



I. Municipalidad de Puerto Octay

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY REGIÓN DE LOS LAGOS



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA INFORME AMBIENTAL

MARZO 2021

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

PROFESIONAL RESPONSABLE



Firmado digitalmente por PABLO
RODRIGO BADILLA OHLBAUM
DN: C=CL, S=REGIÓN
METROPOLITANA DE SANTIAGO,
L=Santiago, O=INFRACON SA,
OU=ASESORIAS, CN=PABLO
RODRIGO BADILLA OHLBAUM,
E=pbadilla@infracon.cl
Razón: Soy el autor de este
documento
Ubicación: Santiago, Chile
Fecha: 2021.03.04 12:21:52-03'00'

Pablo Badilla OHLbaum
Arquitecto

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	RESUMEN EJECUTIVO	1-9
2.	ACERCA DE LA POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	2-17
2.1	IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN, SEÑALANDO SUS ALCANCES.....	2-17
2.1.1.	OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN	2-17
2.1.2.	MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN.....	2-19
2.1.3.	CAMBIOS ESPERADOS POR LA APLICACIÓN DE LAS LAS MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN.....	2-21
2.2	DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL ANTECEDENTE O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLO DEL PLAN.....	2-22
2.3	IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL OBJETO DEL PLAN	2-23
2.4	ÁMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL DE APLICACIÓN	2-23
2.4.1.	ÁMBITO TEMPORAL.....	2-23
2.4.2.	ÁMBITO TERRITORIAL.....	2-24
3.	POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE QUE ENMARCAN LA PROPUESTA DE POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	3-1
3.1	POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO, 2014	3-2
3.2	POLÍTICA ENERGÉTICA DE CHILE, ENERGÍA 2050.	3-4
3.3	POLÍTICA NACIONAL EN GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES. 2011.	3-5
3.4	PLAN ESTRATÉGICO NACIONAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES 2015-2018 ..	3-6
3.5	PLAN DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO PARA CIUDADES 2018 - 2022, 2018.....	3-6
3.6	PLAN NACIONAL DE PROTECCIÓN DE HUMEDALES 2018-2022.....	3-8
3.7	ESTRATEGIA NACIONAL DE BIODIVERSIDAD 2017-2030. MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE-GEF-PNUD.....	3-8
3.8	NORMAS SECUNDARIAS DE CALIDAD AMBIENTAL PARA LA PROTECCIÓN DE LAS AGUAS DEL LAGO LLANQUIHUE. MINISTERIO SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA. 2010.	3-9
3.9	ESTRATEGIA NACIONAL DE CRECIMIENTO VERDE 2013	3-10
3.10	ESTRATEGIA REGIONAL DE DESARROLLO 2009 – 2020 (ERD), REGIÓN DE LOS LAGOS	3-11
3.11	POLÍTICA REGIONAL DE TURISMO E IMAGEN REGIÓN 2015 – 2025.....	3-12
3.12	ESTRATEGIA REGIONAL PARA LA CONSERVACIÓN Y UTILIZACIÓN SOSTENIBLE DE LA BIODIVERSIDAD, 2002.	3-13
3.13	PLAN DE DESARROLLO COMUNAL, 2016-2020.....	3-14
4.	OBJETIVOS AMBIENTALES, SUS ALCANCES Y ACCIONES EN EL MARCO DEL PLAN	4-17
5.	CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE	5-21
6.	IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN.....	6-25
6.1	IDENTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN.....	6-25
6.2	JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN	6-25

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

7.	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	7-27
7.1	SISTEMA TERRITORIAL URBANO - COMUNAL.....	7-28
7.1.1.	SISTEMA FÍSICO NATURAL	7-28
7.1.2.	SISTEMA SOCIODEMOGRÁFICO: TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO.....	7-37
7.1.3.	ESTIMACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO EN EL ÁREA URBANA VIGENTE	7-37
7.2	COMPONENTES TERRITORIALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN.	7-41
7.2.1.	SÍNTESIS DE CONDICIONANTES URBANOS Y AMBIENTALES.	7-41
7.2.2.	EFFECTOS DE LAS REGULACIONES URBANAS VIGENTES.....	7-53
7.2.3.	RESUMEN DE LAS ASPIRACIONES COMUNITARIAS	7-54
7.3	VALORES MEDIOAMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD	7-56
7.4	PROBLEMAS Y PREOCUPACIONES AMBIENTALES.....	7-56
7.5	SÍNTESIS DE PROBLEMÁTICAS IDENTIFICADAS EN EL TERRITORIO DEL PLAN.....	7-57
7.6	FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN: TENDENCIAS, CRITERIOS DE EVALUACIÓN E INDICADORES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD	7-63
7.7	ACTORES CLAVE	7-65
7.8	IDENTIFICACIÓN DE CONFLICTOS SOCIO AMBIENTALES.....	7-66
8.	IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO.....	67
8.1	IDENTIFICACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO.....	67
8.2	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA	68
8.2.1.	DEFINICIÓN DE CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.....	68
8.2.2.	ALTERNATIVAS GENERALES.....	70
8.2.3.	ALTERNATIVAS RESPECTO DE LA ATENCIÓN DE PROBLEMAS ESPECÍFICOS: ACCESO AL BORDE COSTERO	77
8.3	EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN U OPCIONES DE DESARROLLO	80
8.3.1.	EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS GENERALES.....	80
8.3.2.	SÍNTESIS DE RESULTADOS.....	93
8.3.3.	EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS RESPECTO DE LA ATENCIÓN DE PROBLEMAS ESPECÍFICOS: ACCESO AL BORDE COSTERO	95
8.4	EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS RESPECTO DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN.....	101
8.5	ALTERNATIVA SÍNTESIS.....	105
8.5.1.	DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA	105
8.5.2.	DEFINICIÓN DE PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y CONECTIVIDAD.....	107
8.6	ALTERNATIVA SÍNTESIS FINAL: ANTEPROYECTO.....	114
8.6.1.	PROCESO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO.....	114
8.6.2.	ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL: TÉRMINOS DE REFERENCIA A LA FORMULACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL PLAN.	117
8.6.3.	PRECISIONES Y CORRECCIONES A LA ALTERNATIVA SÍNTESIS.....	118

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

8.6.4.	ALTERNATIVA SÍNTESIS FINAL	124
9.	DESCRIPCIÓN DEL PLAN	131
9.1	DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA.	131
9.2	PROPUESTA DEL PROYECTO DEL PLAN	134
9.2.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONIFICACIÓN.	134
9.3	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTO NORMATIVOS	140
9.3.1.	ZONAS URBANAS O URBANIZABLES	140
9.3.2.	PARQUES Y PLAZAS.....	149
9.3.3.	ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO.	153
9.3.4.	ÁREAS DE PROTECCIÓN	157
9.4	PROPUESTA DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE	159
9.5	RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS POR ZONAS	165
9.6	EVALUACIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD DEL ANTEPROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY	9-169
9.6.1.	OPORTUNIDADES Y RIESGOS DE LAS MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO	9-171
9.7	IDENTIFICACIÓN DE DIRECTRICES PARA EL ANTEPROYECTO.....	9-173
9.7.1.	DIRECTRICES DE GESTIÓN, PLANIFICACIÓN Y GOBERNABILIDAD	9-175
10.	RESULTADOS DE LA COORDINACIÓN Y CONSULTA CON LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	10-177
10.1	INFORMACIÓN DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO EAE A LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y SOLICITUD DE INFORMACIÓN RELEVANTE	10-177
10.2	PRIMERA REUNIÓN CON LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	10-178
10.3	SEGUNDA REUNIÓN CON LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	10-180
10.4	TERCERA REUNIÓN CON LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	10-184
11.	PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	11-189
11.1	PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE ACUERDO AL ARTÍCULO 17 DEL REGLAMENTO EAE	11-189
11.2	PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE DISEÑO DEL PLAN	11-189
12.	PLAN DE SEGUIMIENTO Y RETROALIMENTACIÓN PARA INTEGRACIÓN DEL PROCESO DE DECISIÓN Y RESULTADOS DE LA EAE: CRITERIOS E INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y CRITERIOS E INDICADORES DE REDISEÑO	12-191
12.1	CRITERIOS E INDICADORES DE SEGUIMIENTO	12-191
12.2	PLAN DE SEGUIMIENTO SEGÚN FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN	12-193
12.2.1.	FCD1 VALORES NATURALES Y PAISAJÍSTICOS DEL ÁREA URBANA DE LA COMUNA... 12-193	
12.2.2.	FCD2 VALOR PATRIMONIAL ARQUITECTÓNICO Y EL CARÁCTER RESIDENCIAL Y DE SERVICIOS DEL ÁREA URBANA.....	12-194
12.3	CRITERIOS E INDICADORES DE REDISEÑO	12-197
ANEXO1:	DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE EAE.....	1

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

ANEXO 2. INFORME DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO	1
DESCRIPCIÓN GENERAL.	1
PRODUCTOS DE LA ETAPA.	1
PLAZOS DE DESARROLLO DE LA ETAPA.....	2
ESTADO DE AVANCE DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL ESTUDIO....	4
REUNIONES DE EXPOSICIÓN Y COORDINACIÓN	4
MATERIAL DE APOYO AL PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN.	5
PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA Y APROBACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO.....	6
APROBACIÓN DEL RESUMEN EJECUTIVO Y SUS PLANOS	6
CONSULTA PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO	7
SISTEMATIZACIÓN DE OBSERVACIONES	7
PROCESAMIENTO Y RECOMENDACIÓN DE RESPUESTAS	10
APROBACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO	17
COMUNICACIONES OFICIALES DE LA CONSULTA PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO.....	21

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY INFORME AMBIENTAL

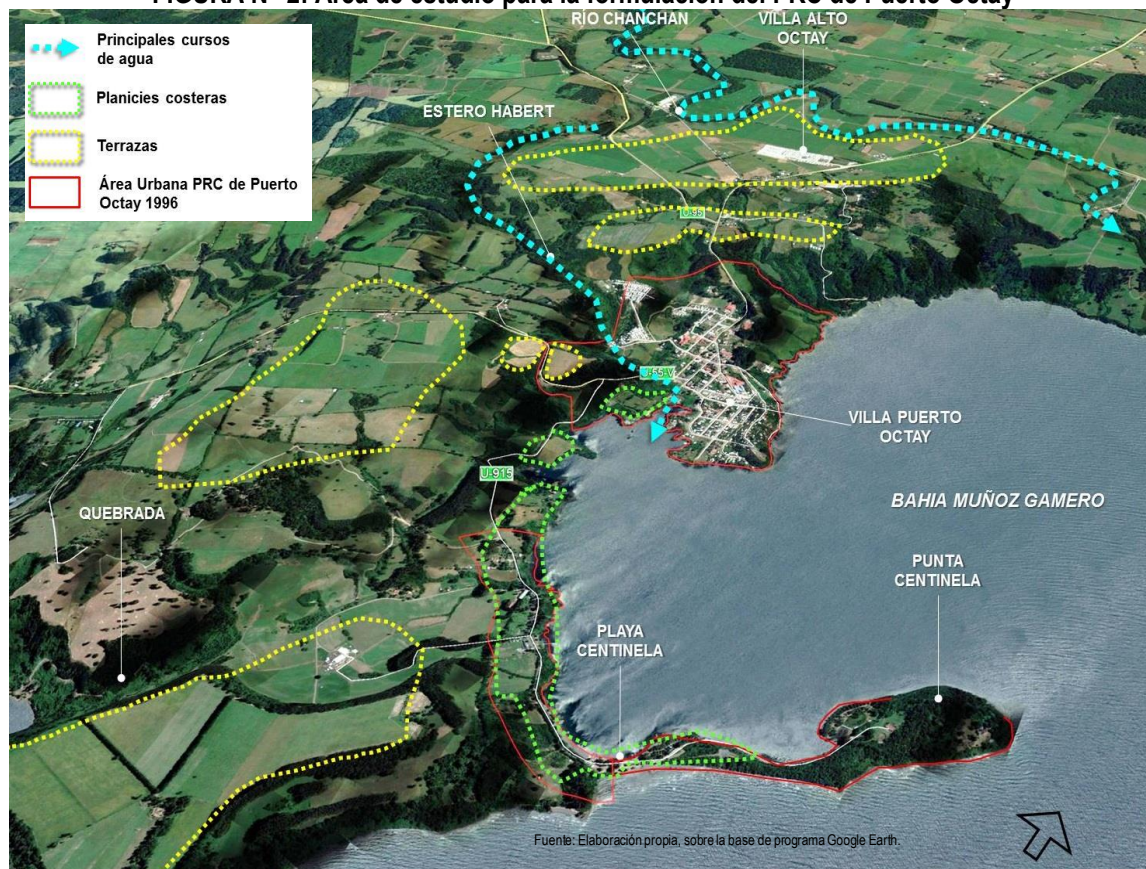
La ciudad se encuentra conformada por tres sectores de áreas consolidadas que operan como una unidad urbana:

- Villa Alto Octay, actualmente en área rural, construida, en una primera etapa, entre los años 2010 y 2011;
- Villa Puerto Octay, centro administrativo y principal sector proveedor de servicios de la comuna; y
- Punta Centinela como pequeño sector residencial y de equipamiento para el deporte, la recreación y el turismo, donde se emplaza además un recinto de la FACH y otro del INDAP (Instituto de Desarrollo Agropecuario).

El sector Villa Alto Octay constituye un área residencial de sectores de ingresos medios y bajos y se emplaza en la terraza norte de la ciudad. Contiene en su interior al Estadio Municipal, áreas verdes de carácter barrial, sedes sociales y equipamiento comercial de escala básica. Punta Centinela incluye la conocida Playa Centinela, una medialuna, un camping, un hotel y un conjunto menor de residencias, emplazándose en un larga planicie costera en el punto más austral y bajo de la ciudad frente al lago Llanquihue. Por su parte el sector Villa Puerto Octay constituye el área más amplia y central de la ciudad y contiene a su interior una Zona Típica declarada en el año 2010 por su alto valor histórico y arquitectónico.

