



MUNICIPALIDAD DE PUERTO MONTT
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

ORD. N°: 5 1526

ANT. :

1.- Decreto Exento N°2182 del 16 de Febrero de 2016. Alcalde de Puerto Montt instruye la elaboración y tramitación de una Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.

2.- Ord. N° 1389 del 13 de Octubre de 2016. Alcalde de Puerto Montt, comunica inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.

3.- Ord. N° 164223 del 21 de Octubre de 2016. Subsecretario del Ministerio del Medio Ambiente solicita ingreso de antecedentes a la SEREMI del mismo Ministerio para que se efectúe el análisis de inicio establecido en el art. N°15 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

MAT.: Remite antecedentes de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.

PUERTO MONTT, 23 NOV. 2015

DE : CARLOS SOTO OJEDA
ALCALDE (S) DE PUERTO MONTT.

A : JORGE PASMINIO CUEVAS
SEREMI DE MEDIO AMBIENTE.

En el marco de la Ley 20.417, que modifica a la Ley 19.300 de Bases del Medio Ambiente, respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica de los Instrumentos de Planificación Territorial, y del Decreto N° 32 del 17 de Agosto de 2015 que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, informo a Usted que se ha iniciado el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.

a. ANTECEDENTES DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA A EVALUAR

De acuerdo al artículo N°28 del D.F.L. N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, la planificación urbana se efectúa en cuatro niveles de acción, que corresponden a cuatro áreas: nacional, regional intercomunal y comunal.

En complemento a lo anterior, el literal b) del artículo N°3 de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, indica que es función privativa de las municipalidades, en el ámbito de sus territorios administrativos la confección del Plan Regulador Comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes. En este marco general, la Municipalidad de Puerto Montt, desarrolla una **Agenda de Planificación Urbana Comunal**, cuyo principal componente es la: **Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt**.

El Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, sujeto de modificación, corresponde al aprobado por Resolución Afecta N°0095 del 19.08.2009 del Gobierno Regional de Los Lagos y publicada en el Diario Oficial con fecha 12.11.2009. Se incluye también sus 02 modificaciones posteriores, el **Plano Seccional Circunvalación Avenida Presidente Ibáñez - Costanera Puerto Montt**, promulgado por Decreto Exento del Alcalde de Puerto Montt N°1858 del 11.02.2011 y la **Enmienda al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt**, promulgado por Decreto Exento del Alcalde de Puerto Montt N° 13.945 del 22 de Septiembre de 2016.

Por último, se debe tener especial consideración con la **Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, Sector Alerce** aprobada por Resolución Afecta N°0094 del 19.11.2001 del Gobierno Regional de Los Lagos y publicada en el Diario Oficial con fecha 03.01.2002. Lo anterior debido a que territorio normado por este Instrumento de Planificación Urbana Comunal fue traspasado desde la Comuna de Puerto Varas a la Comunal de Puerto Montt a través del artículo N°2 de la Ley 20.578, que Modifica el Límite Comunal Puerto Montt - Puerto Varas.



i. Objetivos de la Modificación del Plan Regulador de Puerto Montt

La Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, busca transformar al Instrumento de Planificación Urbana Comunal, en el marco de un proyecto participativo de cohesión social y sostenibilidad:

- Que se define su estructura en función a criterios claros de sostenibilidad.
- Que apunta a construir una ciudad más integrada socialmente.
- Que profundiza los procesos de participación ciudadana.

Los Objetivos de la Modificación del Plan Regulador de Puerto Montt son los siguientes:

• **Objetivos Generales**

- Contar con un Plan Regulador Comunal que promueva un Crecimiento Sostenible para la Comuna de Puerto Montt, potenciando y relacionando en equilibrio cada uno de sus tres componentes estructurales: el urbano, el rural y el natural.
- Resolver los problemas de desigualdad en sus manifestaciones urbanas de segregación espacial, y de acceso a bienes y servicios, promoviendo barrios y sectores integrados con mayor autonomía funcional.
- Permitir un adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas en la ciudad, asegurando disponibilidad suficiente de suelo y adecuadas relaciones funcionales entre ellas, pensando en los desafíos futuros de Puerto Montt, como el centro metropolitano más austral del país.
- Promover el emplazamiento seguro de la población urbana y el resguardo de los Elementos de Valor Natural -Ambiental de la Ciudad.

• **Objetivos de Planificación Urbana.**

- Incentivar el crecimiento interior - compacto de la ciudad consolidada.
- Resguardar ambientalmente las Áreas de Extensión Urbana y el Borde Costero.
- Proteger el patrimonio urbano del Centro Histórico.
- Promover el Transporte y la Movilidad Sostenible.

• **Objetivos Específicos**

- Solucionar conflictos normativos en territorios próximos al límite urbano, que fueron desarrollados fuera de la planificación urbana formal.
- Incentivar la Renovación Urbana de la Ciudad Histórica considerando la estructura y fisonomía de nuestros barrios existentes, de modo de fortalecer la imagen ciudad y activar las economías locales.
- Resguardar y consolidar bienes públicos altamente demandados como el borde costero, las áreas verdes y las zonas de esparcimiento y equipamiento.
- Permitir el emplazamiento seguro de la población distinguiendo las áreas de riesgos y de protección ambiental del área urbana.
- Identificar y promover la utilización sostenible de los terrenos en desuso que estén emplazados en áreas consolidadas.
- Actualizar y racionalizar los trazados de la red vial estructurante, pensando en la eficiencia de la movilidad y del transporte público.
- Ampliar las posibilidades de emplazamiento de viviendas sociales y económicas, para modificar la tendencia de homogeneidad - segregación.
- Promover las iniciativas de reutilización, remodelación y ampliación de las edificaciones existentes.
- Potenciar el reconocimiento y resguardo del patrimonio urbano y arquitectónico.
- Incorporar el sector de Alerce Norte, al área urbana de la Comuna de Puerto Montt. Consolidar la red de subcentros, principalmente de la ciudad Satélite Alerce y Mirasol.



ii. **Antecedente o Justificación que determina la necesidad de desarrollar la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt**

La Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt es **sustancial**, debido a las causales i) iii) y iv) indicadas en el Decreto N° 32 del 17 de Agosto de 2015 que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica :

- i) Se amplía el área Urbana, para incorporar el sector de Alerce Norte.
- iii) Se reclasifican y establecen nuevas vías como colectoras.
- iv) Se incorporan territorios destinados a actividades productivas en el sector de la Ruta 5- Camino a Parga.

La Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt se justifica por lo siguiente:

1. **Alto Crecimiento de superficie urbana en baja densidad de población.** La Ciudad de Puerto Montt en los últimos años ha experimentado un alto crecimiento por extensión urbana de baja densidad lo que ha generado una serie de impactos en términos ambientales, sociales y económicos, como congestión vial e incremento del uso del automóvil, deterioro y obsolescencia del centro histórico, grandes inversiones en conectividad para sectores alejados, falta de servicios en la periferia, segregación socio-espacial, entre otros.

Esta situación hace necesario analizar la normativa dispuesta para las amplias áreas de la periferia urbana, que hoy permiten en todas las Zonas de Extensión (aproximadamente 2.000 has), contra el cumplimiento de ciertas condicionantes, la posibilidad del desarrollo de núcleos residenciales aislados de la ciudad consolidada, en directo conflicto con áreas de interés ambiental y natural que están presentes en las áreas de interfaz urbano - rural.

2. **Deterioro del Centro histórico de la ciudad de Puerto Montt.** En consecuencia de lo anterior, en la actualidad se presenta un significativo deterioro funcional, ambiental y económico del centro de la ciudad de Puerto Montt, lo que se puede constatar del mal estado y escasa renovación de las construcciones, una significativa congestión en sus principales accesos, pérdida del patrimonio urbano y percepción de inseguridad y desorden.

Es por ello que se requiere incentivar la ocupación planificada del área consolidada para uso urbano más compacto e integrado, de modo de ofrecer una alternativa atractiva para el emplazamiento de la población generando un mayor dinamismo económico - urbanístico.

3. **Necesidad de diversificación de las actividades económicas que fortalezcan el rol de la ciudad como Centro metropolitano especializado en logística portuaria, administrativo, de servicios y turístico,** dada su condición de puerta de entrada al sur austral, a sus inmejorables condiciones portuarias y su ubicación estratégica en la ruta turística austral (Chiloé, Carretera Austral y Patagonia).

4. **Necesidad de regulación de la ocupación urbana de las áreas de riesgo y de protección ambiental.** El Municipio en la actualidad cuenta con estudios especializados respecto a las áreas de riesgos naturales y protección ambiental, y biodiversidad que deben ser consideradas en términos de zonificación y normativa urbana por el Plan Regulador.

iii. **Temáticas que abordará el proceso de planificación y los mecanismos mediante los cuales se llevará a cabo**

Las temáticas que abordará el proceso de planificación, corresponden a las competencias que le asigna a los Planes Reguladores Comunales el Artículo 28° y 41° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.), contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y su ordenanza (O.G.U.C), en el Art. 2.1.10, para que otorgue normas urbanísticas, propias de su nivel de planificación territorial, relativas a:

- El límite urbano de sus centros poblados.
- Las vías estructurantes de la comuna con sus respectivos anchos mínimos, líneas de edificación y franjas sujetas a expropiación

- Zonificación y sus respectivas normas urbanísticas: usos de suelo, sistemas de agrupamiento de las edificaciones, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos mínimos a los medianeros, antejardines, ochavos y rasantes; superficie de subdivisión predial mínima; densidades máximas, alturas de cierros, exigencias de estacionamientos según destino de las edificaciones; , áreas de riesgo o de protección, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso y exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.
- Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
- Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.

