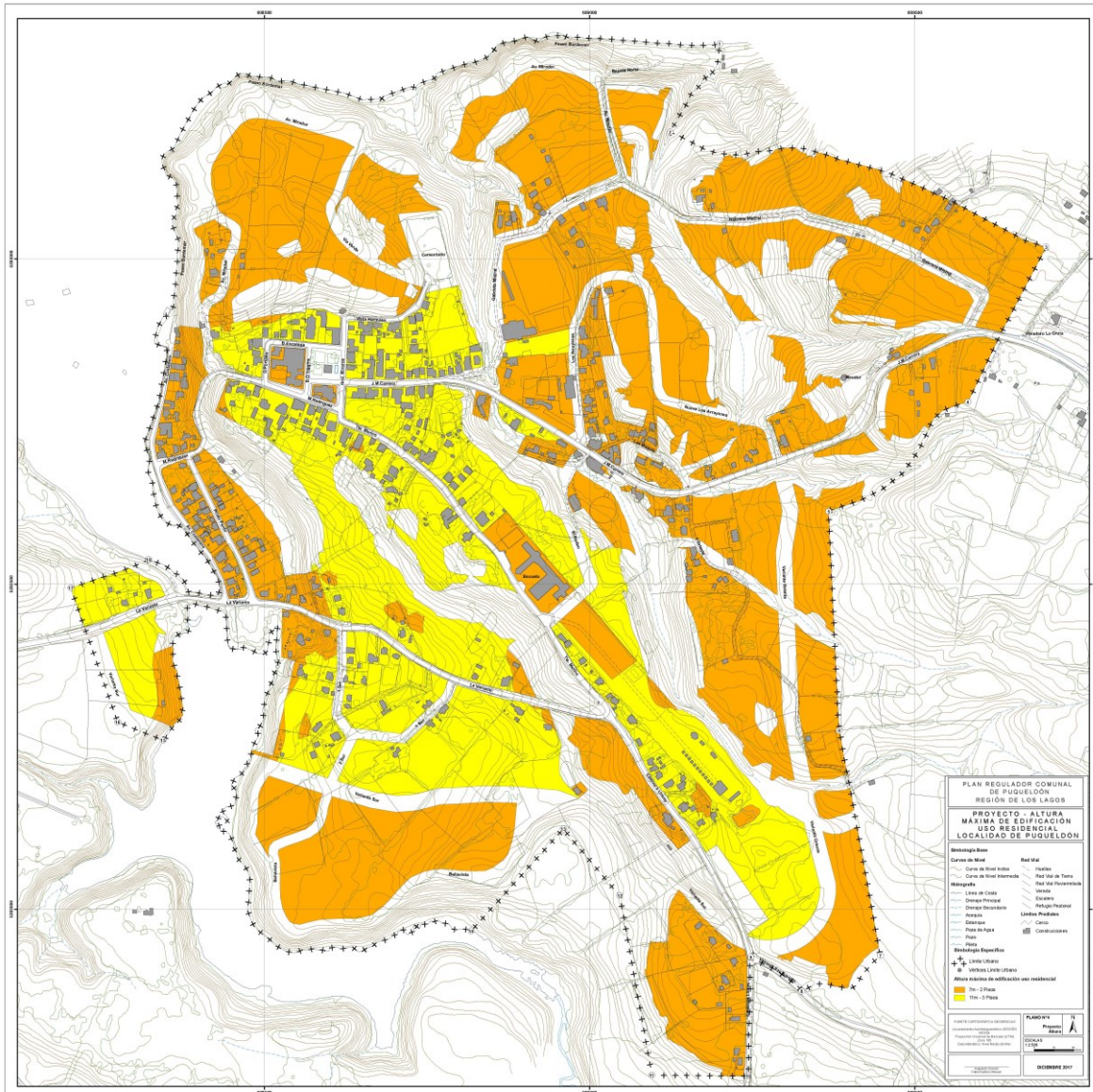
Fuente: Elaboración propia.



22.6.3. NORMAS URBANÍSTICAS

En las figuras siguientes se aprecian gráficamente las normas urbanísticas propuestas.

FIGURA N° 22-6 Alturas máximas de edificación uso residencial: Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.

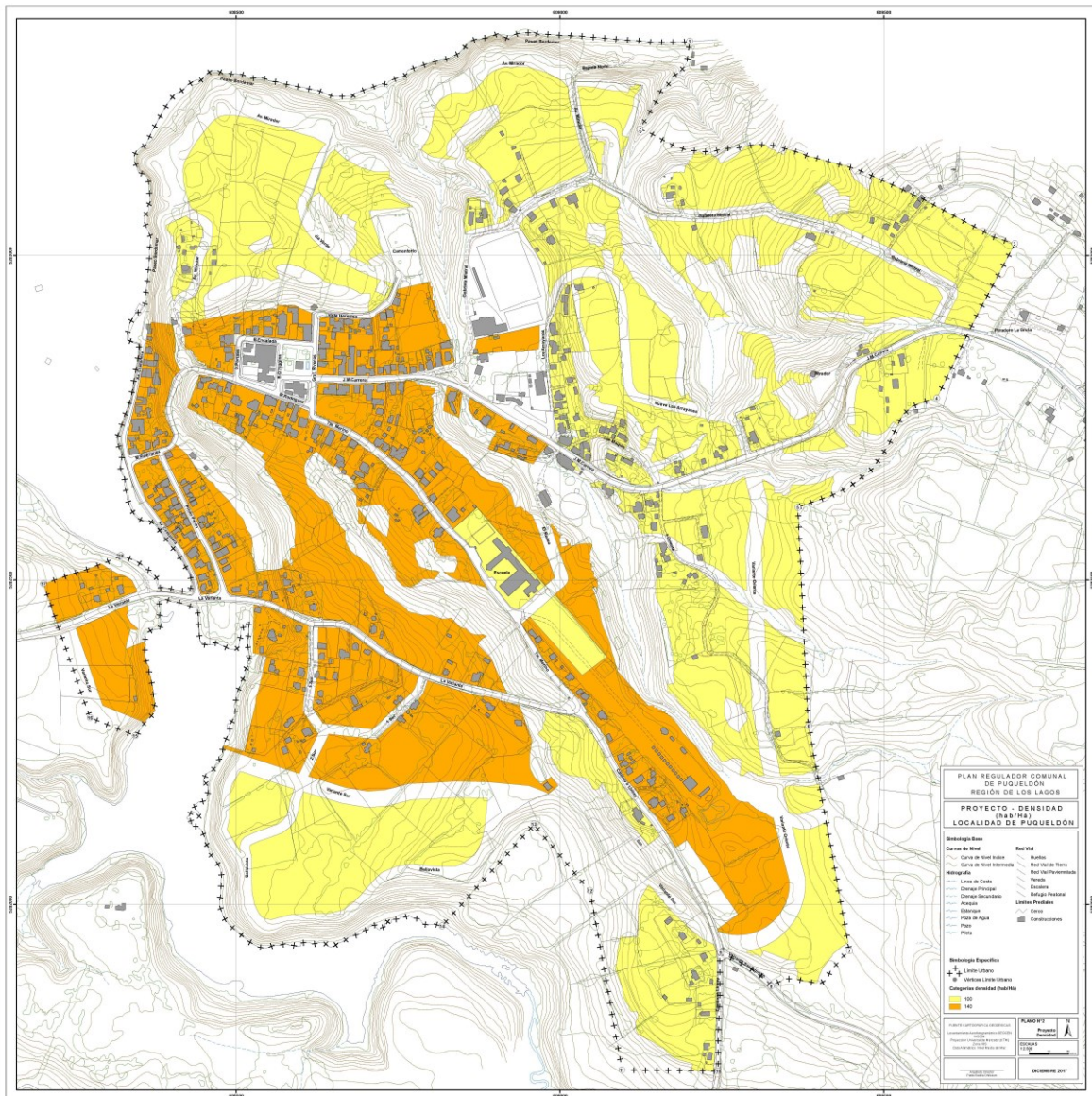






# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

## FIGURA N° 22-8 Densidad bruta máxima: Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.



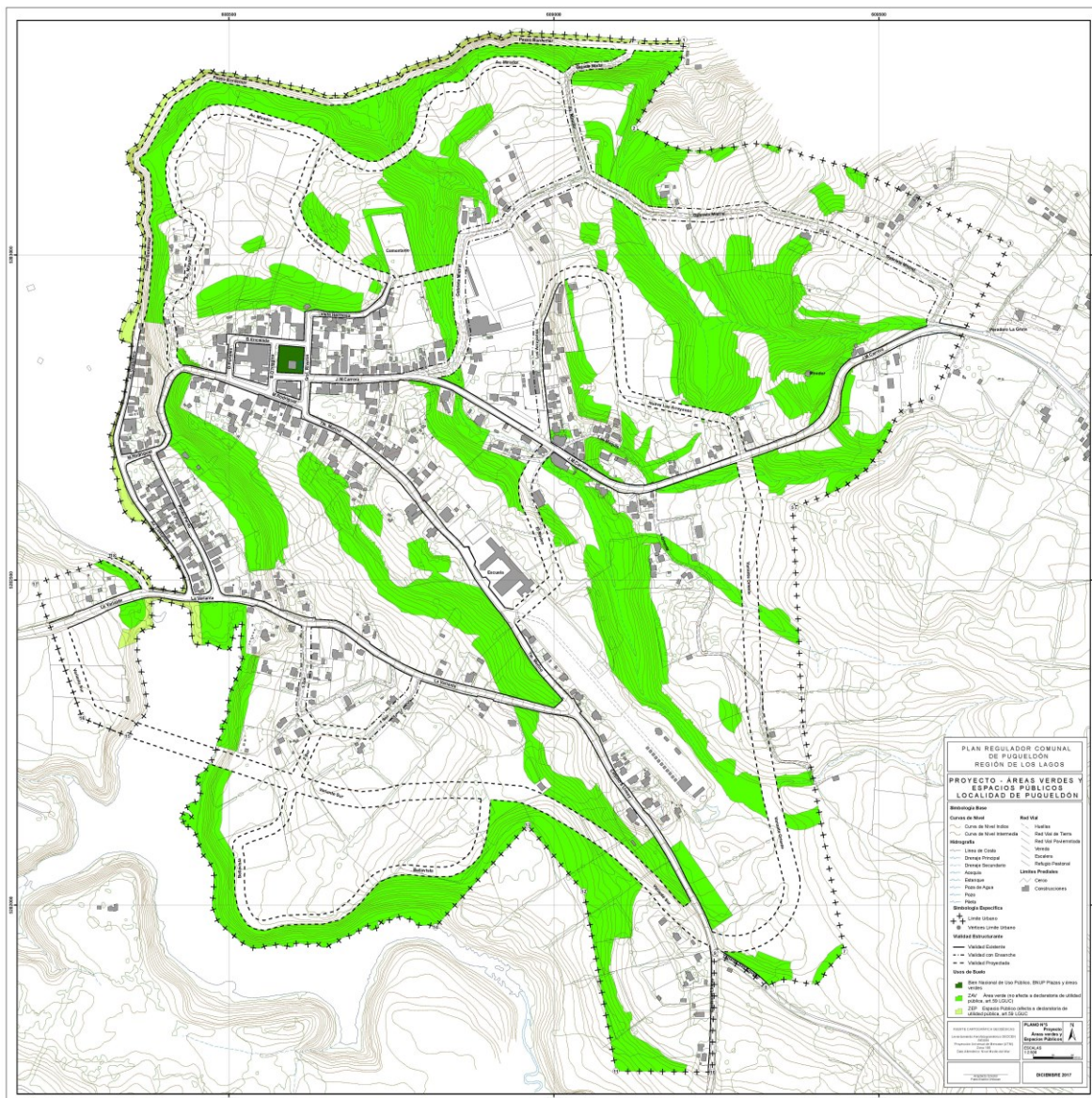




22.6.5. ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO

Las áreas verdes de carácter público son las actuales plazas paseos costeros, a las cuales este Plan agrega toda una franja a lo largo del borde costero para asegurar su uso público en el futuro. El resto de las áreas verdes no tienen asociadas una declaratoria de utilidad pública (según artículo 59 LGUC), sino que se trata sólo de áreas con uso Área Verde regidas por el artículo 2.1.31 de la OGUC y que permanecerán sin cambio de régimen de propiedad. Estas áreas nacen de la aplicación del criterio de planificación respecto a riesgos naturales ya todas ellas están expuestas a ellos.

