



ORD. : N° 000186

ANT. : No hay.-

MAT. : Remite ORD N° 264 del 15/04/2015, de Municipalidad de Puerto Varas, informando inicio EAE correspondiente al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.-

Puerto Montt, **21 ABR. 2015**

**A : CLAUDIA BRUNA MORALES  
JEFE OFICINA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : JORGE PASMINIO CUEVAS  
SEREMI DE MEDIO AMBIENTE  
REGIÓN DE LOS LAGOS**

Junto con saludar cordialmente, por medio del presente remito a Ud. el Oficio ORD. N° 264 del 15/04/2015, de Municipalidad de Puerto Varas, informando inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica correspondiente al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

Agradeceré remitir las observaciones que se consideren pertinentes, a fin de dar respuesta a la Municipalidad de Puerto Varas, dentro de los plazos correspondientes.

Sin otro particular, se despide atentamente.

**JORGE PASMINIO CUEVAS**  
Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente  
Región de Los Lagos

JPC/CCS/asn

Distribución:

- Destinatario.
- Seremi MMA Región de Los Lagos.

ORD.: 000264

ANT.: Plan Regulador

MAT.: Informa inicio de proceso de Evaluación Ambiental Estratégica para el Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE
RECIBIDO Hora:.....
17 ABR. 2015
Nº Folio: 010764
Derivado a: CCS

Puerto Varas, 15 ABR. 2015

DE : SR. ALVARO BERGER SCHMIDT  
ALCALDE  
I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

PARA : SR. JORGE PASMINIO CUEVAS  
SEREMI DE MEDIO AMBIENTE  
REGIÓN DE LOS LAGOS

De mi consideración,

1. Junto con saludarle, el presente tiene como objeto informar del inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica para el Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, en el marco de la consultoría ID: 2852-122-LP14 denominada "Diagnóstico y Actualización Plan Regulador Comunal". La materia que se abordará mediante el presente corresponde a la aplicación del procedimiento de EAE a instrumentos de Planificación territorial, en este caso a escala comunal, la cual es definida según la ley 20.417 en su artículo 7º bis como una evaluación de carácter obligatorio. Con el presente documento se da cumplimiento a lo establecido para el inicio del procedimiento por el reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del 16 de junio del 2014 el cual se encuentra en toma de razón por la Contraloría.

2. La comuna de Puerto Varas en términos de su planificación urbana posee los siguientes instrumentos: Un Plan Regulador Comunal (PRC) en la localidad de Puerto Varas que se encuentra vigente desde el año 1990, cuya publicación en el diario oficial fue realizada en enero del mismo año, existiendo además ajustes o modificaciones al Plan posteriores desde el año 1993 al 2011, y un Limite Urbano correspondiente a la localidad de Nueva Braunau vigente desde el año 1995. Debido al desfase en la planificación y al crecimiento de la ciudad dado por la nueva dinámica urbana y al eventual cambio de rol de sus centros poblados es necesario estudiar y actualizar los instrumentos.

En la actualidad la ciudad de Puerto Varas ha sobrepasado los límites urbanos definidos para el año 1990, además existen nuevas localidades con características urbanas. Por lo anterior, la I. Municipalidad de Puerto Varas, determinó la necesidad de estudiar el estado actual de las localidades de Nueva Braunau y Ensenada, y las parcelaciones agro-residenciales en su entorno, en atención a que debido a su desarrollo paulatinamente han ido incorporando características propias de lo urbano, necesarias de regular a través de un instrumento de planificación urbana, además de actualizar el instrumento vigente.

