

ORD N° 1179 /

**ANT:** Oficio N°104 del 05.04.2018 de SEREMI de Medio Ambiente Región de Los Lagos.

**MAT:** Remite versión final del Anteproyecto "Actualización del Plan Regulador de Puerto Varas" dejando constancia según se expone, que modificaciones no alteran los contenidos del Informe Ambiental.

PUERTO VARAS, **23 AGO. 2024**

**DE: TOMAS GARATE SILVA  
ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS**

**A: ALEJANDRA DE LA FUENTE PICÓN  
SEREMI DE MEDIO AMBIENTE REGIÓN DE LOS LAGOS  
San Martín 80, 3er Piso, Edificio Gobernación Provincial, Puerto Montt**







































De conformidad a lo establecido en el artículo N°25 del DS. N°32 de 2015, que "Aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica", sírvase encontrar adjunto en link drive <https://acortar.link/QVBjyM>, la versión final del Anteproyecto de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

Conforme a los antecedentes que se presentan, es menester indicar que la versión final del Anteproyecto incorpora modificaciones que no alteran el informe ambiental y son producto de situaciones puntuales derivadas de las observaciones acogidas por el Concejo Municipal en el proceso de Consulta Pública del Plan y las observaciones realizadas por Contraloría General de la República mediante sus dictámenes N°s 2.337 del año 2021 y 517 del 27.06.2024.

De acuerdo a lo anterior, a continuación, se indican las principales modificaciones:

1. Zonificación Propuesta: basado en la simbología de los planos PRC PV-01 y PRC PV-02, se presenta el siguiente resumen de lo modificado:



Versión Original	Versión Definitiva
<p><b>Zonas Proyecto Plan Reguador</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ZAV, Zona de Equipamientos en Área Verde</li> <li> ZPU, Zona de Parque Urbano</li> <li> ZH1, Zona habitacional de muy baja densidad</li> <li> ZH2, Zona habitacional de baja densidad</li> <li> ZH3, Zona habitacional de densidad media baja</li> <li> ZH4, Zona habitacional de densidad media</li> <li> ZH5, Zona habitacional de alta densidad</li> <li> ZC, Zona Centro</li> <li> ZCC, Zona Centro Cívico</li> <li> ZP, Zona Patrimonial</li> <li> ZM, Zona Mixta</li> <li> ZMT, Zona Mixta Turística</li> <li> ZEM, Zona de Equipamientos Mixto con habitacional</li> <li> ZES, Zona de Equipamientos y Servicios</li> <li> ZE, Zona de Equipamiento Exclusivo Salud</li> <li> ZEC, Zona de Equipamiento de Cementerio</li> <li> ZT1, Zona Típica con declaratoria del CMN sector 1</li> <li> ZT2, Zona Típica con declaratoria del CMN sector 2</li> <li> ZT3, Zona Típica con declaratoria del CMN sector 3</li> <li> ZI, Zona de Infraestructura Exclusiva</li> </ul>	<p><b>Zonas Proyecto Plan Regulador Comunal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ZAV, Zona de Equipamientos en Área Verde</li> <li> ZPU, Zona de Parque Urbano</li> <li> ZH1, Zona habitacional de muy baja densidad</li> <li> ZH2, Zona habitacional de baja densidad</li> <li> ZH3, Zona habitacional de densidad media baja</li> <li> ZH4, Zona habitacional de densidad media</li> <li> ZH5, Zona habitacional de alta densidad</li> <li> ZC, Zona Centro</li> <li> ZCC, Zona Centro Cívico</li> <li> ZP, Zona Pericentral</li> <li> ZM, Zona Mixta</li> <li> ZMT, Zona Mixta Turística</li> <li> ZEM, Zona de Equipamientos Mixto con habitacional</li> <li> ZES, Zona de Equipamientos y Servicios</li> <li> ZE1, Equipamiento exclusivo de salud Hospital</li> <li> ZE2, Zona de Equipamiento exclusivo de salud</li> <li> ZEC, Zona de Equipamiento de Cementerio</li> <li> ZI, Zona de Infraestructura Exclusiva</li> </ul>