Así, el emplazamiento de la ciudad de Puerto Octay corresponde a un sector de terrazas y laderas escarpadas que confluyen a orillas del lago Llanquihue entre los $40^{\circ}57'14.64''$ y los $40^{\circ}59'44.24''$ Latitud Sur, y entre los $72^{\circ}53'30.05''$ y $72^{\circ}52'33.68''$ Longitud Oeste. La siguiente imagen muestra la ubicación de la ciudad y la particular topografía de su emplazamiento:

FIGURA N° 2: Área de estudio para la formulación del PRC de Puerto Octay

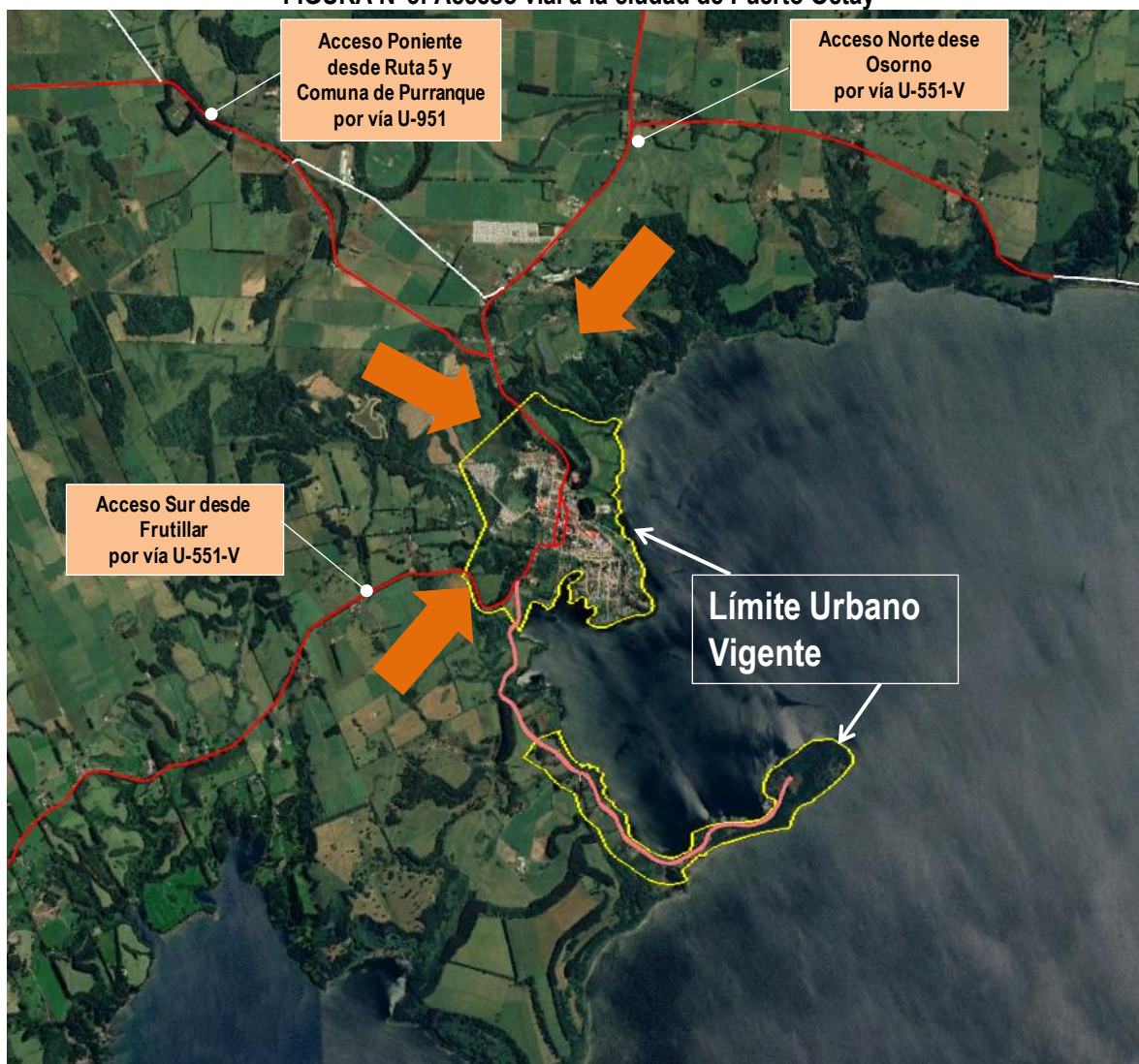


Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Las principales rutas de acceso del área de estudio son la vía U-951 que comunica al poniente con la ciudad de Purranque y la vía U.551-V que comunica por el norte con la ciudad de Osorno, capital provincial, y por el sur con la localidad de Frutillar Alto luego de atravesar el centro de la ciudad de Puerto Octay.

FIGURA N°3: Acceso vial a la ciudad de Puerto Octay



Vías pavimentadas en color rojo; vías con pavimento básico en color rojo claro; vías con ripio en color blanco. Fuente: Elaboración propia con base en Plan Nacional de Censos de Vialidad. MOP

El área urbana legalmente vigente fue establecida por el actual **Plan Regulador Comunal de Puerto Octay publicado en el Diario Oficial el 08 de marzo de 1996**, contabilizando 24 años de vigencia. Cuenta con un límite urbano dividido en dos de los tres sectores de la ciudad, Villa Puerto Octay y Punta Centinela, como se ilustra en la imagen anterior.

Aparte de la antigüedad del Plan Regulador comunal vigente, las razones que justifican contar con un Plan Regulador Comunal actualizado son las siguientes:

- La necesidad de considerar los efectos sobre la ocupación actual y futura del suelo urbano que resultan de las dinámicas de población y de vivienda;

- La necesidad de actualizar la normativa urbanística local vigente en la ciudad, para adecuarla a los cambios en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza ocurridos en el período 1996 – 2020, vale decir, desde el inicio de aplicación del Plan Regulador Comunal vigente hasta la fecha;
- La necesidad de formalizar y consolidar la incorporación del sector Villa Alto Octay a la planificación urbana comunal, integrándolo a un único límite urbano que regule integralmente a los tres sectores que conforman operativamente a la ciudad, y mediante la asignación de normas urbanas específicas para el sector en el contexto general de actualización del Plan;
- El requerimiento de optimizar las tramas viales, considerando la mejora de la conectividad interna hoy insuficiente en los tres sectores de la ciudad, incorporando espacio suficiente para la construcción de ciclovías.
- La necesidad de regular adecuadamente la protección y aprovechamiento de los recursos de valor natural y a los inmuebles (edificaciones) de valor patrimonial existentes en el área urbana de Puerto Octay, según lo definido por el marco normativo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC.

Contenidos del Informe Ambiental

A continuación se sintetizan los contenidos del presente informe, los que se ordenan según lo establecido en el Artículo 21 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

Capítulo 2 Acerca de la Política, Plan o Instrumento de Ordenamiento Territorial

Este capítulo señala el ámbito jurídico e identifica y describe pormenorizadamente los objetivos del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, señalando sus alcances. Se realiza además una descripción pormenorizada de los antecedentes que justificaron la actualización del Instrumento de Planificación vigente, estableciendo una identificación y descripción pormenorizada de su objeto, su ámbito territorial y temporal de aplicación, así como los objetivos de planificación. Ello teniendo como base el Marco del Problema donde se caracterizan los principales aspectos del sistema territorial, priorizando los elementos relevantes desde el punto de vista ambiental y de sustentabilidad.

Capítulo 3 Políticas de Desarrollo Sustentable y Medio Ambiente que enmarcan la propuesta de Política, Plan o instrumento de Ordenamiento Territorial

Contiene el aquellos aspectos de las políticas de desarrollo sustentable y medioambiente que enmarcan la propuesta del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, entre las que destacan la Política Nacional de Desarrollo Urbano, la Estrategia Regional de Desarrollo y el Plan de Desarrollo Comunal 2016 – 2020, además de otras políticas de medio ambiente que sirvieron de marco al Plan.

Capítulo 4 Objetivos Ambientales

Corresponde al desarrollo de los Objetivos Ambientales del Plan, señalando sus alcances, los que establecen metas o fines de carácter ambiental que busca alcanzar el Plan.

Los Objetivos Ambientales formulados son los siguientes:

- **Integrar sustentablemente el borde costero del Lago Llanquihue a la trama urbana**, promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolo de actividades que deterioren o puedan dañar el paisaje y afectar la biodiversidad.
- **Integrar sustentablemente los espacios verdes y los cursos de agua que atraviesan la ciudad a la trama urbana**, promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolos de actividades que deterioren o puedan dañar el paisaje, afectar la biodiversidad o contaminar el suelo y las napas subterráneas.
- **Reconocer y proteger zonas e inmuebles de carácter patrimonial**, localizados en el área urbana de la comuna.
- **Resguardar y potenciar la habitabilidad del área urbana de Puerto Octay**, considerando particularmente la conectividad de todos sus sectores, dejando espacio en las vialidades para ciclovías.

- **Promover el establecimiento de equipamientos turísticos de bajo impacto**, que no afecten en forma significativa la estructura natural y urbana existente y potenciada por el Plan.

Capítulo 5 Criterios de Desarrollo Sustentable

Contiene la identificación y descripción de los criterios de desarrollo sustentable considerados en el diseño del Plan, y una descripción de su relación con los objetivos del mismo. Los Criterios de Desarrollo Sustentable definidos son dos:

1. Mantención de los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna
2. Resguardo y mejoramiento del carácter residencial y de servicios del área urbana

Capítulo 6 Identificación y Justificación de los Factores Críticos de decisión

Describe la identificación y justificación de los Factores Críticos de Decisión, los que corresponden a aquellos temas de sustentabilidad (sociales, económicos y ambientales) relevantes o esenciales, que en función del objetivo que se pretende lograr con el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, influyen en la evaluación ambiental del mismo. Estos son los siguientes:

- Los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna
- El carácter residencial y de servicios del área urbana

Capítulo 7 Diagnóstico Ambiental Estratégico

El Diagnóstico Ambiental Estratégico incluye una descripción analítica focalizada y prospectiva del sistema territorial en estudio; una descripción y explicación de los problemas ambientales existentes; la identificación de actores claves del territorio; y la identificación de potenciales conflictos socio-ambientales.

Se caracteriza además a los **valores ambientales**, vale decir: el entorno natural y emplazamiento particular del área urbana; y también los **valores culturales** relacionados con los inmuebles de valor patrimonial y la Zona Típica declarada en el sector Villa Puerto Octay los que se encuentran íntimamente asociados con la vida residencial y los servicios para la población y el turismo. También se caracterizan los principales Problemas Ambientales, vale decir:

1. Desaprovechamiento del borde de Lago por los habitantes de los sectores de Punta Centinela y Villa Puerto Octay al existir un acceso restringido y no regulado al mismo.
2. Reducida protección de cursos de agua y áreas verdes naturales existentes en el interior y entorno inmediato del área urbana, dado el reducido tamaño del límite urbano vigente y la consecuente insuficiente cobertura de usos de suelo que permitan un resguardo integral por parte del Plan Regulador.
3. Escasa conectividad entre los espacios urbanos de más reciente edificación, Playa Raquel, Población Bernardo O'Higgins y el Sector Villa Alto Octay con el resto del área urbana. Dicha conectividad se da por una única vía en cada caso, generando riesgo para los usuarios e ineficiencia en la circulación. Esta situación de reducida conectividad se replica en el caso de Punta Centinela. Además, los perfiles de vías existentes y planificadas no cuentan con el ancho suficiente para incorporar ciclovías como modo de transporte alternativo.

En este capítulo también se muestran las tendencias de los Factores Críticos de Decisión, los Actores Clave que tienen injerencia sobre el territorio de planificación y los Potenciales Conflictos socio – ambientales.

Capítulo 8 Identificación y Evaluación de las Opciones de Desarrollo

Se presentan y describen las propuestas de cada una de las Opciones de Desarrollo, señalando las implicancias que cada una de ellas pueda generar sobre el medio ambiente y la sustentabilidad, sobre la base de los Factores Críticos de Decisión. Se identifica la opción preferente para el proceso de planificación

considerando las modificaciones solicitadas por la comunidad en el proceso de consulta de la Imagen Objetivo y se definen directrices de gestión y planificación para abordar los riesgos y oportunidades.

En este capítulo se evalúan las Opciones de Desarrollo, explicando paso a paso el proceso de toma de decisiones, donde la atención a los Factores Críticos de Decisión desde la perspectiva ambiental (FCD - Ambientales) se hace en el contexto del resto de factores considerados en la planificación urbana. Así, metodológicamente, este procedimiento resulta más apegado a la realidad que presentar la consideración de los FCD – Ambientales por separado del resto de los factores incluidos en el análisis.

Como parte del proceso de formulación del Plan, se establecieron tres opciones o alternativas preliminares de estructuración, planteadas de manera tal que cada una de ellas reflejara sendas diferenciadas de desarrollo. Este método aclara y facilita la discusión pública y el proceso de toma de decisiones, así como la elaboración de una opción síntesis, acordada por el Concejo Municipal, la que se expuso a escrutinio público.

Las alternativas u opciones propuestas tuvieron como principal elemento diferenciador la definición del límite urbano y su relación con el cumplimiento de los objetivos urbanos y ambientales, la propuesta de conectividad, además de la integración de la ciudad con el borde de lago. El proceso de discusión técnica y el proceso de participación ciudadana condujeron a nuevas modificaciones de la opción de desarrollo síntesis, dando paso a la propuesta definitiva de Anteproyecto de Plan Regulador.

Capítulo 9: Descripción del Plan Regulador Comunal propuesto

Se describe la propuesta definitiva de Anteproyecto de modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, en cuanto a su zonificación, normas urbanísticas, áreas de restricción y protección y vialidad estructurante.

Como se verá, el Anteproyecto del nuevo plan propuesto:

- Integra en un solo límite a los tres sectores que la componen,
- Queda exento de áreas productivas a excepción de su admisión (como actividades no molestas) dentro de zonas mixtas en los corredores de acceso a la ciudad,
- Crea áreas exclusivas de equipamiento,
- Refuerza la protección del patrimonio arquitectónico,
- Crea extensas áreas verdes asociadas a las áreas de riesgo,
- Abre el borde del lago Llanquihue para el usufructo sustentable de los habitantes de la ciudad y sus visitantes, y
- Moderniza la red vial estructurante, generando nueva conectividad para las áreas urbanas interiores y ensanches que admiten la circulación de bicicletas.