FIGURA N° 22-10 Espacio público y áreas verdes. Puqueldón



Fuente: Elaboración propia.





PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

CUADRO N° 22-5 Descripción de vialidad estructurante. Puqueldón

Nombre	Clasificación	Tramo			Ancho entre líneas oficiales (m)		Observación
		Desde	Hasta	Existente o Proyectado	Existente	Proyectado	
<b>PUQUELDÓN</b>							
La Variante	Colectora	Límite Urbano Poniente	Tte. Merino	Existente	Variable 9 - 18	--	--
Av. Costanera	Colectora	La Variante	Paseo Bordemar	Existente	Variable 7 - 9	--	--
Piloto Pardo	Colectora	La Variante	M. Rodríguez	Existente	Variable 8 - 11	--	--
M. Rodríguez	Colectora	Av. Costanera	Gral. Robles	Existente	Variable 8 - 17	--	--
D. Portales	Colectora	M. Rodríguez	B. Encalada	Existente	Variable 11 - 14	--	--
B. Encalada	Colectora	D. Portales	Gral. Riveros	Existente	Variable 10 - 13	--	--
B. O'Higgins	Colectora	M. Rodríguez	B. Encalada	Existente	14	--	--
Gral. Riveros	Colectora	Tte. Merino	Vista Hermosa	Existente	Variable 11 - 15	--	--
J. M. Carrera	Colectora	B. O'Higgins	Límite Urbano Oriente	Existente	Variable 9 - 23	--	--
Vista Hermosa	Servicio	Gral. Riveros	Vía Verde	Existente	Variable 8 - 13	--	--
Tte. Merino	Colectora	Gral. Riveros	La Variante	Existente	Variable 10 - 16	--	--
Camino a Lincay	Servicio	La Variante	Límite Urbano Sur	Existente	Variable 10 - 14	--	--
Variable San agustin	Servicio	Camino a Lincay	Límite Urbano Sur	Existente	Variable 5-7	--	--
Variante Oriente	Servicio	Camino a Lincay	J. M. Carrera	Proyectada	--	25	Apertura
Bellavista	Servicio	Variante Sur	Variante Sur	Proyectada	--	15	Apertura
Variante Sur	Servicio	La Variante	Camino a Lincay	Proyectada	--	25	Apertura
El Rodeo	Colectora	J. M. Carrera	Tte. Merino	Proyectada	--	20	Apertura
Gabriela Mistral	Servicio	J. M. Carrera	J. M. Carrera	Existente	Variable 8 - 20	20	Ensanche
Los Arrayanes	Servicio	J. M. Carrera	Nueva Los Arrayanes	Existente	Variable 8 - 15	15	Ensanche
Nueva Los Arrayanes	Servicio	Los Arrayanes	J. M. Carrera	Proyectada	--	15	Apertura
Av. Mirador	Servicio	M. Rodríguez	Bajada Norte	Proyectada	--	15	Apertura
	Servicio	Bajada Norte	Gabriela Mistral	Existente	Variable 5 – 8	15	Ensanche
Bajada Norte	Servicio	Av. Mirador	Paseo Bordemar	Existente	Variable 5 – 8	11	Ensanche
Vía Verde	Servicio	Av. Mirador	Gabriela Mistral	Proyectada	--	15	Apertura
Paseo Bordemar	Servicio	Av. Costanera	Límite Urbano Oriente	Proyectada	--	11	Apertura
1 Sur	Servicio	La Variante	La Variante	Existente	Variable 5 – 8	15	Ensanche
2 Sur	Servicio	1 Sur	Variante Sur	Proyectada	--	15	Apertura

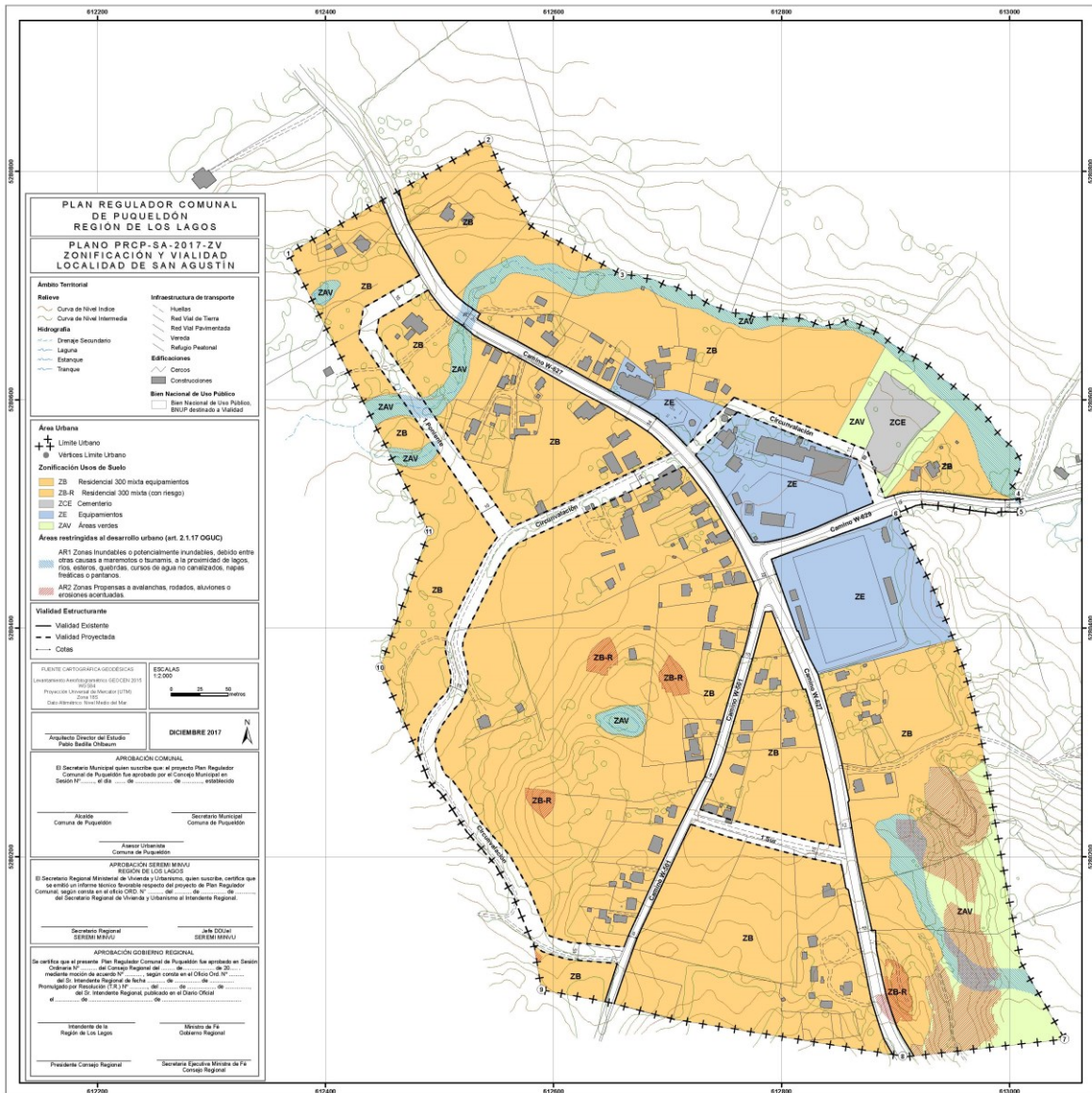


22.7 SAN AGUSTÍN

22.7.1. DESCRIPCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN, SU ESTRUCTURA Y APLICACIÓN DE NORMAS

El Plan propone la consolidación de San Agustín en torno a su área actualmente ocupada e incorpora nuevo suelo – más allá del centro semiconsolidado, hacia las zonas pericentrales de la localidad.

FIGURA N° 22-12: Zonificación y Vialidad San Agustín



Fuente: Elaboración propia.

**22.7.2. SUPERFICIES**

San Agustín no tiene límite urbano vigente. En el Cuadro siguiente se muestra las superficies de cada zona.

**CUADRO N° 22-6 Superficie de zonas, San Agustín**

ZONAS	Superficie (hectáreas)	%
ZB	22,1	67,3%
ZB-R	0,3	0,8%
ZE	2,7	8,3%
ZCE	0,3	1,0%
ZAV	3,6	11,0%
BNUP	3,8	11,6%
Límite urbano propuesto	32,9	100,0%

Fuente: Elaboración propia.

**CUADRO N° 22-7 Áreas de riesgo, San Agustín**

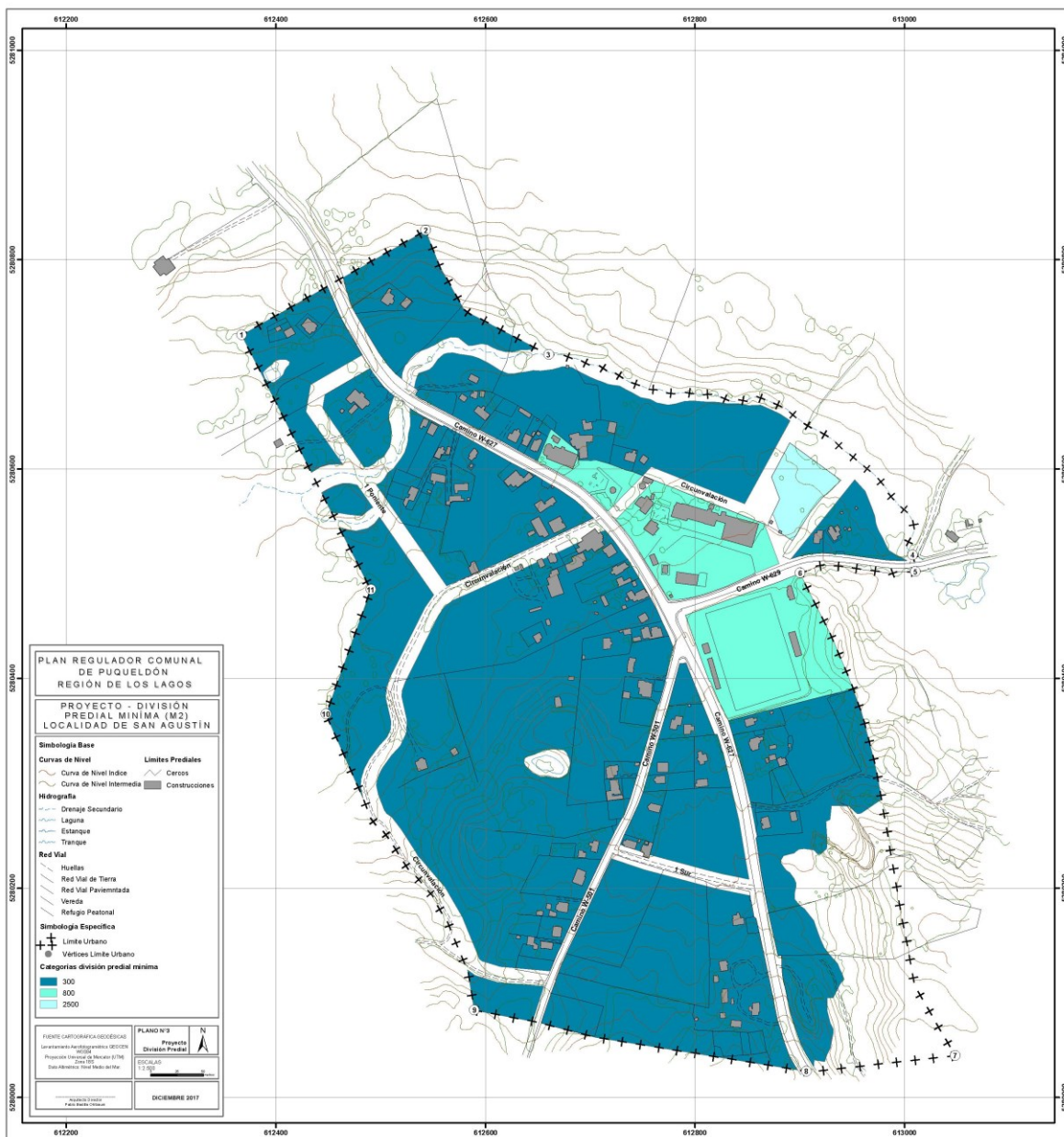
ÁREAS DE RIESGO	Superficie (hectáreas)	%
AR1	1,7	5,0%
AR2	1,4	4,3%
Límite urbano propuesto	32,9	100%

Fuente: Elaboración propia.