Versión Original	Versión Definitiva
<p><b>Áreas de Riesgos</b></p> <p> Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de ríos, esteros y cursos de agua no canalizados</p> <p> Área de Riesgo en Zonas Propensas a Avalanchas, Rodados, Aluviones o Erosiones Acentuadas</p> <p> Monumentos Históricos</p> <p>1.- Casa Kuschel    5.- Iglesia Sagrado Corazón 2.- Casa Angulo    6.- Casa Yunge 3.- Casa Alemana    7.- Iglesia Luterana 4.- Casa Maldonado    8.- Casa Raddatz 9.- Casa Gotschlich</p> <p> ICH, Inmuebles de Conservación Histórica</p> <p>1.- Edificio Consistorial 2.- Casa Belsan 3.- Colegio Germania 4.- Casa Heim Minte 5.- Clínica Alemana 6.- Teatro Germany 7.- Servicios Públicos 8.- Estación de F.F.C.C. 9.- Gran Hotel Puerto Varas 10.- Casa Droppelmann 11.- Casa Leonhardt 12.- Casa Binder y Bodegas 13.- Bodega Vyhmeister 14.- Casa Niklitschek 15.- Casa Schwerter 16.- Casa Boegel 17.- Grupo Escolar 18.- Casa y Comercio 19.- Edificio Consistorial 20.- Casa Loesel 21.- Casa Wetzel 22.- Casa Niklitschek Colón 23.- Casa Megaudit 24.- Club Alemán 25.- Casa Appel 26.- Casa Otto Raddatz 27.- Casa Brandau</p>	<p><b>Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano</b></p> <p><b>Áreas de Riesgo</b></p> <p> Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de ríos, esteros y cursos de agua no canalizados</p> <p> Área de Riesgo en Zonas Propensas a Avalanchas Rodados, Aluviones o Erosiones Acentuadas</p> <p><b>Zonas No Edificables</b></p> <p> Faja de Protección Infraestructura Ferroviaria</p> <p><b>Áreas de Protección</b></p> <p><b>Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural</b></p> <p>Monumentos Históricos</p> <p> 1 - Casa Kuschel 2 - Casa Angulo 3 - Casona Alemana 4 - Casa Maldonado 5 - Iglesia Parroquial del Sagrado Corazón 6 - Casa Yunge 7 - Templo Luterano 8 - Casa Raddatz 9 - Casa Gotschlich</p> <p>ICH, Inmuebles de Conservación Histórica</p> <p> 1 - Edificio Consistorial I 2 - Casa Belsan 3 - Edificio Consistorial II Ex Biblioteca Pública 4 - Servicios Públicos 5 - Gran Hotel Puerto Varas 6 - Estación de F.F.C.C. 7 - Casa Binder 8 - Bodega Vyhmeister 9 - Casa Niklitschek I 10 - Casa Schwerter 11 - Clínica Alemana 12 - Colegio Germania 13 - Grupo Escolar 14 - Casa Heim Minte 15 - Casa Niklitschek II 16 - Casa Appel 17 - Casa Brandau 18 - Teatro Yermany</p> <p> ZT1, Zona Típica con declaratoria del MINEDUC sector</p> <p> ZT2, Zona Típica con declaratoria del MINEDUC sector</p> <p> ZT3, Zona Típica con declaratoria del MINEDUC sector</p> <p> Limite Zona Típica D.S. Ministerio de Educación N° 419 18 Nov. 2014</p> <p><b>Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural</b></p> <p> ZOIT: Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue</p> <p> HU1 : Humedal Urbano La Manna</p> <p> HU2 : Humedal Urbano Quebrada Gramado</p> <p> HU3 : Humedal Urbano La Manna Sur</p>

Como puede observarse, las modificaciones dicen relación con:

- La "Zona ZP, Zona Patrimonial" en versión original, que pasó a denominarse "Zona P, Zona Pericentral" a causa de observación de dictamen N° 2.337 del año 2021 de Contraloría General de la República.
- En el caso de la "Zona ZE, Zona de Equipamiento Exclusivo de Salud" en versión original, se dividió en dos zonas, a saber, la Zona ZE1 y ZE2 ambas destinadas a equipamiento exclusivo de salud, para hacer la diferencia



de aquella zona donde estará ubicado el nuevo Hospital (Zona ZE1) de Puerto Varas.

- c. Además, en versión final se incorporaron diversas zonas referidas a zonas no edificables, por aplicación del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones OGUC, y de protección por aplicación del artículo 2.1.18 de la OGUC, ambas declaradas por el ordenamiento jurídico vigente y que, según la normativa, corresponde sean reconocidas por el Plan.