Capítulo 10 Resultados de la Coordinación y Consulta a los Órganos de la Administración del Estado

Da cuenta de los Órganos de la Administración del Estado (OAE) convocados y a aquellos que efectivamente participaron en el proceso de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica; la forma en que se desarrolló dicha coordinación y consulta; una síntesis de los elementos aportados al proceso de decisión por los órganos participantes; una síntesis del modo en que dichos elementos fueron considerados en la formulación del Anteproyecto del Plan; y la indicación de aquellos que fueron desestimados y el fundamento de su exclusión.

Capítulo 11 Participación Ciudadana

El capítulo incluye los resultados de la participación ciudadana desarrollada, tanto para el Inicio del Procedimiento EAE, como para el proceso de planificación propiamente tal, materializado en el proceso de Consulta Ciudadana de la Imagen Objetivo del Plan. Se sintetiza la opinión comunitaria sobre los temas ambientales y de sustentabilidad relativos al Plan.

Capítulo 12 Plan de Seguimiento y Retroalimentación para la Integración del Proceso de Decisión y Resultados de la EAE: Criterios e Indicadores de Seguimiento y Criterios e Indicadores de Rediseño

Se señalan las medidas propuestas por el Informe Ambiental al Plan Regulador Comunal, considerando un conjunto de criterios e indicadores de seguimiento del Plan, de acuerdo con las directrices de gestión y planificación de la opción de desarrollo elegida. Se incluyen además los Criterios e Indicadores de Rediseño del Plan.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

2. ACERCA DE LA POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se evalúa ambientalmente es la actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay. Así, en este capítulo se identifica y describe pormenorizadamente los objetivos del Plan Regulador Comunal, definidos en la Memoria del Plan y validados por el Concejo Municipal de Puerto Octay

Se realiza además una descripción de los antecedentes que justificaron la actualización del Instrumento de Planificación vigente, estableciendo una identificación y descripción pormenorizada de su objeto, su ámbito territorial y temporal de aplicación, así como los objetivos de planificación. Ello teniendo como base el marco del problema donde se caracterizan los principales aspectos del sistema territorial, priorizando los elementos relevantes desde el punto de vista ambiental y de sustentabilidad.

2.1 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN, SEÑALANDO SUS ALCANCES

2.1.1. OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN

Siguiendo con lo señalado en la Memoria del nuevo Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, los objetivos de planificación se plasman en la Imagen Objetivo del Plan. Estos están ligados al ámbito de acción de este instrumento legal, lo que es controlado en cuanto a su coherencia con las medidas que finalmente adopta el Plan. Éstas medidas se expresan en la zonificación y las normas urbanísticas descritas en los planos de uso de suelo, vialidad, riesgos y en la ordenanza del Plan.

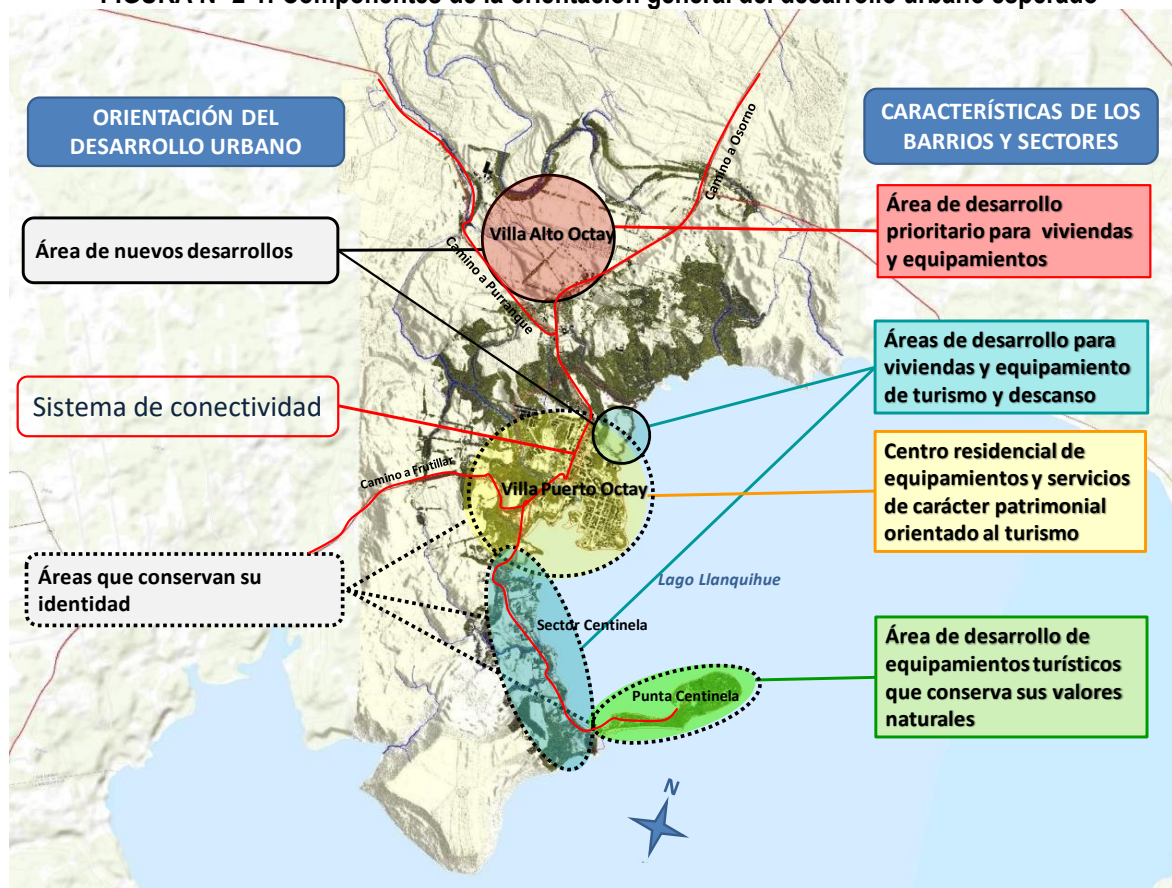
Así, los objetivos de planificación refieren a las metas¹ que el Plan se propone alcanzar con sus medidas, para contribuir a solucionar los problemas, resolver los conflictos, junto con destacar y potenciar los valores enunciados, sobre la base de la visión de futuro.

Éstos objetivos deben ser coherentes con la orientación general del desarrollo urbano deseado, la que se nutre, por una parte, de los elementos del diagnóstico, pero también de la visión de futuro que tienen las autoridades, los habitantes y los usuarios del área en planificación. Sin esta orientación general, que expresa la voluntad de los actores involucrados, no sería posible corroborar que los objetivos de planificación y sus medidas sean coherentes con la visión de futuro deseada y no estén en contradicción con ellos.

En la figura siguiente se muestran los elementos que componen la orientación general del desarrollo urbano esperado.

¹ Fin a que se dirigen las acciones o deseos de alguien. Diccionario RAE

FIGURA N° 2-1: Componentes de la orientación general del desarrollo urbano esperado



Fuente: Elaboración propia

Consecuente con la orientación general del desarrollo urbano, los **Objetivos de Planificación** son los siguientes:

1. Determinar nuevo suelo urbano habitable para la construcción de nuevas viviendas y equipamiento dirigida a variados estratos sociales, de modo de evitar cambios en la trama urbana patrimonial del sector Villa Puerto Octay.
2. Conservar la arquitectura y configuración urbana patrimonial del área central del sector Villa Puerto Octay, con baja intensidad de ocupación.
3. Definir lugares para actividades náuticas de transporte y deportivas en el área central del sector Villa Puerto Octay.
4. Promover el acceso público a la ribera del borde lacustre, a través de circuitos peatonales y miradores, que permitan el acceso libre de las personas hacia este atributo natural y paisajístico.
5. Conservar el sistema natural en cursos de agua, quebradas, laderas, humedales y bordes de lago.
6. No alterar el paisaje del sistema natural ni obstruir las vistas al lago, volcanes y riberas del lago.
7. Establecer en el sistema natural de quebradas y sus riberas, y lugares para parques de acceso público en sectores cercanos a las zonas pobladas.
8. En las zonas expuestas a peligros naturales, establecer normas urbanísticas que permitan resguardar la seguridad de las personas y disminuir los daños a la infraestructura.
9. Promover el establecimiento de nuevo equipamiento turístico de bajo impacto (que no afecte en forma significativa la estructura natural y urbana existente) en los sectores Villa Puerto Octay y el sector península Punta Centinela (playas y terreno municipal).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

10. Establecer un límite urbano unitario que incluya el sector Villa Alto Octay (desarrollado fuera del límite urbano, con posterioridad a la promulgación del Plan Regulador vigente), de modo de incorporar nuevo suelo urbano que permita aumentar la cantidad de habitantes en el área, junto con hacer factible la dotación de equipamientos.
11. Mejorar la accesibilidad² entre los sectores Villa Alto Octay y la Villa Puerto Octay.
12. Incorporar nuevos propietarios al mercado del suelo urbano, con el fin de aumentar su oferta para generar una mayor diversidad de opciones de terrenos para el crecimiento urbano.
13. Incorporar al Plan Regulador Comunal (y al límite urbano) a sectores aledaños a las áreas normadas, de modo de disminuir el riesgo del desarrollo de acciones inmobiliarias o la implementación de nuevas construcciones, no controladas desde el punto de vista de la planificación urbana.
14. Conservar la baja intensidad de uso en el sector Punta Centinela, favoreciendo su consolidación como área de equipamiento y servicios turísticos.
15. Mejorar la accesibilidad entre los sectores Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela.
16. Establecer el trazado de nuevas vías de conexión entre todas las terrazas y el sector Villa Puerto Octay.
17. Establecer el trazado de una nueva variante del camino U-551-V para evitar paso de camiones por el centro del sector Villa Alto Octay.

2.1.2. MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN.

Las medidas de planificación corresponden a las acciones que puede realizar un instrumento de planificación a partir de los objetivos de planificación, todo lo anterior, a partir de su ámbito de acción normativo.

CUADRO N° 2-1. Definición de Medidas de Planificación.

N°	Objetivo de planificación	Medidas de planificación (dentro el ámbito de acción de un Plan Regulador Comunal)
1	Determinar nuevo suelo urbano habitable para la construcción de nuevas viviendas y equipamiento dirigida a variados estratos sociales, de modo de evitar cambios en la trama urbana patrimonial del sector Villa Puerto Octay	- Definición de un nuevo límite urbano que permita acoger el crecimiento de Puerto Octay, incluyendo los sectores de la Villa Alto Octay y de Punta Centinela. - Definiendo zonas habitables en sectores con buena conectividad con normas urbanísticas que permitan la construcción de viviendas.
2	Conservar la arquitectura y configuración urbana patrimonial del área central del sector Villa Puerto Octay, con baja intensidad de ocupación.	- Incorporación de zonas que establezcan condiciones normativas (densidad habitacional y constructibilidad, principalmente) que favorezcan la mantención de las condiciones existentes en el área central de la ciudad. - Mantener dentro del nuevo Plan las construcciones definidas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por el PRC de 1996 vigente. Junto con el reconocimiento de la Zona Típica de Puerto Octay (2010). Ambas bajo lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC.
3	Definir lugares para actividades náuticas de transporte y deportivas en el área central del sector Villa Puerto Octay.	- Establecer una propuesta de zonificación que admita el desarrollo de usos de infraestructura de transporte marítimo (en sectores específicos del borde costero), junto con admitir usos de equipamientos deportivos relacionados.
4	Promover el acceso público a la ribera del borde lacustre, a través de circuitos peatonales y miradores, que permitan el acceso libre de las	- Reconocimiento de los circuitos peatonales y miradores existentes, dentro de la propuesta de zonificación del Plan, relacionados con el borde lacustre de la Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela. - Reconocimiento de las declaratorias de utilidad pública establecidas

² Se entiende por "accesibilidad" al grado o nivel de facilidad para acceder a un lugar o servicio. Diccionario RAE.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Nº	Objetivo de planificación	Medidas de planificación (dentro el ámbito de acción de un Plan Regulador Comunal)
	personas hacia este atributo natural y paisajístico.	por el PRC 1996 vigente, en relación a su propuesta de vialidad estructurante en el borde lacustre. - Definición de zonas en el borde lacustre que admitan usos de espacios públicos y áreas verdes (ya sea zonas desarrollables o declaratorias de utilidad pública), que permitan reservar terrenos para el desarrollo de paseos peatonales y/o miradores.
5	Conservar el sistema natural en cursos de agua, quebradas, laderas, humedales y bordes de lago.	- Estableciendo franjas con usos de área verde o espacio público en los bordes de las áreas relacionadas con los cursos de agua, quebradas, laderas y borde lago. - Restringir la localización de construcciones por medio de la aplicación de normas urbanísticas adecuadas con este objetivo.
6	No alterar el paisaje del sistema natural ni obstruir las vistas al lago, volcanes y riberas del lago.	- Definir una propuesta de zonificación que restrinja el desarrollo de usos de suelo y de construcciones, en las áreas relacionadas con los atributos naturales. En algunos casos limitar a sólo usos de áreas verdes o espacio público. - Definir en las zonas desarrollables alturas máximas de las construcciones, que procuren que estas no obstaculicen las vistas hacia el lago y su contexto paisajístico.
7	Establecer en el sistema natural de quebradas y sus riberas, lugares para parques de acceso público en sectores cercanos a las zonas pobladas.	- Establecer una propuesta de zonificación que permitan establecer una reserva de suelo para el desarrollo de parques, áreas verdes y accesos peatonales, asociados a los principales elementos de valor natural. - Estas zonas definidas con usos de áreas verdes y espacio público, o bien, por medio de declaratorias de utilidad pública.
8	En las zonas expuestas a peligros naturales, establecer normas urbanísticas que permitan resguardar la seguridad de las personas y disminuir los daños a la infraestructura. -	- Definición de áreas de riesgo de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. Junto a lo anterior, el reconocimiento de las zonas no edificables de acuerdo a lo establecido por el mismo artículo. - Definición de zonas con usos de suelo de áreas verdes y espacios públicos, que restrinjan la localización de construcciones.
9	Promover el establecimiento de nuevo equipamiento turístico de bajo impacto (que no afecte en forma significativa la estructura natural y urbana existente) en los sectores Villa Puerto Octay y el sector península Punta Centinela (playas y terreno municipal). -	- Dentro de la propuesta de zonificación, definir usos de suelo que admitan equipamientos relacionados con la actividad turística (comercial, deportiva, cultural y de servicios principalmente), además de usos residenciales de hospedaje. - Establecer normas urbanísticas que regulen el desarrollo de edificaciones y usos de suelo, con el fin de establecer una baja intensidad de utilización suelo de las construcciones, concordantes con las condiciones existentes.
10	Establecer un límite urbano unitario que incluya el sector Villa Alto Octay (desarrollado fuera del límite urbano con posterioridad a la promulgación del Plan Regulador vigente), de modo de incorporar nuevo suelo urbano que permita aumentar la cantidad de habitantes en el área, junto con hacer factible la dotación de equipamientos.	- Incorporación dentro del área urbana propuesta por el Plan a la Villa Alto Octay, junto con la definición de un área de expansión que permitan su consolidación como un asentamiento urbano. - Incluir una propuesta de zonificación que permitan usos de equipamientos, con el objeto de servir a los residentes (existentes y futuros).
11	Mejorar la accesibilidad entre los sectores Villa Alto Octay y la Villa Puerto Octay. -	- Definir un ancho entre líneas oficiales (perfil vial) en la ruta U-551-V, que permita incluir una calzada adecuada para el flujo de vehículos, junto con un sistema peatonal y de ciclovías. - Potencial incorporación dentro de la propuesta vial del Plan, de calles

