

**DA INICIO AL PROCESO DE EVALUACIÓN  
AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA  
"MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE PUERTO VARAS: LOCALIDAD DE  
NUEVA BRAUNAU.**

**DECRETO EXENTO N° 1337 /**

**Puerto Varas, 24 MAR. 2023**

**VISTOS:** La Ley N° 18.695, "Orgánica Constitucional de Municipalidades", el DFL N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, El DS (V. y U.) N°47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la Ley N°19.300, de 1994, Ley sobre Bases Generales del Ambiente, y sus modificaciones posteriores, en particular las relativas al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica introducidas mediante la Ley 20.417 de 2010, el Decreto N°32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica,

**CONSIDERANDO:**

1. Que en el año 2015 la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas inició los estudios para la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.
2. Que los citados estudios incluyeron originalmente las localidades de Puerto Varas, Ensenada y Nueva Braunau, sin embargo, una vez terminados en el año 2017 y ante diversas instancias de participación ciudadana se optó por continuar el proceso de proyecto definitivo y su respectiva tramitación sólo para la ciudad de Puerto Varas.
3. Que lo anterior tuvo su fundamento en la consideración de las distintas realidades de las localidades originalmente contempladas, y la necesidad de optimizar y potenciar la participación de sus habitantes locales, disminuyendo con ello, la incertidumbre de contar prontamente con la actualización del Plan Regulador Comunal debido al retraso que pudieran generar las observaciones en el proceso de su trámite administrativo establecido en el Artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, reglamentado en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
4. Que, con este propósito en su oportunidad, se comunicó y consultó la opinión de esta decisión, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, a través de Ord. Alcaldicio N° 596 de fecha 19 de mayo de 2017, que fue respondido con Ord. Seremi MINVU Región de Los Lagos N° 987 de fecha 31 de

mayo 2017, coincidiendo en la optimización de las participaciones ciudadanas, que podría significar esta decisión y la necesidad de definir con precisión en los documentos aprobatorios, la localidad sobre la cual se está actuando.

5. Que conforme a lo anterior, la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, según consta en Oficio N°104 de fecha 5 de abril de 2018 de la Seremi de Medio Ambiente de la Región de Los Lagos, aplicó de manera adecuada la Evaluación Ambiental Estratégica.

6. Que, por tal circunstancia, y conforme a la reglamentación vigente se emitió el Decreto N° 4569 del 26 de septiembre de 2018 que pone término al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica aplicado a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

7. Que, luego con fecha 25 de julio de 2022, mediante Decreto N° 3177, se complementa decreto señalado en numeral anterior de conformidad a lo observado en dictamen N° 2.337 de 2021 de la Contraloría General de la República.

8. Que actualmente, resulta oportuno de acuerdo a las prioridades de esta municipalidad, dar inicio a los estudios destinados a incorporar la localidad de Nueva Braunau al territorio sujeto a planificación urbana comunal en los términos señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

9. Que lo anterior encuentra su fundamento en la necesidad de definir con detalle la planificación urbana para los próximos años de la localidad debido al aumento de su población y la presión que ello ha significado en el suelo urbano, los servicios e infraestructura de la localidad.

10. Que el artículo 7° bis de la Ley N° 19.300 sobre bases Generales del Medio Ambiente exige que, para instrumentos de planificación territorial como es un Plan Regulador Comunal se deba aplicar una Evaluación Ambiental Estratégica.

11. Que al respecto, el artículo N° 3 del DS N° 32/2015 del Ministerio del Medio Ambiente que Aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, señala que siempre deberán someterse a Evaluación Ambiental Estratégica, entre otros, los planes reguladores comunales y sus modificaciones sustanciales.

12. Que, por su parte, el artículo 29 del DS N° 32/2015 del Ministerio del Medio Ambiente que Aprueba Reglamento Para la Evaluación Ambiental Estratégica, señala que para los efectos de la Evaluación Ambiental Estratégica se entenderán por modificaciones sustanciales para el caso de los Planes Reguladores Comunales, -entre otras materias-, cuando: "se amplíe el área urbana" (literal i) letra d) art. 29 DS N°32/2015), como ocurre en este caso con la localidad de Nueva Braunau.

13. Que también el citado Reglamento (DS N° 32 de 2015), señala en su artículo 14 que el diseño de una política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se someta a Evaluación Ambiental Estratégica se iniciará por medio de un acto administrativo dictado por el órgano responsable.

14. Que la antedicha disposición señala igualmente los contenidos del acto administrativo del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

15. Que por Ordinario N° 629 del 15 de abril de 2021, la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas, según lo indicado en el artículo 2.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, informa a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos, el inicio de la elaboración proyecto Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau, y solicita asesoría asistencia con el objeto de uniformar criterios respecto a los parámetros técnicos que se deben contemplar previo despacho oficial del proyecto ante dicha instancia.

#### DECRETO:

1° **Iníciase** el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la **"Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau**, mediante el presente acto administrativo y acorde a los contenidos que se indican a continuación:

### ACTO ADMINISTRATIVO DE INICIO PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS: LOCALIDAD DE NUEVA BRAUNAU

#### INTRODUCCION

La Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE) es un instrumento de gestión ambiental, cuyo objetivo es la incorporación de las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, al proceso de formulación de las políticas y planes de carácter normativo general, en este caso; la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, de manera que ellas sean integradas en la dictación de este Instrumento.

En Chile, la EAE fue incorporada a la Ley N° 19.300 sobre "Bases Generales del Medio Ambiente" en el año 2010 mediante la Ley N° 20.417 del Ministerio de Medio Ambiente que la modificó, introduciendo el párrafo sobre "Evaluación Ambiental Estratégica " que indica en artículos 7° bis al 7° quarter la obligatoriedad de someter a EAE a los planes reguladores comunales, estableciendo una etapa de diseño y

otra de aprobación, además de los contenidos y la facultad para que un reglamento establezca el procedimiento y plazos. Así, el Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica (REAE), se promulga por Decreto N° 32 del Ministerio del Medio Ambiente, el año 2015.

En el año 2015 el Ministerio del Medio Ambiente publica **“La Guía de orientación para incorporar la dimensión ambiental en procesos de ordenamiento territorial sustentable”** y mediante la DDU N°430 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del 14 de abril de 2020, se publica el **“Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial”**. **Ambos documentos son la base para orientar y aplicar el procedimiento de la EAE.**

A continuación, y de conformidad a lo establecido en el artículo 14 del DS N° 32/2015 que “Aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica”, se describen los contenidos establecidos para dar inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la “Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau”.

#### **a) ANTECEDENTES MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS: LOCALIDAD DE NUEVA BRAUNAU**

La comuna de Puerto Varas se ubica en la sección centro norte de la provincia de Llanquihue, en la ribera sur del lago del mismo nombre. Sus límites administrativos son: al norte con las comunas de Puerto Octay y Puyehue, al este con la República de Argentina, al sur con las comunas de Puerto Montt y Cochamó y al oeste con las comunas de Los Muermos, Frutillar y Llanquihue.

Cubre una superficie total de 4.065 km<sup>2</sup>, equivalentes al 27,3 % del total de la provincia y al 8,4% de la superficie regional, hay que destacar sí, que un porcentaje importante corresponde a aguas del lago Llanquihue. Dentro de este territorio se localiza una población de 44.578 habitantes.

De un modo general, el acceso a la comuna se puede realizar desde la Ruta 5 Sur mediante dos enlaces principales ubicados frente a la ciudad capital. En tanto, desde el sur, específicamente desde la capital regional, también es posible acceder a la comuna a través de la ruta V – 505, que luego de pasar por la localidad de Alerce conduce también hacia la capital comunal.