Así mismo , los artículos 2.1.17., 2.1.18. y 2.1.19. de la O.G.U.C, permiten a los municipios definir dentro de los planes reguladores comunales:

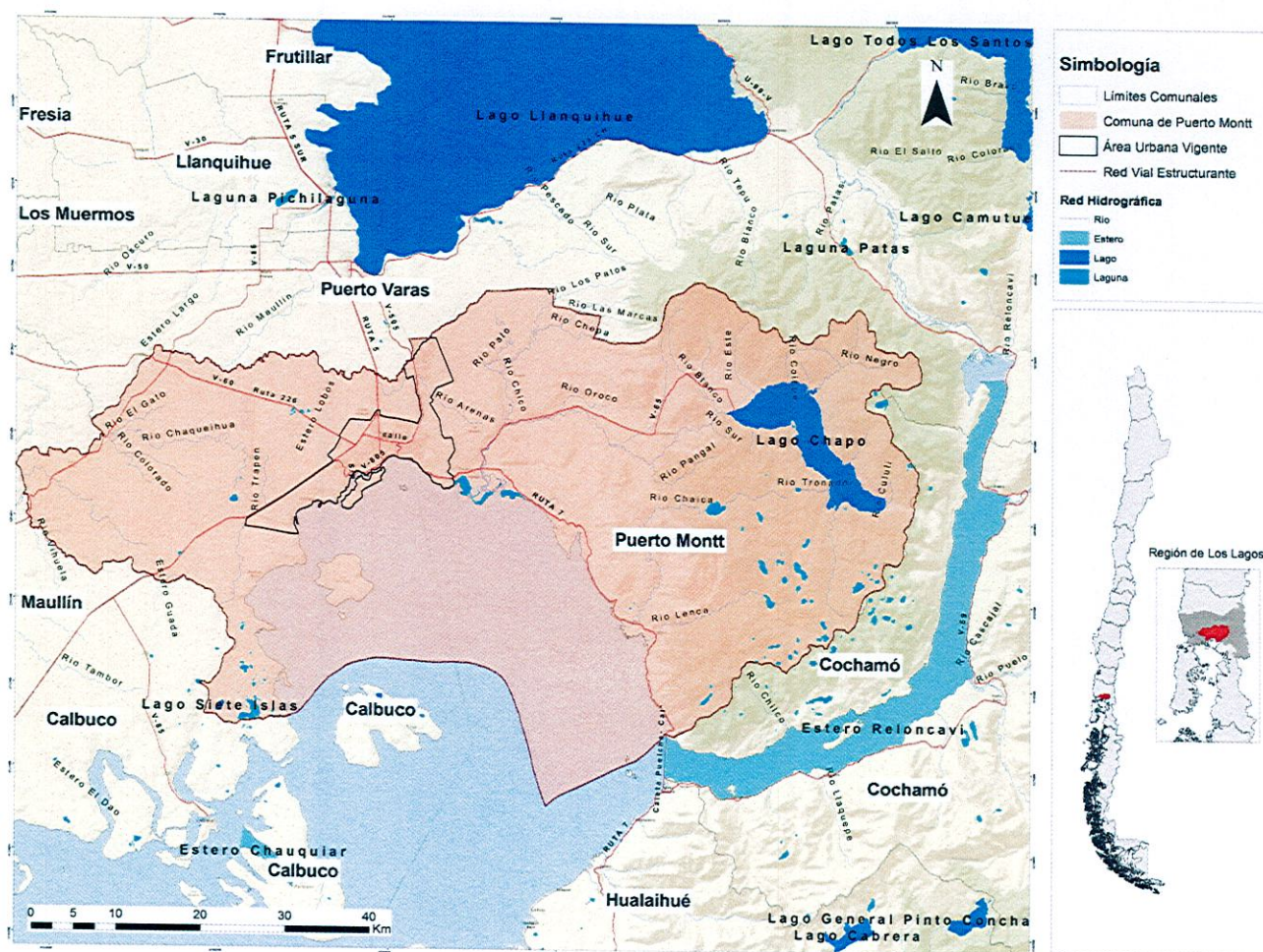
- Zonas no edificables.
- Áreas de riesgo.
- Áreas de protección de recursos de valor natural y ambiental.
- Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

iv. **Ámbito de aplicación territorial y temporal**

El Ámbito territorial del Plan corresponde al Área urbana, perteneciente a la Comuna de Puerto Montt, Provincia de Llanquihue, en la Región de los Lagos. No se considera ampliaciones de límite urbano por ser suficientes los terrenos disponibles.

El horizonte de vigencia de la propuesta Modificación al Plan Regulador de Puerto Montt, se considera hasta el año 2030, aproximadamente 20 años después de la aprobación de su actualización en el año 2009.

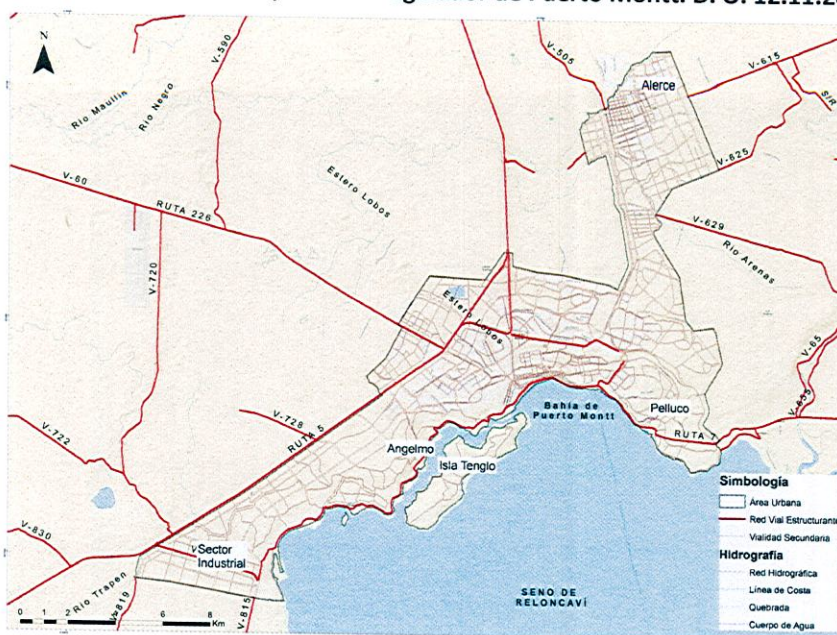
Figura N°1:
Comuna de Puerto Montt. Área Urbana Comunal.



El Área Urbana que se muestra en la Fig. N°1 anterior se compone de dos polígonos:

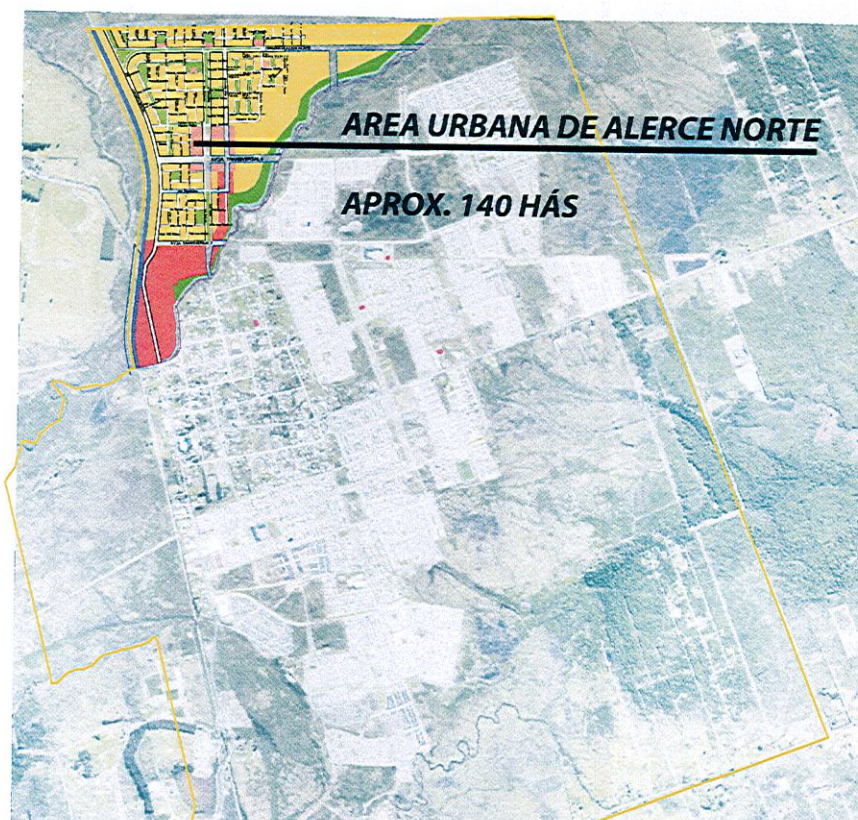
1.-El delimitado por el **Plan Regulador Comunal de Puerto Montt**, publicado en el Diario Oficial con fecha 12.11.2009, correspondiente a la ciudad de Puerto Montt, el sector Alerce y las Islas Tenglo y Chincuy. Alcanza una superficie estimada de 9000 hectáreas de las cuales 3239 hás. son áreas de extensión urbana condicionada.

Figura N°2:
Área urbana Comunal, de Plan Regulador de Puerto Montt. D. O. 12.11.2009



2.-El polígono que fue traspasado desde la Comuna de Puerto Varas a la Comunal de Puerto Montt a través del artículo N°2 de la Ley 20.578, que Modifica el Límite Comunal Puerto Montt- Puerto Varas, y que fuese definido como área urbana por la **Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, Sector Alerce** publicada en el Diario Oficial con fecha 03.01.2002

Figura N°3:
Área urbana Comunal, proveniente de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, Sector Alerce. D.O. 03.01.2002 y de la Ley 20.578.





b. LAS POLÍTICAS MEDIO AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD QUE PUDIERAN INCIDIR EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Las Políticas medio ambientales y de sustentabilidad que inciden en el Instrumento de Planificación Territorial son las siguientes:

- Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014)
- Estrategia Regional de Desarrollo 2009-2020, División de Planificación, GORE, Región de los Lagos
- Informe Ambiental de Plan Regulador Intercomunal Ribera Lago Llanquihue e Hinterland de Puerto Montt, SEREMI MINVU, Región de los Lagos. Informe Ambiental sancionado, mediante Ord. n°142182, Subsecretaría de Medio Ambiente, 12 de junio 2014.
- Actualización Plan de Transporte de Puerto Montt, Etapa I, SECTRA, 2015
- Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO), 2011, Municipalidad de Puerto Montt.
- Programa de Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles, BID, 2016.

c. CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD

Los criterios de sustentabilidad son los siguientes:

- *Visión:*

Puerto Montt, Metrópolis Austral Sustentable con un crecimiento urbano controlado, que garantice la protección del entorno natural, el emplazamiento seguro de la población, la consolidación y renovación urbana de la ciudad histórica, el resguardo del patrimonio, la integración social- urbana, la movilidad y el transporte eficiente.