### 3. Fines o Metas del Plan.

El objetivo general del Plan es ordenar territorialmente las diversas actividades de carácter urbano, presentes en la ciudad de Puerto Varas y las localidades de Nueva Braunau y Ensenada, entre otras, con la finalidad de cautelar una adecuada gestión del suelo urbano con miras a los actuales desafíos y tendencias de crecimiento y ocupación del territorio comunal, minimizando las eventuales externalidades negativas que se producen en dichos asentamientos, generando niveles apropiados de infraestructura y seguridad de sus habitantes, racionalizando el uso del equipamiento urbano y propendiendo en general, a mitigar los conflictos urbanos producidos por los diferentes usos de suelo a través de la armonización de la planificación y la consideración de las necesidades territoriales que demanden las distintas funciones urbanas y usos del suelo asociados, incrementando así las condiciones de vida de sus habitantes

### 4. Ámbito de Aplicación del Plan.

El ámbito de aplicación del Plan Regulador Comunal corresponde a la superficie únicamente urbana, sobre esta superficie el Plan puede aplicar normativas referidas a: normas de uso de suelo, normas que establecen la intensidad de uso de la propiedad, normas que regulan la envolvente de las edificaciones y normas que establecen gravámenes de utilidad pública, destinados a reservar suelos para vialidad y parque urbanos. Por lo tanto la Evaluación Ambiental Estratégica tiene como marco el territorio urbano, pese a ello considera el ámbito comunal al considerarse una noción sistémica del territorio.

### 5. Descripción del Contexto.

La comuna de Puerto Varas pertenece administrativamente a la provincia de Llanquihue en la Región de Los Lagos. La superficie del territorio comunal alcanza los 4.064 km<sup>2</sup> que representa apenas el 8.37% del territorio regional, sin embargo se posiciona como la segunda comuna de mayor superficie dentro de la Región.

En términos demográficos la población comunal es de 37.569 habitantes para el Censo del año 2012 de acuerdo a datos preliminares. Destaca por ser una comuna con un predominio de población urbana, concentrando un 70.23% de la población comunal. Entre las localidades definidas como urbanas se encuentran Puerto Varas con un Plan Vigente del año 1990 y la localidad de Nueva Braunau con un límite urbano vigente del año 1995.

El turismo es una de las principales actividades de la comuna, debido a los atributos que derivan de las características del paisaje, accesibilidad y conectividad a la ruta 5 sur, además de la cercanía a sitios de interés turístico como: el Lago Llanquihue, Lago Todos Los Santos y el Volcán Osorno. El origen del desarrollo del turismo en la comuna se remonta al siglo XX donde comienza adquirir una orientación ligada a los atractivos turísticos, desarrollándose una concentración de oferta gastronómica y hotelera de buen estándar, en años previos la comuna destacaba por poseer mayor desarrollo de la actividad agrícola.

Las localidades en estudio para el Plan Regulador Comunal de Puerto Varas son:

- **Puerto Varas.**

La localidad urbana de Puerto Varas es el centro o cabecera comunal, uno de los principales a nivel provincial, debido a que en ella se concentran los servicios y comercio, y un importante desarrollo inmobiliario.

Es importante señalar que la ciudad de Puerto Varas posee un importante patrimonio arquitectónico, el que da cuenta de la historia e identidad de la localidad, la que ha sido valorada y protegida por el Municipio mediante ordenanzas especiales de fachada continua, la definición de Zona Típica del Puerto Varas (1992) y desarrollo de programa piloto de recuperación de barrios patrimoniales.

Puerto Varas ha experimentado crecimientos asociados a la oferta inmobiliaria, al ser el principal polo de desarrollo urbano al interior de la comuna, sin embargo la planificación de la ciudad ha quedado desfasada pese a que existen pequeñas modificaciones al Plan vigente, por lo cual se requiere de una actualización la que dé cuenta de los nuevos crecimientos, evitando la extensión excesiva de la ciudad, concentrando en el interior intensidades de uso apropiadas que permitan generar un gradiente entre lo urbano y lo rural.

- **Ensenada.**

La localidad de Ensenada, otra de las localidades en estudio, se ubica entre la carretera y el Lago Llanquihue, la cual destaca por la importancia del turismo en su desarrollo. Por lo anterior y las características que está adquiriendo la localidad, se requiere un ordenamiento y regulación del territorio, más aun considerando la exposición al riesgo Volcánico asociado a la actividad del Volcán Calbuco.