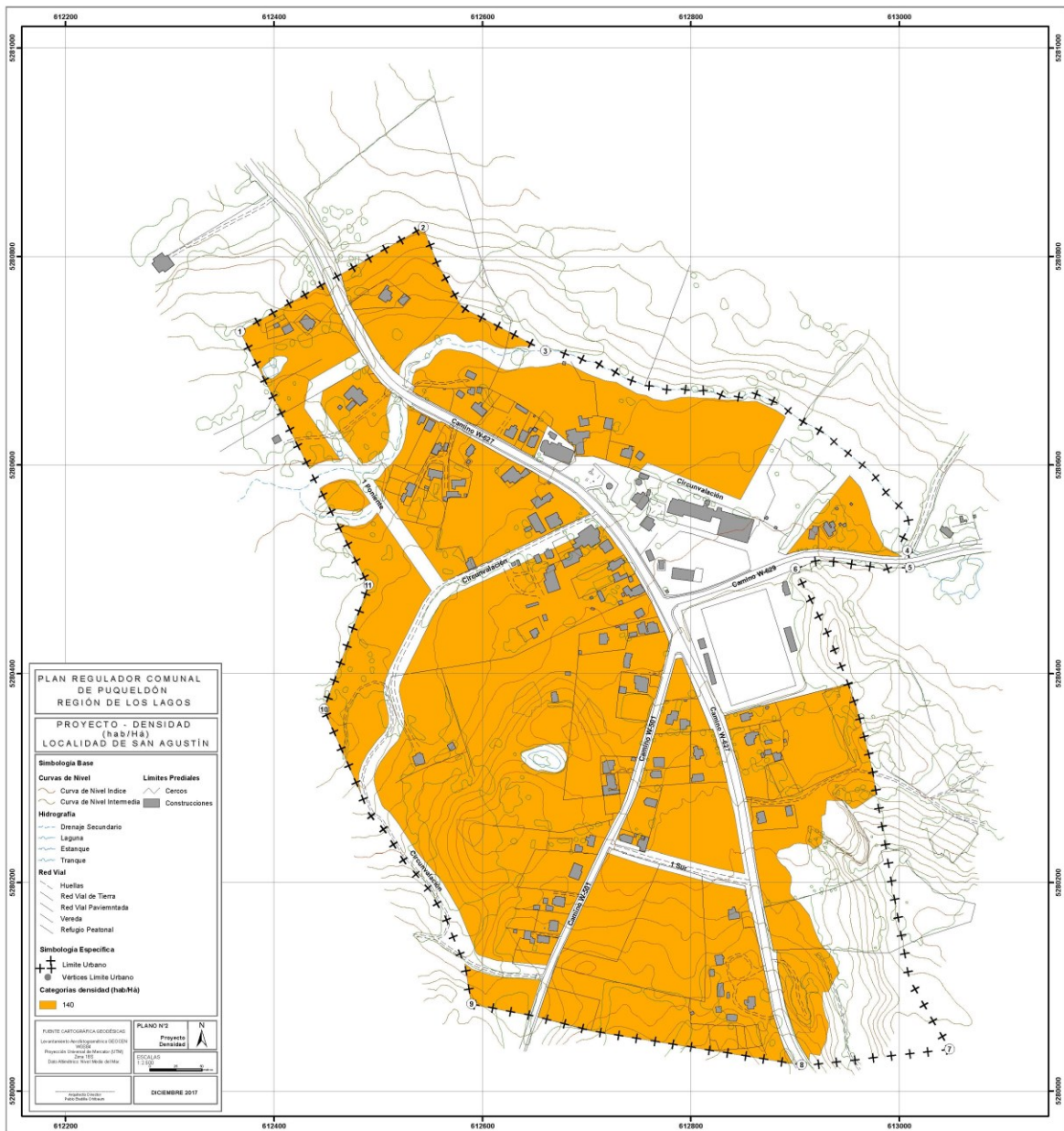


FIGURA N° 22-14 Superficie de subdivisión predial mínima: San Agustín



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 22-15 Densidad bruta máxima: San Agustín



Fuente: Elaboración propia.

22.7.4. VIALIDAD ESTRUCTURANTE

CUADRO N° 22-8 Descripción de vialidad estructurante. San Agustín.

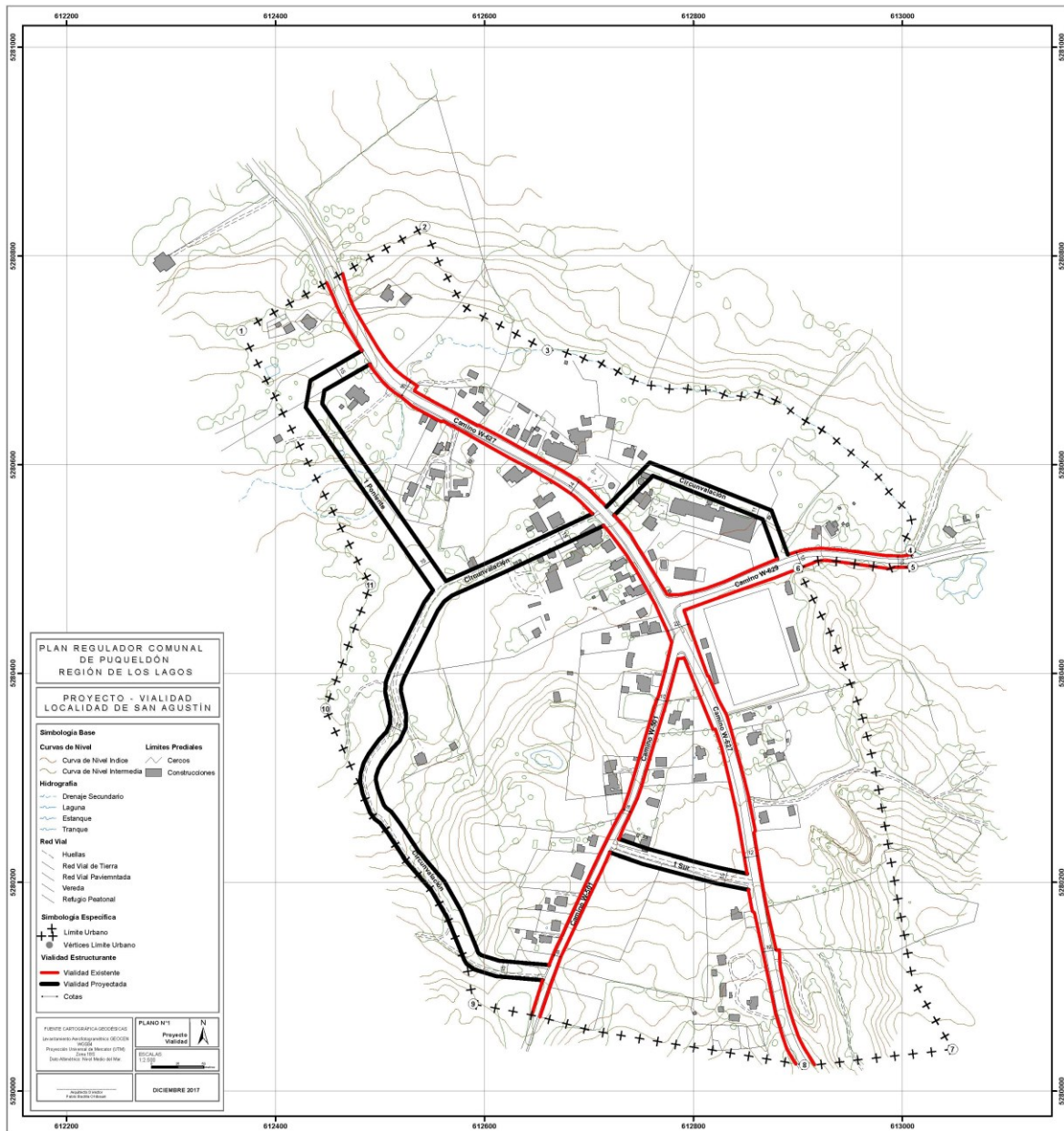
Nombre	Clasificación	Tramo			Ancho entre líneas oficiales (m)		Observación
		Desde	Hasta	Existente o Proyectado	Existente	Proyectado	
<b>SAN AGUSTÍN</b>							
Camino W- 627	Colectora	Límite Urbano Norte	Límite Urbano Sur	Existente	Variable 12 - 22	--	--
Camino W - 629	Colectora	Camino W- 627	Límite Urbano Oriente	Existente	Variable 10 - 15	--	--
Camino W - 501	Servicio	Camino W- 627	Límite Urbano Sur	Existente	Variable 8 - 10	--	--
1 Poniente	Servicio	Camino W- 627	Circunvalación	Proyectada	--	15	Apertura
Circunvalación	Servicio	Camino W - 501	Camino W - 627	Proyectada	--	15	Apertura
	Servicio	Camino W- 627	Camino W - 629	Proyectada	--	11	Apertura
1 Sur	Servicio	Camino W - 501	Camino W - 627	Proyectada	--	15	Apertura

Fuente: Elaboración propia.



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

FIGURA N° 22-16 Vialidad estructurante San Agustín



Fuente: Elaboración propia.







## 23. ANEXOS

### 23.1 ACUERDOS TÉCNICOS DEL MUNICIPIO

**FIGURA N° 23-1 Decreto Exento N°803 y Decreto Exento N° 855 que indican que las localidades de Puqueldón y San Agustín seguirán en el proceso de Proyecto del PRC Puqueldón**

  
Ilustre Municipalidad de Puqueldón

---

**Decreto Exento N°: 803.**  
REF.: Promulga acuerdo que indica.  
**Puqueldón, 22 de junio de 2017.-**

**VISTOS:**

El Acuerdo N° 039 de fecha 22 de junio de 2017, El fallo del Tribunal electoral Xª Región de Los Lagos, Rol 159-2016-P-A de fecha 04.11.2016, El Decreto Alcaldicio N° 4819 de fecha 06.12.2016 de Asunción del Sr. Alcalde y las facultades que me confiere la Ley 18695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones.

**DECRETO EXENTO N° 803**

1.- PROMULGASE, el Acuerdo N° 039, de fecha 22 de junio de 2017, del Concejo Municipal de Puqueldón.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y HECHO ARCHÍVESE**

  
  
**Pamela Agüero Díaz**  
Secretaria Municipal

  
**Por Orden del Alcalde**  
  
**Paola Andrade Mansilla**  
Administradora Municipal

PAM/PAD/pad.  
**Distribución:**  
- Secplan (2)  
- Oficina de Partes



# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

## I. MUNICIPALIDAD DE PUQUELDON CONCEJO MUNICIPAL

PUQUELDON, 22 de junio de 2017.-

EL Concejo Municipal de Puqueldón, en Reunión Ordinaria del día 22 de junio de 2017, y de acuerdo a las atribuciones conferidas en la Ley N° 18.695 de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones.