Tabla N°1: Criterios de Sustentabilidad

Dimensión de Sustentabilidad	Criterios de Sustentabilidad
Dimensión Social	<i>Generar un crecimiento interior de la ciudad, que promueva la integración socio-espacial, la equidad ambiental y que garantice una buena calidad de vida urbana para todos sus habitantes.</i> <i>Asociada a la valoración de la comunidad local, sus barrios y su patrimonio histórico, lo que hace necesario tomar en consideración la protección del mismo.</i> <i>Asociada al crecimiento controlado y a las ventajas de construir una ciudad que integre los distintos grupos sociales, de manera tal de constituir unidades urbanas heterogéneas en las distintas zonas de la ciudad.</i>
Dimensión económica	<i>Potenciar el desarrollo de la Ciudad de Puerto Montt como un centro logístico y altamente especializado en sus actividades económicas propias de sus recursos naturales y localización como la pesca, transporte, portuarias, Servicios e Investigación.</i> <i>Promover un uso compatible entre las inmejorables condiciones portuarias y la gran calidad escénica de bahía Chincuy, integrando el desarrollo portuario al turismo. Y fomentando una economía local, que favorezca la renovación urbana del centro histórico, desde sus habitantes, haciendo de los propios pequeños propietarios de terrenos, agentes del desarrollo económico de la</i>

	urbanización.
Dimensión Ambiental	<i>Promover la protección del entorno natural, en la ciudad histórica y principalmente en las áreas de interface urbano-rural.</i> <i>Desarrollar una planificación del emplazamiento seguro de la población en el entorno urbano, definiendo las zonas de riesgo en el marco de un escenario de cambio climático.</i> <i>Promover una Movilidad urbana con bajas emisiones que fomente el desplazamiento peatonal, en bicicleta e inclusive, desincentivando el uso del automóvil.</i>

d. OBJETIVOS AMBIENTALES

Los Objetivos ambientales son los siguientes:

- Resguardar los humedales y bosque nativo remanente en las zonas de extensión del área de interfaz urbano-rural.
- Promover el resguardo de los Cauces Naturales, las laderas, quebradas y acantilados costeros por sus servicios ambientales, ejes naturales de escurrimiento de las aguas y valor paisajístico, integrándolos al sistema de espacios públicos y recreacional de la Ciudad.
- Resguardar el valor ambiental y paisajístico del borde costero, por su potencial uso turístico, susceptibilidad a riesgo de tsunami y calidad ambiental de la Ciudad.
- Reconocer y Mitigar los efectos del Cambio climático en el ámbito urbano considerando evitar el emplazamiento de la población en áreas de Riesgo y protegiendo los recursos naturales.

e. LAS IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD QUE GENERARÍAN LAS OPCIONES DE DESARROLLO POR EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

La Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, plantea tres Alternativas u Opciones de Desarrollo para el área urbana de Puerto Montt. Las Alternativas se elaboran en base al escenario tendencial de crecimiento al año 2030 estimado por el Estudio de Transporte Urbano de SECTRA el año 2015.

La hipótesis principal del planteamiento alternativas de estructuración territorial para este escenario tendencial 2030, es que a través de la construcción de ejercicios de reasignación de las demandas urbanas esperadas, se pueda iniciar una propuesta de Plan Regulador que pueda romper con la inercia autorregresiva de las tendencias desarrolladas hasta el momento en nuestra ciudad, referidas principalmente al excesivo consumo de suelo en extensión.

Las Alternativas de Estructuración Territorial son las siguientes:

- Alternativa 1 Tendencial o de Extensión
- Alternativa 2: De Consolidación
- Alternativa 3 De Densificación.

Para cada Alternativa se establecen los siguientes indicadores, entre otros: Consumo de suelo urbano, emplazamiento de viviendas sociales, demanda de viviendas proyectada, oferta de vivienda en edificios, coeficiente de ocupación del suelo, Tasa de crecimiento y habitantes al interior del Anillo Presidente Ibáñez. (Ver tabla siguiente). Posteriormente, se establecen las implicancias ambientales y de sustentabilidad:

Figura N°4:
Esquema de la Alternativa N°1. Extensión.

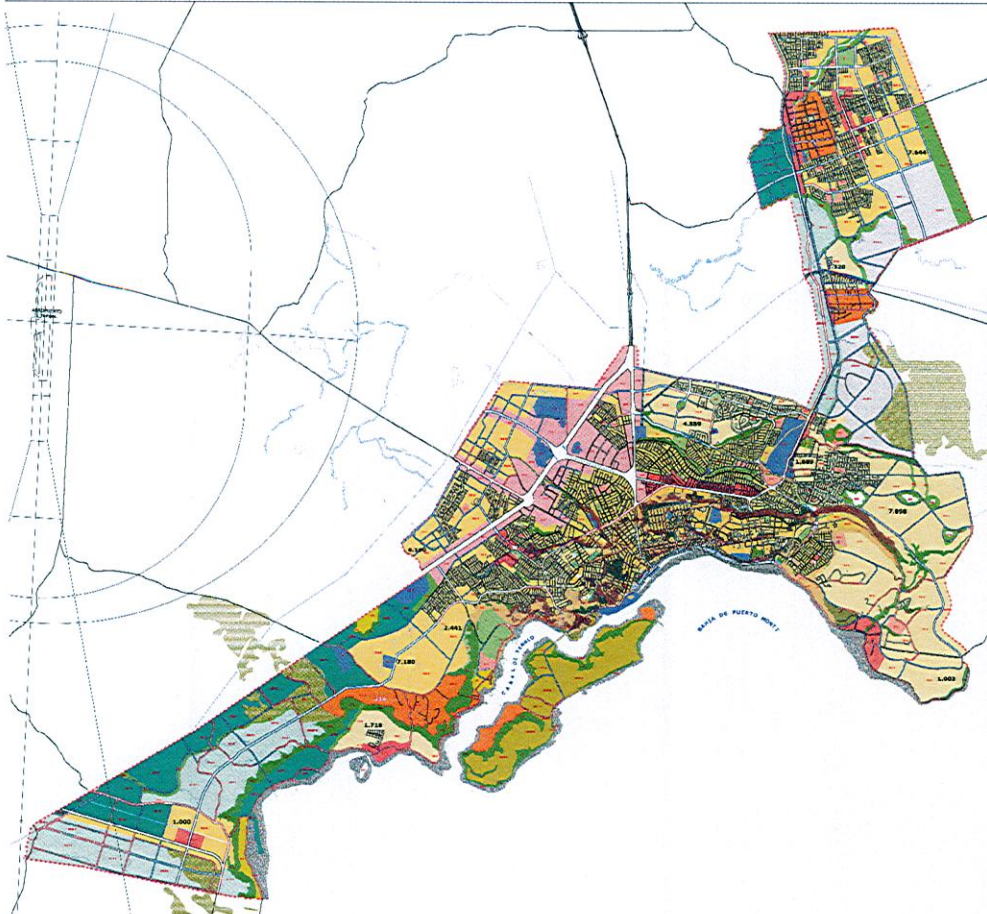


Figura N°5:
Esquema de la Alternativa N°2. De Consolidación.

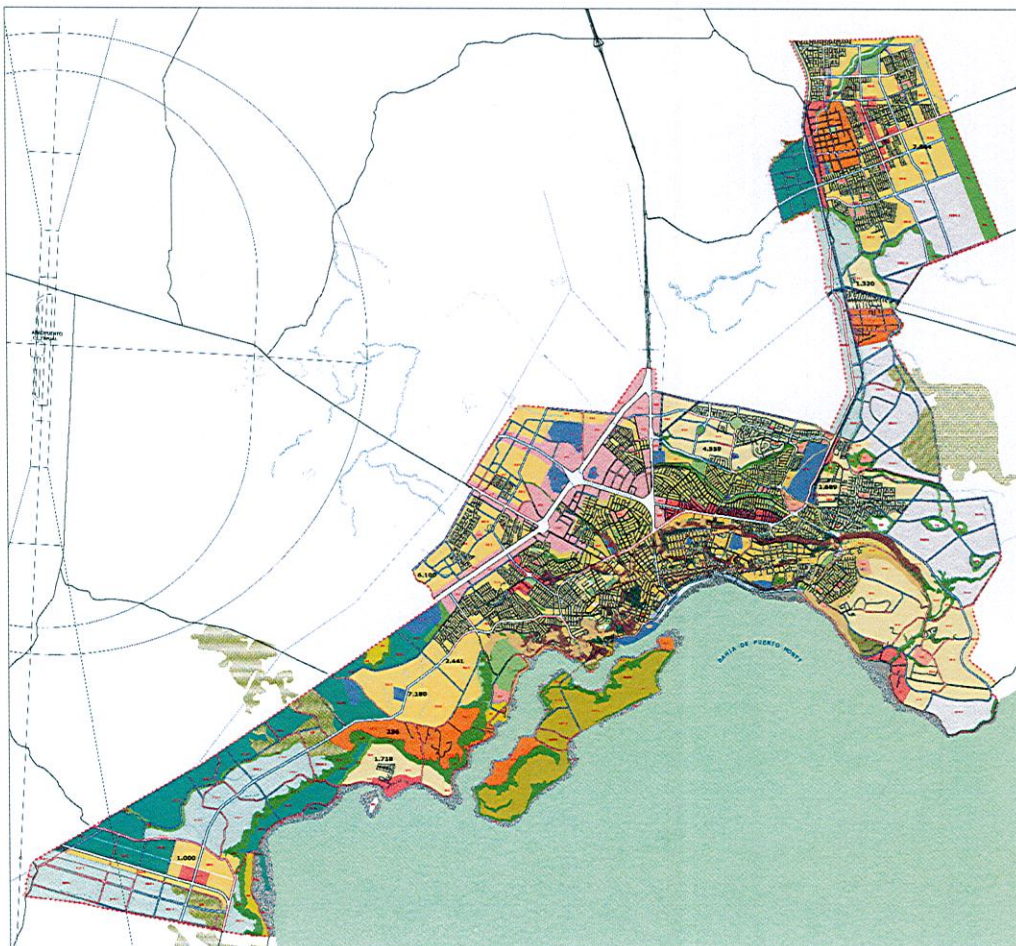


Figura N°6:

Esquema de la Alternativa N°3. De Densificación.