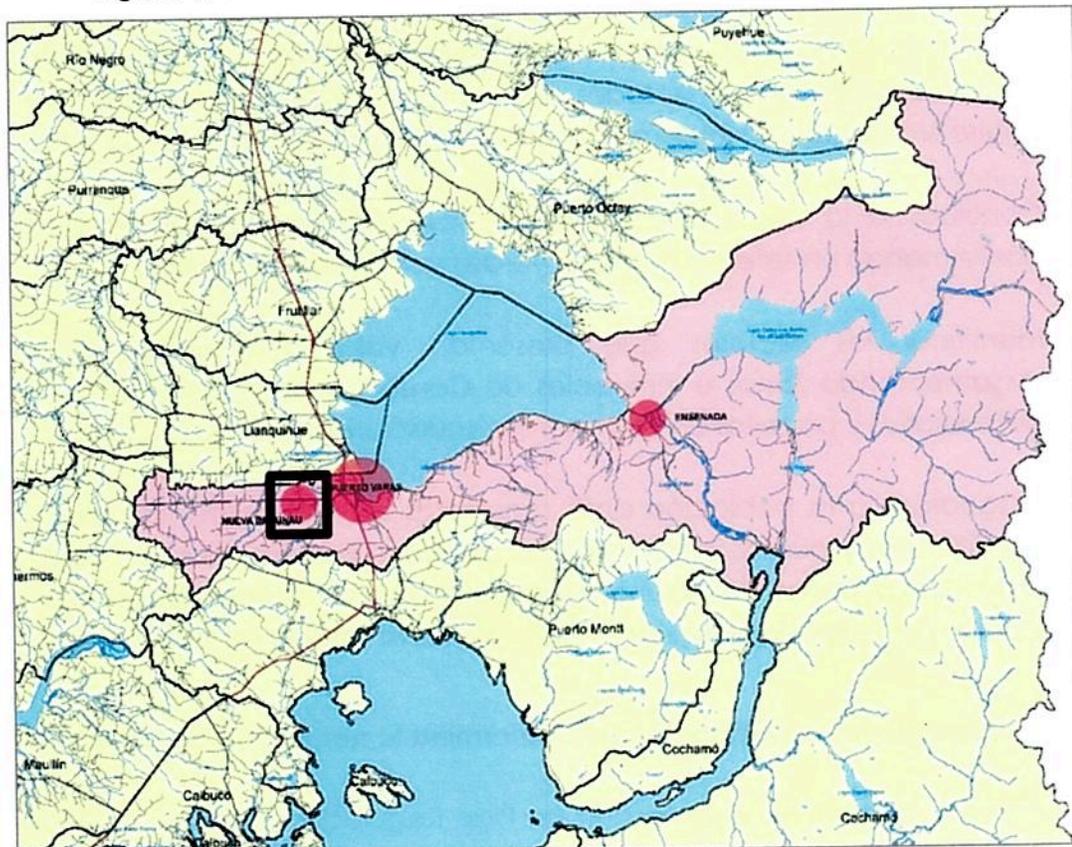
Los principales centros poblados los constituyen su capital Comunal Puerto Varas, y los centros poblados de Ensenada y Nueva Braunau, estos últimos con una categoría de ruralidad que se encuentra en el umbral de lo urbano por las dinámicas recientes de poblamiento y aumento en la prestación de bienes y servicios urbanos.

Nueva Braunau se ubica a 9 kilómetros al oeste de la ciudad de Puerto Varas, fue fundada el 15 de agosto de 1877 por colonos germanoparlantes llegados a Chile con contratos de colonización dentro del proceso que se conoce como Colonización Alemana.

La comuna de Puerto Varas posee un Plan Regulador Comunal que data del año 1990, el que comprende sólo la ciudad de Puerto Varas, capital comunal, el que ha sido ajustado y modificado posteriormente en diversas oportunidades, siendo la más reciente, la que se encuentra actualmente en su proceso de aprobación final por las correcciones efectuadas con motivo de observaciones de Contraloría General de la República en su dictamen N° 2.337 de 2021.

La comuna cuenta además con un límite urbano para la localidad de Nueva Braunau, vigente desde 1995 que no ha sido modificado pese a las dinámicas que han afectado a la comuna, las que han significado en el caso de Puerto Varas que su límite urbano haya sido sobrepasado por el crecimiento de la ciudad, y en el caso de las localidades como Ensenada y Nueva Braunau, que hayan adquirido características urbanas y un cambio de rol en el contexto del sistema comunal.

**Figura 1. Nueva Braunau en el contexto comunal y regional**



Fuente: Memoria Explicativa Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, 2022

## **i. Los fines o metas que se busca alcanzar con el instrumento**

### **Objetivo General**

Incorporar a la localidad de Nueva Braunau a la planificación urbana comunal, dotándola de un instrumento de planificación territorial de mayor jerarquía que redefina el límite urbano existente, determine normas urbanísticas acordes a su nivel de desarrollo y perspectivas futuras de crecimiento, minimice las externalidades negativas y los conflictos, y contribuya en definitiva, al desarrollo sostenible de la localidad y su comunidad, en el marco de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2014). Todo lo anterior, incorporando las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, incluidas las relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

### **Objetivos Específicos**

1. Regular el proceso de desarrollo urbano de la localidad de Nueva Braunau mediante normas urbanísticas que promuevan un desarrollo urbano armónico con usos de suelo mixtos, reserva de espacios para circulaciones y equipamiento, evite conflictos por el uso del suelo y minimice las externalidades negativas del desarrollo urbano.
2. Mejorar el sistema vial, perfeccionando la conectividad y accesibilidad desde y hacia la localidad, y a todos los sectores al interior de ella, otorgándole equitativamente una integración al desarrollo y crecimiento de la comuna.
3. Contribuir a la protección de elementos de valor natural del área urbana, conformando un sistema de áreas verdes y de paseos públicos.
4. Identificar los sectores que presentan valor patrimonial, declarando y reglamentando Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica (ZCH, ICH), para potenciarlos y ponerlos en valor como recurso urbano de la localidad.
5. Resguardar a la población ante amenazas de riesgos de desastres naturales, identificando aquellas zonas vulnerables a la ocurrencia de ellos o que presentan restricción al desarrollo urbano, generando normas urbanísticas que propicien la localización segura de los usos y actividades al interior del área urbana.

## **ii. El antecedente o justificación que determina la necesidad de desarrollarlo**

A la fecha, la comuna cuenta con un Plan Regulador Comunal vigente que sólo contempla la ciudad capital, Puerto Varas, publicado en el Diario Oficial el 08 de marzo 1990 y una actualización del mismo, en trámite final de aprobación por la corrección de las observaciones realizadas por Contraloría General de la República

en su dictamen N° 2.337 del año 2021. La localidad de Nueva Braunau, sólo cuenta con un Límite Urbano, publicado en el Diario Oficial de fecha 22 de agosto de 1995.

El Límite Urbano, es el más básico de los Instrumentos de Planificación, no establece normas urbanísticas y sólo diferencia el área urbana, del área rural de la comuna para efectos de la aplicación de Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General. En el caso de Nueva Braunau, se ha constatado que este instrumento ya no da respuesta adecuada a los requerimientos urbanos y dinámica urbana propia que su desarrollo está adquiriendo.

La localidad, en estos últimos 20 años, ha tenido un creciente desarrollo principalmente en base a conjuntos de vivienda de carácter social y equipamientos, en especial aquellos destinados a fines comercial en pequeña escala.

Como se señaló en párrafos anteriores, el Límite Urbano no contempla normas urbanísticas de detalle, como alturas, coeficiente de constructibilidad, usos de suelo permitidos y prohibidos, aperturas viales, o una zonificación de acuerdo a la tendencia y perspectiva de desarrollo que muestra el área urbana en sus distintos sectores. Esta situación, claramente resulta deficitario para la dinámica urbana actual de la localidad, generándose conflictos al instalarse y/o consolidarse en el tiempo, usos de suelo que pueden presentar incompatibilidad entre sí, con tramas urbanas sin que esté resuelta su continuidad de un modo óptimo, ausencia o conflictos de conectividad, falta de suelo para reserva de vivienda y equipamiento, entre otros.

Todo lo anterior, hace necesario avanzar en lineamientos de desarrollo para la comunidad, respecto de una imagen objetivo compartida, que pueda guiar el desarrollo sostenible de la localidad por los próximos años.