### ACUERDO N° 039.-

1.- El Concejo Municipal de Puqueldón, en Reunión ordinaria del día 22 de Junio de 2017, acordó por unanimidad de sus miembros presentes, continuar con los Estudios del Proyecto de Plan Regulador Comunal de la comuna de Puqueldón en la localidad de "Puqueldón" y solicitar pronunciamiento a los vecinos de la localidad de "San Agustín" respecto a la pertinencia de continuar con los Estudios en dicho sector. Se descarta continuar con los estudios en las localidades de "Ichuac" y "Aldachildo", las cuales se incluirán en una futura modificación del Plan una vez entrado en vigencia, y habiéndose dictado las normativas específicas que son resorte del Consejo de Monumentos Nacionales respecto de las Iglesias Patrimoniales que se emplazan en dichos sectores.

2.- Participaron de este acuerdo los siguientes miembros del Concejo Municipal:

- Pedro Montecinos Montiel
- Belfor Montiel Vera
- Elson Carcamo Barria
- Leonidas Velásquez Velásquez
- Alex Agüero Alvarado
- Erne Miranda Vargas
- Alejandro Cárdenas Quezada



PAMELA AGÜERO DIAZ  
SECRETARIA MUNICIPAL  
MINISTRO DE FE  
SECRETARIA DE ACTAS

PAD/pad.  
DISTRIBUCION:

- Secplan(2)
- Oficina de Partes

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN



Ilustre Municipalidad de Puqueldón

**Decreto Exento N°:855.-**

REF.: Promulga acuerdo que indica.

**Puqueldón, 05 de Julio de 2017.-**

**VISTOS:**

El Acuerdo N° 43 de fecha 05 Julio de 2017 y las atribuciones que me confiere la Ley N° 18.695/88, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus Modificaciones.

DECRETO EXENTO N° 855.-

1.- PROMULGASE, el Acuerdo N° 43 de fecha 05 de Julio de 2017, del Concejo Municipal de Puqueldón.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y HECHO ARCHÍVESE**



**Adriana Cabezas Escalona**  
Secretaria Municipal (S)

PAM/ACE/ace.

**Distribución:**

- Archivo Concejo Municipal
- C/C Dirección SECPLAN ✓
- Archivo Of. de Partes



**Paola Andrade Manjilla**  
Alcaldesa (S)

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

### I. MUNICIPALIDAD DE PUQUELDON CONCEJO MUNICIPAL

PUQUELDON, 03 de Julio de 2017.-

EL Concejo Municipal de Puqueldón, en Reunión Ordinaria del día 05 de Mayo de 2017, y de acuerdo a las atribuciones conferidas en la Ley N° 18.695 de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones.

#### ACUERDO N° 43.-

-----/

1.- El Concejo Municipal de Puqueldón, en Reunión ordinaria del día 05 de Julio de 2017, acordó por unanimidad:

- **Continuar con el desarrollo del estudio del Plan Regulador en la localidad de San Agustín.**

2.- Participaron de este acuerdo los siguientes miembros del Concejo Municipal:

- Belfor Montiel Vera
- Elson Cárcamo Barria
- Leonidas Velásquez Velásquez
- Alex Agüero Alvarado
- Erne Miranda Vargas
- Alejandro Cárdenas Quezada

  
ADRIANA ESTEBEZ ESCALONA  
SECRETARIA MUNICIPAL(S)  
MINISTRO DE FE(S)  
SECRETARIA DE ACTAS(S)

ACE/ace.

DISTRIBUCION:

- 
- Archivo Concejo Municipal
  - C/C Dirección SECPLAN
  - Archivo Of. de Partes

## 23.2 SOLICITUD DE INFORMACIÓN AL MUNICIPIO

### FIGURA N° 23-2 Requerimiento de información a Ilustre Municipalidad de Puqueldón

Estudios Previos Plan Regulador Puqueldón

---

#### REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN

Se solicita la recopilación de todos aquellos antecedentes que resulten relevantes para el estudio y que pudiesen estar en dominio en la Municipalidad. Si no se cuenta con la información, es importante señalar tal hecho. Del mismo modo, se agradecerá indicar si se tiene conocimiento de dónde se puede conseguir.

#### CONTACTOS MUNICIPALES

- Nombre y datos de contacto Contraparte Técnica del estudio PRC
- Nombre y datos de contacto en Alcaldía
- Nombre y datos de contacto de Encargado de coordinación proceso de participación ciudadana
- Nombre y datos de contacto Encargado de la relación con los pueblos originarios
- Nombre y datos de contacto Encargado de locales para la participación ciudadana
- Nombre y datos de contacto Encargado para coordinar las labores de convocatoria y difusión.
- Nombre y datos de contacto Encargado de Emergencias

#### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- Listado de Organizaciones Comunitarias, nombre y datos de contacto de sus representantes:
- Listado Agrupaciones productivas o turísticas
- Listado Agrupaciones o sindicatos de pescadores
- Listado de Agrupaciones culturales y/o religiosas
- Listado de organizaciones de Pueblos Originarios y nombre y datos de contacto de sus representantes.
- Listado y nombre de encargados de locales donde se realizarán las actividades de participación ciudadana
- Nombre y datos de contacto Autoridad Marítima y/o Alcalde de Mar.

#### CARTOGRAFÍA

- Cartografía base digital, si existe, con curvas de nivel indicando origen, fecha de elaboración, y datos geodésicos.
- Imágenes aéreas o satelitales antiguas
- Plano con Límite Urbano vigente
- Plano con Límite Urbano no vigente (proyectado pero no aprobado)
- Planos de propiedades, subdivisión predial o loteos.
- Planos de propiedades municipales o fiscales

---

1



# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

---

## Estudios Previos Plan Regulador Puqueldón

---

- Planos de concesiones del borde costero
- Planos de redes de agua potable y sus instalaciones
- Planos con redes de alcantarillado y sus instalaciones
- Planos de trazados de otra infraestructura relevante (líneas de alta tensión, oleoductos, etc.)
- Cualquier plano o mapa con información relevante relacionado con las áreas en estudio.

### SISTEMA NORMATIVO

- Instrumentos de Planificación Territorial vigentes y sus modificaciones (textos, normas y planos)
- Instrumentos de Planificación Territorial en estudio o no aprobados (textos, normas y planos)
- Estudios Prospectivos
- Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO)
- Zonificación del Borde Costero
- Sitios o áreas protegidas por legislación vigente (SNASPE, Convención de Ramsar, Sitios Prioritarios, Monumentos Nacionales, UNESCO, etc.)

### SISTEMA DE INVERSIONES

- Listado de proyectos de equipamientos públicos de educación, salud, seguridad, de servicios públicos, deportes, áreas verdes (localización, monto y año de la inversión).
- Listado de proyectos de infraestructura pública tales como mejoramientos de rampas, caletas, pavimentos, agua potable, alcantarillado (localización, monto y año de la inversión)
- Listado de proyectos en el área de conservación del patrimonio arquitectónico o cultural
- Listado de proyectos de viviendas (N° de familias, N° de viviendas, localización, año esperado de la inversión)
- Listado de proyectos de inversión privada en cualquier ámbito

### SISTEMA FISICO-NATURAL

- Estudios o antecedentes de caracterización de la formación del territorio (clima, geología, hidrología, suelos, vegetación, etc.)
- Áreas o puntos de inundaciones o deslizamientos (emergencias)
- Antecedentes históricos de afectaciones por marejadas y o maremotos en el borde costero
- Áreas o puntos con problemas de contaminación ambiental. (tipo de contaminación, año de inicio, medidas de mitigación si existen)
- Sistema de recolección y disposición final de residuos sólidos domiciliarios e industriales.

## Estudios Previos Plan Regulador Puqueldón

---

### SISTEMA URBANO

- Listado de equipamientos de educación, salud (incluido cementerios), deporte, social, seguridad (localización, tipo, capacidad según su destino)
- Nombres de sectores, poblaciones o villas.
- Nombres de plazas, plazoletas o parques (bienes nacionales de uso público)
- Nombres de ríos, esteros y quebradas
- Nombres de puertos, caletas, rampas y/o playas
- Terrenos fiscales y/o municipales (localización)
- Listado y antecedentes de inmuebles de interés patrimonial o cultural
- Listado y antecedentes de sitios de interés cultural y/o arqueológico
- Listado y antecedentes de sitios e inmuebles de interés cultural de pueblos originarios
- Listado de inmuebles declarados Monumento Nacional y las Zonas Típicas.
- Listado de inmuebles o zonas que requieren ser declarados de Conservación Histórica, incluyendo la fundamentación de cada caso.
- Estadística de permisos y recepciones de obras entre 2002 – 2014.
- Solicitudes tramitadas sobre cambios de uso de suelo, destacando o marcando aquellas en los alrededores de las localidades del Estudio.
- Listado de inversiones inmobiliarias privadas
- Descripción del sistema de suministro de agua potable, nombre y contacto de empresa o encargado
- Descripción del sistema de tratamiento de aguas servidas, nombre y contacto de empresa o encargado

### SISTEMA DE VIALIDAD Y TRANSPORTE

- Nombre oficial de caminos, calles y pasajes, costaneras.
- Afectaciones de utilidad pública vigentes o proyectadas (ensanches o apertura de calles)
- Proyectos de mejoramiento de rutas y vías comunales
- Cruces y sectores con congestión o conflicto de operación vehicular en temporada alta y fuera de ella.
- Listado de recorridos y paradas del transporte público, sus frecuencias
- Descripción de la operación del transporte aéreo.

### SISTEMA ECONÓMICO PRODUCTIVO

- Listado (base de datos) de patentes comerciales e industriales.
- Listado y localización de actividades productivas que no tienen patente

Estudios Previos Plan Regulador Puqueldón

---

SISTEMA SOCIO DEMOGRÁFICO

- Censo 2002. Base de datos Redatam
- Población pre-censo 2012 u otra información estadística similar. Estimaciones municipales de población actual.
- Estimación de población flotante de temporada.
- Demanda habitacional organizada en comités o agrupaciones, con y sin terrenos para proyectos, localización de terrenos si es que los hay.
- Demanda habitacional no organizada
- Déficit habitacional estimado
- Indicadores sociales y de calidad de vida (Distribución del ingreso, educación, salud, pobreza, seguridad, habitantes por vivienda).

\_2015\_08\_17

## 23.3 SOLICITUD DE INFORMACIÓN POR LEY DE TRANSPARENCIA

### 23.3.1. SERVIU

FIGURA N° 23-3 Acuso de recibo por solicitud de información vía Ley de Transparencia a SERVIU Los Lagos



#### ACUSO DE RECIBO LEY 19.880

Estimado/a Sr(a). PABLO RODRIGO BADILLA OHLBAUM

A través de la presente le queremos informar que con fecha 23/09/2015, hemos recibido su presentación, referida a:

*"En el marco del desarrollo del Estudios Previos Plan Regulador Comunal de Puqueldón, Chiloé, que nuestra empresa consultora INFRACON S.A. realiza para la SEREMI MINVU Región de Los Lagos, solicito a Usted tenga a bien entregar la siguiente información respecto a las localidades de Puqueldón, Aldachildo, San Agustín, Detif e Ichuac, comuna de Puqueldón, Chiloé:*

- a) Listado y planos de los terrenos y Bienes Inmuebles del SERVIU Región de Los Lagos*
- b) Listado y ubicación con plano o croquis de proyectos de vivienda que desarrolla el SERVIU*
- c) Listado y ubicación con plano o croquis de proyectos de mejoramiento del Espacio Público*

De acuerdo a nuestros procedimientos, verificaremos si el tema que usted plantea, es materia que debiera conocer nuestro Servicio, de ser así el plazo para dar respuesta a su solicitud será de 10 días hábiles, y excepcionalmente podría ser prorrogado por otros 20 días hábiles, cuando existan circunstancias que ameriten ampliar el plazo, para poder entregar una respuesta definitiva y completa. En caso que la materia no fuera de nuestra competencia, procederemos a derivar su presentación al organismo que corresponda con copia a Ud. para conocimiento y consideración.