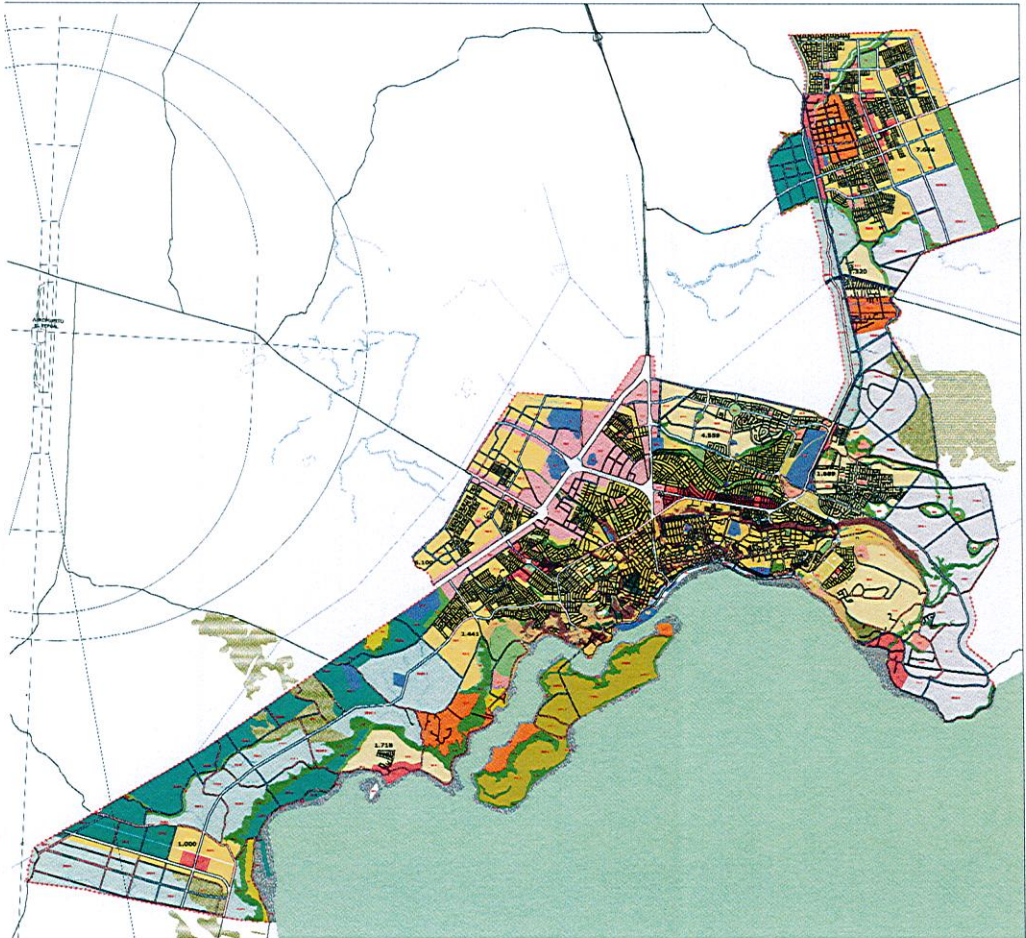


Tabla n°2: Alternativas de Estructuración Territorial (opciones de Desarrollo)

	ALTERNATIVA N°1	ALTERNATIVA N°2	ALTERNATIVA N°3
TIPO DE ESTRUCTURACIÓN URBANA	TENDENCIAL O DE EXTENSIÓN	MEJORADA O DE CONSOLIDACIÓN	IDEAL O DE DENSIFICACIÓN
VARIABLES			
CONSUMO DE SUELO EN EXTENSIÓN	684 has	353 has	185 has
EMPLAZAMIENTO DE VIVIENDAS SOCIALES	Extensión	Extensión- consolidación	Consolidación y Densificación
DEMANDA DE VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA CIUDAD	53.186	52.578	52.516
PORCENTAJE DE VIVIENDA EN EDIFICIOS	10%	10%	20%
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (USO RESIDENCIAL)	0.44	0.63	0.82
CRECIMIENTO AL INTERIOR DEL ANILLO PRESIDENTE IBAÑEZ	13%	40%	75%
HABITANTES AL INTERIOR DEL ANILLO PRESIDENTE IBAÑEZ (900 HAS) AL 2030	57.344 habitantes. (17.285 adicionales.)	92.637 habitantes . (52.578 adicionales.)	138.059 habitantes. (98.000 adicionales)

Fuente: SECPLAC, I: M. de Puerto Montt en base a resultados de escenario tendencial 2030, Estudio de Transporte Urbano, SECTRA;
De acuerdo a la tabla anterior se identifican las siguientes implicancias ambientales y en la sustentabilidad de las Alternativas de Desarrollo Urbano:

DIMENSIÓN	COMPONENTES	ALTERNATIVA N°1	ALTERNATIVA N°2	ALTERNATIVA N°3
AMBIENTAL	MOVILIDAD	Mayor emisión de contaminantes (ruido y aire) por necesidad de mayores desplazamientos	Emisiones medias de contaminantes (ruido y aire)	Menores emisiones de contaminantes (ruido y aire) por menor necesidad de desplazamientos
ECONOMICA	COSTOS DE URBANIZACIÓN E INVERSIÓN DEL ESTADO EN INFRAESTRUCTURA	Ciudad con mayores costos directos de urbanización y servicios (recolección de residuos, otros), y con alta inversión del Estado en conectividad (infraestructura)	Ciudad construida entre la inversión pública y privada.	Menor inversión en costos directos de urbanización. Y . alta Inversión del Estado, para poder recibir la densificación propuesta.
SOCIAL	INTEGRACION Y DIVERSIDAD SOCIAL	Mayor segregación social, por rango más amplio de valores de suelo influido por la normativa	Segregación social media.	Menor segregación y diversidad social Gentrificación por renovación urbana. Abandono de la población residente originaria de barrios de valor patrimonial por reconversión de edificaciones. .
AMBIENTAL	PROTECCION AMBIENTAL	Pérdida de elementos naturales identificados en el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental	Máxima protección ambiental de los elementos naturales identificados en el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental	Máxima protección ambiental de los elementos naturales identificados en el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental.
ECONOMICA	CONCENTRACION DE LA ACCION INMOBILIARIA	El desarrollo inmobiliario lo efectúan en su mayoría empresas inmobiliarias especializadas en extensión urbana lo que genera un mercado de vivienda monopolizado y segregado.	El desarrollo inmobiliario es equilibrado, con una diversidad de oferta y accesible a un mayor porcentaje de la población	El desarrollo inmobiliario, lo efectúan en su mayoría empresas inmobiliarias especializadas en densificación, lo que puede generar mayores valores de la vivienda (nuevas)
SOCIAL	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	Abandono de edificaciones de valor patrimonial por procesos de especulación inmobiliaria	Oportunidad de acciones de recuperación de edificaciones de interés patrimonial (reutilización , cambios de destino, otros)	Mayor riesgo de pérdida del patrimonio por densificación
AMBIENTAL	PAISAJE (CONDICIONES DE VISTA Y VALOR ESCENICO)	Alto Riesgo de pérdidas de vistas panorámicas y valor escénico de Seno de Reloncaví	Sin riesgo de perder vistas panorámicas y valor escénico de Seno de Reloncaví	Alto riesgo de perder vistas panorámicas de seno de Reloncaví



MUNICIPALIDAD DE PUERTO MONTT
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

ECONOMICA	TURISMO	Incorporación de la variable turismo en la matriz económica de la ciudad	Mayores atractivos naturales y urbanos para utilizar entre ellos el turismo cultural y etnográfico	Mayores atractivos naturales y urbanos para utilizar entre ellos el turismo cultural y etnográfico
SOCIAL	AREAS VERDES Y ESPARCIMIENTO (Disposición de bienes públicos altamente demandado)	Bienes públicos escasos, y disgregados	Bienes públicos intensificados por la ocupación de grandes vacíos urbanos, tendiendo a mayor concentración	Bienes públicos intensificados por la ocupación de grandes vacíos urbanos, tendiendo a una mayor concentración. Mayor inversión en Bienes Públicos por menor inversión vial.

f. LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO QUE SE CONVOCARÁN A FIN DE GARANTIZAR UNA ACTUACIÓN COORDINADA EN LA ETAPA DE DISEÑO DE LA POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

- Gobierno Regional de Los Lagos, División de Planificación
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo
- Seremi de Agricultura
- SEREMI de Hacienda
- SEREMI de Economía
- SEREMI de Salud
- SEREMI de Energía
- SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones / Empormontt / EFE
- SEREMI Ministerio de Obras Públicas
- SEREMI de Medio Ambiente
- Dirección de Vialidad, MOP
- Dirección de Arquitectura, MOP
- Dirección de Obras Hidráulica, MOP
- Dirección de Aguas, MOP
- Dirección de Aeropuertos, MOP
- SERNAGEOMIN
- SERVIU
- SERNATUR
- Ministerio de Desarrollo Social
- Carabineros de Chile
- Ejército de Chile
- Armada de Chile
- Fuerza Aérea de Chile

g. LA IDENTIFICACIÓN DE ORGANISMOS NO PERTENECIENTES A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO O REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD QUE SE ESTIMEN CLAVES PARA EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y LA FORMA DE INCORPORARLOS AL MISMO.

Los organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad que se estimen claves para el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, son los siguientes:

- Universidad de Los Lagos
- Universidad Austral de Chile
- Universidad San Sebastián
- Uniones Comunales de Juntas de Vecinos (02)
- Colegio de Arquitectos de Chile
- Cámara Chilena de la Construcción
- Cámara de Comercio y Turismo
- ARMASUR

h. EL CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE LA ELABORACIÓN DE LA POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El cronograma estimativo para la elaboración del Estudio Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt es el siguiente:

Tabla n°3: Cronograma estimativo de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt

	ACTIVIDADES	AÑO CALENDARIO
ESTUDIOS PREVIOS DE PLAN REGULADOR COMUNAL	Decreto exento de inicio	2016
	Estudio de riesgos y protección ambiental (2.1.17 OGUC)	
	Estudio del equipamiento y de las áreas verdes urbanas	
	Estudio del patrimonio urbano	
	Plan costanera - centro	
	Estudio de Capacidad Vial	
PROPUESTA IMAGEN OBJETIVO	Memoria	2016
	Plano	
	Ordenanza local	
PARTICIPACION CIUDADANA TEMPRANA ELABORACION DE ANTEPROYECTO	Informe al Concejo Municipal de los contenidos del PRC	2017
	Metodología de Participación Ciudadana	
	Reuniones informativas (09) (DGA-DOH- SERVIU-MINVU- COLEGIO DE ARQ.-CCHC-VECINOS TRAPEN SERNAGEOMIN)	
	Presentación al Concejo de la Imagen objetivo	
	Exposición 60 días	
	Recepción de observaciones (60 días)	
	Informe al Concejo Municipal de las observaciones recibidas	
	Planos	
	Memoria	
	Ordenanza local	
	Presentación al Concejo Municipal del Anteproyecto	
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)	Oficio inicial de procedimiento EAE a nivel central MMA(Art. 14 y 15 D.S. N°32)	2016-2017
	Difusión (art. 16 d.s. n°32)	
	Participación Ciudadana en la etapa de diseño (art. 17 d.s. n°32)	
	Reuniones con los Órganos de la Administración del estado (art. 19 D.S. n°32)	
	Informes de los órganos de la Administración del Estado participantes (art. 18 d.s. n°32)	
	Elaboración del informe ambiental	
	Observaciones del Ministerio del Medio ambiente	
	Eventual informe ambiental complementario	
	Observaciones del Ministerio del Medio Ambiente	



MUNICIPALIDAD DE PUERTO MONTT
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

	Aviso de prensa consulta pública de Informe Ambiental	
	Consulta pública de Informe Ambiental (art. 24)	
	Revisión de consulta publica	
	Anteproyecto e Informe Final corregido (art. 25)	
	Observaciones del Ministerio del Medio Ambiente	
	Conclusión de procedimiento y Resolución Final de Municipio	
PARTICIPACION CIUDADANA OGUC	Preparación del expediente final para participación ciudadana	2017
	Aprobación del concejo al inicio del proceso de participación ciudadana de acuerdo al art. 2.1.11. De la OGUC.	
	Primera Audiencia publica	
	Exposición por 30 días. Inicio de la recepción de observaciones	
	Segunda Audiencia publica	
	Termino del proceso de recepción de observaciones	
	Evaluación de las observaciones por el Concejo Municipal	
	Pronunciamiento del Concejo Municipal sobre cada una de las materias observadas	
	Aprobación Concejo Municipal y envío al MINVU	
ELABORACION DEL EXPEDIENTE DEFINITIVO	Ordenanza local	2017
	Memoria	
	Planos	
APROBACIÓN - PROMULGACIÓN Y ARCHIVO	Informe favorable MINVU	2017-2018
	Aprobación GORE y Resolución Intendente	
	Envío a Contraloría	
	Publicación en Diario oficial	

Sin otro particular, se despide atentamente.