- **Nueva Braunau.**

La localidad Nueva Braunau posee actualmente una denominación como área urbana, esta se localiza al poniente de Puerto Varas. Su origen se relaciona con la actividad vinculada a la industria lechera, mientras que en la actualidad la población trabaja principalmente en actividades vinculadas con la agricultura (cosecha de papa y frambuesa). Esta localidad, de acuerdo a antecedentes obtenidos del PLADECO, en términos de equipamiento es la localidad más urbanizada aunque con dependencia de la localidad de Puerto Varas, además posee una fuerte dinámica referida a su expansión asociada a la oferta de viviendas sociales.

**Problemáticas Ambientales.**

Con la revisión de antecedentes de la comuna de Puerto Varas se identificaron las siguientes problemáticas ambientales:

- **Congestión Vehicular.** Este problema se identificó como una problemática en la localidad de Puerto Varas e incluso a nivel comunal, debido al aumento de

vehículos tanto en días normales como también en época estival, lo cual genera aumento de ruidos y mayor contaminación atmosférica asociada al uso de vehículo.

- **Problemas de erosión de suelos**, manifestaciones severas de erosión en sectores donde existe explotación forestal, carente de plan de manejo, y el ramoneo de los animales ha deteriorado la capa vegetal superficial de suelo. Los sectores que poseen esta problemática son: sector de Colonia Río Sur, Colonia Tres Puentes, Colonia La Poza, Colonia La Quemada, Colonia Río Chico Alto y sitios aledaños a la ribera del Lago Llanquihue en *Ensenada* y Río Pescado.
- **Contaminación de las aguas del Lago Llanquihue**, principal cuerpo de agua con que cuentan las comunas de Puerto Varas, Llanquihue, Frutillar y Puerto Octay, producto de las diversas actividades económicas y sociales que se desarrollan en la cuenca del mismo.
- **Presencia de micro basurales en la ciudad**. existen micro-basurales. Los puntos constatados en febrero de 2014 por el PLADECO son: Calle Palena, Minte al lado del Hogar de Menores, Calle Los Radales, Calle Antonio Varas detrás del CESFAM, Población del Sur, Los Copihues con Chile Chico, Calle Nueva con Calle Los Naranjos, además de la existencia de un zanjón que abarca la Población Kuschel, Villa Centenario N°1 y 2, y Loma N°6, zonas en las que se deposita basura, animales muertos y se acumula agua estancada, todos ellos asociados a la localidad de Puerto Varas.
- **Déficit de superficies de Áreas Verdes**. La ciudad de Puerto Varas de acuerdo a los estándares internacionales que se establecen para áreas verdes posee niveles bajo el estándar mínimo, encontrándose bajo 2.2 m2/hab del estándar internacional.
- **Carencia de soluciones sanitarias**. Existe una carencia de alcantarillado y la existencia de pozos negros o soluciones particulares, cuya presencia puede provocar en el mediano y largo plazo contaminación en las napas de agua y en el sistema de escorrentía subterránea. Se identifican las siguientes localidades con esta problemática: Ralún, *Ensenada*, Cayetúe, Volcán Calbuco y Yervas Buenas.

#### 6. Estudios y Antecedentes para la elaboración del Plan.

Para la elaboración del Plan y para llevar a cabo el procedimiento de EAE se considera necesario la revisión en profundidad de los siguientes estudios y antecedentes los cuales representan antecedentes y proyección de la base regional, y antecedentes y proyecciones de la comuna de Puerto Varas:

- Estrategia Regional de Desarrollo Región de Los Lagos (2009 - 2020)
- Actualización Plan Regional de Desarrollo Urbano de la Región de Los Lagos



- Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) de la comuna de Puerto Varas 2013 – 2018
- Planes Urbano Estratégico comuna de Puerto Varas (2013)
- Ordenanza y Planos del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas (1990).
- Plan Regulador Intercomunal Ribera Lago Llanquihue e Hinterland Puerto Montt
- "Estudio Mejoramiento Vial y Gestión de Tránsito" a cargo de la Secretaría de Planificación de Transporte, SECTRA
- "Plan de Renovación Urbana" conformado por Plan Maestro del Nuevo Centro Cívico y Costanera
- "Estudio para la Eficiencia Energética en el Alumbrado Público"
- "Plan Maestro de Aguas Lluvias" (MOP - DOH)

#### 7. Criterio de Desarrollo Sustentable y Objetivos Ambientales Preliminares.

A continuación se presentan el criterio de sustentabilidad y los objetivos ambientales, los cuales fueron definidos en función de la información y antecedentes regionales y locales. Es importante considerar que la definición del criterio de sustentabilidad como de los objetivos ambientales son preliminares, y por lo tanto pueden ser complementados y/o modificados con posterioridad para que refleje la realidad territorial y la proyección que posee el Plan.