Su código es CAS-3541878-N5M5D9

Saluda atte.,  
MINVU

Equipo Gestión Solicitudes Acceso Información Pública



23.3.2. MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

FIGURA N° 23-4 Acuso de recibo por solicitud de información vía Ley de Transparencia a MIDESO

SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN


Su solicitud ha sido ingresada al **Portal de Transparencia del Estado para el organismo Subsecretaría de Servicios Sociales** con fecha **23/09/2015** con el N°: **A1008T0000124**. La confirmación de este ingreso ha sido enviada a su correo electrónico **pbadilla@infracon.cl**

La fecha de entrega de la respuesta es el **22/10/2015** (el plazo para recibir una respuesta es de **20 días hábiles**). Le informamos que durante este proceso el organismo **Subsecretaría de Servicios Sociales** podría solicitar una prórroga de máximo **10 días hábiles** para dar respuesta a su solicitud.

En caso que su solicitud de información no sea respondida en el plazo de veinte (20) días hábiles, o sea ésta denegada o bien la respuesta sea incompleta o no corresponda a lo solicitado, en aquellos casos que la ley lo permite usted podrá interponer un reclamo por denegación de información ante el Consejo para la Transparencia [www.consejotransparencia.cl](http://www.consejotransparencia.cl) dentro del plazo de 15 días hábiles, contado desde la notificación de la denegación de acceso a la información, o desde que haya expirado el plazo definido para dar respuesta.

Para las solicitudes presentadas a organismos autónomos como por ejemplo Poder Judicial, Contraloría General de la República y el Congreso Nacional el procedimiento de reclamos se describe [en el siguiente enlace](#).

Podrá conocer el estado de su solicitud en este portal ingresando el **Código identificador de tu solicitud: A1008T0000124** y también ingresando con tus datos al portal de ciudadano.



DATOS INGRESADOS PARA SU SOLICITUD

Solicitud de información	
A quien dirige su solicitud	Subsecretaría de Servicios Sociales
Región	Región Metropolitana
Vía de recepción de solicitud	Correo electrónico
Correo electrónico	pbadilla@infracon.cl
Solicitud	En el marco del desarrollo del Estudios Previos Plan Regulador Comunal de Puqueldón, provincia de Chiloé, que nuestra empresa consultora INFRACON S.A. realiza para la SEREMI MINVU Región de Los Lagos, y que involucra a las localidades de Puqueldón, Aldachildo, Detif, San Agustín e Ichuc, comuna de Puqueldón, solicito a Usted tenga a bien entregar la siguiente información: a) Listado de organizaciones indígenas y datos de sus representantes con presencia en la Comuna de Puqueldón b) Plano o croquis con la ubicación geográfica de cada uno de ellos. c) Cualquier otro antecedente que su Servicio considere útil a la elaboración del Plan Regulador Comunal y su proceso participativo.
Observaciones	
Archivos adjuntos	
Formato deseado	PDF
Solicitante inicia sesión en Portal	NO
Forma de recepción de la solicitud	Vía electrónica

23.3.3. DIRECCIÓN DE OBRAS PORTUARIAS

FIGURA N° 23-5 Acuso de recibo por solicitud de información vía Ley de Transparencia a Dirección de Obras Portuarias

23/9/2015

Correo de INFRACON S.A. - Recepción de la solicitud N°40134



Pablo Badilla O. <[pbadilla@infracon.cl](mailto:pbadilla@infracon.cl)>

**Recepción de la solicitud N°40134**

1 mensaje

**dop.atencionciudadana@mop.gov.cl**

23 de septiembre de 2015, 11:52 a.

<[dop.atencionciudadana@mop.gov.cl](mailto:dop.atencionciudadana@mop.gov.cl)>

m.

Para: [pbadilla@infracon.cl](mailto:pbadilla@infracon.cl)

CC: [atencion.ciudadana@mop.gov.cl](mailto:atencion.ciudadana@mop.gov.cl)

Sr (a).

PABLO BADILLA OHLBAUM

Presente

Hemos recibido su Solicitud de Información Ley Transparencia N° 40134 con fecha 23/09/2015, a través del Sistema de Atención Ciudadana del Ministerio de Obras Públicas dirigida a Dirección de Obras Portuarias.

Ud. nos ha planteado: En el marco del desarrollo del Estudios Previos Plan Regulador Comunal de Puqueldón, Chiloé, que nuestra empresa consultora INFRACON S.A. realiza para la SEREMI MINVU Región de Los Lagos, solicito a Usted tenga a bien entregar la siguiente información respecto a las localidades de Puqueldón, Aldachildo, Detif e Ichuac, comuna de Puqueldón, Chiloé:

a) Listado con ubicación y breve descripción de proyectos de mejoramiento de infraestructura portuaria o de caletas en cualquier estado de desarrollo.

b) Listado con ubicación y breve descripción de proyectos de mejoramiento de borde costero en cualquier estado de desarrollo.

Se agradecerá adjuntar croquis o planos descriptivos en caso de existir.

De acuerdo a la Ley de Transparencia, la respuesta a su solicitud se entregará en el plazo máximo de 20 días hábiles. Sin perjuicio de lo anterior, dicho plazo podrá ser prorrogado por otros 10 días hábiles, cuando existan circunstancias que hagan difícil reunir la información solicitada. Asimismo, si su solicitud no cumple con todos los requisitos señalados en el artículo 12 de la Ley de Transparencia, se le podrá pedir que la corrija (subsane), para lo cual tendrá un plazo de 5 días hábiles contados desde la notificación del requerimiento de subsanación y cuando usted proporcione la información comenzará el plazo como si fuese una nueva solicitud. Si usted no responde dentro de este plazo, se tendrá por desistido de su petición.

Podrá conocer el estado de su solicitud en [www.mop.cl/atencion](http://www.mop.cl/atencion) haciendo clic en "Revise el estado de su solicitud" y completar los datos solicitados.

Se despide atentamente,

Atención Ciudadana

Ministerio de Obras Públicas

23.3.4. MUNICIPIO


FIGURA N° 23-6 Acuso de recibo por solicitud de información vía Ley de Transparencia a municipio

**Municipalidad de Puqueldón**

**ACUSE DE RECIBO DE SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN**

**LEY DE TRANSPARENCIA**  
**MU240T0000067**

Fecha: 14/09/2015 Hora: 12:01:50





**1. Contenido de la Solicitud**

<b>Nombre y apellidos o razón social:</b>	Maximiliano Salazar Palomo
<b>Tipo de persona:</b>	Natural
<b>Dirección postal y/o correo electrónico:</b>	msalazar@infracon.cl
<b>Nombre de apoderado (si corresponde):</b>	Arturo Carrion
<b>Solicitud realizada:</b>	- Patentes comerciales de la comuna. - Permisos de edificación de la comuna.
<b>Observaciones:</b>	En el marco del Estudio del Plan Regulador de Puqueldón, contratado por la SEREMI MINVU de la Región de Los Lagos, en convenio con el municipio de la comuna de Puqueldón, solicito la información que ha sido solicitada.
<b>Archivos adjuntos:</b>	
<b>Medio de envío o retiro de la información:</b>	Correo electrónico
<b>Formato de entrega de la información:</b>	PDF
<b>Sesión iniciada en Portal:</b>	NO
<b>Vía de ingreso en el organismo:</b>	Vía electrónica

De acuerdo a su requerimiento, este organismo procederá a verificar lo siguiente:

- a) Si su presentación constituye una solicitud de información.
- b) Si nuestra institución es competente para dar respuesta a ésta.
- c) Si su solicitud cumple con los requisitos obligatorios establecidos en el artículo 12 de la Ley de Transparencia.

**2. Fecha de entrega vence el: 14/10/2015**

El plazo máximo para responder una solicitud de información es de veinte (20) días hábiles. De acuerdo a su presentación la fecha máxima de entrega de la respuesta es el día **14/10/2015**. Se informa además que excepcionalmente el plazo referido podrá ser prorrogado por otros 10 días hábiles, cuando existan circunstancias que hagan difícil reunir la información solicitada, conforme lo dispone el artículo 14 de la Ley de Transparencia.

Informamos además que la entrega de información eventualmente podrá estar condicionada al cobro de los costos directos de reproducción. Por su parte, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 18 de la Ley de Transparencia, el no pago de tales costos suspende la entrega de la información requerida.

En caso que su solicitud de información no sea respondida en el plazo de veinte (20) días hábiles, o sea ésta denegada o bien la respuesta sea incompleta o no corresponda a lo solicitado, en aquellos casos que la ley lo permite usted podrá interponer un reclamo por denegación de información ante el Consejo para la Transparencia [www.consejotransparencia.cl](http://www.consejotransparencia.cl) dentro del plazo de 15 días hábiles, contado desde la notificación de la denegación de acceso a la información, o desde que haya expirado el plazo definido para dar respuesta.

**3. Seguimiento de la solicitud**

Con este código de solicitud: **MU240T0000067**, podrá hacer seguimiento a su solicitud de acceso a través de los siguientes medios:

- a) Directamente llamando al teléfono del organismo: (65) 677216 - 677281 - 677288
- b) Consultando presencialmente, en oficinas del organismo "Municipalidad de Puqueldón", ubicadas en Los Carreras s/n, en el horario Lunes a Viernes de 8:30 a 13:30 Hrs
- c) Digitando código de solicitud en [www.portaltransparencia.cl](http://www.portaltransparencia.cl) opción 'Hacer seguimiento a solicitudes'

Los Carreras s/n

**Municipalidad de Puqueldón**

**4. Eventual subsanación**

Si su solicitud de información no cumple con todos los requisitos señalados en el artículo 12 de la Ley de Transparencia, se le solicitará la subsanación o corrección de la misma, para lo cual tendrá un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde la notificación del requerimiento de subsanación. En caso que usted no responda a esta subsanación dentro del plazo señalado, se le tendrá por desistido de su petición.