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Nº	Objetivo de planificación	Medidas de planificación (dentro el ámbito de acción de un Plan Regulador Comunal)
		alternativas al camino U-551-V.
12	Incorporar nuevos propietarios al mercado del suelo urbano, con el fin de aumentar su oferta para generar una mayor diversidad de opciones de terrenos para el crecimiento urbano.	- Definición de un nuevo límite urbano que permita aumentar la oferta de suelo urbano para acoger el crecimiento de Puerto Octay, incluyendo los sectores de la Villa Alto Octay y de Punta Centinela. - Propuesta de zonificación que generen normas urbanísticas que propicien la localización de usos residenciales y de equipamientos, con el fin de favorecer la ocupación de las nuevas áreas de extensión urbana planteadas por el Plan.
13	Incorporar al Plan Regulador Comunal (y al límite urbano) a sectores aledaños a las áreas normadas, de modo de disminuir el riesgo del desarrollo de acciones inmobiliarias o la implementación de nuevas construcciones, no controladas desde el punto de vista de la planificación urbana.	- Definición de un nuevo límite urbano que permita incluir áreas contiguas al área urbana vigente, con potencial para acoger el crecimiento de la localidad, o bien, que presenten potencial para la localización de otras actividades, con el fin de que estas sean reguladas por el nuevo Plan Regulador Comunal. - El objetivo es controlar la localización en estos sectores de actividades que no sean concordante con las existentes en el interior la Villa Puerto Octay, Punta Centinela y Villa Alto Octay. - Definición de áreas restringidas al desarrollo urbano, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC, para controlar la localización de construcciones en sectores con condiciones de riesgo.
14	Conservar la baja intensidad de uso en el sector Punta Centinela, favoreciendo su consolidación como área de equipamientos y servicios turísticos.	- Establecimiento dentro de la propuesta de zonificación en el sector de Punta Centinela, de normas urbanísticas que orienten el desarrollo de construcciones acordes con las condiciones actuales de este territorio, junto con potenciar su rol turístico.
15	Mejorar la accesibilidad entre los sectores Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela.	- Definir un ancho entre líneas oficiales (perfil vial) en la ruta U-551-V y del camino hacia Punta Centinela, que permita incluir una calzada adecuada para el flujo de vehículos, junto con un sistema peatonal y de ciclovías.
16	Establecer el trazado de nuevas vías de conexión entre todas las terrazas y el sector Villa Puerto Octay.	- Establecer un sistema de vialidad estructurante por parte del Plan, que junto con reconocer las principales vías existentes, defina nuevas circulaciones que vinculen las áreas urbanizadas existentes y las nuevas áreas de expansión. - Definición de un ancho entre líneas oficiales de las nuevas vías, que permitan el mejoramiento del espacio público.
17	Establecer el trazado de una nueva variante del camino U-551-V para evitar paso de camiones por el centro del sector Villa Alto Octay.	- Definición de una vía alternativa al trazado del camino U-551-V, que permita establecer un corredor que evite el tráfico de vehículos (principalmente camiones) por el centro de la Villa Alto Octay. - Definición de un corredor vial, con un perfil que permita mejorar el traveso del borde del área urbana propuesta, estableciendo una alternativa al atraveso alternativo al existente.

Fuente: Elaboración propia.

2.1.3. CAMBIOS ESPERADOS POR LA APLICACIÓN DE LAS LAS MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN

Se espera que la aplicación de las medidas de planificación del nuevo Plan Regulador Comunal de Puerto Octay contribuya a alcanzar los objetivos de planificación dentro del marco de orientación general del desarrollo urbano esperado. En este contexto se espera lograr los siguientes efectos:

- Mantener el carácter e identidad actual de Villa Puerto Octay, generando condiciones normativas que no alteren la intensidad de uso de sus terrenos (conservando el tamaño predial y la altura máxima), poniendo en valor sus edificaciones patrimoniales y potenciando las actividades culturales y turísticas relacionadas con su historia y su vinculación con el Lago Llanquihue.

- Mejorar los espacios públicos y la relación funcional y visual de Villa Puerto Octay con el Lago Llanquihue, rescatando su historia de puerto lacustre y potenciando los equipamientos y servicios náuticos.
- Desarrollar el sector Villa Alto Octay con nuevas viviendas para diversos estratos socioeconómicos, con la adecuada dotación de equipamientos y servicios.
- Desarrollar núcleos de viviendas y equipamientos en las terrazas habitables vecinas a Villa Puerto Octay, con una adecuada conectividad al resto de las áreas urbanas.
- Propiciar una mayor variedad de equipamientos y servicios turísticos en el sector de playas y en los terrenos municipales de Punta Centinela.
- Conservar el carácter de balneario orientado al turismo de descanso de baja intensidad de uso en torno al camino a Punta Centinela.
- Conservar las áreas de valor natural (biodiversidad y paisaje) sin intervenciones que pongan en peligro su sustentabilidad.

2.2 DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL ANTECEDENTE O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLO DEL PLAN

Según se estableció en las bases de licitación para la contratación del Estudio de actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, en conjunto con la Municipalidad de Puerto Octay, determinaron la necesidad de desarrollar los Estudios previos para la Actualización Plan Regulador Comunal, aludiendo particularmente a la antigüedad del instrumento vigente: . Como se señaló en el Resumen Ejecutivo, el área urbana legalmente vigente en la actualidad fue establecida por el actual **Plan Regulador Comunal de Puerto Octay publicado en el Diario Oficial el 08 de marzo de 1996**, contabilizando 24 años de vigencia. Cuenta con un límite urbano dividido en dos de los tres sectores de la ciudad, Villa Puerto Octay y Punta Centinela.

Adicionalmente a lo señalado, hay un conjunto de razones justificativas del Plan, también señaladas en el Resumen Ejecutivo. Así, aparte de la antigüedad del Plan Regulador comunal vigente, las razones que justifican contar con un Plan Regulador Comunal actualizado son las siguientes:

- La necesidad de considerar los efectos sobre la ocupación actual y futura del suelo urbano que resultan de las dinámicas de población y de vivienda;
- La necesidad de actualizar la normativa urbanística local vigente en la ciudad, para adecuarla a los cambios en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza ocurridos en el período 1996 – 2020, vale decir, desde el inicio de aplicación del Plan Regulador Comunal vigente hasta la fecha;
- La necesidad de formalizar y consolidar la incorporación del sector Villa Alto Octay a la planificación urbana comunal, integrándolo a un único límite urbano que regule integralmente a los tres sectores que conforman operativamente a la ciudad, y mediante la asignación de normas urbanas específicas para el sector en el contexto general de actualización del Plan;
- El requerimiento de optimizar las tramas viales, considerando la mejora de la conectividad interna hoy insuficiente en los tres sectores de la ciudad, incorporando espacio suficiente para la construcción de ciclovías.
- La necesidad de regular adecuadamente la protección y aprovechamiento de los recursos de valor natural y a los inmuebles (edificaciones) de valor patrimonial existentes en el área urbana de Puerto Octay, según lo definido por el marco normativo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC.

2.3 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL OBJETO DEL PLAN

El objeto de evaluación corresponde a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay.

Desde la perspectiva técnica urbanística, los Planes Reguladores abordan la materia del crecimiento urbano, y por ende deben establecer las prioridades de urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función a aspectos que son la expresión normativa de adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad y eficiencia en la relación funcional entre las diversas actividades al interior de la ciudad.

En este sentido, las temáticas a abordar en el Plan se establecen en la Ordenanza Local que forma parte del mismo, y provienen de las facultades normativas de los Planes Reguladores Comunales definidas en la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones (OGUC) (Artículo 2.1.10. numeral 3), éstos son:

1. Límite Urbano de los centros poblados considerados en la planificación urbana, en esta caso la ciudad de Puerto Octay y la localidad de .
2. Las Vías Estructurantes del territorio planificado en relación a las vías colectoras y de servicio, con sus respectivos anchos mínimos, líneas de edificación y franjas sujetas a expropiación.
3. Zonificación en que se dividirá el territorio planificado, en base a algunas de las siguientes normas urbanísticas: usos de suelo (residencial, área verde, espacio público, equipamiento, actividades productivas e infraestructura), 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, conforme a los artículos 2.1.17. y 2.1.18 de a OGUC.
4. Inmuebles de conservación histórica. en este respecto se señala que en el área urbana de Puerto Octay se identifica una Zona Típica e Inmuebles de Conservación Histórica. Por ello, como parte del proceso de formulación del nuevo Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, se procedió a la identificación y valoración de edificios relevantes dentro del contexto del área de planificación, desde el punto de vista de su valor patrimonial y cultural, tomando como base el Estudio Inventario Patrimonio Cultural Inmueble de Chile, Región de la Región de Los Lagos, Ministerio de Obras Públicas MOP, 2000. Así se identificaron 16 construcciones con categoría de Inmueble de Conservación (15 en el sector Villar Puerto Octay y 1 en el sector Punta Centinela), los que fueron incluidos en Ordenanza Local y Planos del nuevo Anteproyecto de Plan que grafican dichas zonas.

2.4 ÁMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL DE APLICACIÓN

2.4.1. ÁMBITO TEMPORAL

El Ámbito Temporal del Plan corresponde al Horizonte de Planificación del mismo, establecido al año 2040, año para el que se calcularon proyecciones de población y viviendas, así como los flujos viales considerados en la elaboración del Plan. Su período de vigencia se iniciará a partir del momento de su aprobación y publicación en el Diario Oficial. Vale decir, el ámbito temporal del Plan corresponde al período de planificación que se inicia al momento de la publicación del mismo en el Diario Oficial, estimándose su aplicabilidad hasta el año 2040.

Cabe mencionar que La Ley General de Urbanismo y Construcciones establece en su artículo 28 sexies, referido a la Actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial, que dichos instrumentos “...deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la

Ordenanza General". Sin embargo, resulta probable que la aplicación de esta reciente disposición³ dependerá de la eventual disponibilidad financiera comunal, regional y del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

También es menester considerar que el ámbito temporal de un Plan Regulador Comunal está supeditado a condicionantes y dinámicas sociales y económicas propias de cada ámbito territorial planificado. Este es el caso de posibles cambios en las tendencias demográficas, en la ocupación irregular del territorio más allá de los límites urbanos vigentes, y el efecto de inversiones locales de carácter público o privado, así como cambios y eventos asociados a otros niveles territoriales de decisión como, por ejemplo, el impacto de nueva infraestructura de carácter regional o nacional, o cambios en la legislación urbana nacional o intercomunal. Estos aspectos se precisan más adelante en este Informe, en el acápite referente al Plan de Seguimiento y Retroalimentación para Integración del Proceso de Decisión y Resultados de la EAE, en los Criterios e Indicadores de Rediseño.

2.4.2. ÁMBITO TERRITORIAL

Como se señaló en el Resumen Ejecutivo, el territorio específico de planificación del Plan Regulador Comunal se emplaza al sur poniente de la comuna de Puerto Octay, frente al lago Llanquihue, y corresponde a la ciudad de Puerto Octay⁴.

La ciudad se encuentra conformada por tres sectores de áreas consolidadas que operan como una unidad urbana:

- Villa Alto Octay, actualmente en área rural, construida, en una primera etapa, entre los años 2010 y 2011⁵,
- Villa Puerto Octay, centro administrativo y principal sector proveedor de servicios, y
- Punta Centinela como sector residencial y de equipamiento para el deporte y la recreación.

El sector Villa Alto Octay constituye un área residencial de sectores de ingresos medios y bajos y se emplaza en la terraza norte de la ciudad. Contiene en su interior al Estadio Municipal, áreas verdes de carácter barrial, sedes sociales y equipamiento comercial de escala básica. Punta Centinela incluye la conocida Playa Centinela, una medialuna, un camping, un hotel y un conjunto menor de residencias, emplazándose en un larga planicie costera en el punto más austral y bajo de la ciudad frente al lago Llanquihue. Por su parte el sector Villa Puerto Octay constituye el área más amplia y central de la ciudad y contiene a su interior una Zona Típica declarada en el año 2010 por su alto valor histórico y arquitectónico.