Esto último, en concordancia con los objetivos de la Política Nacional de desarrollo Urbano (Minvu, 2014), en que el municipio se encuentra organizando acciones con miras a mejorar el bienestar de la comunidad y reducir las desigualdades sociales. Esto, incluye la planificación y gestión para el desarrollo territorial, requiriendo de la participación activa de la comunidad y distintos actores involucrados, en especial considerando los nuevos requisitos de transparencia y participación que introdujo en esta materia la Ley N° 21.078 "Sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por Ampliación del Límite Urbano", D.O. 15-febrero 2018.

Respecto a lo anterior, existen iniciativas en curso en tal dirección, como la de propiciar la peatonalidad y medios alternativos de transporte asociados al concepto de la ciudad de 15 Minutos, de modo que los viajes internos de sus ciudades sean preferentemente no dependientes del automóvil, apuntando a generar una oferta de equipamientos y servicios disponibles a un tiempo de viaje peatonal o en bicicleta, cercano a 15 minutos, dada la escala de los centros poblados, y, aquellas para el potenciamiento de la infraestructura verde en un contexto de cambio climático,

incorporando los principios asociados a la Biodiversidades, dirigido a que las ciudades reconozcan, prioricen e integren a la biodiversidad y sus beneficios hacia un desarrollo urbano sostenible.

**iii. Su objeto, entendiendo por tal las temáticas que se abordaran en el proceso de planificación o definición de líneas de acción y los mecanismos mediante los cuales se llevará a cabo;**

De acuerdo a la Circular DDU MINVU N° 430 de 2018, el objeto de evaluación, se refiere a los aspectos en los cuales el IPT tiene competencia para actuar, dentro de sus límites espaciales, temporales y normativos.

Por su parte, los mecanismos mediante los cuales se llevará a cabo el instrumento corresponden "a los alcances normativos del IPT, que se encuentran determinados por el ámbito de competencia propio de cada uno de los Instrumentos de Planificación Territorial, según lo prescrito en el artículo 2.1.3. de la OGUC, en este caso, al ámbito de la planificación comunal". (Circular MINVU DDU 430 año 2018, p. 40),

De acuerdo a lo anterior, a continuación, se presenta el objeto de evaluación de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad Nueva Braunau, entendido este, como las temáticas a abordar según lo indicado en el artículo 2.1.10 y 2.1.10 bis de la OGUC y lo instruido en letra b) del numeral 5.1.1. de la citada Circular MINVU DDU 430 del año 2018, y los mecanismos mediante los cuales se llevará a cabo.:

**Temática 1: Evaluación del límite urbano actual**

**Mecanismos:**

- Evaluación del límite urbano del centro poblado
- Definición del límite urbano para el desarrollo de las actividades urbanas, diferenciándola de su área rural circundante.

**Temática 2: La red vial del área urbana de la comuna**

**Mecanismos:**

- Las vías colectoras, de servicio, locales y pasajes con sus respectivos anchos de acuerdo a los criterios definidos en los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de OGUC
- La asimilación de las vías existentes, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de OGUC
- Las vías expresas y troncales, cuando estas hubieren sido definidas en la planificación intercomunal o metropolitana, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo 2.1.3. de la OGUC.

**Temática 3: Declaratorias de Utilidad Pública**

**Mecanismos:**

- Afectación de terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, conforme lo dispuesto en el artículo 59° de la LGUC.

#### **Temática 4: Las Zonas o inmuebles de conservación históricas**

##### Mecanismos:

- Definición de inmuebles (ICH) y zona de conservación histórica (ZCH).
- Definición de reglas urbanísticas especiales según Art. 2.1.18 OGUC

#### **Temática 5: Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública**

##### Mecanismos:

- Establecimiento de exigencias en áreas declaradas de utilidad pública.

#### **Temática 6: Zonificación y normas urbanísticas**

##### Mecanismos:

- Zonificación en que se dividirá el centro poblado, la que podrá desagregarse, a su vez, a nivel de subzonas, sectores o una porción específica del territorio
- Definición de las siguientes normas urbanísticas:
  - Usos de suelo.
  - Sistemas de agrupamiento.
  - Coeficiente de constructibilidad.
  - Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores.
  - Alturas máximas.
  - Adosamientos.
  - Distanciamientos mínimos.
  - Antejardines.
  - Ochavos.
  - Rasantes.
  - Superficie de subdivisión predial mínima.
  - Densidades máximas.
  - Alturas de cierros.
  - Exigencias de estacionamientos.
  - Áreas de Riesgo o protección, conforme a los art. 2.1.17 y 2.1.18. OGUC

#### **Temática 7: Áreas de protección**

##### Mecanismos:

- Definición de zonas según el estudio de riesgos y protección ambiental señalado en literal d) numeral 1, Art 2.1.10 OGUC
- Definición de normas urbanísticas que se aplicaran a proyectos autorizados a emplazarse en estas áreas una vez que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación el estudio fundado respectivo.

#### **Temática 8: Diversas disposiciones de aspectos urbanísticos**

##### Mecanismos:

- Definición de alturas de cierros hacia el espacio público, y porcentajes de transparencia de los mismos en el caso de las propiedades abandonadas.

- Exigencias de distintos usos de suelo y destinos de una misma zona, subzona, sector o porción específica del territorio.
- Definición de diversas características de los espacios públicos del territorio del plan en cuanto, a: arborización, vegetación, iluminación externa, aceras y bandejones, en caso de ser necesario se podrán fijar a través de planos de detalle.
- Determinación de los sectores vinculados con monumentos nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica.
- Exigir la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de las fachadas en ciertos sectores.

#### iv. Su ámbito de aplicación territorial y temporal

El ámbito de aplicación territorial de la Modificación del Plan Regulador de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau corresponde **a la localidad de Nueva Braunau, ubicada distante a 9 kilómetros hacia el oeste de la ciudad de Puerto Varas**, se accede a ella a través de la ruta V-50.

En específico el territorio a planificar dentro del Plan Regulador Comunal será de 154 hectáreas aproximadamente, equivalente al 6,9 % del área urbana propuesta en la modificación que se encuentra en su etapa de aprobación final del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

En la figura siguiente se muestra el sector sujeto a planificación que conforma el ámbito de aplicación territorial de la modificación de plan regulador comunal:

**Figura 2. Ámbito de aplicación territorial Modificación Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau**



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

En cuanto a su ámbito de aplicación temporal, según el Artículo 28 Sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la formulación de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau, considera un horizonte temporal de planificación de 10 años, debiéndose actualizar en un plazo no mayor a él. Lo anterior, incluye aquellas modificaciones que de acuerdo a la norma, pueden ser sustantivas, menores o enmiendas, que puedan desarrollarse posterior a la aprobación del instrumento.

## b) LAS POLÍTICAS MEDIO AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD QUE PUDIERAN INCIDIR EN EL PLAN

A continuación se presenta la revisión de instrumentos de planificación estratégica de nivel Nacional, Regional y/o Comunal, identificando las directrices o lineamientos que puedan tener incidencia en la formulación del IPT. Corresponde al Marco de Referencia Estratégico de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau.

Se diferencian los instrumentos identificados en 4 escalas de análisis: global, nacional, regional y comunal. Los primeros son acuerdos internacionales que ha suscrito Chile en términos urbanos y de sustentabilidad. En la escala nacional se encuentran las políticas sectoriales. A nivel regional se encuentran estrategias de conservación y las pautas del desarrollo regional. En cuanto a nivel local, está el PLADECO 2022-2030, recientemente sancionado, además de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas que se encuentra en su tramitación final resolviendo las observaciones que Contraloría General de la República formulara mediante su dictamen 2.337 de 2021.