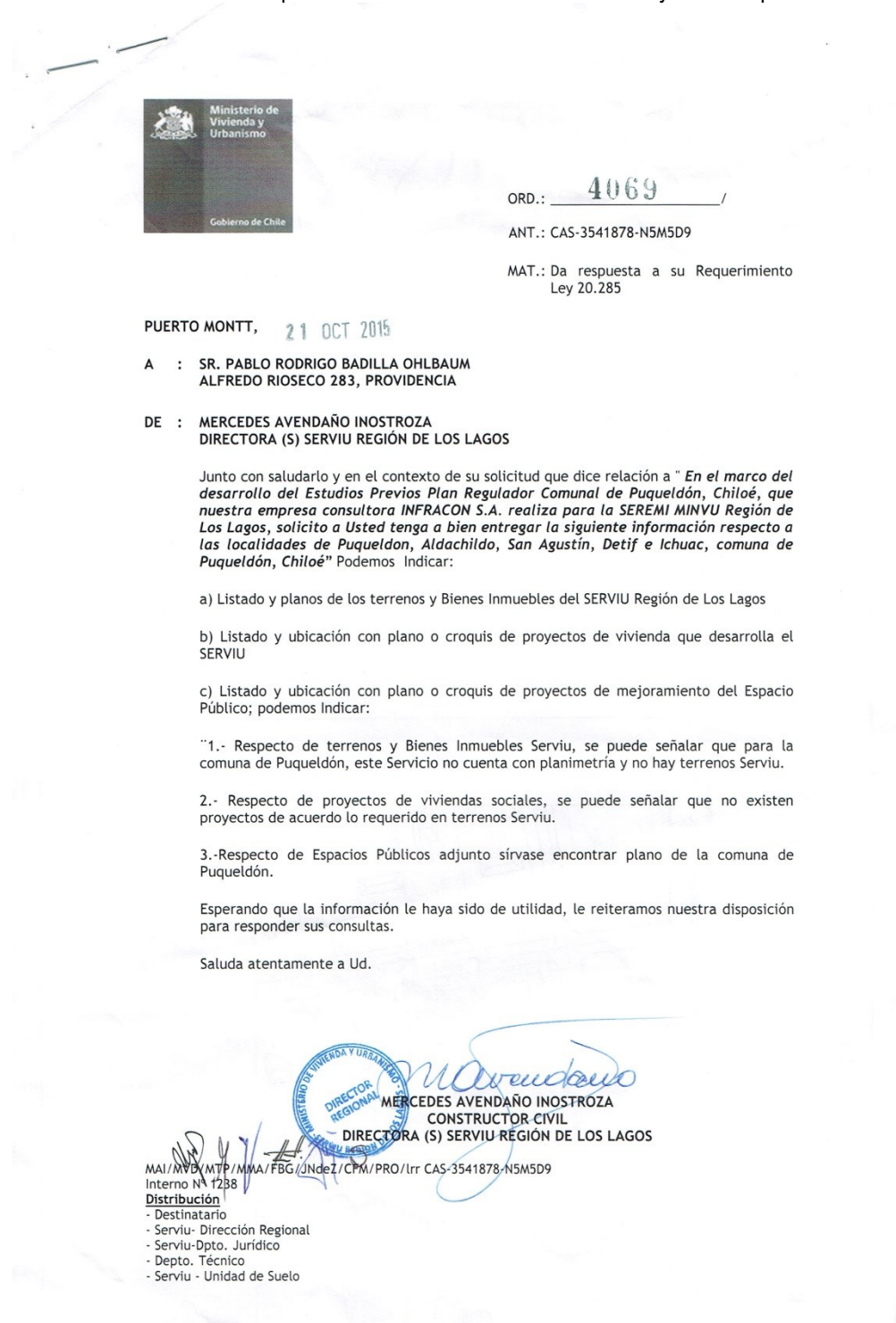
Los Carreras s/n



23.4 RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES DE INFORMACIÓN POR LEY DE TRANSPARENCIA

23.4.1. SERVIU

FIGURA N° 23-7 Ordinario de respuesta a solicitud de información vía Ley de Transparencia a municipio







ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUQUELDÓN

---

# **PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN**

## **REGIÓN DE LOS LAGOS**

### **ORDENANZA LOCAL**

Febrero 2018



# ORDENANZA LOCAL

## CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

### Artículo 1. Componentes del Plan

El Plan Regulador Comunal de Puqueldón, es un instrumento de planificación territorial que regula el proceso de desarrollo físico y funcional del área urbana de la comuna de Puqueldón.

De acuerdo con lo señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Comunal de Puqueldón está constituido por la presente Ordenanza Local, Memoria Explicativa, Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, Estudio de Equipamiento Comunal, Estudio de Capacidad Vial, Estudio de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado y los Planos, los que conforman un solo cuerpo legal.

Los planos que acompañan esta Ordenanza Local son los siguientes:

PRCP-PU-2017-Z	Localidad de Puqueldón	Zonificación	Escala 1:2.000
PRCP-PU-2017-V	Localidad de Puqueldón	Vialidad	Escala 1:2.000
PRCP-SA-2017-Z	Localidad de San Agustín	Zonificación	Escala 1:2.000
PRCP-SA-2017-V	Localidad de San Agustín	Vialidad	Escala 1:2.000

### Artículo 2. Abreviaturas

Las abreviaturas utilizadas y su significado son las siguientes:

LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones  
 OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones  
 OL: Ordenanza Local  
 PRCP: Plan Regulador Comunal de Puqueldón  
 n/a : no aplica

### Artículo 3. Límite Urbano

El área territorial normada por el PRCP queda definida por el límite urbano de Puqueldón y de San Agustín, los cuales están graficados en los planos que acompañan esta Ordenanza Local. Estos límites urbanos se encuentran georreferenciados en el sistema de coordenadas UTM, Datum WGS84 Huso 18 Sur y quedan definidos por los puntos y tramos que se describen a continuación:

PUQUELDÓN					
Punto	Coordenadas		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
1	609.200,16	5.283.330,43	Intersección de eje de borde costero con línea paralela trazada 10 (m) al norte del eje de Paseo Bordemar.	01 – 02	Línea sinuosa imaginaria coincidente con drenaje secundario que une puntos 1 y 2.
2	609.123,59	5.283.194,67	Intersección de drenaje secundario con línea paralela trazada 100 (m) al norte del eje de Gabriela Mistral.	02 – 03	Línea sinuosa imaginaria coincidente con paralela trazada 100 (m) al norte del eje de Gabriela Mistral con que une los puntos 2 y 3.



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

<b>PUQUELDÓN</b>					
<b>Punto</b>	<b>Coordenadas</b>		<b>Descripción del Punto</b>	<b>Tramo</b>	<b>Descripción del Tramo</b>
	<b>Este</b>	<b>Norte</b>			
<b>3</b>	609.701,89	5.283.017,92	Intersección de línea paralela trazada 613 (m) al oriente de eje de Los Arrayanes con línea paralela trazada 964 (m) al norte del eje de Tte. Merino.	<b>03 – 04</b>	Línea recta imaginaria que une los puntos 3 y 4.
<b>4</b>	609.581,70	5.282.779,93	Intersección de línea paralela trazada 100 (m) al oriente del eje de J. M. Carrera con línea paralela trazada 730 (m) al norte del eje de Tte. Merino.	<b>04 – 05</b>	Línea sinuosa imaginaria coincidente con paralela trazada 100 (m) al oriente del eje de J. M. Carrera con que une los puntos 4 y 5.
<b>5</b>	609.367,42	5.282.611,46	Intersección de línea paralela trazada 458 (m) al nororiente del eje de Tte. Merino con línea paralela trazada 100 (m) al sur del eje de J. M. Carrera.	<b>05 – 06</b>	Línea recta imaginaria que une los puntos 5 y 6.
<b>6</b>	609.446,98	5.281.928,63	Intersección de línea paralela trazada 70 (m) al oriente del eje de Variante Oriente con línea paralela trazada 422 (m) al sur del eje de J. M. Carrera.	<b>06 – 07</b>	Línea recta imaginaria que une los puntos 6 y 7.
<b>7</b>	609.326,01	5.281.874,02	Intersección de línea paralela trazada 113 (m) al sur del eje de Variante Oriente con línea paralela trazada 199 (m) al oriente del eje de Camino a Lincay.	<b>07 – 08</b>	Línea sinuosa imaginaria que une los puntos 7 y 8.
<b>8</b>	609.247,92	5.281.926,14	Intersección de eje de Variante San Agustín con línea paralela trazada 75 (m) al sur del eje de Variante Oriente.	<b>08 – 09</b>	Línea sinuosa imaginaria coincidente con eje de Variante San Agustín que une los puntos 8 y 9.
<b>9</b>	609.244,22	5.281.743,60	Intersección de eje de Variante San Agustín con eje de Camino a Lincay	<b>09 – 10</b>	Línea recta imaginaria coincidente con eje de Camino a Lincay que une los puntos 9 y 10.
<b>10</b>	609.095,56	5.281.744,94	Intersección de eje de Camino a Lincay con línea paralela trazada 199 (m) al sur del eje de Variante Oriente.	<b>10 – 11</b>	Línea recta imaginaria que une los puntos 10 y 11.
<b>11</b>	609.046,35	5.282.020,64	Intersección de línea paralela trazada 148 (m) al poniente del eje de Camino a Lincay con línea paralela trazada 394 (m) al sur del eje de Bellavista.	<b>11 – 12</b>	Línea recta imaginaria que une los puntos 11 y 12.
<b>12</b>	608.959,73	5.282.123,33	Intersección de línea paralela trazada 81 (m) al surponiente del eje de Variante Sur con línea paralela trazada 177 (m) al oriente del eje de Bellavista.	<b>12 – 13</b>	Línea recta imaginaria que une los puntos 12 y 13.
<b>13</b>	608.817,94	5.281.966,56	Intersección de línea paralela trazada 40 (m) al surponiente del eje de Variante Sur con línea paralela	<b>13 – 14</b>	Línea recta imaginaria que une los puntos 13 y 14.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

PUQUELDÓN					
Punto	Coordenadas		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
			trazada 67 (m) al oriente del eje de Bellavista.		
14	608.344,33	5.282.259,80	Intersección de línea paralela trazada 359 (m) al surponiente del eje de Camino a Lincay con línea paralela trazada 84 (m) al sur del eje de Bellavista.	14 - 15	Línea sinuosa imaginaria coincidente con ribera de Estero Puqueldón que une los puntos 14 y 15.
15	608.322,04	5.282.537,46	Intersección de línea paralela trazada 12,5 (m) al sur del eje de Variante Sur con línea paralela trazada 198 (m) al suroriente del eje de La Variante.	15 - 16	Línea recta imaginaria que une los puntos 15 y 16.
16	608.274,37	5.282.287,82	Intersección de línea paralela trazada 12,5 (m) al sur del eje de Variante Sur con línea paralela trazada 145 (m) al suroriente del eje de La Variante.	16 - 17	Línea recta imaginaria que une los puntos 16 y 17.
17	608.202,29	5.282.493,79	Intersección de línea paralela trazada 73 (m) al norte del eje de La Variante con línea paralela trazada 200 (m) al poniente del eje de Av. Costanera.	17 - 18	Línea recta imaginaria que une los puntos 17 y 18.
18	609.383,94	5.282.274,85	Intersección de borde costero con línea paralela trazada 68 (m) al norte del eje de La Variante.	18 - 01	Línea recta imaginaria coincidente con borde costero que une los puntos 18 y 01.

SAN AGUSTÍN					
Punto	Coordenadas		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
1	612.367,45	5.280.728,01	Intersección de línea paralela trazada 100 (m) al poniente del eje de Camino W - 627 con línea paralela trazada 89 (m) al norte del eje de 1 Poniente.	01 - 02	Línea recta imaginaria que une los puntos 1 y 2.
2	612.542,86	5.280.827,85	Intersección de línea paralela trazada 100 (m) al oriente del eje de Camino W - 627 con línea paralela trazada 324 (m) al norte del eje de Circunvalación.	02 - 03	Línea imaginaria paralela 100 (m) a eje de Camino W - 627 con que une los puntos 2 y 3 c.
3	612.660,11	5.280.709,30	Intersección de línea paralela trazada 100 (m) al oriente del Camino W - 627 con línea paralela trazada 274 (m) al norte del eje de Camino W - 629.	03 - 04	Línea imaginaria coincidente con quebrada XXXX que une los puntos 3 y 4..
4	613.007,68	5.280.517,77	Intersección de línea paralela trazada 10 (m) al norte del eje de	04 - 05	Línea recta imaginaria que une los puntos 4 y 5.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

<b>SAN AGUSTÍN</b>					
Punto	Coordenadas		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
			Camino W - 629 con eje de Quebrada xxxx.		
5	613.010,27	5.280.501,72	Intersección de línea paralela trazada 6 (m) al sur del eje de Camino W - 629 con línea paralela trazada 229 (m) al oriente del eje de Camino W - 627.	05 - 06	Línea imaginaria coincidente con Línea Oficial Sur de Camino W - 629.
6	612.900,38	5.280.500,32	Intersección de línea paralela trazada 7,5 (m) al sur del eje de Camino W - 629 con línea paralela trazada 136 (m) al oriente del eje de Camino W - 627.	06 - 07	Línea imaginaria paralela 130 (m) a eje de Camino W - 627 con que une los puntos 2 y 3 c.
7	613.048,17	5.280.039,88	Intersección de línea paralela trazada 130 (m) al oriente del eje del Camino W - 627 con línea paralela trazada 489 (m) al sur del eje de Camino W - 629.	07 - 08	Línea recta imaginaria que une los puntos 7 y 8.
8	612.906,32	5.280.024,87	Intersección de eje de Camino W - 629 con línea paralela trazada 557 (m) al sur del eje de Camino Circunvalación.	08 - 09	Línea recta imaginaria que une los puntos 8 y 9.
9	612.589,28	5.280.083,28	Intersección de línea paralela trazada 40 (m) al sur del eje de Camino Circunvalación con línea paralela trazada 60 (m) al poniente del eje del Camino W - 501.	09 - 10	Línea sinuosa imaginaria coincidente con Línea Oficial Poniente de Camino Circunvalación que une los puntos 9 y 10.
10	612.447,88	5.280.365,64	Intersección de línea paralela trazada 63 (m) al poniente del eje de Camino Circunvalación con línea paralela trazada 303 (m) al sur del eje de Camino W - 627.	10 - 11	Línea recta imaginaria que une los puntos 10 y 11.
11	612.490,64	5.280.484,60	Intersección de línea paralela trazada 45 (m) al poniente del eje de Camino 1 Poniente con línea paralela trazada 60 (m) al norte del eje de Camino Circunvalación.	11 - 1	Línea recta imaginaria que une los puntos 11 y 1.

## CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 4. Proporción de áreas verdes cedidas

Las superficies a ceder para áreas verdes que resulten de la aplicación del Art. 2.2.5.de la OGUC. que tengan un solo un frente hacia la vía pública y cuya ubicación sea transversal con respecto al espacio público, deberán disponerse con una proporción 1:1,5 entre frente y fondo.

### Artículo 5. Dotación mínima de estacionamientos

El número de estacionamientos que deberá proveer cada proyecto se derivará de la aplicación de los siguientes estándares:

- (a) Estándares para bicicletas: 1 estacionamientos de bicicletas por cada 5 estacionamientos para vehículos motorizados. No es exigible para el uso residencial, destino vivienda unifamiliar.
- (b) Estándares para vehículos motorizados:

USO DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS <sup>1</sup>
<b>USO RESIDENCIAL</b>	
• Vivienda	1 por vivienda
• Hogares de acogida (niños, ancianos)	1 cada 60 m2 construidos
• Hospedajes	1 cada 70 m2 construidos
<b>USO EQUIPAMIENTO</b>	
<b>CLASE COMERCIO</b>	
• Comercio hasta 60 m2 construidos	no es obligatorio
• Comercio entre 60 m2 construidos y menor a 140 m2 construidos	1 estacionamiento
• Comercio mayor a 140 m2 construidos (Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, centros de distribución, mercados, ferias agrícolas y similares).	1 cada 70 m2 construidos
• Venta de automóviles, maquinarias; y similares	1 cada 70m2 construidos
• Venta de materiales construcción	1 cada 60m2 construidos
• Estación de servicio automotor	1 cada 100 m2 de terreno
• Plantas de revisión técnica	1 cada 100 m2 de terreno
• Restaurantes, discotecas, quintas de recreo y similares	1 cada 75 m <sup>2</sup> construidos
• Hotel, hostel, hostería, motel, apart – hotel y similares	1 cada 80 m2 construidos
• Camping y similares	1 cada 500m2 de terreno
<b>CLASE SERVICIOS</b>	
• Oficinas	1 cada 60m2 construidos
• Talleres artesanales sobre 50 m2	1 cada 50 m2construidos
<b>CLASE EDUCACIÓN Y CIENTÍFICO</b>	
• Universidad, Centro de Formación Técnica y/o Profesional, Centro de Investigación y similares	1 cada 60 alumnos
• Centro de Educación Media, Básica, Básica Especial, Centros de Capacitación y similares	1 cada 40 alumnos

<sup>1</sup>Para todo el Cuadros, los m<sup>2</sup> refieren a superficie útil construida, excepto donde se indica expresamente otro parámetro.



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

USO DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS <sup>1</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Educación pre-básica</li> </ul>	1 cada 40 alumnos
<b>CLASE SALUD</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Unidad con hospitalización (Hospital, Clínica y similares),</li> </ul>	1 cada 10 camas.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Unidad sin hospitalización (Posta, Policlínico, Consultorio, y similares)</li> </ul>	1 cada 10 camas.
<b>CLASE DEPORTES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estadios, medialuna y similares con graderías.</li> </ul>	1 cada 20 butacas o asientos.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Centro o club deportivo, gimnasio, sauna, baños turcos, piscina</li> </ul>	1 cada 90m2 construidos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Canchas deportivas, multicanchas y similares</li> </ul>	1 cada 150m2 de canchas
<b>CLASE ESPARCIMIENTO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Recintos abiertos para picnic</li> </ul>	1 cada 200m2 de terreno
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parque de entretenimientos, circos</li> </ul>	1 cada 200m2 de terreno
<b>CLASE CULTO Y CULTURA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Recintos de culto</li> </ul>	1 cada 100m2 construidos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Centro Cultural, Museo, Biblioteca, Casa de la Cultura, Sala de Exposiciones, Galería de Arte</li> </ul>	1 cada 100m2 construidos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Teatro, cine, sala de convenciones, sala de conciertos, sala de espectáculos, auditorio y similares</li> </ul>	1 cada 70 m2 construidos
<b>CLASE SOCIAL</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sede social y similares</li> </ul>	1 cada 50m2 construidos
<b>USO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificación para actividades productivas, almacenaje y similares sobre 200 m2</li> </ul>	1 cada 70m2 construidos Mínimo 2 estacionamientos
<b>USO INFRAESTRUCTURA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Terminal de Buses y Locomoción Colectiva</li> </ul>	1 cada 100 m2 construidos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sanitaria y de Energía</li> </ul>	1 cada 150m2 construidos
<b>USO ÁREAS VERDES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público</li> </ul>	1 cada 500m2 de terreno

La aplicación de estos estándares es sin perjuicio de lo establecido en los Artículos 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 y 2.4.4 de la OGUC.

### CAPÍTULO 3. ZONIFICACIÓN

#### Artículo 6. Zonas

El área urbana de la comuna se divide en zonas, las cuales se encuentran definidas en los planos identificados en el artículo 1 de la presente Ordenanza Local y son las siguientes:

ZONA	Denominación
ZA	Central mixta equipamientos – residencial
ZA-R	Central mixta equipamientos – residencial (con riesgo)
ZB	Residencial 300 mixta equipamientos
ZB-R	Residencial 300 mixta equipamientos (con riesgo)
ZC	Residencial 500 mixta equipamientos
ZC-R	Residencial 500 mixta equipamientos (con riesgo)
ZD	Residencial 800 mixta equipamientos
ZD-R	Residencial 800 mixta equipamientos (con riesgo)
ZE	Equipamientos
ZE-R	Equipamientos (con riesgo)
ZCE	Cementerio
ZAV	Área Verde (no afecta a declaratoria de utilidad pública, art. 59 LGUC)
ZEP	Espacio Público (afecta a declaratoria de utilidad pública, art. 59 LGUC)

Las normas aplicables en cada una de las zonas se detallan en los siguientes cuadros.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

ZONA	ZA	Central mixta equipamientos – residencial		
<b>USOS DEL SUELO</b>				
<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>DESTINOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Vivienda	--		
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Educación	--		
	Esparcimiento	--		
	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención.		
	Salud	Cementerio, Crematorio		
	Servicios	--		
Social	--			
INFRAESTRUCTURA	Infraestructura Sanitaria	Plantas de tratamiento de aguas servidas (PTAS)		
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC			
ÁREA VERDE				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>				
TIPO DE USO	Clase			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas			
INFRAESTRUCTURA	Transporte y Energética			
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>				
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )		300		
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)		140		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Pareado, Continuo	11.0	0,8	2.0
EQUIPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo	14.0	0,8	2.0
INFRAESTRUCTURA SANITARIA	Aislado	7.0	0.6	1.0
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA EN RELACIÓN AL DESLINDE LATERAL COMUN DESDE LA LÍNEA OFICIAL (%)		60%		
ANTEJARDÍN (m)		No se exige		
DISTANCIAMIENTO		Según OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

ZONA	ZA-R	Central mixta equipamientos – residencial (con riesgo)		
<b>USOS DEL SUELO</b>				
<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>DESTINOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Vivienda	--		
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Esparcimiento	--		
	Servicios	Servicios Públicos, Administración del Estado		
	Social	--		
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC			
ÁREA VERDE				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>				
TIPO DE USO	Clase			
EQUIPAMIENTO	Educación, Salud, Seguridad, Servicios Públicos, Administración del Estado			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas			
INFRAESTRUCTURA	Todas			
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>				
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )		300		
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)		140		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Pareado, Continuo	7.0	0,7	1.8
EQUIPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo	7.0	0,7	1.8
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA EN RELACIÓN AL DESLINDE LATERAL COMUN DESDE LA LÍNEA OFICIAL (%)		60%		
ANTEJARDÍN (m)		No se exige		
DISTANCIAMIENTO		Según OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

ZONA	ZB	Residencial 300 mixta equipamientos		
<b>USOS DEL SUELO</b>				
<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>DESTINOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Vivienda	--		
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Educación	--		
	Esparcimiento	--		
	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención.		
	Salud	Cementerio, Crematorio		
	Servicios	--		
Social	--			
INFRAESTRUCTURA	Infraestructura Sanitaria	Plantas de tratamiento de aguas servidas (PTAS)		
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC			
ÁREA VERDE				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>				
TIPO DE USO	Clase			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas			
INFRAESTRUCTURA	Transporte y Energética			
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>				
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )		300		
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)		140		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Pareado	11.0	0,8	2.0
EQUIPAMIENTO	Aislado, Pareado	14.0	0,8	2.0
INFRAESTRUCTURA SANITARIA	Aislado	7.0	0.6	1.0
ANTEJARDÍN (m)		3.0		
DISTANCIAMIENTO		Según OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

ZONA	ZB-R	Residencial 300 mixta equipamientos (con riesgo)		
<b>USOS DEL SUELO</b>				
<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>DESTINOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Vivienda	--		
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Esparcimiento	--		
	Servicios	Servicios Públicos, Administración del Estado		
	Social	--		
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC			
ÁREA VERDE				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>				
TIPO DE USO	Clase			
EQUIPAMIENTO	Educación, Salud, Seguridad, Servicios Públicos, Administración del Estado			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas			
INFRAESTRUCTURA	Todas			
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>				
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )		300		
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)		140		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coefficiente de Ocupación del suelo	Coefficiente de Constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Pareado	7.0	0,6	1.8
EQUIPAMIENTO	Aislado, Pareado	7.0	0,7	1.8
ANTEJARDÍN (m)		3.0		
DISTANCIAMIENTO		Según OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

ZONA	ZC	Residencial 500 mixta equipamientos		
<b>USOS DEL SUELO</b>				
<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>DESTINOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Vivienda	--		
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Educación	--		
	Esparcimiento	--		
	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención.		
	Salud	Cementerio, Crematorio		
	Servicios	--		
Social	--			
INFRAESTRUCTURA	Infraestructura Sanitaria	Plantas de tratamiento de aguas servidas (PTAS)		
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC			
ÁREA VERDE				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>				
TIPO DE USO	Clase			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas			
INFRAESTRUCTURA	Transporte y Energética			
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>				
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )		500		
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)		100		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coefficiente de Ocupación del suelo	Coefficiente de Constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Pareado	7.0	0,7	2.0
EQUIPAMIENTO	Aislado, Pareado	11.0	0,7	2.0
INFRAESTRUCTURA SANITARIA	Aislado	7.0	0.6	1.0
ANTEJARDÍN (m)		3.0		
DISTANCIAMIENTO		Según OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