CARLOS SOTO OJEDA
ALCALDE(S) DE PUERTO MONTT

Distribución:
Destinatario.
Alcaldía.
Archivo SECPLAN.
Asesor Urbanista.
Oficina de Partes Municipalidad.

PDG / DRB
Secplan, 18 de Noviembre de 2016.



OF. ORD. N° **164223** / 16

ANT.: Oficio Ordinario N°1389, de 13 de octubre de 2016, de la Municipalidad de Puerto Montt, informando el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.

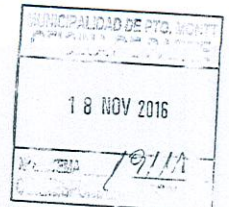
MAT.: Informa que comunicación de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica debe ser ingresada en la SEREMI respectiva

ADJ.: Antecedentes de Inicio de EAE

SANTIAGO, 21 OCT 2016

DE: MARCELO MENA CARRASCO
SUBSECRETARIO
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE

A: CARLOS SOTO OJEDA
ALCALDE (S)
MUNICIPALIDAD DE PUERTO MONTT



En atención a lo solicitado en el Ordinario del Antecedente, y en conformidad a lo establecido en el artículo 7° bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y en el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto Supremo N° 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante el "Reglamento"), tengo el agrado de señalar lo siguiente:

El ordinario del Antecedente corresponde a la comunicación del inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt. Conforme al procedimiento establecido en el Reglamento para la EAE, específicamente en su Artículo 9°, dicha modificación corresponde a un instrumento de ordenamiento territorial con ámbito de aplicación comunal, debiendo –por tanto– ser analizado técnicamente por la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente (SEREMI) respectiva. A su vez, informo que es la respectiva SEREMI quién ejercerá el rol definido en el artículo 6° letras a) y b) del Reglamento.

Considerando lo anteriormente expuesto, adjunto con este oficio, se devuelven los antecedentes para que el órgano responsable los ingrese a la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos, quien es el organismo encargado de realizar el análisis de inicio establecido en el artículo 15° del Reglamento.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



MARCELO MENA CARRASCO
SUBSECRETARIO
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE

CPM/CBM/GCC/MS/mvc

ORD. N°: 5 - 1389

ANT. : Decreto Exento N°2182 del 16 de Febrero de 2016. Alcalde de Puerto Montt instruye la elaboración y tramitación de una Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.

MAT.: Informa inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.

PUERTO MONTT,

13 OCT. 2016

DE : CARLOS SOTO OJEDA
ALCALDE(S) DE PUERTO MONTT.

A : MARCELO MENA CARRASCO
SUBSECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE.



cc/cB/22225

En el marco de la Ley 20.417, que modifica a la Ley 19.300 de Bases del Medio Ambiente, respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica de los Instrumentos de Planificación Territorial, y del Decreto N° 32 del 17 de Agosto de 2015 que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica publicado, informo a Usted que se ha iniciado el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.

a. ANTECEDENTES DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA A EVALUAR

De acuerdo al artículo N°28 del D.F.L. N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, la planificación urbana se efectúa en cuatro niveles de acción, que corresponden a cuatro áreas: nacional, regional intercomunal y comunal.

En complemento a lo anterior, el literal b) del artículo N°3 de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, indica que es función privativa de las municipalidades, en el ámbito de sus territorios administrativos la confección del Plan Regulador Comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes.

En este marco general, la Municipalidad de Puerto Montt, desarrolla una **Agenda de Planificación Urbana Comunal**, cuyo principal componente es la: **Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt.**

El Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, sujeto de modificación corresponde al aprobado por Resolución Afecta N°0095 del 19.08.2009 del Gobierno Regional de Los Lagos y publicada en el Diario Oficial con fecha 12.11.2009, incluido el **Plano Seccional Circunvalación Avenida Presidente Ibáñez - Costanera Puerto Montt**, promulgado por Decreto Exento del Alcalde de Puerto Montt N°1858 del 11.02.2011 y la **Enmienda al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt**, promulgado por Decreto Exento del Alcalde de Puerto Montt N° 13.945 del 22 de Septiembre de 2016.

Se debe tener especial consideración con la **Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, Sector Alerce** aprobada por Resolución Afecta N°0094 del 19.11.2001 del Gobierno Regional de Los Lagos y publicada en el Diario Oficial con fecha 03.01.2002. Lo anterior debido a que territorio normado por este Instrumento de Planificación Urbana Comunal fue traspasado desde la Comuna de Puerto Varas a la Comunal de Puerto Montt a través del artículo N°2 de la Ley 20.578, que Modifica el Límite Comunal Puerto Montt- Puerto Varas.

i. Objetivos de la Modificación del Plan Regulador de Puerto Montt

La Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, busca transformar al Instrumento de Planificación Urbana Comunal, en el marco de un Proyecto Participativo de Cohesión Social y sostenibilidad:

- Que se define su estructura en función a criterios claros de sostenibilidad.
- Que apunta a construir una ciudad más integrada socialmente.
- Que profundiza los procesos de participación ciudadana.

Los Objetivos de la Modificación del Plan Regulador de Puerto Montt son los siguientes:

• **Objetivos Generales**

- Contar con un Plan Regulador Comunal que promueva un Crecimiento Sostenible para la Comuna de Puerto Montt, potenciando y relacionando en equilibrio cada uno de sus tres componentes estructurales: el urbano, el rural y el natural.
- Resolver los problemas de desigualdad en sus manifestaciones urbanas de segregación espacial, y de acceso a bienes y servicios, promoviendo barrios y sectores integrados con mayor autonomía funcional.
- Permitir un adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas en la ciudad, asegurando disponibilidad suficiente de suelo y adecuadas relaciones funcionales entre ellas pensando en los desafíos futuros de Puerto Montt, como el centro metropolitano más austral del país.
- Promover el emplazamiento seguro de la población urbana y el resguardo de los Elementos de Valor Natural -Ambiental de la Ciudad.

• **Objetivos de Planificación Urbana.**

- Incentivar el crecimiento interior - compacto de la ciudad consolidada.
- Resguardar ambientalmente las Áreas de Extensión Urbana y el Borde Costero.
- Proteger el patrimonio urbano del Centro Histórico.
- Promover el Transporte y la Movilidad Sostenible.

• **Objetivos Específicos**

- Solucionar conflictos normativos en territorios próximos al límite urbano, que fueron desarrollados fuera de la planificación urbana formal.
- Incentivar la Renovación Urbana de la Ciudad Histórica considerando la estructura y fisonomía de nuestros barrios existentes, de modo de fortalecer la imagen ciudad y activar las economías locales.
- Resguardar y consolidar bienes públicos altamente demandados como el borde costero, las áreas verdes y las zonas de esparcimiento.
- Permitir el emplazamiento seguro de la población distinguiendo las áreas de riesgos y de protección ambiental del área urbana.
- Identificar y promover la utilización sostenible de los terrenos en desuso que estén emplazados en áreas consolidadas.
- Actualizar y racionalizar los trazados de la red vial estructurante, pensando en la eficiencia de la movilidad y del transporte público.
- Ampliar las posibilidades de emplazamiento de viviendas sociales y económicas, para modificar la tendencia de homogeneidad - segregación.
- Promover las iniciativas de reutilización, remodelación y ampliación de las edificaciones existentes.
- Potenciar el reconocimiento y resguardo del patrimonio urbano y arquitectónico.
- Incorporar el sector de Alerce Norte, al área urbana de la Comuna de Puerto Montt. Consolidar la red de subcentros, principalmente de la ciudad Satélite Alerce y Mirasol.

ii. **Antecedente o Justificación que determina la necesidad de desarrollar la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt**

La Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt se justifica por lo siguiente:

1. **Alto Crecimiento de superficie urbana en baja densidad de población.** La Ciudad de Puerto Montt en los últimos años ha experimentado un alto crecimiento por extensión urbana de baja densidad lo que ha generado una serie de impactos en términos ambientales, sociales y económicos, como congestión vial e incremento del uso del automóvil, deterioro y obsolescencia del centro histórico, grandes inversiones en conectividad para sectores alejados falta de servicios en la periferia, segregación socio-espacial, entre otros.

Esta situación hace necesario analizar la normativa dispuesta para las amplias áreas de la periferia da la ciudad, que hoy permiten en toda el área de extensión urbana (2.000 has), contra el cumplimiento de ciertas condicionantes, la posibilidad del desarrollo de núcleos residenciales aislados del área urbana consolidada y en directo conflicto con áreas de interés ambiental y natural que están presentes en las áreas de interfaz urbano - rural.

2. **Deterioro del Centro histórico de la ciudad de Puerto Montt.** En consecuencia de lo anterior, en la actualidad se presenta un significativo deterioro funcional, ambiental y económico del centro de la ciudad de Puerto Montt, lo que se puede constatar del mal estado y escasa renovación de las construcciones, una significativa congestión en sus principales accesos, pérdida del patrimonio urbano y percepción de inseguridad y desorden.

Es por ello que se requiere incentivar la ocupación planificada del área consolidada para uso urbano más compacto e integrado, de modo de ofrecer una alternativa atractiva para el emplazamiento de la población generando un mayor dinamismo económico - urbanístico.

3. **Necesidad de diversificación de las actividades económicas que fortalezcan el rol de la ciudad como Centro metropolitano especializado en logística portuaria, administrativo, de servicios y turístico,** dada su condición de puerta de entrada al sur austral, a sus inmejorables condiciones portuarias y su ubicación estratégica en la ruta turística austral (Chiloé, Carretera Austral y Patagonia).
4. **Necesidad de regulación de la ocupación urbana de las áreas de riesgo y de protección ambiental.** El Municipio en la actualidad cuenta con estudios especializados respecto a las áreas de riesgos naturales y protección ambiental, y biodiversidad que deben ser consideradas en términos de zonificación y normativa urbana por el Plan Regulador.

iii. **Temáticas que abordará el proceso de planificación y los mecanismos mediante los cuales se llevará a cabo**

Las temáticas que abordará el proceso de planificación, corresponden a las competencias que le asigna a los Planes Reguladores Comunales el Artículo 28° y 41° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.), contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y su ordenanza (O.G.U.C), en el Art. 2.1.10, para que otorgue normas urbanísticas, propias de su nivel de planificación territorial, relativas a:

- El límite urbano de sus centros poblados.
- Las vías estructurantes de la comuna con sus respectivos anchos mínimos, líneas de edificación y franjas sujetas a expropiación
- Zonificación y sus respectivas normas urbanísticas: usos de suelo, sistemas de agrupamiento de las edificaciones, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos mínimos a los medianeros, antejardines, ochavos y rasantes; superficie de subdivisión predial mínima; densidades máximas, alturas de cierros, exigencias de estacionamientos según destino de las edificaciones; , áreas de riesgo o de protección, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso y exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.

- Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
- Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.

Así mismo, los artículos 2.1.17., 2.1.18. y 2.1.19. de la O.G.U.C, permiten a los municipios definir dentro de los planes reguladores comunales:

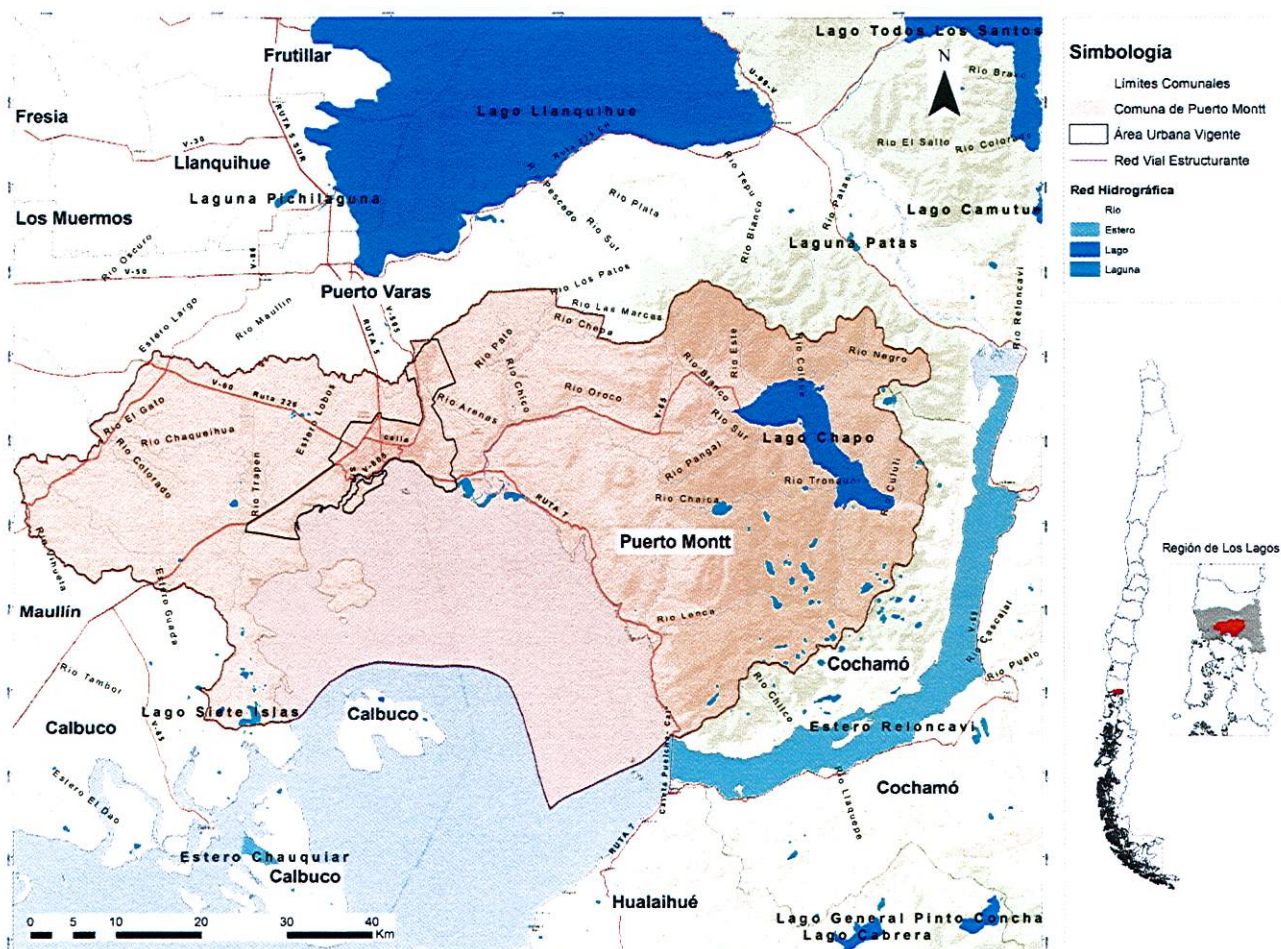
- Zonas no edificables
- Áreas de riesgo
- Áreas de protección de recursos de valor natural y ambiental
- Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

iv. Ámbito de aplicación territorial y temporal

El Ámbito territorial del Plan corresponde al **Área urbana**, perteneciente a la Comuna de Puerto Montt, Provincia de Llanquihue, en la Región de los Lagos. No se considera ampliaciones de límite urbano por ser suficientes los terrenos disponibles.

El horizonte de vigencia de la propuesta Modificación al Plan Regulador de Puerto Montt, se considera hasta el año 2030, aproximadamente 20 años después de la aprobación de su actualización en el año 2009.

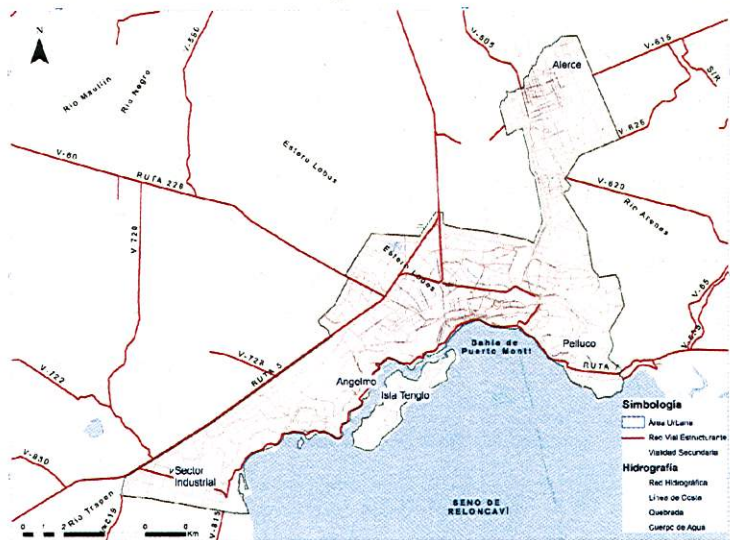
Figura N°1:
Comuna de Puerto Montt. Área Urbana Comunal.



El Área Urbana que se muestra en la Fig. N°1 anterior se compone se compone de dos polígonos:

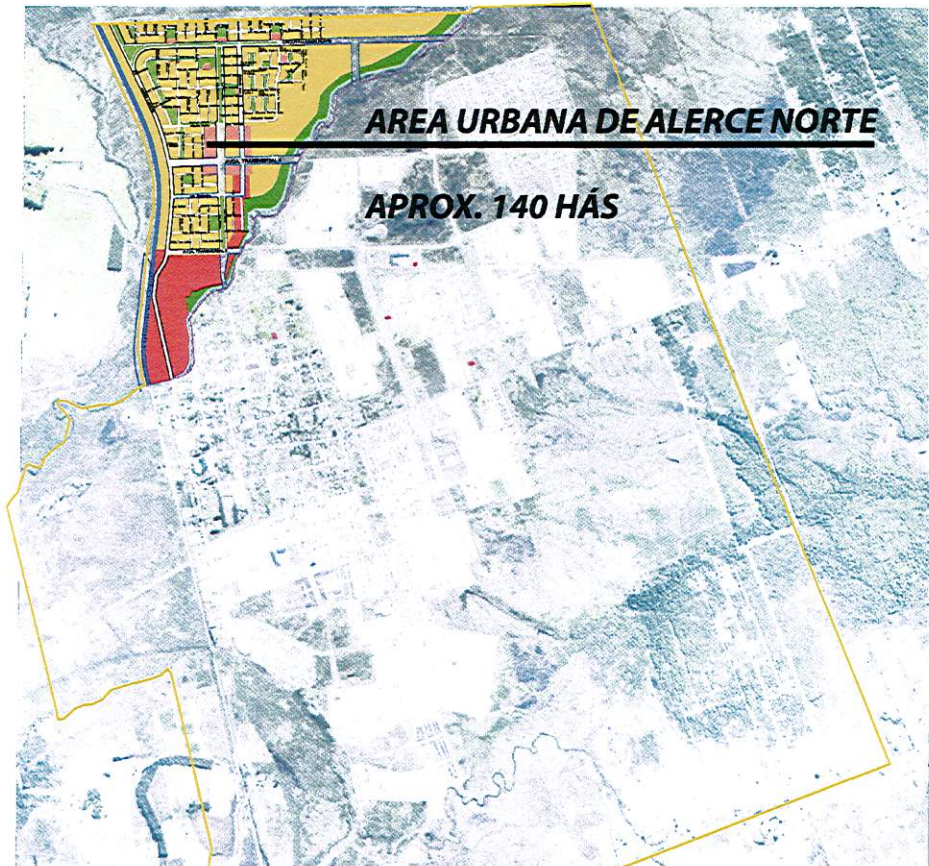
1.-El delimitado por el **Plan Regulador Comunal de Puerto Montt**, publicado en el Diario Oficial con fecha 12.11.2009, correspondiente a la ciudad de Puerto Montt, el sector Alerce y las Islas Tenglo y Chincuy. Alcanza una superficie estimada de 9000 hectáreas de las cuales 3239 hás. son áreas de extensión urbana condicionada.

Figura N°2:
Área urbana Comunal, de Plan Regulador de Puerto Montt. D. O. 12.11.2009



2.-El polígono que fue traspasado desde la Comuna de Puerto Varas a la Comunal de Puerto Montt a través del artículo N°2 de la Ley 20.578, que Modifica el Límite Comunal Puerto Montt- Puerto Varas, y que fuese definido como área urbana por la **Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, Sector Alerce** publicada en el Diario Oficial con fecha 03.01.2002

Figura N°3:
Área urbana Comunal, proveniente de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, Sector Alerce. D.O. 03.01.2002 y de la Ley 20.578.



b. LAS POLÍTICAS MEDIO AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD QUE PUDIERAN INCIDIR EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Las Políticas medio ambientales y de sustentabilidad que inciden en el Instrumento de Planificación Territorial son las siguientes:

- Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014)
- Estrategia Regional de Desarrollo 2009-2020, División de Planificación, GORE, Región de los Lagos
- Informe Ambiental de Plan Regulador Intercomunal Ribera Lago Llanquihue e Hinterland de Puerto Montt, SEREMI MINVU, Región de los Lagos. Informe Ambiental sancionado, mediante Ord. n°142182, Subsecretaría de Medio Ambiente, 12 de junio 2014.
- Actualización Plan de Transporte de Puerto Montt, Etapa I, SECTRA, 2015
- Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO), 2011, Municipalidad de Puerto Montt.
- Programa de Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles, BID , 2016.

c. CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD

Los criterios de sustentabilidad son los siguientes:

- *Visión:*

Puerto Montt, Metrópolis Austral Sustentable con un crecimiento urbano controlado, que garantice la protección del entorno natural, el emplazamiento seguro de la población, la consolidación y renovación urbana de la ciudad histórica, el resguardo del patrimonio, la integración social- urbana, la movilidad y el transporte eficiente.