**Tabla 1. Políticas y planes que serán considerados en el proceso de EAE**

NORMATIVA Y ORGANISMO	DESCRIPCIÓN
<b>ESCALA INTERNACIONAL</b>	
<b>Objetivos de Desarrollo Sostenible (Naciones Unidas, 2015)</b>	Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), también conocidos como Objetivos Globales, fueron adoptados por las Naciones Unidas en 2015 como un llamamiento universal para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que para el 2030 todas las personas disfruten de paz y prosperidad.
<b>Nueva Agenda Urbana (Naciones Unidas, 2017)</b>	Es una guía global que orienta la planificación urbana, a fin de acelerar el logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).
<b>ESCALA NACIONAL</b>	
<b>Política Nacional de Ordenamiento Territorial (Ministerio del Interior y Seguridad Pública, 2019)</b>	Esta Política tiene como objetivo proporcionar un marco orientador estratégico del ordenamiento y gestión del territorio. Así, su visión es orientar las acciones para el desarrollo de un territorio armónico, integrado, seguro, resiliente, e inclusivo, en su diversa y amplia geografía, permitiendo que se expresen sus potencialidades y propiciando la dinamización de sus riquezas económicas, ambientales, sociales y culturales. Este instrumento rige la planificación del país, por ende, debe ser considerada a en todo nivel de planificación del territorio.

NORMATIVA Y ORGANISMO	DESCRIPCIÓN
<b>Política Nacional de Desarrollo Urbano (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2014)</b>	Establece los siguientes ámbitos temáticos (cada uno con objetivos y principios): Integración Social, Desarrollo Económico, Equilibrio Ambiental, Identidad y Patrimonio e Institucionalidad y Gobernanza.
<b>Política Nacional de Desarrollo Rural (Ministerio del Interior y Seguridad Pública, 2020)</b>	Es una política territorial, que se vincula a la Política Nacional de Desarrollo Urbano y a la Política Nacional de Desarrollo Regional, en conjunto conforman lineamientos estratégicos orientadores del accionar público, el cual plantea una visión holística del desarrollo rural, buscando integrar y potenciar las diferentes actividades que se desarrollan en los territorios rurales.
<b>Plan Nacional para el Fomento de la Agricultura 4.0 2022 (Ministerio de Agricultura, 2022)</b>	Presenta una serie de acciones necesarias para avanzar en el fomento del Agro 4.0 en Chile. Estas acciones se organizan a nivel nacional y macrozonal, según los rubros priorizados, mapa de actores involucrados, principales brechas priorizadas, ejes estratégicos involucrados con el Plan Nacional más sus respectivas líneas de acción e iniciativas propuestas para su ejecución.
<b>Política Nacional de Desarrollo de las Localidades Aisladas (Subsecretaría de Desarrollo Regional, 2010)</b>	Esta Política busca la equidad social, por cuanto propende a facilitar a todos los ciudadanos del país las mismas oportunidades de acceso a los servicios básicos para que puedan desarrollar sus potencialidades. Se aplica a localidades aisladas, entendiéndose como tales, a aquellas que tengan dificultades de accesibilidad y conectividad física, dispongan de muy baja densidad poblacional, presenten dispersión en la distribución territorial de sus habitantes, y que muestren baja presencia y cobertura de servicios básicos y públicos.
<b>Política Nacional para la Reducción del Riesgos de Desastres 2020-2030 (Ministerio del Interior y Seguridad Pública, 2020)</b>	Es un instrumento que proporciona una serie de orientaciones para desarrollar un proceso sostenido de reducción del riesgo de desastres, no generar nuevas condiciones de riesgo y responder adecuadamente a situaciones de emergencia como parte integral de la planificación del desarrollo sostenible. Incluye lineamientos, compromisos, acciones generales de corto y mediano plazo para guiar la agenda nacional de gestión de riesgos.
<b>Política Nacional de Transportes (Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, 2013)</b>	Busca contribuir a que las oportunidades se distribuyan mejor entre todos los ciudadanos. Esto, considerando a la movilidad y su sensibilidad en los sectores más alejados de las ciudades, donde una mejora básica de transporte puede impactar la economía familiar y el desarrollo de los ciudadanos.
<b>Estrategia Nacional De Movilidad Sostenible para Chile (Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, 2020)</b>	Constituye la fase inicial de análisis, diagnóstico, levantamiento, evaluación y prácticas sociales de movilidad en el país, cuya sistematización y compilación constituyen la línea base para el desarrollo de la Estrategia Nacional de Movilidad Sostenible.
<b>Plan de acción Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2017-2022 (Ministerio del Medio Ambiente, 2014)</b>	Es un instrumento articulador de adaptación al Cambio Climático, el cual entrega los lineamientos para la adaptación y proporciona la estructura operativa para la coordinación y coherencia de las acciones de los diferentes sectores y distintos niveles administrativos territoriales. El instrumento estableció un Plan Nacional de Adaptación y siete planes sectoriales de adaptación al Cambio Climático: Silvoagropecuario, Biodiversidad, Pesca y Acuicultura, Salud, Infraestructura, Energía, Recursos Hídricos, Ciudades y Turismo.

NORMATIVA Y ORGANISMO	DESCRIPCIÓN
<b>Plan Nacional de Adaptación al cambio Climático en Biodiversidad 2014 (Ministerio del Medio Ambiente, 2014)</b>	Tiene como objetivo principal el fortalecer la capacidad del país para responder a los desafíos climáticos y a la creciente presión humana sobre los bienes y servicios de los ecosistemas chilenos. Para cumplir este objetivo, el plan propone la implementación de medidas sinérgicas entre la conservación de la biodiversidad y su adaptación al cambio climático en distintos ámbitos, tales como: investigación, consideración de objetivos de biodiversidad en instrumentos de planificación territorial, entre otras, con el fin de aminorar las consecuencias negativas del cambio climático sobre estas y la población y asegurar la provisión continua de bienes y servicios ecosistémicos.
<b>Plan Chile 30/30 Obras Públicas y Agua para el Desarrollo (Ministerio de Obras Públicas, 2018)</b>	Tiene por objetivo de generar una visión estratégica de mediano plazo, que oriente un desarrollo país capaz de reducir las desigualdades en materia de Infraestructura y gestión del Agua al año 2030, identificando las iniciativas estratégicas y acciones necesarias para mejorar la movilidad de las personas, bienes y servicios, apoyar al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y la cultura, propiciar un desarrollo sostenible, fomentar al desarrollo productivo, y generar la plena integración de las regiones al desarrollo.
<b>Política Energética 2050 (Ministerio de Energía, 2022)</b>	Esta política tiene como visión "un sector energético confiable, inclusivo, competitivo y sostenible". Además, su objetivo principal es avanzar hacia la energía sustentable basada en la confiabilidad, inclusividad, competitividad y sostenibilidad ambiental en todas sus dimensiones.
<b>Política Nacional de Recursos Hídricos (Ministerio del Interior y Seguridad Pública, 2015)</b>	Su objetivo principal es garantizar la disponibilidad y acceso al agua actual y futuro, asegurando la calidad y cantidad adecuados mediante el uso racional y sustentable de los recursos hídricos, privilegiando en primer lugar el consumo humano. Establece 4 ejes de trabajo: El estado como agente responsable y participativo; Medidas para enfrentar el déficit hídrico; Marco regulatorio; Fortalecimiento en la participación de las organizaciones sociales. En síntesis se dan las indicaciones en base a la importancia del recurso hídrico y su buen aprovechamiento.
<b>Política Nacional de Parques Urbanos (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2021)</b>	Instrumento que permitirá abordar el déficit de áreas verdes en Chile y mejorar su distribución a nivel nacional, además, expresa la visión de cómo se espera que sean los parques urbanos del país y su gestión en un horizonte de 20 años.
<b>Política Nacional de Turismo (Ministerio de Economía Fomento y Turismo, 2005)</b>	El objetivo de la política es posicionar a Chile como un destino turístico, con un eje de desarrollo en el turismo de naturaleza y de intereses especiales, particularmente para los mercados de larga distancia, y, al mismo tiempo, ampliando y diversificando la oferta de productos y las oportunidades de acceso al turismo interno. En particular, el eje referido al ordenamiento territorial turístico que considerado en todas las decisiones sobre el territorio, la coordinación público – privada en la puesta en valor de los recursos de valor turísticos.
<b>Estrategia Nacional de Turismo 2030 (Ministerio de Economía Fomento y Turismo, Subsecretaría de Turismo, 2022)</b>	La Estrategia Nacional en Turismo incorpora una visión de largo plazo con los lineamientos para todos los actores -públicos y privados- en su camino para alcanzar los grandes desafíos propuestos al 2030.