ZONA	ZC-R	Residencial 500 mixta equipamientos (con riesgo)		
<b>USOS DEL SUELO</b>				
<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>DESTINOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Vivienda	--		
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Esparcimiento	--		
	Servicios	Servicios Públicos, Administración del Estado		
	Social	--		
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC			
ÁREA VERDE				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>				
TIPO DE USO	Clase			
EQUIPAMIENTO	Educación, Salud, Seguridad, Servicios Públicos, Administración del Estado			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas			
INFRAESTRUCTURA	Todas			
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>				
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )		500		
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)		100		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coefficiente de Ocupación del suelo	Coefficiente de Constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Pareado, Continuo	7.0	0,6	2.0
EQUIPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo	7.0	0,6	1.8
ANTEJARDÍN (m)		3.0		
DISTANCIAMIENTO		Según OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

ZONA	ZD	Residencial 800 mixta equipamientos		
<b>USOS DEL SUELO</b>				
<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>DESTINOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Vivienda	--		
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Educación	--		
	Esparcimiento	--		
	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención.		
	Salud	Cementerio, Crematorio		
	Servicios	--		
	Social	--		
INFRAESTRUCTURA	Infraestructura Sanitaria	Plantas de tratamiento de aguas servidas (PTAS)		
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC			
ÁREA VERDE				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>				
TIPO DE USO	Clase			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas			
INFRAESTRUCTURA	Transporte y Energética			
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>				
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )		800		
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)		90		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Pareado	7.0	0,6	2.0
EQUIPAMIENTO	Aislado, Pareado	11.0	0,6	2.0
INFRAESTRUCTURA SANITARIA	Aislado	7.0	0.4	1.0
ANTEJARDÍN (m)		5.0		
DISTANCIAMIENTO		Según OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

ZONA	ZD-R	Residencial 800 mixta equipamientos (con riesgo)		
<b>USOS DEL SUELO</b>				
<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>DESTINOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Vivienda	--		
	Hospedaje			
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Esparcimiento	--		
	Servicios	Servicios Públicos, Administración del Estado		
	Social	--		
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC			
ÁREA VERDE				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>				
TIPO DE USO	Clase			
EQUIPAMIENTO	Educación, Salud, Seguridad, Servicios Públicos, Administración del Estado			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas			
INFRAESTRUCTURA	Todas			
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>				
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )		800		
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)		90		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coficiente de Ocupación del suelo	Coficiente de Constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Pareado	7.0	0,5	1.5
EQUIPAMIENTO	Aislado, Pareado	7.0	0,5	1.5
ANTEJARDÍN (m)		5.0		
DISTANCIAMIENTO		Según OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

ZONA	ZE	Equipamientos		
<b>USOS DEL SUELO</b>				
<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>DESTINOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Hospedaje	--		
	Hogares de Acogida	--		
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Educación	--		
	Esparcimiento	--		
	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención.		
	Salud	Cementerio, Crematorio		
	Servicios	--		
Social	--			
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC			
ÁREA VERDE				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>				
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Vivienda			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas			
INFRAESTRUCTURA	Todas			
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>				
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )		800		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Pareado	7.0	0,8	2.0
EQUIPAMIENTO	Aislado, Pareado	14.0	0,8	4.0
ANTEJARDÍN (m)		5.0		
DISTANCIAMIENTO		Según OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

ZONA	ZE-R	Equipamientos (con riesgo)		
<b>USOS DEL SUELO</b>				
<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>DESTINOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Hospedaje	--		
	Hogares de Acogida			
EQUIPAMIENTO	Científico	--		
	Comercio	--		
	Culto y Cultura	--		
	Deporte	--		
	Esparcimiento	--		
	Servicios	Servicios Públicos, Administración del Estado		
	Social	--		
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC			
ÁREA VERDE				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>				
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Vivienda			
EQUIPAMIENTO	Educación, Salud, Seguridad, Servicios Públicos, Administración del Estado			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas			
INFRAESTRUCTURA	Todas			
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>				
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )		800		
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Constructibilidad
RESIDENCIAL	Aislado, Pareado	7.0	0,7	2.0
EQUIPAMIENTO	Aislado, Pareado	7.0	0,7	4.0
ANTEJARDÍN (m)		5.0		
DISTANCIAMIENTO		Según OGUC		
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

ZONA	ZCE	Cementerio		
<b>USOS DEL SUELO</b>				
<b>USOS PERMITIDOS</b>			DESTINOS PROHIBIDOS	
TIPO DE USO	Clase			
EQUIPAMIENTO	Salud		Todas excepto cementerio, crematorio	
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC			
ÁREA VERDE				
<b>USOS PROHIBIDOS</b>				
TIPO DE USO	Clase			
RESIDENCIAL	Todas			
EQUIPAMIENTO	Todas excepto cementerio, crematorio			
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas			
INFRAESTRUCTURA	Todas			
<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>				
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m <sup>2</sup> )			2.500	
TIPO DE USO	Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Constructibilidad
EQUIPAMIENTO	Aislado	7.0	0,4	1.0
ANTEJARDÍN (m)			5.0	
DISTANCIAMIENTO			Según OGUC	
RASANTE				
OCHAVOS				
ADOSAMIENTOS				

ZONA	ZAV	Área Verde (no afecta a declaratoria de utilidad pública, art. 59 LGUC)
<b>USOS DEL SUELO</b>		
<b>USOS PERMITIDOS</b>		
EQUIPAMIENTO	Según artículo 2.1.31 OGUC	
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC	
ÁREA VERDE		
<b>USOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase	
RESIDENCIAL	Todas	
EQUIPAMIENTO	Todos, excepto permitidos artículo 2.1.31 OGUC	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas	
INFRAESTRUCTURA	Todas	

ZONA	ZEP	Espacio Público (afecta a declaratoria de utilidad pública, art. 59 LGUC)
<b>USOS DEL SUELO</b>		
<b>USOS PERMITIDOS</b>		
EQUIPAMIENTO	Según artículo 2.1.30 OGUC	
ESPACIO PÚBLICO	Según OGUC	
ÁREA VERDE		
<b>USOS PROHIBIDOS</b>		
TIPO DE USO	Clase	
RESIDENCIAL	Todas	
EQUIPAMIENTO	Todos, excepto permitidos artículo 2.1.30 OGUC	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todas	
INFRAESTRUCTURA	Todas	

## **CAPÍTULO 4. ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO**

### **Artículo 7. Áreas de riesgo**

---

El uso del área urbana se encuentra restringido en las áreas de riesgo definidas en los planos identificados en el Artículo 1 de esta Ordenanza Local y son las siguientes:

<b>Código</b>	<b>Denominación</b>
AR1	Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos
AR2	Zonas propensas a Avalanchas, Rodados, Aluviones o Erosiones Acentuadas

Las normas urbanísticas aplicables a los proyectos localizados en estas áreas que cumplan los requisitos establecidos en el inciso quinto del artículo 2.1.17. de la OGUC, serán las correspondientes a la zona donde se emplaza el proyecto y cuyas normas urbanísticas se detallan en el Artículo 7 de esta Ordenanza Local.

## **CAPÍTULO 5. VIALIDAD**

### **Artículo 8. Red Vial Estructurante**

---

La red vial estructurante está conformada por las vías existentes y proyectadas – incluyendo los ensanches según corresponda – cuyos trazados están definidos en los planos identificados en el Artículo 1 de esta Ordenanza Local.

En los siguientes cuadros se identifican las vías, los tramos, los anchos entre líneas oficiales y su correspondiente clasificación.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

Nombre	Clasificación	Tramo			Ancho entre líneas oficiales (m)		Observación
		Desde	Hasta	Existente o Proyectado	Existente	Proyectado	
<b>PUQUELDÓN</b>							
La Variante	Colectora	Límite Urbano Poniente	Tte. Merino	Existente	Variable 9 - 18	--	--
Av. Costanera	Colectora	La Variante	Paseo Bordemar	Existente	Variable 7 - 9	--	--
Piloto Pardo	Colectora	La Variante	M. Rodríguez	Existente	Variable 8 - 11	--	--
M. Rodríguez	Colectora	Av. Costanera	Gral. Robles	Existente	Variable 8 - 17	--	--
D. Portales	Colectora	M. Rodríguez	B. Encalada	Existente	Variable 11 - 14	--	--
B. Encalada	Colectora	D. Portales	Gral. Riveros	Existente	Variable 10 - 13	--	--
B. O'Higgins	Colectora	M. Rodríguez	B. Encalada	Existente	14	--	--
Gral. Riveros	Colectora	Tte. Merino	Vista Hermosa	Existente	Variable 11 - 15	--	--
J. M. Carrera	Colectora	B. O'Higgins	Límite Urbano Oriente	Existente	Variable 9 - 23	--	--
Vista Hermosa	Servicio	Gral. Riveros	Vía Verde	Existente	Variable 8 - 13	--	--
Tte. Merino	Colectora	Gral. Riveros	La Variante	Existente	Variable 10 - 16	--	--
Camino a Lincay	Servicio	La Variante	Límite Urbano Sur	Existente	Variable 10 - 14	--	--
Variable San agustin	Servicio	Camino a Lincay	Límite Urbano Sur	Existente	Variable 5-7	--	--
Variante Oriente	Servicio	Camino a Lincay	J. M. Carrera	Proyectada	--	25	--
Bellavista	Servicio	Variante Sur	Variante Sur	Proyectada	--	15	--
Variante Sur	Servicio	La Variante	Camino a Lincay	Proyectada	--	25	--
El Rodeo	Colectora	J. M. Carrera	Tte. Merino	Proyectada	--	20	--
Gabriela Mistral	Servicio	J. M. Carrera	J. M. Carrera	Existente	20	20	Ensanche
Los Arrayanes	Servicio	J. M. Carrera	250 m. medidos del eje de J.M.Carrera en sentido norte por eje de Los Arrayanes	Existente	15	15	Ensanche
	Servicio	250 m. medidos del eje de J.M.Carrera en sentido norte por eje de Los Arrayanes	J. M. Carrera				
Av. Mirador	Servicio	M. Rodríguez	Bajada Norte	Proyectada	Variable 15 - 20	20	--



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUQUELDÓN

Nombre	Clasificación	Tramo			Ancho entre líneas oficiales (m)		Observación
		Desde	Hasta	Existente o Proyectado	Existente	Proyectado	
	Servicio	Bajada Norte	Gabriela Mistral	Existente	15	15	Ensanche
Bajada Norte	Servicio	Av. Mirador	Paseo Bordemar	Existente	11	11	Ensanche
Vía Verde	Servicio	Av. Mirador	Gabriela Mistral	Proyectada	--	15	--
Paseo Bordemar	Servicio	Av. Costanera	Límite Urbano Oriente	Proyectada	--	11	--
1 Sur	Servicio	La Variante	La Variante	Existente	15	15	Ensanche
2 Sur	Servicio	1 Sur	Variante Sur	Proyectada	--	15	--

Nombre	Clasificación	Tramo			Ancho entre líneas oficiales (m)		Observación
		Desde	Hasta	Existente o Proyectado	Existente	Proyectado	
<b>SAN AGUSTÍN</b>							
Camino W- 627	Colectora	Límite Urbano Norte	Límite Urbano Sur	Existente	Variable 12 - 22	--	--
Camino W - 629	Colectora	Camino W- 627	Límite Urbano Oriente	Existente	Variable 10 - 15	--	--
Camino W - 501	Servicio	Camino W- 627	Límite Urbano Sur	Existente	Variable 8 - 10	--	--
1 Poniente	Servicio	Camino W- 627	Circunvalación	Proyectada	--	15	--
Circunvalación	Servicio	Camino W - 501	Camino W - 627	Proyectada	--	15	--
	Servicio	Camino W- 627	Camino W - 629	Proyectada	--	11	--
1 Sur	Servicio	Camino W - 501	Camino W - 627	Proyectada	--	15	--