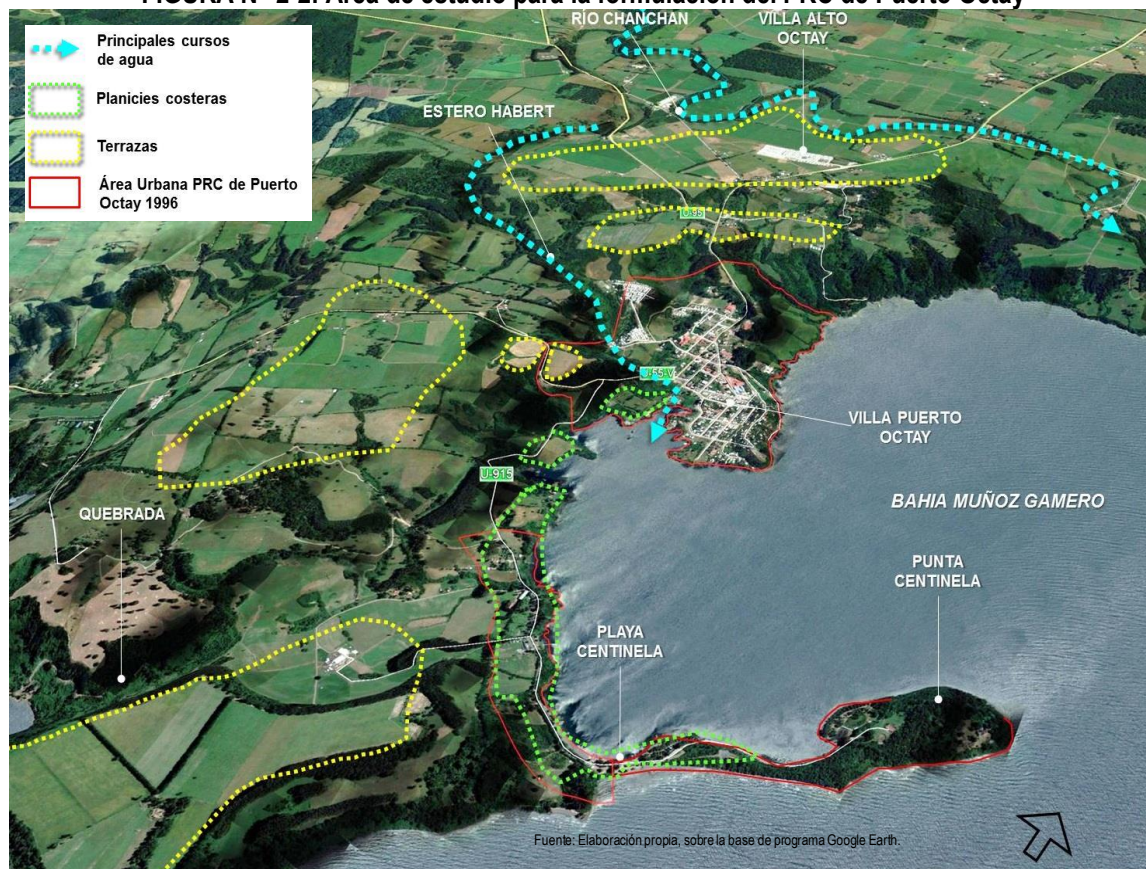
Así, el emplazamiento de la ciudad de Puerto Octay corresponde a un sector de terrazas y laderas escarpadas que confluyen a orillas del lago Llanquihue entre los 40°57'14.64" y los 40°59'44.24" Latitud Sur, y entre los 72°53'30.05" y 72°52'33.68" Longitud Oeste. La siguiente imagen muestra la ubicación de la ciudad y las características topográficas de su emplazamiento:

³ Artículo primero N° 3 de la Ley 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, promulgada el 02/02/2018, y publicada en el D. O. el 15/02/2018.

⁴ El Instituto Nacional de Estadísticas (INE) categoriza actualmente a la Villa Puerto Octay como un Pueblo (entidad urbana con una población de 1.0001 a 5.000 habitantes). Clasifica a Villa Alto Octay como una Aldea (entidad rural con una población de 301 a 2.000 habitantes); y no considera la población asentada en el sector de Punta Centinela. En su conjunto estos tres sectores constituyen el área urbana de la comuna y, a pesar de no contar con el rango de población que señala el INE para una ciudad, se utilizará este término para señalar a los tres sectores que en su conjunto constituyen el centro administrativo y de equipamiento de la comuna.

⁵ Villa Alto Octay se construyó en dos etapas: una primera de 202 viviendas materializadas entre los años 2010 y 2011, y una segunda etapa de 135 viviendas entre los años 2017 y 2018, totalizando 337. Fuente: Información verbal del SECPLAN de Puerto Octay, Diciembre 2019. La construcción de Villa Alto Octay fuera de los límites urbanos respondió a la escasez de terrenos disponibles al interior del radio urbano.

FIGURA N° 2-2: Área de estudio para la formulación del PRC de Puerto Octay



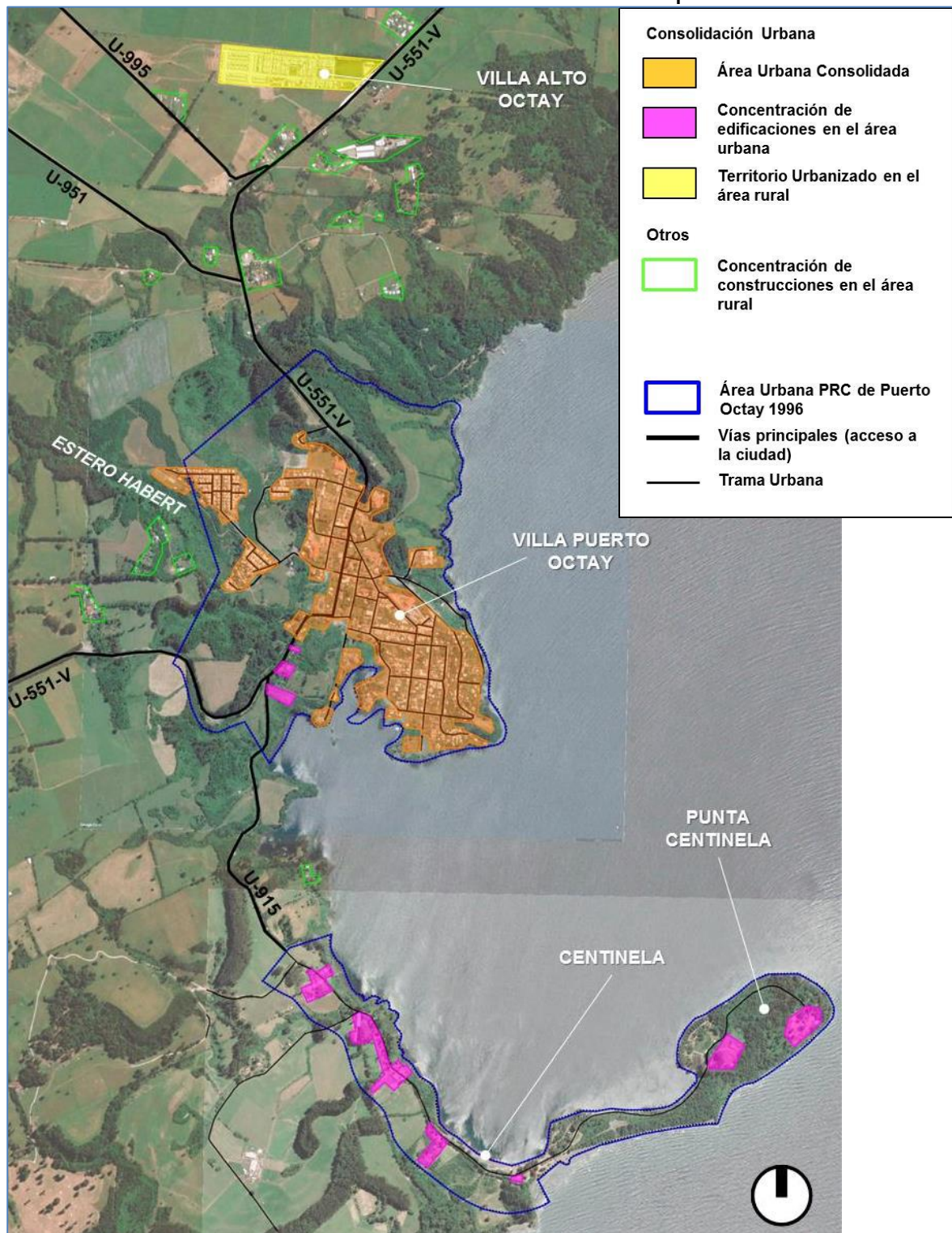
Fuente: Elaboración propia

El área de estudio alcanza una superficie aproximada de 229,3 ha, de acuerdo a cálculos realizados a partir de las imágenes satelitales del programa Google Earth, complementado con la cartografía base del Estudio para la elaboración del Plan, en el año 2017⁶. Esta superficie corresponde al 0,13 % de la superficie comunal.

La siguiente imagen sintetiza la situación actual sobre la que se debe planificar.

⁶ Esta superficie resulta de la sumatoria del área urbana vigente (220,4 ha del PRC de 1996) más la superficie del sector de la Villa Alto Octay, de 8,9 ha.

FIGURA N° 2-3: Caracterización síntesis del área a planificar



Fuente: Elaboración propia

3. POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE QUE ENMARCAN LA PROPUESTA DE POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Según la Guía de Orientación para la EAE en Chile (Ministerio del Medio Ambiente, 2015) el Marco de Referencia Estratégico (MRE) es el contexto de macro-políticas que deben ser incluidas en la EAE, ya que ellas dan las referencias y orientaciones a la evaluación, identificando las políticas e instrumentos de gestión y planificación que provean una dirección estratégica al Plan Regulador Comunal. Dicha definición es también citada en la Circular Ordinaria N° 180 - DDU –MINVU 430 del 14 de abril 2020, que establece las orientaciones técnicas y administrativas para la aplicación del procedimiento EAE en la formulación y modificación de los Instrumentos de Planificación Territorial⁷.

Así, en la elaboración del Plan y sus consideraciones ambientales se revisaron las siguientes políticas, planes, estrategias y normas específicas, las que se listan según su escala nacional, regional o comunal, y luego se presentan en cuanto a los aspectos que guardan relación con la propuesta de modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay:

De escala nacional:

- Política Nacional de Desarrollo Urbano. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2014.
- Política Energética de Chile, Energía 2050. Ministerio de Energía, Segunda Edición, 2016.
- Política Nacional en Gestión del Riesgo de Desastres. Ministerio del Interior y Seguridad Pública. 2011.
- Plan Estratégico Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres 2015-2018. ONEMI, 2016.
- Plan de Adaptación al Cambio Climático para Ciudades 2018 - 2022. Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, 2018.
- Plan Nacional de Protección de Humedales 2018-2022. Ministerio del Medio Ambiente. 2018.
- Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030. Ministerio del Medio Ambiente-GEF-PNUD. 2016
- Normas Secundarias de Calidad Ambiental para la Protección de las Aguas del Lago Llanquihue. Ministerio Secretaría General de la Presidencia. 2010.
- Estrategia Nacional de Crecimiento Verde 2013. Ministerio del Medio Ambiente, Ministerio de Hacienda.

De escala regional:

- Política Regional de Turismo e Imagen Región 2015 – 2025. Gobierno Regional de Los Lagos. 2015.
- Estrategia Regional de Desarrollo Región de Los Lagos 2009-2020, Gobierno Regional de Los Lagos, 2009.
- Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad, Décima Región de los Lagos, Comisión Nacional del Medio Ambiente, 2002.

De escala comunal y local:

- Plan de Desarrollo Comunal, 2016-2020. Ilustre Municipalidad de Puerto Octay 2015-16.

⁷ Circular Ordinaria N° 180 - DDU –MINVU 430 del 14 de abril 2020, página 3.

3.1 POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO, 2014

En Abril de 2012, por convocatoria del Presidente de la República, se conformó una Comisión Asesora Presidencial, con el encargo de formular una proposición de Política Urbana que fuera capaz de guiar el desarrollo futuro de las ciudades y centros poblados de nuestro país. Con la constitución de dicha Comisión se dio inicio a un proceso que tuvo sus frutos en la promulgación de una nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano para Chile publicada en el año 2014.

La Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU): Ciudades Sustentables y Calidad de Vida, tiene como objetivo central el generar condiciones para una mejor calidad de vida de las personas; reconoce como principios rectores los de gradualidad, descentralización, equidad, integración social, participación, identidad, compromiso, calidad, eficiencia, adaptabilidad, resiliencia y seguridad. Formula objetivos generales dentro de cinco ámbitos temáticos, como son el de Integración Social, Desarrollo Económico, Equilibrio Ambiental, Identidad y Patrimonio, e Institucionalidad y Gobernanza.

Los cinco ámbitos temáticos de la PNDU se ordenan en función de Objetivos específicos y éstos dan a lugar a Lineamientos o Guías de Acción.

En cuanto a Integración Social, la política señala que *El Estado debe velar porque nuestras ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento*, marcando este objetivo como de prioridad nacional.

En materia de Equilibrio Ambiental, la política establece que *los asentamientos humanos y productivos deben desarrollarse de forma sustentable, equilibrada con el medio natural, reconociendo y valorando los sistemas en que se insertan*⁸.

Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2014.		
Ámbito Temático de la PNDU	Objetivos de la PNDU	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
Equilibrio Ambiental	3.1.1 Establecer que los Instrumentos de Planificación Territorial deben siempre elaborarse considerando los sistemas naturales del territorio planificado y su capacidad de carga, con especial atención a las cuencas hidrográficas, reconociendo la biodiversidad y los ecosistemas como activos ambientales.	Tanto en el diagnostico como en los objetivos del plan y en las medidas de planificación se analiza y protege las áreas naturales y el suelo agrícola, con especial atención de los cuerpos de agua (esteros y lago) que forman parte del emplazamiento de la ciudad.
	3.1.3 Incorporar en los Instrumentos de Planificación Territorial reglas y planes especiales para los bordes costeros marítimos, lacustres y fluviales, de canales y humedales, incluyendo el tratamiento de los cauces como corredores o paseos urbanos que “introducen” la naturaleza en la ciudad, contribuyen a regular el clima y resguardan la biodiversidad.	El Plan incluye medidas especiales de aprovechamiento sustentable del borde costero y los bordes de los esteros.
	3.1.9 Propiciar la construcción sustentable en	Se mantiene el carácter residencial, se

⁸ PNDU, página 41.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2014.		
Ámbito Temático de la PNDU	Objetivos de la PNDU	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
	el proceso de planificación, diseño, construcción y operación de la ciudad, las edificaciones y su entorno.	añade nueva conectividad interior al sistema urbano y de amplia la vialidad estructurante para acoger nuevos modos de circulación como la bicicleta.
	3.5.2. Establecer condiciones para que los proyectos de nuevas áreas urbanas resuelvan las externalidades sobre el medio natural, en aspectos como la permeabilidad del terreno, la biodiversidad y los cauces naturales.	La mayor parte de la superficie urbana corresponde a áreas verdes con el propósito de proteger la permeabilidad de suelo y la biodiversidad.
Identidad y Patrimonio	4.3.1. Establecer un registro integrado del patrimonio cultural declarado como parte del sistema de información territorial público y actualizado, con estándares de información aptos para su estudio, definición de políticas públicas y formulación de proyectos de puesta en valor.	Se establece dicho registro del patrimonio cultural existente.