NORMATIVA Y ORGANISMO	DESCRIPCIÓN
	<p>La Estrategia Nacional de Turismo 2030 se sustenta en 4 pilares, los cuales se articulan entre sí, facilitando la priorización en los desafíos del sector. Así, las bases de la estrategia se componen por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Experiencia del Turista.</li> <li>• Sustentabilidad Económica, Social y Ambiental.</li> <li>• Desarrollo Regional.</li> <li>• Innovación y Transformación Digital.</li> </ul>
<p><b>Plan de Adaptación al Cambio Climático para Ciudades (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2018)-2022</b></p>	<p>Su objetivo es entregar lineamientos de adaptación al cambio climático para las distintas ciudades del país. Da énfasis a cuatro (4) factores relacionados al clima, como a la capacidad de las ciudades para responder a sus distintas manifestaciones, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alcance de los eventos extremos.</li> <li>- Exposición a nuevas amenazas y cambios irreversibles.</li> <li>- Capacidad limitada de infraestructuras y servicios urbanos.</li> <li>- Agravamiento de las deficiencias actuales.</li> </ul>
<p><b>Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030 (Ministerio de Medio Ambiente, 2018)</b></p>	<p>El documento fija los lineamientos para el período 2017-2030, con el objeto de resguardar el patrimonio natural del país, revertir o reducir la pérdida o degradación de biodiversidad y promover su uso sustentable en el desarrollo, todo esto con diversos instrumentos, transversales y participativos. La ENB 2017-2030 espera aportar en los siguientes puntos: Promover el uso sustentable de la biodiversidad para el bienestar humano; Desarrollar la conciencia, el conocimiento y la participación de la población en el resguardo de la biodiversidad como fuente bienestar; Proteger y restaurar la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos.</p>
<p><b>Estrategia Nacional de Cambio Climático y Recursos Vegetacionales (Ministerio de Agricultura (Ministerio de Agricultura, 2016)</b></p>	<p>La ENCCRV constituye un instrumento de política pública en el ámbito de los recursos vegetacionales nativos de Chile, que orienta e integra las actividades y medidas a adoptar como país para la mitigación y adaptación al cambio climático, así como el combate a la desertificación, la degradación de las tierras y la sequía. El objetivo general de la ENCCRV es: "Disminuir la vulnerabilidad social, ambiental y económica que genera el cambio climático, la desertificación, la degradación de las tierras y la sequía sobre los recursos vegetacionales y comunidades humanas que dependen de éstos, a fin de aumentar la resiliencia de los ecosistemas y contribuir a mitigar el cambio climático, fomentando la reducción y captura de emisiones de gases de efecto invernadero en Chile".</p>
<p><b>Plan Nacional de Protección de Humedales 2018-2022 (Ministerio de Medio Ambiente, 2018)</b></p>	<p>Tiene como objetivo contribuir a detener la pérdida y degradación de valiosos ecosistemas. Enfocados en 40 humedales o aquellos que tengan representatividad de ecosistemas con baja protección a nivel nacional.</p>
<b>ESCALA REGIONAL</b>	
<p><b>Estrategia Regional de Desarrollo de la Región de Los Lagos 2030 (Gobierno Regional de Los Lagos, 2012)</b></p>	<p>La Estrategia Regional de Desarrollo es la carta de navegación a largo plazo de la Región que permite saber hacia dónde ir y poner los énfasis para hacerse cargo de sus necesidades específicas del territorio regional.</p>
<p><b>Plan Regional de Ordenamiento Territorial</b></p>	<p>Plan que persigue elaborar un Modelo de Ordenamiento Territorial para la Región de Los Lagos, para dar cumplimiento a los lineamientos, políticas y programas establecidos en la</p>

NORMATIVA Y ORGANISMO	DESCRIPCIÓN
<b>(Gobierno Regional de Los Lagos, 2013)</b>	Estrategia Regional de Desarrollo, cuyo objetivo sea entregar las herramientas para una mejor toma de decisión de gestión, planificación e inversión regional.
<b>Plan Región de Los Lagos 2018-2022 (Gobierno de Chile, 2019)</b>	Conjunto de lineamientos estratégicos y principales iniciativas de inversión para la Región de Los Lagos en materias de infraestructura y conectividad, mejoramiento de la calidad de vida y de la economía regional.
<b>Política Regional Turismo e Imagen Región 2015-2025 (Gobierno Regional de Los Lagos, 2012)</b>	Instrumento derivado de la Estrategia de Desarrollo Regional que posiciona al turismo como eje productivo regional dado su potencial de crecimiento. Se desarrolla a partir de un intenso trabajo participativo definiendo ejes estratégicos, un modelo de gestión, cartera de iniciativas y un modelo de seguimiento y evaluación. Todo en base a una línea base con una caracterización de la Región y del sector turismo, así como las situaciones objeto problema y los ejes de trabajo.
<b>Plan de Acción Puerto Montt- Puerto Varas (Subdere - Gobierno Regional – BID – Municipalidad de Puerto Montt- Municipalidad de Puerto Varas, 2020).</b>	Esta iniciativa tiene como objetivo presentar los desafíos y las oportunidades para propender a una mayor sostenibilidad en el área metropolitana de Puerto Montt-Puerto Varas. Para esto, presenta una metodología que permite identificar los problemas prioritarios y exponer inversiones estratégicas. Entre las intervenciones se destaca la implementación de un plan maestro de transporte metropolitano, que busca potenciar un sistema integrado de transporte público mediante infraestructura especializada; la consolidación de una red peatonal, que incluye la conexión Inter terrazas de Puerto Montt y planes de ciclovías; y la construcción de un plan verde metropolitano de áreas verdes y espacios públicos, además de la participación y promoción de la innovación ciudadana.
<b>Plan de Desarrollo para Zonas de Rezago en Materia Social (Gobierno Regional de Los Lagos, 2021)</b>	El plan tiene como objeto contribuir a la superación de las brechas identificadas de manera conjunta entre los distintos actores que interactúan en el territorio (dirigentes territoriales, gobiernos locales e institucionalidad Pública), durante el proceso de formulación del plan. Estas brechas se han identificado principalmente en 3 áreas que están contenidas en el foco del plan, a saber, condiciones de conectividad y accesibilidad del territorio, condiciones de habitabilidad del territorio, capacidades y condiciones para contribuir al desarrollo social, económico y productivo del territorio.
<b>Estrategia Regional De Innovación Región de Los Lagos (Gobierno Regional de Los Lagos, 2021)</b>	Tiene por finalidad focalizar las estrategias en torno a cinco ámbitos estratégicos de actuación para la Estrategia Regional de Innovación, a saber: Medio ambiente como el gran recurso de la región destacado por sus grandes fortalezas y la existencia de importantes amenazas, la incorporación del valor agregado para obtener retornos de carácter regional, la diversificación del emprendimiento, capacidad de conocimiento humano (I+D+I) y la institucionalidad pública y el sistema regional de innovación.
<b>Planes Especiales de Infraestructura MOP de Apoyo al Turismo Sustentable a 2030. Región de Los Lagos. (Ministerio de Obras Públicas, 2015)</b>	Se sintetizan los principales resultados del proceso de identificación y priorización de la cartera de proyectos de inversión asociados a la dinámica y proyección del sector turismo. Dichos proyectos se encuentran agrupados, desde el punto de vista temporal, en periodos de tiempo de corto, mediano y largo plazo, con un horizonte general al año 2030, en materia de Vialidad, Obras Portuarias, Aeropuertos, Agua