Estas fueron:

- Una zona no edificable por faja de protección de la infraestructura ferroviaria.
  - Zonas de protección de recursos de valor natural correspondientes a los 3 humedales urbanos existentes al interior de los límites urbanos, a saber, Humedal Urbano La Marina, Humedal Urbano La Marina Sur y Humedal Urbano Quebrada Gramado.
  - Además de la Zona de Interés Turístico Lago Llanquihue, por petición de Contraloría General de la República a través de su Dictamen N°517 del 27.06.2024.
- d. Se corrigió la mención de las declaratorias de las zonas típicas modificando la sigla "CMN" por MINEDUC. No hubo modificaciones de límites ni de normas urbanísticas.

Cabe hacer mención que en ninguna de las zonas indicadas en letra a) y b), hubo modificación de límites ni normas urbanísticas. En tanto, en el caso de las zonas señaladas en letra c), estas se incorporan tal como lo indica el cuerpo legal que las define. Finalmente, en el caso de la letra d), se trata de una corrección respecto del organismo del cual depende la citada declaratoria.

2. Zonas de Riesgos: Se procedió a adecuar las zonas de riesgos definidas en los planos PRC PV-01 y PRC PV-02 de conformidad a lo concluido en el Estudio Especial de Riesgos y Protección Ambiental de la Memoria Explicativa del Plan. Esto, dado que presentaban algunas diferencias menores que también fueron observadas por Contraloría General de la República en dictamen anteriormente indicado. De esta forma, se trató de una modificación para hacer coherente las conclusiones de los estudios específicos de la Memoria Explicativa y los Planos finales del Plan.
3. Condiciones de Edificación: En lo referido a las condiciones de edificación señaladas en Cuadro 14 del Decreto Exento N° 3.177 de julio de 2022 que complementó y rectificó el Decreto Exento N°4.569 de septiembre de 2018 debido a las observaciones contenidas en dictamen N°2.337 del año 2021 de Contraloría General de la República, se verifican los siguientes cambios:



## Versión Original

Cuadro 14. Condiciones de Edificación.

ZONA	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA
AREA VERDE	ZAV	2500	-
CEMENTERIO	ZC	2500	-
EQUIPAMIENTO (hospitalario)	ZE	2500	-
EQUIPAMIENTO MIXTO	ZEM	300	67
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	ZES	1000	-
HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	ZH1	2500	12
HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	ZH2	1000	40
HABITACIONAL MEDIA BAJA	ZH3	500	80
HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	ZH4	400	200
HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	ZH5	250	400
MIXTA	ZM	300	267
MIXTA TURISTICA	ZMT	450	100

## Versión Definitiva

Zonas		Superficie de Subdivisión	Densidad Bruta Máxima	Altura Máxima (m)
Área Verde	ZAV	2500	---	7
Cementerio	<b>ZEC</b>	2500	---	7
Equipamiento (hospitalario)	<b>ZE1</b>	2500	---	<b>35</b>
Equipamiento Mixto	ZEM	<b>1000</b>	<b>200</b>	<b>12</b>
Equipamiento y Servicios	ZES	1000	<b>28</b>	10,5
Habitacional Muy Baja Densidad	ZH1	2500	32	7
Habitacional Baja Densidad	ZH2	1000	40	7
Habitacional Media Baja	ZH3	500	80	10,5
Habitacional Media Densidad	ZH4	400	200	<b>7,2</b>
Habitacional Alta Densidad	ZH5	250	400	10,5
Mixta	ZM	300	267	<b>10,5</b>
Mixta Turística	ZMT	450	<b>200</b>	10,5

(\*) En negrita lo modificado.



El ajuste de las normas urbanísticas presentadas, tuvieron por finalidad ajustar la cabida definitiva del uso de suelo de acuerdo a lo observado en el proceso de Consulta Pública y el desarrollo de proyectos en marcha como la Zona ZE1 donde actualmente se construye el Hospital de Puerto Varas. Tales modificaciones por su magnitud, no modifican el espíritu ni lo resuelto en el planteamiento original del Anteproyecto.

4. Vialidad Propuesta: En la versión final que se encuentra individualizada en la figura N°103 de la Memoria Explicativa, se incluye la totalidad de la red vial contenida en el Plan, incluido el sector norte del área urbana, además de vías que se incorporan y otra cuya corrección implicó eliminar ciertos trazados de la versión original y adicionar otros.