3.2 POLÍTICA ENERGÉTICA DE CHILE, ENERGÍA 2050.

La construcción participativa, con diversos actores de la sociedad, y con mirada de largo plazo de una Política Energética con proyección al 2050 ha sido uno de los logros en el sector energético desde la perspectiva gubernamental. El proceso para su elaboración –Energía 2050–, supuso el esfuerzo de integrar diversas miradas y anhelos con el fin de lograr para Chile un sector energético más sustentable, inclusivo y que contribuyera con el desarrollo del país.

La edición 2016 de la Política Energética al 2050, incluye íntegramente un Capítulo Indígena de la Política Energética. Este capítulo, lanzado en junio de 2017 en el Seminario “Energía Participación y Política Públicas: la teoría en acción”, fue construido bajo la inspiración del respeto por la diversidad y el diálogo intercultural, e incorpora la propuesta de lineamientos y acciones formuladas en el marco del proceso de participación realizado con instituciones representativas de los pueblos indígenas de Chile, compromiso que había sido asumido en el lanzamiento de la Política Energética en diciembre del año 2015.

Cuando la energía se obtiene y utiliza de manera óptima, se genera un círculo virtuoso que incide directamente en el crecimiento económico; ofrece oportunidades para el cuidado del medio ambiente y favorece el desarrollo de las personas, permitiendo así a la sociedad avanzar hacia un desarrollo equitativo y sustentable. Este aspecto es tratado el Plan en la definición de la viabilidad estructural.

Política Energética de Chile, Energía 2050. Ministerio de Energía, Segunda Edición, 2016.		
Lineamiento	Meta 2050	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
Reducir las distancias y el número de viajes para mayor eficiencia del sistema de transporte.	100% de los planes e instrumentos de desarrollo urbano de las principales ciudades, incorporan como criterios de formulación y evaluación, variables de eficiencia del sistema de transporte tales como longitud y tiempos de viaje para la realización de actividades.	Se incorporan variables de eficiencia en sistema de transporte.

3.3 POLÍTICA NACIONAL EN GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES. 2011.

Durante los años 2012 y 2013 se realizó un trabajo liderado por el Ministerio del Interior y Seguridad Pública conducente a la Política Nacional en Gestión del Riesgo de Desastres, que surgió de la necesidad del Estado de contar con un marco guía que logre reducir de manera considerable los efectos adversos que causan los desastres en nuestro país.

Se debe poner hincapié en el hecho de que a pesar de las emergencias acontecidas a lo largo de los años en el territorio nacional, el riesgo de mortalidad asociado a las principales amenazas naturales presentes en el territorio ha ido disminuyendo sustancialmente con el tiempo.

Actualmente, los mayores impactos causados por las situaciones de emergencia son los daños materiales que estas ocasionan, cuyos costos económicos han ido en aumento, por lo que “cuando se calculan adecuadamente las pérdidas, los efectos y los riesgos de desastres, la sola magnitud de las pérdidas futuras probables puede bastar para estimular la acción de los gobiernos” (Maskrey, 2011⁹) en materias de Reducción del Riesgo de Desastres (RRD).

Según el texto de la política, el principal objetivo de las Plataformas Nacionales para la RRD debe ser el contribuir al aumento de la resiliencia, la que se debe configurar como un proceso transversal e intersectorial a través de cinco prioridades definidas en el Marco de Acción de Hyogo¹⁰: fortalecimiento institucional; fortalecimiento de los sistemas de monitoreo y alerta temprana; fortalecimiento de la cultura de la prevención y el autoaseguramiento; fortalecimiento de la preparación ante los desastres para lograr una respuesta eficaz; y la reducción de los factores subyacentes del riesgo.

Política Nacional en Gestión del Riesgo de Desastres. Ministerio del Interior y Seguridad Pública, 2011.		
Fin de la Política Nacional en Gestión del Riesgo de Desastres	Valores de la Política Nacional en Gestión del Riesgo de Desastre	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
Brindar al Estado de Chile de un instrumento o marco guía que permita desarrollar una gestión integral del riesgo de desastre donde se articulen la política general con las políticas transversales y las políticas sectoriales, y en donde se lleven a cabo las acciones de prevención, respuesta y recuperación ante desastres, dentro del marco del desarrollo sustentable	Las medidas de reducción de desastres deben basarse en la evaluación continua de la vulnerabilidad y las amenazas, asegurándose así de alcanzar una comprensión profunda del riesgo de desastres	Se realizó el correspondiente estudio de riesgos generando áreas donde se restringe la edificación.

⁹ Maskrey, A. (2011) Revisiting community-based disaster risk management. Environmental Hazards, 10, 42-52.
<http://dx.doi.org/10.3763/ehaz.2011.0005>

¹⁰ Conferencia Mundial sobre la Reducción de los Desastres. Marco de Acción de Hyogo para 2005-2015: Aumento de la resiliencia de las naciones y las comunidades ante los desastres. 22 de enero 2005.

3.4 PLAN ESTRATÉGICO NACIONAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES 2015-2018

Este plan estratégico complementa la Política Nacional en Gestión del Riesgo de Desastres, se basa en las prioridades del Marco de Sendai, de marzo 2015¹¹, y crea y potencia las condiciones para que se desarrollen y fortalezcan una serie de iniciativas nacionales, sectoriales y locales, que en definitiva ayudarán a que la Gestión de Riesgo de Desastres (GRD) se instale de manera transversal y relevante en el país.

El Marco de Sendai 2015, adscrito por 187 países en la III Conferencia Mundial para la Reducción del Riesgo de Desastres realizada en la ciudad de Sendai, Japón en marzo de 2015, recoge los alcances y desafíos pendientes en un horizonte temporal de 15 años (2015-2030), teniendo como propósito principal la disminución de los damnificados y las pérdidas económicas a causa de emergencias y desastres para el año 2030. Pretende también un descenso de los daños en infraestructura crítica y servicios básicos, entre ellos la salud y la educación, y propone aumentar el acceso a sistemas de alerta temprana para múltiples riesgos, y facilitar información a la población.

El Plan Estratégico 2015-2018 contó con cinco ejes, uno de los cuales tiene directa relación con los Planes Reguladores:

Plan Estratégico Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres 2015-2018. ONEMI, 2016.		
Eje del Plan	Objetivo Estratégico	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
Eje 4: Reducción de los Factores Subyacentes del Riesgo	4.4.2 Promover la realización, articulación y/o actualización de los instrumentos de planificación territorial (IPTs) teniendo como referente los PROTs que ya han incorporado el análisis de riesgo.	Se realizó el correspondiente estudio de riesgos generando áreas donde se restringe la edificación. Se analizó los estudios de riesgo disponibles en la comuna e Intercomuna.

3.5 PLAN DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO PARA CIUDADES 2018 - 2022, 2018.

En el marco de la revisión de antecedentes preparatorios para la elaboración del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático, el año 2012, el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad¹² definió la necesidad de incorporar dos nuevos sectores sobre los que era necesario generar un marco de adaptación, sumando, a los ya definidos por el Plan de Acción Nacional de Cambio Climático 2008-2012, el Plan de Adaptación al Cambio Climático para el Sector Turismo, y el Plan de Adaptación al Cambio Climático para Ciudades.

El Plan de Adaptación al Cambio Climático para ciudades, en implementación en un periodo de vigencia de cinco años, fue el resultado de un proceso de discusión interministerial y ha atendido un conjunto de observaciones ciudadanas.

¹¹ Firma del Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres el 18 de marzo del 2015 en Japón. Nuevo referente internacional en materias de RRD, plantea cuatro Ejes Prioritarios, y la necesidad de trabajar con un mayor plazo de proyección comprendido entre los años 2015 y 2030.

¹² El Consejo de Ministros para la Sustentabilidad (CMS), es presidido por el Ministro del Medio Ambiente e integrado por los Ministros de Agricultura, de Hacienda, de Salud, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Obras Públicas, de Vivienda y Urbanismo, de Transportes y Telecomunicaciones, de Minería y Planificación.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Las medidas de acción que se proponen, dado el carácter sistémico de las ciudades, trascienden los límites de la administración sectorial, proponiendo en muchos casos, medidas de gestión y acción de carácter integral, que demandan para su implementación un alto nivel de coordinación pública, tanto desde el punto de vista de la administración central de carácter sectorial, como de los distintos niveles territoriales que dependen de la administración del Estado.

Su objetivo es entregar lineamientos de adaptación al cambio climático para las distintas ciudades del país, presentando acciones que, esencialmente desde el sector público, se están impulsando y que suponen avances significativos para definir un camino en materia de adaptación, con sus respectivas relaciones sinérgicas en el ámbito de la mitigación.

Uno de sus Ejes de Acción corresponde a la Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, señalando Líneas de Acción asociadas a los Instrumentos de Planificación y Normas Urbanas, y a Movilidad Urbana. Otro de los Ejes de Acción del Plan de Adaptación al Cambio Climático para las Ciudades corresponde a la Infraestructura y la Construcción Sostenible, relacionándose al ámbito normativo de un Plan Regulador, las medidas vinculadas al mejoramiento del Espacio Público.

Plan de Adaptación al Cambio Climático para Ciudades 2018 - 2022. Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, 2018.		
Eje y Línea de Acción	Medida	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
Eje 1: Planificación urbana y ordenamiento territorial. Línea de acción 1: Instrumentos de planificación territorial y normas urbanas.	Medida 2: Mejorar la identificación y protección de áreas de valor ambiental relevantes para las Ciudades.	Tanto en el diagnóstico como en los objetivos del plan y en las medidas de planificación se analiza y protege las áreas naturales y, en la medida de lo posible, el suelo agrícola. Se puso especial atención a la protección de los cuerpos de agua (esteros y lago) que forman parte del emplazamiento de la ciudad.
Eje 1: Planificación urbana y ordenamiento territorial. Línea de acción 2: Movilidad Urbana.	Medida 4: Avanzar hacia una planificación urbana integrada, incorporando elementos de movilidad urbana.	Se integró a los tres sectores del área urbana en un único límite urbano, incorporando elementos de movilidad: mejor conectividad interior y perfiles que admiten ciclovías.
	Medida 5: Fomentar la intermodalidad, incorporando modos colectivos y no motorizados.	
Eje 2: Infraestructura y construcción sostenible Línea de acción 4: Espacio público.	Medida 11: Avanzar hacia una concepción de espacio público como soporte para la adaptación al cambio climático.	El espacio público se constituyó en elemento estructurante del plan.

3.6 PLAN NACIONAL DE PROTECCIÓN DE HUMEDALES 2018-2022.

Los humedales son ecosistemas que entregan beneficios y servicios fundamentales para toda la vida sobre la Tierra. Proveen agua dulce, alimentos y recursos; controlan las crecidas, representan la recarga de aguas subterráneas y son el hogar permanente o de paso, de muchas especies de flora y fauna.

En Chile, el Plan Nacional de Protección de Humedales 2018-2022 se funda en diversos compromisos internacionales y nacionales¹³, y es una iniciativa del Gobierno de Chile que busca contribuir a detener el deterioro de los humedales y preservar su rica biodiversidad.

Plan Nacional de Protección de Humedales 2018-2022 Ministerio del Medio Ambiente, 2018.	
Objetivos del Plan Nacional de Protección de Humedales	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
Proteger la biodiversidad y los servicios ecosistémicos en áreas prioritarias de humedales, mediante la creación de categorías de áreas protegidas que garanticen su conservación y gestión a largo plazo; Identificar y consensuar, con la información disponible, las áreas prioritarias de humedales a proteger por el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) en el mediano y largo plazo, a escala regional y nacional; Gestionar las solicitudes de creación de áreas protegidas, a objeto de someterlas a pronunciamiento del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad.	Tanto en el diagnóstico como en los objetivos del plan y en las medidas de planificación se analiza y protege las áreas naturales y el suelo agrícola, con especial atención de los cuerpos de agua (esteros y lago) que forman parte del emplazamiento de la ciudad. La ampliación del límite urbano apuntó a incorporar como área verde a la microcuencas de los esteros.

3.7 ESTRATEGIA NACIONAL DE BIODIVERSIDAD 2017-2030. MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE-GEF-PNUD.

Esta estrategia 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, como es el caso de los Planes Reguladores Comunales.

Para abordar las causas subyacentes a la pérdida de la biodiversidad la Estrategia 2017-2030 señala que resulta clave la inserción de objetivos de biodiversidad en los sectores productivos y en las políticas e instrumentos de las instituciones públicas. Si bien al menos 584 especies clasificadas según estado de conservación se encuentran dentro de áreas protegidas, este no es el único instrumento para su protección y se requiere avanzar en acciones permanentes y directas para reducir sus amenazas y propender a su recuperación.

Como meta nacional se ha planteado que al año 2030 las instituciones públicas, sectores productivos y de servicios del país, que generen impactos sobre la biodiversidad, habrán avanzado en la aplicación permanente de políticas y medidas para conservar y usar sustentablemente la biodiversidad nacional y sus

¹³ Entre ellos la Convención RAMSAR, ratificada y aprobada por Chile en 1981 (Decreto Supremo N° 771 del Ministerio de Relaciones Exteriores); El Plan Estratégico para la Biodiversidad 2017-2020; y la Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

servicios ecosistémicos, planteando como Lineamiento Estratégico la Incorporación y/o implementación de objetivos de conservación de biodiversidad en los Planes de Adaptación al Cambio Climático de los sectores Silvoagropecuario, Pesca y Acuicultura, Energía, Recursos Hídricos, Turismo, **Ciudades**, e Infraestructura.

Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030. Ministerio del Medio Ambiente-GEF-PNUD, 2016.		
Objetivo estratégico	Lineamiento estratégico	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
IV. Insertar objetivos de biodiversidad en políticas, planes y programas de los sectores públicos y privados.	3. Promoción y fortalecimiento de ordenanzas municipales y planes locales que protejan la biodiversidad urbana y rural.	El espacio público se constituyó en elemento estructurante del plan, conformando más del 30% de la superficie planificada.

3.8 NORMAS SECUNDARIAS DE CALIDAD AMBIENTAL PARA LA PROTECCIÓN DE LAS AGUAS DEL LAGO LLANQUIHUE. MINISTERIO SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA. 2010.

De acuerdo a lo señalado en la Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030, la Norma Secundaria de Calidad Ambiental para la Protección de las Aguas el Lago Llanquihue fue de las primeras en elaborarse en el país. Así el artículo N° 1 del decreto 122 del 17/11/2007, publicado en el Diario Oficial 04/06/2010, establece las normas secundarias de calidad ambiental para la protección de las aguas del lago Puerto Octay, siendo el objetivo general de las mismas mantener la calidad de las aguas del lago Puerto Octay y prevenir la eutroficación de origen antrópico, proporcionando instrumentos de gestión para aportar a la mantención de su actual condición oligotrófica.

Según el artículo 10° del decreto, corresponde a la Dirección General de Aguas y a la Dirección General de Territorio Marítimo y Marina Mercante controlar el cumplimiento de las normas secundarias de calidad ambiental, siendo el aporte del Plan Regulador el establecimiento de una zonificación que facilite la implementación de la Norma Secundaria de Calidad Ambiental para la Protección de las Aguas el Lago Puerto Octay.

Normas Secundarias de Calidad Ambiental para la Protección de las Aguas del Lago Llanquihue. Ministerio Secretaría General de la Presidencia, 2010.	
Objetivos de las normas	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
Mantener la calidad de las aguas del lago Llanquihue y prevenir la eutroficación de origen antrópico, proporcionando instrumentos de gestión para aportar a la mantención de su actual condición oligotrófica.	El borde de lago fue regulado para asegurar su uso sustentable mediante una zonificación que restringe su ocupación.

3.9 ESTRATEGIA NACIONAL DE CRECIMIENTO VERDE 2013

El concepto de Crecimiento Verde significa “fomentar el crecimiento económico y el desarrollo, garantizando que los ecosistemas continúen proporcionando en el tiempo los servicios de los que el bienestar social depende. Con este objetivo, se debe catalizar la inversión y la innovación, que será la base de un crecimiento sostenido al generar nuevas oportunidades económicas” (OECD 2011b¹⁴). Esta estrategia de crecimiento fue adoptada por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) en la Declaración sobre Crecimiento Verde de junio de 2009, con la firma de ministros de 30 países miembros y cuatro países candidatos, entre ellos Chile.

La visión de la Estrategia Nacional de Crecimiento Verde indica que es posible alcanzar un desarrollo sustentable con el objeto de mejorar la calidad de vida de los chilenos, tanto de esta generación como de las futuras, a través de la generación de políticas públicas eficientes, promoviendo buenas prácticas regulatorias y mejorando la educación ambiental ciudadana. Dentro de sus objetivos incluye la incorporación de la dimensión ambiental en las políticas públicas y la promoción de estrategias de sustentabilidad sectoriales, lo que lo hace extensible a la formulación de los Planes Reguladores.

Estrategia Nacional de Crecimiento Verde. Ministerio del Medio Ambiente, Ministerio de Hacienda, 2013.		
Objetivo específico	Líneas de acción	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
A iii.) Incorporar la dimensión ambiental en otras políticas públicas, promoviendo el desarrollo de estrategias de sustentabilidad sectoriales	Impulsar las estrategias de sustentabilidad en turismo, construcción y energía	Dado el particular emplazamiento de la ciudad y el valor natural y paisajístico de su entorno, la dimensión ambiental fue uno de los ejes fundamentales para la elaboración del plan.

¹⁴ La OCDE invita a desarrollar una Estrategia Nacional de Crecimiento Verde con el fin de lograr un crecimiento económico, ambiental y socialmente sostenible (OECD 2013c), Hallegatte et al (2011) y World Bank, (2012). La OCDE (2011) recomienda que: “Si queremos estar seguros que los avances en el nivel de vida alcanzados en los últimos cincuenta años no se detengan, tenemos que encontrar nuevas maneras de producir y consumir, e incluso redefinir lo que queremos decir con el término progreso y cómo lo medimos” (OECD 2011b).

3.10 ESTRATEGIA REGIONAL DE DESARROLLO 2009 – 2020 (ERD), REGIÓN DE LOS LAGOS

La visión de desarrollo de la región hacia la cual se orienta esta estrategia se sustenta en las opiniones y perspectivas elaboradas por las distintas instituciones y organismos públicos, y en las opiniones recogidas de diversos actores e integrantes de la sociedad civil quienes fueron consultados y participaron de talleres en distintas zonas estratégicas de la región y que fueron invitados por su experticia y vinculación con las dimensiones comprendidas en el proceso diagnóstico.

La gestión regional está enfocada, según la Estrategia, actualmente en proceso de actualización, en generar la infraestructura, conectividad intermodal y equipamiento necesarios para el desarrollo de las personas y los distintos territorios, logrando una integración territorial intra y suprarregional. Lo anterior se basa en cuatro criterios estratégicos: capital humano, construcción social del territorio, integración regional y competitividad sostenible, planteando la integración y cohesión territorial como el eje central para potenciar la región.

En este marco, la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay hace un aporte en cuanto a la integración y conectividad territorial de la ciudad de Puerto Octay con el resto del territorio provincial y regional.

Estrategia Regional de Desarrollo Región de Los Lagos 2009-2020, Gobierno Regional de Los Lagos, 2009.		
Visión	Criterio Estratégico	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
Para el año 2020, la Región de Los Lagos logrará su desarrollo sobre las particularidades de la macro zona sur austral, considerando la integración y cohesión territorial como el eje central para potenciar la región.	La Región de Los Lagos al año 2020, logrará una conectividad interna - interprovincial e intercomunal - donde se desarrollen proyectos funcionales al territorio y se consolide una integración con las regiones vecinas y la República Argentina. La región logrará que el área rural se integre al resto del territorio contando con los servicios básicos para desarrollarse.	Se procuran ensanches en las principales vías de la ciudad para mejorar los flujos y permitir diversos modos de transporte, en particular la bicicleta. Se hizo además una propuesta de variante, para evitar el tránsito de vehículos de paso por el centro de la ciudad. Dicha opción no fue aceptada en el proceso de consulta ciudadana previo a la definición del Anteproyecto.

3.11 POLÍTICA REGIONAL DE TURISMO E IMAGEN REGIÓN 2015 – 2025

La Estrategia Regional de Desarrollo 2009-2020 de la Región de Los Lagos, definió al turismo como uno de los ámbitos priorizados, relevando particularmente al Lago Puerto Octay por su importancia como destino turístico.

Así, la Política Regional de Turismo e Imagen de la Región de Los Lagos surge a partir de la mencionada Estrategia Regional de Desarrollo y es coherente a nivel nacional con la Estrategia Nacional de Turismo, el Plan Nacional de Turismo Sustentable y la Ley de Turismo, siendo la Sustentabilidad uno de sus principios integradores de los ámbitos económico, social y medioambiental. De hecho, plantea como uno de sus objetivos estratégicos convertir a la Región de Los Lagos en un referente internacional de turismo sustentable.

La Política plantea un conjunto de ejes, programas e iniciativas piloto, incluyendo un eje de Cultura y Patrimonio y otro de Medio Ambiente y Gobernanza, que resultan atendibles a través de las medidas de Planificación del Plan Regulador Comunal.

Política Regional de Turismo e Imagen Región 2015 – 2025. Gobierno Regional de Los Lagos, 2015.		
Eje	Programa / Iniciativa piloto	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
Cultura y Patrimonio	Puesta en valor de la identidad local para su incorporación en los productos turísticos vinculada a la iniciativa piloto Turismo y Cultura Patrimonial.	La identidad local, asociada a su arquitectura particular de valor histórico, y al carácter residencial y de servicios tanto para la población local como para el visitante, constituyó uno de los ejes estructuradores del Plan. Se generan zonas especiales y exclusivas de equipamiento con esos fines. .
Medio Ambiente Gobernanza	Articulación del sector público para el apoyo integral al turismo, vinculada a la iniciativa piloto Educación ambiental y Conservación del Paisaje.	

3.12 ESTRATEGIA REGIONAL PARA LA CONSERVACIÓN Y UTILIZACIÓN SOSTENIBLE DE LA BIODIVERSIDAD, 2002.

Esta estrategia se adelantó en 14 años a la elaboración de una estrategia nacional, antes reseñada. Fue desarrollada por la entonces Comisión Nacional de Medio Ambiente de la Región de Los Lagos, con la participación de nueve organismos estatales, la Universidad Austral de Chile y la Universidad de Los Lagos, organismos no gubernamentales y organizaciones del sector productivo.

La propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay contiene medidas de protección de la biodiversidad, como ya se ha señalado.

Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad, Décima Región de los Lagos. Comisión Nacional del Medio Ambiente, 2002.		
Objetivo general	Líneas estratégicas y acciones	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
Conservar la biodiversidad y promover el uso sostenible de los recursos, así como distribuir en forma justa y equitativa los beneficios y costos derivados.	2. Conocimiento y Manejo de la Información. 2.1 La educación y creación de conciencia pública respecto a la conservación y uso sustentable de la diversidad biológica	El espacio público se constituyó en elemento estructurante del plan.

3.13 PLAN DE DESARROLLO COMUNAL, 2016-2020

Elaborado por la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay, tiene como objetivo entregar a los funcionarios municipales y a las autoridades locales datos, elementos, categorías y relaciones que permitan observar la realidad comunal en sus diversos aspectos.

A continuación se relaciona una parte de los temas relevados por la comunidad y las correspondientes propuestas de solución recogidas en el diagnóstico participativo realizado para la elaboración del Plan de Desarrollo Comunal, las que son parcialmente atendidas dentro las posibilidades normativas específicas de un Plan regulador Comunal.

Plan de Desarrollo Comunal, 2016-2020. Ilustre Municipalidad de Puerto Octay, 2016.		
Imagen objetivo del PLADECO 2016 - 2020	Áreas de Gestión (AG) / SUB Área (SA) / Lineamientos estratégicos (LE) y Objetivos específicos	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
Una comuna con vocación turística que promueve el desarrollo del comercio, los servicios, la gestión cultural y del paisaje (en concordancia con la inversión pública en infraestructura vial y el equipamiento comunitario) con una mirada de sustentabilidad.	<u>AG Desarrollo Económico Local</u> <u>LE N° 2 Desarrollo de la actividad turística comunal:</u> con dos objetivos específicos: - Habilitación de playas y el acceso libre del borde costero - Promover la instalación de equipamientos complementarios - Mejorar la calidad ambiental e imagen urbana en los sectores y circuitos de impacto en el turismo	La vocación turística, la habilitación del acceso al borde de Lago y la reserva de nuevos espacios para equipamiento son medidas de planificación del Plan.
	<u>AG Desarrollo Social</u> <u>SA: Vivienda</u> <u>LE N° 1. Fortalecer la gestión municipal en políticas habitacionales.</u> Objetivo específico: Mejorar el acceso de la población de Puerto Octay a programas sociales de vivienda.	Se amplía el límite urbano para aumentar la oferta de suelo al interior del área urbana y ampliar el número de propietarios oferentes de nuevos terrenos para proyectos habitacionales.
	<u>AG: Desarrollo Territorial e infraestructura</u> <u>SA: Ordenamiento territorial</u> <u>LE N° 1: Impulsar el ordenamiento de la zona costera lacustre y los centros poblados principales</u> Objetivos específicos: - Controlar el crecimiento de los centros urbanos actuales y el desarrollo de nuevos sectores habitacionales - Favorecer la actividad turística a través del ordenamiento del borde costero lacustre	Este lineamiento estratégico coincide con los objetivos de planificación y la propuesta general del nuevo Plan Regulador Comunal

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Plan de Desarrollo Comunal, 2016-2020. Ilustre Municipalidad de Puerto Octay, 2016.		
Imagen objetivo del PLADECO 2016 - 2020	Áreas de Gestión (AG) / SUB Área (SA) / Lineamientos estratégicos (LE) y Objetivos específicos	Relación con Medidas de Planificación de la propuesta de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay
	<u>LE N° 2: Procurar el desarrollo del territorio integrando las consideraciones ambientales y urbanas que aseguren sostenibilidad y la consolidación de identidad local</u> Objetivos específicos: - Consolidar una imagen y una identidad para Puerto Octay, de acuerdo a su pasado agro ganadero y portuario lacustre. - Proteger monumentos o edificios de valor, así como sectores naturales en peligro <u>SA: Infraestructura y Equipamiento</u> <u>LE: N° 1: Gestionar la consolidación de vialidad y equipamiento en la capital comunal</u> Objetivos específicos: - Asegurar una red vial adecuada - Contar con el equipamiento suficiente	

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

4. OBJETIVOS AMBIENTALES, SUS ALCANCES Y ACCIONES EN EL MARCO DEL PLAN

De acuerdo al Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (D.S. N°32 del Ministerio del Medio Ambiente, publicado en el Diario Oficial con fecha 04 de noviembre de 2015), los objetivos ambientales son definidos como “las metas o fines de carácter ambiental que buscan alcanzar las políticas, planes o instrumentos de ordenamiento territorial sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica”.