NORMATIVA Y ORGANISMO	DESCRIPCIÓN
	Potable Rural, Obras Hidráulicas, Arquitectura, o bien mediante el sistema de Concesiones de Obras Públicas.
<b>Política Cultural Regional Los Lagos 2017 -2022 (Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, 2017)</b>	Documento orientador de la política pública en cultura para los próximos cinco años, el que facilitará la planificación, definición de lineamientos y prioridades que posibiliten abordar la tarea del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio de manera integral, efectiva y pertinente a los territorios.
<b>Adecuación Estudio Plan Regulador Intercomunal Ribera Lago Llanquihue e Hinterland Puerto Montt (Seremi Minvu Los Lagos 2013)</b>	El objetivo del plan es orientar el ordenamiento territorial del territorio intercomunal de los sectores adyacentes al Lago Llanquihue, de modo concordante con el desarrollo de actividades económicas y productivas que en él se localizan y con los atributos que conforman su base de sustento, tratando de evitar o minimizar al máximo los impactos negativos entre dichas actividades y el medio natural.
ESCALA COMUNAL	
<b>Plan de Desarrollo Comunal de Puerto Varas 2022-2030 (Municipalidad de Puerto Varas, 2022)</b>	Instrumento de gestión e inversión comunal. Presenta los principales lineamientos, estrategias, diagnósticos y problemáticas a priorizar. Establece cual es la imagen objetivo o visión de desarrollo que se quiere alcanzar. Plantea 6 lineamientos estratégicos; Comunidad empoderada, Bienestar integral, Comuna Verde, Territorio Planificado, Desarrollo Sostenible, Institucionales al Servicio de la Comunidad. Además de 21 objetivos estratégicos y 206 iniciativas.
<b>Actualización Plan Regulador Comuna de Puerto Varas (Municipalidad de Puerto Varas, 2022)</b>	Instrumento de Planificación de escala comunal establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones destinado a normar el uso de suelo urbano de la ciudad de Puerto Varas. Se encuentra en su etapa final de aprobación en la corrección de las observaciones formuladas por Contraloría General de la República en su dictamen N° 2.337 de 2021

Fuente: Elaboración propia

### c) LOS OBJETIVOS AMBIENTALES QUE SE PRETENDEN ALCANZAR CON EL PLAN

A continuación se presentan las metas o fines de carácter ambiental que busca alcanzar la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau, que se somete a Evaluación Ambiental Estratégica, los que se definen en función de los objetivos indicados en la letra a) punto i) de la presente.

Los Objetivos ambientales que se describen, poseen un carácter de inicial y podrán - consecuencia de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica y los distintos procesos participativos durante su diseño - ser ajustados conforme a dichos resultados.

Tabla 2. Objetivos medioambientales y sus alcances

Objetivo ambiental	Alcance
<b>OA1:</b> Propiciar el uso sustentable del suelo urbano mediante su incorporación a la planificación urbana comunal a través de un desarrollo urbano armónico	Este objetivo está dirigido incorporar a la localidad de Nueva Braunau a la planificación urbana comunal con condiciones adecuadas de desarrollo urbano según el actual nivel de

<p>con normas acorde a su nivel de crecimiento y perspectivas futuras, que propicien la densificación, el incremento de los bienes y servicios y su acceso equitativo e inclusivo, minimizando los conflictos y externalidades negativas, resguardando a la población ante amenazas de riesgos de desastres naturales, y con acciones de adaptación y mitigación al cambio climático.</p>	<p>desarrollo y su perspectiva futura, mediante la regulación del uso del suelo con normas que propicien el crecimiento armónico y adecuado para los habitantes de la localidad, permitiendo el acceso a los bienes y servicios que el área urbana pueda disponer, la utilización de zonas urbanas libres de riesgos naturales, y con acciones de adaptación y mitigación al cambio climático.</p>
<p><b>OA2:</b></p> <p>Mejorar las condiciones ambientales del área urbana promoviendo la generación de una vialidad integrada que otorgue a la comunidad seguridad respecto de rutas de mayor categoría y un acceso adecuada al espacio público, además de dotar de conectividad y accesibilidad a todas las zonas del plan, la comuna, provincia y región reconociendo las nuevas formas de movilidad urbana y propiciando con ello, acciones de mitigación al cambio climático.</p>	<p>Objetivo dirigido a abordar la situación de accesibilidad, conectividad y movilidad al interior del área urbana de la localidad de Nueva Braunau en relación al nivel actual de desarrollo y su perspectivas futuras. Busca la mejora de las condiciones y calidad de vida de los habitantes mediante el acceso seguro y equitativo a todos los servicios que el área urbana pueda disponer. Promoviendo el uso de medios transportes tradicionales, y las nuevas formas de movilidad, como es la bicicleta y aquellos basados en la electromovilidad, de manera de propiciando la disminución de los Gases Efecto Invernadero (GEI) como medida de mitigación al cambio climático.</p>
<p><b>OA3:</b></p> <p>Contribuir a potenciar el patrimonio natural de la localidad mediante la definición de normas y zonas urbanas (Parques y zonas de Áreas Verdes) que reconozcan y protejan las zonas de valor natural, y propicien un sistema de áreas verdes y de paseos públicos que potencien su valor paisajístico, ecosistémico y recreativo, aportando a las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático.</p>	<p>Se pretende rescatar el patrimonio natural de la localidad como fuente de servicios ecosistémicos, y de recreación, mediante normas urbanísticas adecuadas que promuevan su protección, controlando así, su degradación y promoviendo el uso sustentable de estos recursos y la promoción de acciones mitigación y adaptación al cambio climático.</p>
<p><b>OA4:</b></p> <p>Rescatar y poner en valor el recurso patrimonial cultural de la localidad, relevando su imagen identitaria y proyectándola para promover el desarrollo social, cultural y económico de sus habitantes.</p>	<p>Este objetivo apunta a potenciar y rescatar el patrimonio cultural de la comuna reflejada en su patrimonio construido, como así también en su proyección hacia las costumbres e identidad de la población, mediante los instrumentos y normas indicadas en la OGUC.</p>

**Fuente:** Elaboración propia

#### **d) CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE QUE SE CONSIDERARÁN**

A continuación se presentan los Criterios de Desarrollo Sustentable propuestos para la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos

ambientales definidos en la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau.

Los criterios de desarrollo sustentable que se describen poseen un carácter de inicial y podrán - consecuencia de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica y los distintos procesos participativos durante su diseño - ser ajustados conforme a dichos resultados.

**Tabla 3. Criterios de Desarrollo Sustentable**

<b>Criterio de Desarrollo Sustentable 1</b>	<b>Planificación urbana con uso sustentable del suelo urbano</b>
<b>Descripción:</b> La localidad de Nueva Braunau debe incorporarse a la planificación urbana comunal con un uso sustentable del suelo promoviendo el desarrollo urbano armónico y acorde a su nivel de crecimiento y perspectivas futuras, otorgando el acceso a bienes y servicios de calidad y de manera equitativa, en zonas libres de amenazas de riesgos naturales, con acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y permitiendo el desarrollo y desenvolvimiento de sus habitantes en los ámbitos económico, social y cultural.	
<b>Criterio de Desarrollo Sustentable 2</b>	<b>Desarrollo urbano con seguridad y calidad ambiental</b>
<b>Descripción:</b> El desarrollo urbano debe dar respuesta a los desafíos de un sistema vial con calidad ambiental para los habitantes de Nueva Braunau, que sea integrado y seguro respecto a las vías de mayor jerarquía, y otorgue acceso al espacio público y a los servicios que el área urbana, promoviendo las nuevas formas de movilidad urbana, de manera de contribuir con acciones de mitigación al cambio climático por la disminución de los GEI (gases efecto invernadero).	
<b>Criterio de Desarrollo Sustentable 3</b>	<b>Valoración del patrimonio natural</b>
<b>Descripción:</b> Planificar el territorio mediante normas urbanísticas que reconozcan, valoricen y protejan el patrimonio natural de la localidad como fuente de recursos paisajísticos, ecosistémicos y de recreación mediante un sistema de áreas verdes y de paseos públicos, que además contribuyan a las acciones de adaptación al cambio climático.	
<b>Criterio de Desarrollo Sustentable 4</b>	<b>Rescate y puesta en valor del patrimonio cultural</b>
<b>Descripción:</b> El patrimonio cultural de la localidad reflejado en su patrimonio construido, como así también, en su proyección hacia las costumbres e identidad de la población, forma parte de la base económica, social y cultural de Nueva Braunau, por tanto, debe ser protegido y puesto en valor mediante los instrumentos y normas indicadas en la OGUC.	