Tabla N°1: Criterios de Sustentabilidad

Dimensión de Sustentabilidad	Criterios de Sustentabilidad
Dimensión Social	<i>Generar un crecimiento interior de la ciudad, que promueva la integración socio-espacial, la equidad ambiental y que garantice una buena calidad de vida urbana para todos sus habitantes.</i> <i>Asociada a la valoración de la comunidad local, sus barrios y su patrimonio histórico, lo que hace necesario tomar en consideración la protección del mismo.</i> <i>Asociada al crecimiento controlado y a las ventajas de construir una ciudad que integre los distintos grupos sociales, de manera tal de constituir unidades urbanas heterogéneas en las distintas zonas de la ciudad.</i>
Dimensión económica	<i>Potenciar el desarrollo de la Ciudad de Puerto Montt como un centro logístico y altamente especializado en sus actividades económicas propias de sus recursos naturales y localización como la pesca, transporte, portuarias, Servicios e Investigación.</i> <i>Promover un uso compatible entre las inmejorables condiciones portuarias y la gran calidad escénica de bahía Chincuy, integrando el desarrollo portuario al turismo. Y fomentando una economía local, que favorezca la renovación urbana del centro histórico, desde sus habitantes, haciendo de los propios pequeños propietarios de terrenos, agentes del desarrollo económico de la</i>

	urbanización.
Dimensión Ambiental	<i>Promover la protección del entorno natural, en la ciudad histórica y principalmente en las áreas de interface urbano-rural.</i> <i>Desarrollar una planificación del emplazamiento seguro de la población en el entorno urbano, definiendo las zonas de riesgo en el marco de un escenario de cambio climático.</i> <i>Promover una Movilidad urbana con bajas emisiones que fomente el desplazamiento peatonal, en bicicleta e inclusivo, desincentivando el uso del automóvil.</i>

d. OBJETIVOS AMBIENTALES

Los Objetivos ambientales son los siguientes:

- Resguardar los humedales y bosque nativo remanente en las zonas de extensión del área de interfaz urbano-rural.
- Promover el resguardo de los Cauces Naturales, las laderas, quebradas y acantilados costeros por sus servicios ambientales, ejes naturales de escurrimiento de las aguas y valor paisajístico, integrándolos al sistema de espacios públicos y recreacional de la Ciudad.
- Resguardar el valor ambiental y paisajístico del borde costero, por su potencial uso turístico, susceptibilidad a riesgo de tsunami y calidad ambiental de la Ciudad.
- Reconocer y Mitigar los efectos del Cambio climático en el ámbito urbano considerando evitar el emplazamiento de la población en áreas de Riesgo y protegiendo los recursos naturales.

e. LAS IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD QUE GENERARÍAN LAS OPCIONES DE DESARROLLO POR EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

La Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, plantea tres Alternativas u Opciones de Desarrollo para el área urbana de Puerto Montt. Las Alternativas se elaboran en base al escenario tendencial de crecimiento al año 2030 estimado por el Estudio de Transporte Urbano de SECTRA el año 2015.

La hipótesis principal del planteamiento alternativas de estructuración territorial para este escenario tendencial 2030 , es que a través de la construcción de ejercicios de reasignación de las demandas urbanas esperadas, se pueda iniciar una propuesta de Plan Regulador que pueda romper con la inercia autorregresiva de las tendencias desarrolladas hasta el momento en nuestra ciudad, referidas principalmente al excesivo consumo de suelo en extensión.

Las Alternativas de Estructuración Territorial son las siguientes:

- Alternativa 1 Tendencial o de Extensión
- Alternativa 2: De Consolidación
- Alternativa 3 De Densificación.

Para cada Alternativa se establecen los siguientes indicadores, entre otros: Consumo de suelo urbano, emplazamiento de viviendas sociales, demanda de viviendas proyectada, oferta de vivienda en edificios, coeficiente de ocupación del suelo, Tasa de crecimiento y habitantes al interior del Anillo Presidente Ibáñez. (Ver tabla siguiente). Posteriormente, se establecen las implicancias ambientales y de sustentabilidad:

Figura N°4:
Esquema de la Alternativa N°1. Extensión.

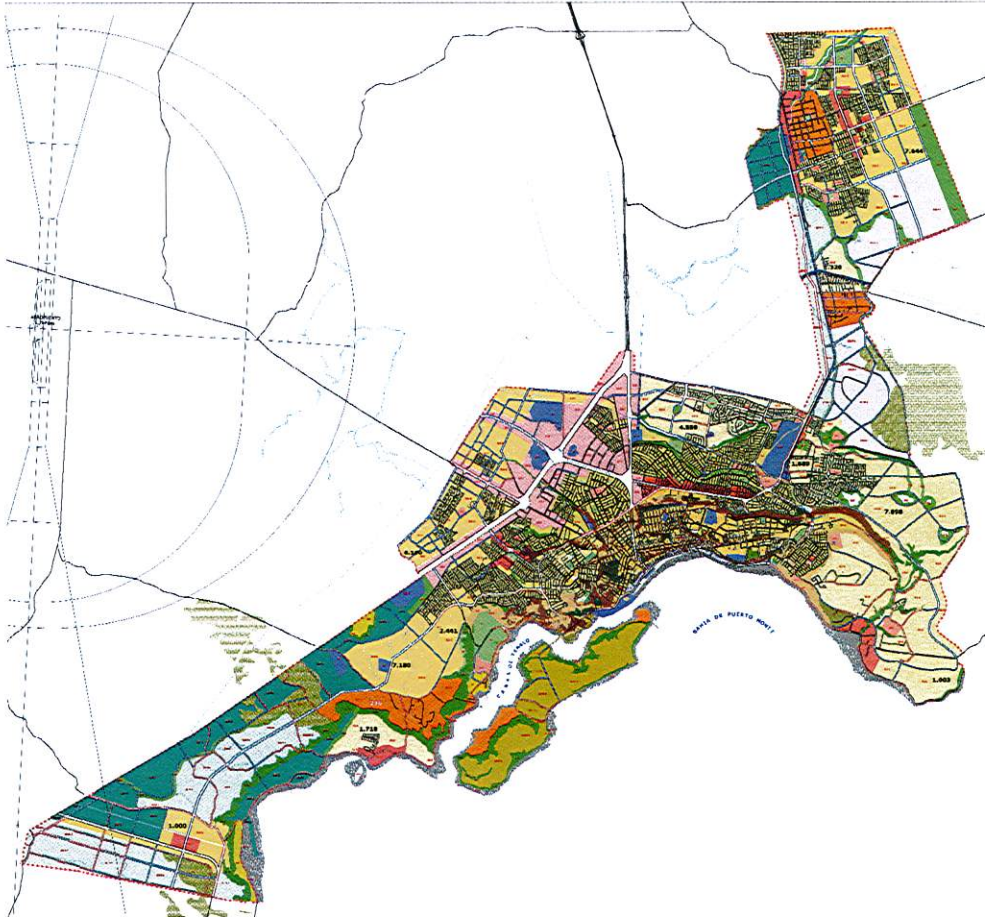


Figura N°5:
Esquema de la Alternativa N°2. De Consolidación.

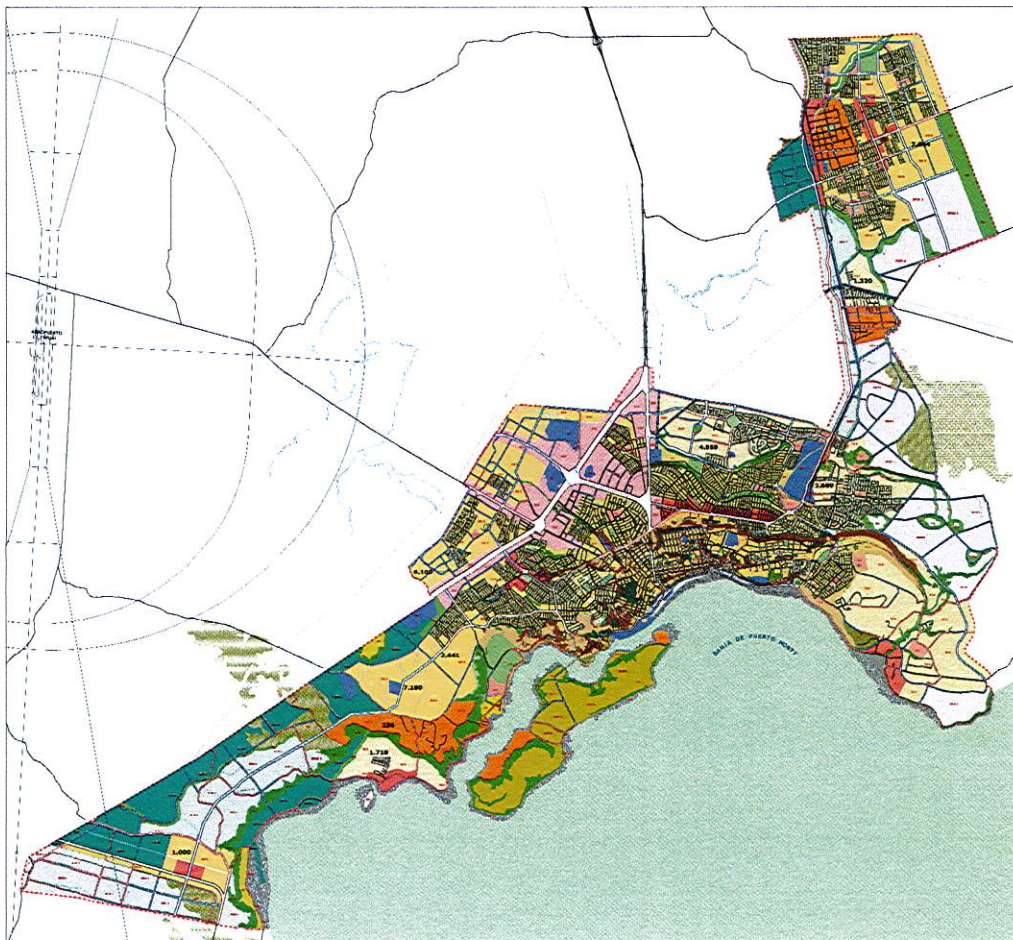


Figura N°6:
Esquema de la Alternativa N°3. De Densificación.