Lo anterior, también fue producto de las observaciones que fueron acogidas por el Concejo Municipal en el proceso de Consulta Pública y las observaciones realizadas por Contraloría General de la República mediante los dictámenes antes citados, no obstante, no modificó en modo alguno de manera sustantiva lo originalmente planteado por el plan en materia de conectividad y accesibilidad.

### **Conclusión:**

De acuerdo a lo presentado, la versión final del Anteproyecto del Plan responde a modificaciones puntuales que no modifican sustancialmente su contenido, como así también, aquel del Informe Ambiental, en particular en las materias que fueron objeto de la Evaluación Ambiental Estratégica, toda vez que no afectan las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable.

Al respecto y a mayor abundamiento, tal como se indicó, en lo relativo a las modificaciones de las zonas del plano, corresponde a un cambio de denominación de la Zona ZP de Zona Patrimonial a Pericentral por una objeción de Contraloría General de la República, y a la división de la original zona ZE, por ZE1 y ZE2 para identificar el sector exclusivo del Nuevo Hospital. Además de incluir diversas zonas referidas a zonas no edificables por aplicación del artículo 2.1.17 de la OGUC y de protección por aplicación del artículo 2.1.18 de la OGUC, ambas declaradas por el ordenamiento jurídico vigente y que según la normativa corresponde sean reconocidas por el Plan.

En el caso de las zonas de riesgos, se trató de ajustes para hacer coherente lo concluido en el estudio específico y los planos finales.

Por su parte, las normas urbanísticas de la versión final tuvieron por finalidad ajustar la cabida definitiva del uso de suelo de acuerdo a lo observado en el proceso de Consulta Pública y el desarrollo de proyectos en marcha como la Zona ZE1 donde actualmente se construye el Hospital de Puerto Varas, todo lo cual no modifican sustancialmente el planteamiento original.

En cuanto a la vialidad, la versión final tuvo por finalidad ajustar la cabida definitiva en zonas de afectación de acuerdo a lo observado en el proceso de Consulta Pública y observaciones realizadas por Contraloría General de la



República mediante los dictámenes antes citados. Estos ajustes son localizados y tampoco modifican sustancialmente el planteamiento original en relación a la accesibilidad y conectividad al interior del área sujeta a planificación.

De acuerdo a lo anterior, puede observarse que tanto las metas como los criterios de desarrollo sustentable son potenciados, en especial la meta ambiental N° 1 y el criterio de desarrollo sustentable N°3, relativos a la protección de los elementos naturales de la ciudad de Puerto Varas (lago, esteros y quebradas), su paisaje y el patrimonio tangible del área urbana.

Además, los ajustes en la versión final van en línea con los alcances de los FCD 2 relativo al creciente deterioro de los ambientes naturales del área urbana y la necesidad de protegerlos, y del FCD 4, relativos a enfrentar el creciente aumento del parque automotor y su congruencia con los nuevos proyectos viales.

En consecuencia, la versión final del Anteproyecto no altera el resultado de los efectos ambientales del escenario de desarrollo mejor evaluado y en consecuencia escogido, ya que potencia de manera positiva los desempeños ambientales de la versión original al mejorar las condiciones en cuanto al cuidado y protección del medio ambiente, la consolidación de la ciudad compacta y caminable, y el mejoramiento de la conectividad urbana.

De acuerdo a lo anterior, en los términos señalados, sírvase tener por presentado el Anteproyecto en su versión final de la actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas **dejando constancia que este no altera los contenidos del Informe Ambiental**, y solicitando a Usted, ratificar lo indicado en Oficio N°104 del 05.04.2018 de SEREMI de Medio Ambiente Región de Los Lagos, en cuanto a haber aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica. **Esto último, con la finalidad de continuar el proceso de promulgación del Plan ante la Contraloría General de la República.**

Sin otro particular, saluda atentamente,



**TOMÁS GÁRATE SILVA**  
**ALCALDE**  
**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS**

Adj.: Link Drive: <https://acortar.link/QVBiyM>

<https://link.dev/PRC-PV2024>

TGS/DOE/ABM/JMS/GVB

- Seremi Medio Ambiente Región de Los Lagos
- Oficina de Partes
- Archivo Secpla