Fuente: Elaboración propia

## **e) IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD QUE GENERARÍAN LAS OPCIONES DE DESARROLLO PLANTEADAS**

De conformidad a lo instruido en letra b) del numeral 5.1.1. de la Circular MINVU DDU 430 del año 2018, a continuación, se presentan algunas implicancias medioambientales y de sustentabilidad que podrían generar las opciones de desarrollo de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau, en el ámbito ambiental, social y económico:

### **1. Límite del área urbana:**

- Conflictos de ocupación al interior del área urbana y en el crecimiento extensivo al margen del límite urbano
- Modificaciones no deseadas al medio natural dentro de los límites del área urbana.
- Densificación y reubicación de usos, antes de la dispersión por expansión fuera del límite urbano.

### **2. Clasificación de la red vial pública (vías colectoras, servicios y local):**

- Riesgo de accidentalidad en las áreas urbanas y sectores de márgenes de crecimiento por fricción del flujo vehicular y velocidad de tránsito, dada la categoría de las vías.
- Fragmentación del área urbana por los trazados viales y sus fajas no edificables.
- Falta de accesibilidad y conectividad de sectores residenciales por crecimiento fragmentado del área urbana.
- Afectación a la propiedad del suelo por expropiaciones, referidas a las declaratorias de utilidad pública para nueva vialidad proyectada.
- Mejoramiento a la accesibilidad directa a los equipamientos y servicios urbanos.

### **3. Fijación de normas de edificación, intensidades de usos de suelo y patrones de ocupación en zonas urbanas:**

- Conflictos de movilidad como congestión vehicular, ruido y/o contaminación en sectores sensibles al interior de las áreas urbanas.
- Cambios en los usos de suelo existentes al interior del Límite Urbano vigente, que hoy no se encuentran regulados, y que podrían llegar a ser prohibidos, dando lugar a un congelamiento de los usos de suelo, relocalización de actividades o bien desaparición de éstas, especialmente en los destinos de suelo que presentan incompatibilidades con el uso residencial.
- Conflicto de uso de suelo frente a proyectos de inversión definidos o futuros.

### **4. Definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel comunal:**

- Conflicto entre la demanda de suelo para crecimiento urbano y las áreas restringidas al desarrollo urbano.

- Conflicto por ocupaciones en lugares restringidos al desarrollo urbano.

**5. Reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural:**

- Fricción de las áreas de valor natural y patrimonial con su entorno (no protegido) debido al establecimiento de usos de suelo no compatibles.

**f) ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO CONVOCADOS A FIN DE GARANTIZAR UNA ACTUACIÓN COORDINADA EN LA ETAPA DE DISEÑO DEL PLAN**

Los Órganos de la Administración del Estado convocados a participar en la etapa de diseño del Plan corresponden a aquellos que se relacionan directamente con el área de estudio y las materias objeto de la evaluación. En el listado que se presenta a continuación, se incluye de manera obligatoria aquellos que conforman el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad de acuerdo a lo señalado en el artículo 10 del DS N° 32/2015 que "Aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica".

**Tabla 4. OAE Convocados para la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau**

<b>Consejo de Ministros para la Sustentabilidad</b>
1. Secretaria Regional Ministerial de Medio Ambiente
2. Secretaria Regional Ministerial de Agricultura
3. Ministerio de Hacienda
4. Secretaria Regional Ministerial de Salud
5. Secretaria Regional Ministerial de Economía, Fomento y Reconstrucción
6. Secretaria Regional Ministerial de Energía
7. Secretaria Regional Ministerial de Obras Públicas
8. Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
9. Secretaria Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones
10. Secretaria Regional Ministerial de Minería
11. Secretaria Regional Ministerial de Desarrollo Social
<b>Otros Órganos de la Administración del Estado</b>
1. Gobierno Regional de Los Lagos
2. Servicio de Vivienda y Urbanización
3. Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales
4. Subsecretaría de Desarrollo Regional
5. Oficina Nacional de Emergencia Dirección Regional
6. Corporación de Fomento de la Producción CORFO
7. Secretaria de Planificación de Transporte, SECTRA
8. Servicio Nacional de Turismo/ Secretaria Regional Turismo
9. Servicio Agrícola Ganadero
10. Instituto de Desarrollo Agropecuario (INDAP)
11. Consejo de Monumentos Nacionales
12. Secretaria Regional Ministerial de la Cultura y las Artes
13. Servicio Nacional de Geología y Minería
14. Dirección Regional de Vialidad SEREMI Obras Públicas

- |   |
|---|
| <p>15. Dirección General de Aguas SEREMI Obras Públicas<br/>         16. Dirección Regional de Obras Hidráulicas SEREMI Obras Públicas<br/>         17. Corporación Nacional de Desarrollo Indígena</p> |
|---|

Fuente: Elaboración propia

**g) IDENTIFICACIÓN DE ORGANISMOS NO PERTENECIENTES A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO O REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD QUE SE ESTIMEN CLAVES PARA EL PROCEDIMIENTO DE EAE Y LA FORMA DE INCORPORARLOS AL MISMO**

Los Organismos no pertenecientes a la Administración del Estado que se estiman claves a convocar para el Procedimiento EAE, se identifican a continuación:

**Tabla 5. Organismos no pertenecientes a la administración del Estado claves para el procedimiento de la EAE**

ACTORES INSTITUCIONALES	
	<p>Oficina Municipal de Nueva Braunau            Consejo Regional            Empresa de Servicios Sanitarios o APR</p>
REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD QUE SE ESTIMAN CLAVES	
	<p>Juntas de Vecinos            Bomberos            Carabineros            Agrupaciones ambientales            Gremios (turismo, otros)            Otros a determinar durante el proceso</p>

Fuente: Elaboración propia

La forma de incorporarlos al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica es a través de talleres, reuniones participativas e instancias públicas, en las respectivas etapas del diseño del Plan que son señaladas en el cronograma que se presenta más adelante.

**h) CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN**

De acuerdo a lo indicado en letra h) del artículo 14 del Reglamento de la EAE, a continuación, se presenta el cronograma estimativo de la elaboración de la Modificación del Plan Regulador de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau. El cual contiene las etapas de elaboración y los hitos tanto del plan propiamente tal, como del proceso de aplicación de la EAE.

**Tabla 6. Cronograma Estimativo Elaboración Modificación Plan Regulador Comunal  
Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau**

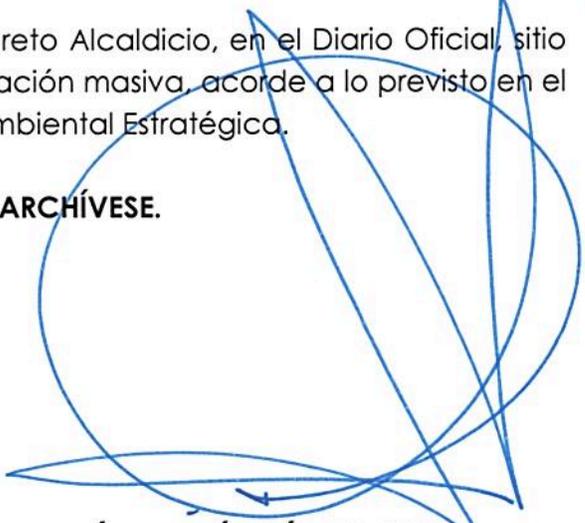
Etapa	Hitos	Inicio	Término
1. Diagnóstico Territorial Integrado	<ul style="list-style-type: none"> <li>Levantamiento, sistematización y análisis de información</li> <li>Inicio y Difusión EAE</li> <li>Inicio Estudios Específicos</li> </ul>	Diciembre 2022	Abril 2023
2. Imagen Objetivo y de Alternativas estructuración	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formulación Imagen Objetivo y elaboración de alternativas de estructuración urbana.</li> <li>Diagnóstico ambiental estratégico</li> <li>Evaluación ambiental de alternativas</li> <li>Proceso aprobación Imagen Objetivo</li> <li>Desarrollo Estudios Específicos</li> </ul>	Abril 2023	Agosto 2023
3. Anteproyecto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formulación Anteproyecto con estudios complementarios definitivos</li> <li>Elaboración Informe Ambiental</li> <li>Envío Informe Ambiental a Seremi Medio Ambiente para observaciones</li> <li>Informe ambiental complementario (si procediere)</li> </ul>	Agosto 2023	Octubre 2023
4. Proceso aprobación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proceso aprobación Anteproyecto según art 43 LGUC y 2.1.11 OGUC.</li> <li>Consulta Pública de la EAE</li> <li>Versión Final del Anteproyecto e Informe Ambiental Corregido (si procediere)</li> <li>Resolución de término de la EAE</li> </ul>	Octubre 2023	Diciembre 2023

Fuente: Elaboración propia

2º REMÍTASE copia del presente decreto a la Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente de la Región de Los Lagos.