##### **Criterio de Desarrollo Sustentable.**

"Las áreas urbanas de la comuna de Puerto Varas poseen **límites urbanos compactos que reconocen el crecimiento a futuro**, potenciando con ello el concepto de ciudades caminable; con una **intensidad de uso gradual** desde las áreas urbanas a las rurales disminuyendo los impactos asociados a sus usos. Además de **favorecer el cuidado del paisaje del entorno y la imagen urbana actual**; establecer una **definición de usos de suelo acorde a los roles que se proyecta y a las actividades que se desarrollan** para cada localidad: con un rol de cabecera comunal con una fuerte presencia de la **actividad turística** para el caso de la localidad de Puerto Varas, como una localidad o centro de oferta de servicios a actividades agrícolas circundantes para el caso de Nueva Braunau y con un rol turístico y residencial para el caso de Ensenada; **definiendo conectividades** en cada una de ellas, facilitando el **acceso a localidades cercanas y favoreciendo la descongestión interna**; además de **establecer usos de suelo que protejan y conserven los elementos naturales relevantes** (Lago Llanquihue) y reconozcan la identidad de cada una de los centros urbanos reflejado en su patrimonio tangible"

##### **Objetivos Ambientales Preliminares.**

- Disminuir la congestión vehicular y la contaminación que esta situación conlleva (ruido y atmosférica), mediante la definición de vías alternativas que generen una descongestión y que a la vez generen conectividad con las localidades aledañas.

- Aumentar la superficie de espacios públicos y áreas verdes en cada una de las localidades urbanas, mediante la definición de sistemas de áreas verdes que protejan y conserven elementos naturales relevantes como es el caso del Lago Llanquihue (borde lago) y las quebradas que forman parte del paisaje inmediato en las localidades.
- Disminuir las superficies subutilizadas o sitios eriazos al interior de las áreas urbanas, mediante la definición de uso de suelo acorde a las características de cada localidad y así evitar la subutilización de espacios al interior de la ciudad.

#### 8. Órganos de la Administración del Estado a convocar (OAE).


Los Órganos de la administración del Estado convocados para participar en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas son los siguientes:

#### Órganos de la Administración del Estado Convocados (OAE).

- SEREMI de Agricultura
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
- SEREMI MINVU
- SEREMI Medio Ambiente
- Gobierno Regional (división de planificación de desarrollo Regional)
- Consejo de Monumentos Nacionales
- SEREMI MOP
- SEREMI SALUD
- MOP Dirección General de Aguas (DGA)
- MOP Dirección de Obras Hidráulicas (DOH)
- MOP Dirección Regional de Vialidad
- MOP Dirección de Planificación (DIRPLAN)
- SEREMI de Economía, fomento y turismo
- Gobernación Provincial de Llanquihue
- SEREMI Bienes Nacionales
- Corporación Nacional Forestal (CONAF)
- Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones.
- Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN)
- SEREMI Ministerio de Desarrollo Social
- SEREMI Ministerio de Energía
- SEREMI Ministerio de Minería
- SEREMI Hacienda
- Servicio de Vivienda y Urbanización
- SEREMI Educación

Los Órganos de la Administración del Estado (OAE) mencionaos con anterioridad serán invitados a participar a lo largo del procedimiento de EAE del Plan Regulador de Puerto Varas a talleres de trabajo o consultas a través de oficio, con la finalidad de que puedan colaborar desde cada uno de sus ámbitos en la elaboración del "Diagnóstico y Actualización Plan Regulador Comunal".

Sin otro particular, saluda atentamente.

  
ALVARO BERGER SCHMIDT  
ALCALDE

I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

MUH/MJA/smo

Distribución:

1. Se indica
2. Oficina de Partes
3. SECPLA
4. Archivo AU