Tabla n°2: Alternativas de Estructuración Territorial (opciones de Desarrollo)

	ALTERNATIVA N°1	ALTERNATIVA N°2	ALTERNATIVA N°3
TIPO DE ESTRUCTURACIÓN URBANA	TENDENCIAL O DE EXTENSIÓN	MEJORADA O DE CONSOLIDACIÓN	IDEAL O DE DENSIFICACIÓN
VARIABLES			
CONSUMO DE SUELO EN EXTENSIÓN	6.844.146,00	3.539.143,00	1.856.752,00
EMPLAZAMIENTO DE VIVIENDAS SOCIALES	Extensión	Extensión- consolidación	Consolidación y Densificación
DEMANDA DE VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA CIUDAD	53.186	52.578	52.516
PORCENTAJE DE VIVIENDA EN EDIFICIOS	10%	10%	20%
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (USO RESIDENCIAL)	0.44	0.63	0.82
CRECIMIENTO AL INTERIOR DEL ANILLO PRESIDENTE IBAÑEZ	13%	40%	75%
HABITANTES AL INTERIOR DEL ANILLO PRESIDENTE IBAÑEZ (900 HAS) AL 2030	57.344 habitantes. (17.285 adicionales.)	92.637 habitantes . (52.578 adicionales.)	138.059 habitantes. (98.000 adicionales)

Fuente: SECPLAC, I: M. de Puerto Montt en base a resultados de escenario tendencial 2030, Estudio de Transporte Urbano, SECTRA;

De acuerdo a la tabla anterior se identifican las siguientes implicancias ambientales y en la sustentabilidad de las Alternativas de Desarrollo Urbano:

DIMENSIÓN	COMPONENTES	ALTERNATIVA N°1	ALTERNATIVA N°2	ALTERNATIVA N°3
AMBIENTAL	MOVILIDAD	Mayor emisión de contaminantes (ruido y aire) por necesidad de mayores desplazamientos	Emisiones medias de contaminantes (ruido y aire)	Menores emisiones de contaminantes (ruido y aire) por menor necesidad de desplazamientos
ECONOMICA	COSTOS DE URBANIZACIÓN E INVERSIÓN DEL ESTADO EN INFRAESTRUCTURA	Ciudad con mayores costos directos de urbanización y servicios (recolección de residuos, otros), y con alta inversión del Estado en conectividad (infraestructura)	Ciudad construida entre la inversión pública y privada.	Menor inversión en costos directos de urbanización. Y . alta Inversión del Estado, para poder recibir la densificación propuesta.
SOCIAL	INTEGRACION Y DIVERSIDAD SOCIAL	Mayor segregación social, por rango más amplio de valores de suelo influido por la normativa	Segregación social media.	Menor segregación y diversidad social Gentrificación por renovación urbana. Abandono de la población residente originaria de barrios de valor patrimonial por reconversión de edificaciones. .
AMBIENTAL	PROTECCION AMBIENTAL	Pérdida de elementos naturales identificados en el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental	Máxima protección ambiental de los elementos naturales identificados en el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental	Máxima protección ambiental de los elementos naturales identificados en el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental.
ECONOMICA	CONCENTRACION DE LA ACCION INMOBILIARIA	El desarrollo inmobiliario lo efectúan en su mayoría empresas inmobiliarias especializadas en extensión urbana lo que genera un mercado de vivienda monopolizado y segregado.	El desarrollo inmobiliario es equilibrado, con una diversidad de oferta y accesible a un mayor porcentaje de la población	El desarrollo inmobiliario, lo efectúan en su mayoría empresas inmobiliarias especializadas en densificación, lo que puede generar mayores valores de la vivienda (nuevas)
SOCIAL	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	Abandono de edificaciones de valor patrimonial por procesos de especulación inmobiliaria	Oportunidad de acciones de recuperación de edificaciones de interés patrimonial (reutilización , cambios de destino, otros)	Mayor riesgo de pérdida del patrimonio por densificación
AMBIENTAL	PAISAJE (CONDICIONES DE VISTA Y VALOR ESCENICO)	Alto Riesgo de pérdidas de vistas panorámicas y valor escénico de Seno de Reloncaví	Sin riesgo de perder vistas panorámicas y valor escénico de Seno de Reloncaví	Alto riesgo de perder vistas panorámicos de seno de Reloncaví

ECONOMICA	TURISMO	Incorporación de la variable turismo en la matriz económica de la ciudad	Mayores atractivos naturales y urbanos para utilizar entre ellos el turismo cultural y etnográfico	Mayores atractivos naturales y urbanos para utilizar entre ellos el turismo cultural y etnográfico
SOCIAL	AREAS VERDES Y ESPARCIMIENTO (Disposición de bienes públicos altamente demandado)	Bienes públicos escasos, y disgregados	Bienes públicos intensificados por la ocupación de grandes vacíos urbanos, tendiendo a mayor concentración	Bienes públicos intensificados por la ocupación de grandes vacíos urbanos, tendiendo a una mayor concentración. Mayor inversión en Bienes Públicos por menor inversión vial.

f. LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO QUE SE CONVOCARÁN A FIN DE GARANTIZAR UNA ACTUACIÓN COORDINADA EN LA ETAPA DE DISEÑO DE LA POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

- Gobierno Regional de Los Lagos, División de Planificación
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo
- Seremi de Agricultura
- SEREMI de Hacienda
- SEREMI de Economía
- SEREMI de Salud
- SEREMI de Energía
- SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones / Empormontt / EFE
- SEREMI Ministerio de Obras Públicas
- SEREMI de Medio Ambiente
- Dirección de Vialidad, MOP
- Dirección de Arquitectura, MOP
- Dirección de Obras Hidráulica, MOP
- Dirección de Aguas, MOP
- Dirección de Aeropuertos, MOP
- SERNAGEOMIN
- SERVIU
- SERNATUR
- Ministerio de Desarrollo Social
- Carabineros de Chile
- Ejército de Chile
- Armada de Chile
- Fuerza Aérea de Chile

a. LA IDENTIFICACIÓN DE ORGANISMOS NO PERTENECIENTES A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO O REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD QUE SE ESTIMEN CLAVES PARA EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y LA FORMA DE INCORPORARLOS AL MISMO.

Los organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad que se estimen claves para el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, son los siguientes:

- Universidad de Los Lagos
- Universidad Austral de Chile
- Universidad San Sebastián
- Uniones Comunales de Juntas de Vecinos (02)
- Colegio de Arquitectos de Chile
- Cámara Chilena de la Construcción
- Cámara de Comercio y Turismo
- ARMASUR

b. EL CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE LA ELABORACIÓN DE LA POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

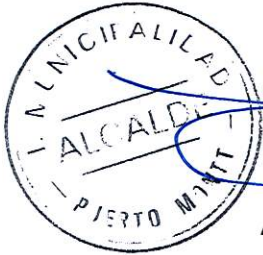
El cronograma estimativo para la elaboración del Estudio Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt es el siguiente:

Tabla n°3: Cronograma estimativo de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt

	ACTIVIDADES	AÑO CALENDARIO
ESTUDIOS PREVIOS DE PLAN REGULADOR COMUNAL	Decreto exento de inicio	2016
	Estudio de riesgos y protección ambiental (2.1.17 OGUC)	
	Estudio del equipamiento y de las áreas verdes urbanas	
	Estudio del patrimonio urbano	
	Plan costanera - centro	
	Estudio de Capacidad Vial	
PROPUESTA IMAGEN OBJETIVO	Memoria	2016
	Plano	
	Ordenanza local	
PARTICIPACION CIUDADANA TEMPRANA ELABORACION DE ANTEPROYECTO	Informe al Concejo Municipal de los contenidos del PRC	2017
	Metodología de Participación Ciudadana	
	Reuniones informativas (09) (DGA-DOH- SERVIU-MINVU- COLEGIO DE ARQ.-CCHC-VECINOS TRAPEN SERNAGEOMIN)	
	Presentación al Concejo de la Imagen objetivo	
	Exposición 60 días	
	Recepción de observaciones (60 días)	
	Informe al Concejo Municipal de las observaciones recibidas	
	Planos	
	Memoria	
	Ordenanza local	
	Presentación al Concejo Municipal del Anteproyecto	
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)	Oficio inicial de procedimiento EAE a nivel central MMA(Art. 14 y 15 D.S. N°32)	2016-2017
	Difusión (art. 16 d.s. n°32)	
	Participación Ciudadana en la etapa de diseño (art. 17 d.s. n°32)	
	Reuniones con los Órganos de la Administración del estado (art. 19 D.S. n°32)	
	Informes de los órganos de la Administración del Estado participantes (art. 18 d.s. n°32)	
	Elaboración del informe ambiental	
	Observaciones del Ministerio del Medio ambiente	
	Eventual informe ambiental complementario	
	Observaciones del Ministerio del Medio Ambiente	

	Aviso de prensa consulta pública de Informe Ambiental	
	Consulta pública de Informe Ambiental (art. 24)	
	Revisión de consulta publica	
	Anteproyecto e Informe Final corregido (art. 25)	
	Observaciones del Ministerio del Medio Ambiente	
	Conclusión de procedimiento y Resolución Final de Municipio	
PARTICIPACION CIUDADANA OGUC	Preparación del expediente final para participación ciudadana	2017
	Aprobación del concejo al inicio del proceso de participación ciudadana de acuerdo al art. 2.1.11. De la OGUC.	
	Primera Audiencia publica	
	Exposición por 30 días. Inicio de la recepción de observaciones	
	Segunda Audiencia publica	
	Termino del proceso de recepción de observaciones	
	Evaluación de las observaciones por el Concejo Municipal	
	Pronunciamiento del Concejo Municipal sobre cada una de las materias observadas	
	Aprobación Concejo Municipal y envío al MINVU	
ELABORACION DEL EXPEDIENTE DEFINITIVO	Ordenanza local	2017
	Memoria	
	Planos	
APROBACIÓN - PROMULGACIÓN Y ARCHIVO	Informe favorable MINVU	2017-2018
	Aprobación GORE y Resolución Intendente	
	Envío a Contraloría	
	Publicación en Diario oficial	

Sin otro particular, se despide atentamente.




CARLOS SOTO OJEDA
ALCALDE (S) DE PUERTO MONTT

Distribución:

Destinatario. San Martín 73, Santiago, Región Metropolitana.
Seremi de Medio Ambiente Región de Los Lagos.
Alcaldía.
Archivo SECPLAN.
Asesor Urbanista.
Oficina de Partes Municipalidad.


POG / DRB

Secplan, 06 de Octubre de 2016.