3º PUBLÍQUESE un extracto del presente decreto Alcaldicio, en el Diario Oficial, sitio web municipal y diario o periódico de circulación masiva, acorde a lo previsto en el artículo 16 del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y UNA VEZ HECHO, ARCHÍVESE.**



**TOMÁS ANDRÉS GÁRATE SILVA**  
ALCALDE  
I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS



**IGNACIA FERNÁNDEZ NORAMBUENA**  
SECRETARIA MUNICIPAL (S)  
I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

TGS/ DHM / ABM / JDL / JMS / GVB

Distribución:

- Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente Región de Los Lagos
- Dirección Jurídica
- Secretaría Municipal
- Secretaría de Planificación Municipal
- Archivo







**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS**  
**“MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS: LOCALIDAD DE NUEVA BRAUNAU”**  
**COMUNICA INICIO DEL PROCESO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA**

- a) **Órgano Responsable:** Ilustre Municipalidad de Puerto Varas  
b) **Resumen de sus antecedentes:**

La Ilustre Municipalidad de Puerto Varas a través del Decreto Alcaldicio N° xx del xx de Marzo de 2023, ha dado inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la “Modificación del Plan Regulador Comuna de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau”. Esta tiene por objetivo incorporar a la localidad de Nueva Braunau a la planificación urbana comunal, dotándola de un instrumento de planificación territorial de mayor jerarquía que redefina el límite urbano existente, determine normas urbanísticas acordes a su nivel de desarrollo y perspectivas futuras de crecimiento, minimice las externalidades negativas y los conflictos, y contribuya en definitiva, al desarrollo sostenible de la localidad y su comunidad, en el marco de los objetivos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (Minvu.2014).

En específico, se busca regular el proceso de desarrollo urbano de la localidad de Nueva Braunau mediante normas urbanísticas que promuevan un desarrollo urbano armónico con usos de suelo mixtos, reserva de espacios para circulaciones y equipamiento, evite conflictos por el uso del suelo y minimice las externalidades negativas del desarrollo urbano, además de mejorar el sistema vial, perfeccionando la conectividad y accesibilidad desde y hacia la localidad, y a todos los sectores al interior de ella, otorgándole equitativamente una integración al desarrollo y crecimiento de la comuna. De la misma forma, plantea contribuir a la protección de elementos de valor natural del área urbana, conformando un sistema de áreas verdes y de paseos públicos, el identificar los sectores que presentan valor patrimonial, declarando y reglamentando Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica (ZCH, ICH), para potenciarlos y ponerlos en valor como recurso urbano de la localidad, y finalmente, resguardar a la población ante amenazas de riesgos de desastres naturales, identificando aquellas zonas vulnerables a la ocurrencia de ellos o que presentan restricción al desarrollo urbano, generando normas urbanísticas que propicien la localización segura de los usos y actividades al interior del área urbana. Todo lo anterior, incorporando las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, incluidas las relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

c) **Criterios de Desarrollo Sustentable que se consideraran:**

1. **Planificación urbana con uso sustentable del suelo urbano:** La localidad de nueva Braunau debe incorporarse a la planificación urbana comunal con un uso sustentable del suelo promoviendo el desarrollo urbano armónico y acorde a su nivel de crecimiento y perspectivas futuras, otorgando el acceso a bienes y servicios de calidad y de manera equitativa, en zonas libres de amenazas de riesgos naturales, con acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y permitiendo el desarrollo y desenvolvimiento de sus habitantes en los ámbitos económico, social y cultural.
2. **Desarrollo urbano con seguridad y calidad ambiental:** El desarrollo urbano debe dar respuesta a los desafíos de un sistema vial con calidad ambiental para los habitantes de Nueva Braunau, que sea integrado y seguro respecto a las vías de mayor jerarquía, y otorgue acceso al espacio público y a los servicios que el área urbana, promoviendo las nuevas formas de movilidad urbana, de manera de contribuir con acciones de mitigación al cambio climático por la disminución de los GEI (gases efecto invernadero).
3. **Valoración del patrimonio natural:** Planificar el territorio mediante normas urbanísticas que reconozcan, valoricen y protejan el patrimonio natural de la localidad como fuente de recursos paisajísticos, ecosistémicos y de recreación mediante un sistema de áreas verdes y de paseos públicos, que además contribuyan a las acciones de adaptación al cambio climático.
4. **Rescate y puesta en valor del patrimonio cultural:** El patrimonio cultural de la localidad reflejado en su patrimonio construido, como así también, en su proyección hacia las costumbres e identidad de la población, forma parte de la base económica, social y cultural de Nueva Braunau, por tanto, debe ser protegido y puesto en valor mediante los instrumentos y normas indicadas en la OGU.

d) **Objetivos Ambientales:**

1. Propiciar el uso sustentable del suelo urbano mediante su incorporación a la planificación urbana comunal a través de un desarrollo urbano armónico con normas acorde a su nivel de crecimiento y perspectivas futuras, que propicien la densificación, el incremento de los bienes y servicios y su acceso equitativo e inclusivo, minimizando los conflictos y externalidades negativas, resguardando a la población ante amenazas de riesgos de desastres naturales, y con acciones de adaptación y mitigación al cambio climático.
2. Mejorar las condiciones ambientales del área urbana promoviendo la generación de una vialidad integrada que otorgue a la comunidad seguridad respecto de rutas de mayor categoría y un acceso adecuada al espacio público, además de dotar de conectividad y accesibilidad a todas las zonas del plan, la comuna, provincia y región reconociendo las nuevas formas de movilidad urbana, y propiciando con ello, acciones de mitigación al cambio climático.
3. Contribuir a potenciar el patrimonio natural de la localidad mediante la definición de normas y zonas urbanas (Parques y zonas de Áreas Verdes) que reconozcan y protejan las zonas de valor natural, y propicien un sistema de áreas verdes y de paseos públicos que potencien su valor paisajístico, ecosistémico y recreativo, aportando a las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático.
4. Rescatar y poner en valor el recurso patrimonial cultural de la localidad, relevando su imagen identitaria y proyectándola para promover el desarrollo social, cultural y económico de sus habitantes.

e) **Lugar, Dirección y Horarios de Exposición de Antecedentes**

Los antecedentes estarán disponibles durante 30 días hábiles a partir de la fecha de publicación del presente extracto en los siguientes lugares y horarios:

- Oficina de Partes de la Municipalidad de Puerto Varas I. Municipalidad de Puerto Varas, ubicado en Calle San Francisco 413, Puerto Varas, Región de Los Lagos, de lunes a viernes de 8:30 a 14:00 y de 15:00 a 16:00 hrs.
- Oficina Delegación Municipal de Nueva Braunau, Pasaje Aravena s/n, de lunes a viernes de 8:30 a 14:00 y de 15:00 a 16:00 hrs.
- Página web <https://ptovaras.cl/home>

Cualquier persona natural o jurídica podrá aportar antecedentes o formular observaciones al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica. Los que deberán entregarse por escrito en la Oficina de Partes de la Municipalidad, en la Oficina de la Delegación Municipal de Nueva Braunau, o remitirse al correo [eae\\_braunau@ptovaras.cl](mailto:eae_braunau@ptovaras.cl), identificando remitente, dirección y datos de contacto.