Los objetivos ambientales planteados, guardan directa relación con los Valores Ambientales y los Problemas y Preocupaciones Ambientales detectados y que se explican en el capítulo 7 correspondiente al Diagnóstico Ambiental Estratégico de la comuna y, en particular su área urbana. Los objetivos ambientales, sus alcances y las acciones definidas dentro del marco de acción del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay son los siguientes:

CUADRO N° 4-1: Objetivos Ambientales y acciones para Puerto Octay en el marco del PRCI

Objetivos Ambientales	Alcances	Acciones en el Marco del Plan
Integrar sustentablemente el borde costero del Lago Llanquihue a la trama urbana , promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolo de actividades que deterioren o puedan dañar el paisaje y afectar la biodiversidad.	Este objetivo ambiental, incorporado como elemento central del Plan, surge de la situación histórica y actual de la ciudad, la que cuenta con un limitado acceso al borde del Lago Llanquihue, como se describe en el presente informe y en la Memoria del Plan. El alcance o trascendencia de este objetivo es determinante porque conduce a un conjunto de medidas de planificación orientadas a hacer posible la apertura del borde costero para el usufructo directo de los habitantes de la ciudad y sus visitantes, así como la regulación de los usos de suelo admitidos de manera de aportar sustentabilidad a la relación entre la ciudad, sus actividades y la protección del borde de lago.	Propuesta de zonificación que admite el desarrollo de usos de infraestructura de transporte marítimo (en sectores acotados, específicos del borde costero), junto con admitir usos de equipamientos deportivos relacionados. Definición de zonas en el borde lacustre que admiten usos de espacios públicos y áreas verdes (ya sea zonas desarrollables o declaratorias de utilidad pública), que permiten reservar terrenos para el desarrollo de paseos peatonales y/o miradores. Estableciendo franjas con usos de área verde o espacio público en los bordes de las áreas relacionadas con los cursos de agua, quebradas, laderas y borde lago; y restringiendo la localización de construcciones por medio de la aplicación de normas urbanísticas adecuadas con este objetivo.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Objetivos Ambientales	Alcances	Acciones en el Marco del Plan
		Definición en las zonas desarrollables de alturas máximas de las construcciones, que procuren que estas no obstaculicen las vistas hacia el lago y su contexto paisajístico.
Integrar sustentablemente los espacios verdes y los cursos de agua que atraviesan la ciudad a la trama urbana , promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolos de actividades que deterioren o puedan dañar el paisaje, afectar la biodiversidad o contaminar el suelo y las napas subterráneas.	El objetivo ambiental se orienta a aportar un resguardo más integral al sistema de cursos de agua que atraviesan la ciudad en sus áreas más escarpadas, los que son actualmente parcialmente protegidos por el Plan Regulador vigente. Esta protección vigente se expresa en la existencia de la zona de restricción ZR2, la que actualmente integra solo parte de la quebrada del estero Habert y de otros de menor envergadura.	Estableciendo franjas con usos de área verde o espacio público en los bordes de las áreas relacionadas con los cursos de agua, quebradas, laderas y borde lago y restringiendo la localización de construcciones por medio de la aplicación de normas urbanísticas adecuadas con este objetivo.
Reconocer y proteger zonas e inmuebles de carácter patrimonial , localizados en el área urbana de la comuna.	Este objetivo de planificación fortalece no solamente la Zona Típica declarada en el área central de Puerto Octay sino, además, otras edificaciones declaradas como Inmuebles de Conservación Histórica que se encuentran fuera de la Zona Típica declarada por el Consejo de Monumentos Nacionales en el año 2010, todo lo cual juega un papel esencial como elementos de valor patrimonial y de atracción para el turismo, que además dan un carácter especial a la ciudad.	Incorporación de zonas que establecen condiciones normativas (densidad habitacional y constructibilidad, principalmente) que favorezcan la mantención de las condiciones existentes en el área central de la ciudad. Mantener dentro del nuevo Plan las construcciones definidas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por el PRC de 1996 vigente. Junto con el reconocimiento de la Zona Típica de Puerto Octay (2010). Ambas bajo lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Objetivos Ambientales	Alcances	Acciones en el Marco del Plan
Resguardar y potenciar la habitabilidad del área urbana de Puerto Octay, considerando particularmente la conectividad de todos sus sectores, dejando espacio en las vialidades para ciclovías.	Ha sido recurrentemente expresado en las sesiones de participación ciudadana la necesidad de mejorar la conectividad interior de la ciudad, vinculado de manera más fluida y eficiente a los tres sectores que la componen, así como al interior de Villa Puerto Octay donde existen poblaciones y sectores con una sola vía de acceso. Así el alcance o trascendencia de este objetivo ambiental del Plan radica en establecer las condiciones normativas para lograr una ciudad mejor conectada en su interior: También se plantea la posibilidad de ampliar los modos de circulación, conduciendo a una mejor habitabilidad.	Definición de un ancho entre líneas oficiales (perfil vial) en la ruta U-551-V, que permite incluir una calzada adecuada para el flujo de vehículos, junto con un sistema peatonal y de ciclovías. Potencial incorporación dentro de la propuesta vial del Plan, de calles alternativas al camino U-551-V. Definiendo un ancho entre líneas oficiales (perfil vial) en la ruta U-551-V y del camino hacia Punta Centinela, que permite incluir una calzada adecuada para el flujo de vehículos, junto con un sistema peatonal y de ciclovías. Estableciendo un sistema de vialidad estructurante por parte del Plan, que junto con reconocer las principales vías existentes, define nuevas circulaciones que vinculen las áreas urbanizadas existentes y las nuevas áreas de expansión. Definición de un ancho entre líneas oficiales de las nuevas vías, que permiten el mejoramiento del espacio público.
Promover el establecimiento de equipamientos turísticos de bajo impacto, que no afecten en forma significativa la estructura natural y urbana existente y potenciada por el Plan.	Este objetivo de ambiental del plan apunta a resolver dos aspectos claves: la tensión entre la actividad turística y la residencial, que es de carácter particularmente tranquilo en la ciudad de Puerto Octay; y también apunta a atender la tensión entre la protección de los valores naturales de la ciudad y la	Definiendo usos de suelo que admiten equipamientos relacionados con la actividad turística (comercial, deportiva, cultural y de servicios principalmente), además de usos residenciales de hospedaje.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Objetivos Ambientales	Alcances	Acciones en el Marco del Plan
	actividad turística. El desarrollo de baja intensidad propuesto ha sido planteado con estos fines.	Estableciendo normas urbanísticas que regulen el desarrollo de edificaciones y usos de suelo, con el fin de establecer una baja intensidad de utilización suelo de las construcciones, concordantes con las condiciones existentes.

Fuente: Elaboración propia

5. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

El Reglamento para la EAE, establece en su artículo N° 4, letra c, que un Criterio de Desarrollo Sustentable es aquél que en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales definidos por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado. Los Criterios de Desarrollo Sustentable son, además, un producto del proceso que condujo a la definición de Objetivos Ambientales siendo centrales tanto para su definición como en la generación del marco y las reglas de sustentabilidad dentro de las cuales se maneja y se centra la evaluación y el proceso de decisión. Así, los Criterios de Desarrollo Sustentable definidos son:

- **Mantención de los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna**
- **Resguardo y mejoramiento del carácter residencial y de servicios del área urbana**

En particular, el Marco de Referencia Estratégico, específicamente la Política Nacional de Desarrollo Urbano, del año 2014, la Estrategia Regional de Desarrollo 2009-2020, el Plan de Adaptación al Cambio Climático para Ciudades 2018 - 2022, la Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030 y el PLADECO 2016 – 2020 guardan especial relación con los criterios definidos.

El cuadro que sigue describe los Criterios de Desarrollo Sustentable:

CUADRO N° 5-1: Criterios de Desarrollo Sustentable

Criterios de Desarrollo Sustentable	Descripción
Mantención de los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna	El emplazamiento de la ciudad de Puerto Octay, con sus tres sectores: Villa Alto Octay, Villa Puerto Octay y Punta Centinela, corresponde a un área de 229 hectáreas de terrazas y laderas escarpadas que confluyen a orillas del lago Llanquihue. La altitud oscila entre los 170 y los 55 metros sobre el nivel del mar, reuniendo una diversidad de paisajes de campo, lago y ciudad insertos en una masa de áreas verdes naturales. El paisaje, los esteros, humedales y la vegetación son parte de la vida cotidiana. Le dan un carácter único a la ciudad y su plena incorporación a la Planificación Urbana constituye a la vez un requerimiento y una necesidad de sus habitantes. Así, El área urbana de Puerto Octay cuenta con valores naturales, paisajísticos y culturales, necesarios de resguardar, especialmente relacionados con: - Su borde costero lacustre, cursos de agua que atraviesan o son colindantes a las áreas urbanas de la comuna. - Amplios espacios verdes emplazados al interior o en el entorno inmediato de las áreas urbanas de la comuna.
Resguardo y mejoramiento del carácter residencial y de servicios del área urbana	El área urbana de Puerto Octay cuenta con un área designada como Zona Típica por el Consejo de Monumentos Nacionales en el año 2010, emplazada al interior del sector Villa Puerto Octay. Dicha zona presta servicios a turistas y residentes. El sector Villa Alto Octay contiene al Estadio Municipal pero se encuentra formalmente fuera del área urbana y poco integrado desde el punto de vista de la conectividad. En forma similar, el sector Centinela – Punta Centinela presta servicios turísticos

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Criterios de Desarrollo Sustentable	Descripción
	y de esparcimiento pero también su conectividad actual es reducida. Así, el área urbana de la comuna tiene un rol predominantemente residencial y de servicios. Dicho rol requiere ser potenciado y reforzado mediante medidas tales como: • El mejoramiento de la accesibilidad e integración funcional entre los diferentes sectores de las áreas urbanas y potencialmente urbanas; • Un replanteo de la relación funcional del área urbana con las áreas de valor natural, recreacional y paisajístico emplazadas en el entorno y al interior de dichas áreas urbanas; • Y continuar el reconocimiento y resguardo de La Zona Típica e inmuebles de valor patrimonial existentes en las áreas urbanas.

Fuente: Elaboración propia.

CUADRO N° 5-2: Relación de los Criterios de Desarrollo Sustentable con los Objetivos Ambientales y los Objetivos de Planificación

Criterios de Desarrollo Sustentable	Relación con Objetivos Ambientales	Relación con Objetivos de Planificación
Mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna	Integrar sustentablemente el borde costero del Lago Llanquihue a la trama urbana, promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolo de actividades que deterioren o puedan dañar el paisaje y afectar la biodiversidad. Integrar sustentablemente los espacios verdes y los cursos de agua que atraviesan la ciudad a la trama urbana, promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolos de actividades que deterioren o puedan dañar el paisaje, afectar la biodiversidad o contaminar el suelo y las napas subterráneas. Promover el establecimiento de equipamientos turísticos de bajo impacto, que no afecten en forma significativa la estructura natural y urbana existente y potenciada por el Plan.	Promover el acceso público a la ribera del borde lacustre, a través de circuitos peatonales y miradores, que permitan el acceso libre de las personas hacia este atributo natural y paisajístico. Conservar el sistema natural en cursos de agua, quebradas, laderas, humedales y bordes de lago. No alterar el paisaje del sistema natural ni obstruir las vistas al lago, volcanes y riberas. Establecer en el sistema natural de quebradas y riberas, lugares para parques de acceso público en sectores cercanos a las zonas pobladas Promover el establecimiento de nuevos equipamientos turísticos de bajo impacto (que no afecte en forma significativa la estructura natural y urbana existente) en los sectores Villa Puerto Octay y el sector península Punta Centinela (playas y terreno municipal).
Resguardo y mejoramiento del carácter residencial y de servicios del área urbana	Reconocer y proteger zonas e inmuebles de carácter patrimonial, localizados en el área urbana de la comuna. Resguardar y potenciar la habitabilidad del área urbana de Puerto Octay, considerando particularmente la conectividad de todos sus sectores, dejando espacio en las vialidades para ciclovías.	Conservar la arquitectura y configuración urbana patrimonial del área central del sector Villa Puerto Octay, con baja intensidad de ocupación. Mejorar la accesibilidad entre los sectores Villa Alto Octay y la Villa Puerto Octay Mejorar la accesibilidad entre los sectores Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela. Conservar la intensidad de uso en el sector Punta Centinela, favoreciendo su consolidación como área de equipamientos y servicios turísticos.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Criterios de Desarrollo Sustentable	Relación con Objetivos Ambientales	Relación con Objetivos de Planificación
		Mejorar la accesibilidad entre los sectores Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela Establecer el trazado de nuevas vías de conexión entre todas las terrazas y el sector Villa Puerto Octay.

Fuente: Elaboración propia.

6. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

6.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

De acuerdo a la *Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile* (MMA, 2015), los Factores Críticos de Decisión “...son temas integrados que resultan clave para la evaluación del Plan dado que son considerados elementos de éxito y foco central de las cuestiones estratégicas de ambiente y sustentabilidad”.

Por otro lado, el Reglamento para la EAE (Decreto Supremo número 32 del Ministerio del Medio Ambiente, publicado en el Diario Oficial con fecha 04 de noviembre de 2015) define los Factores Críticos de Decisión como aquellos temas de sustentabilidad (sociales, económicos y ambientales) relevantes o esenciales, que en función del objetivo que se pretende lograr con el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, influyen en la evaluación ambiental del Plan. En este caso, los Factores Críticos de Decisión identificados son dos:

- **Los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna**
- **El carácter residencial y de servicios del área urbana**

6.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

Estos Factores Críticos de Decisión fueron determinados por medio de la fijación de prioridades con una interpretación técnica de análisis urbano – territorial, y por medio del diálogo e interacción con la comunidad y los representantes de los Órganos de la Administración del Estado, teniendo directa correspondencia con los Criterios de Desarrollo Sustentable y los Objetivos Ambientales ya referidos. Además, los Factores Críticos de Decisión identificados dan origen a Objetivos de Planificación y las Medidas de Planificación de la propuesta de nuevo Plan Regulador, respectivamente, como se podrá constatar más adelante en este informe.

Como se describe en el Diagnóstico Ambiental Estratégico (capítulo 7, siguiente), los Factores Críticos de Decisión que se han identificados son elementos claves y condicionantes del plan, dada la particular topografía escarpada y el emplazamiento de la ciudad de Puerto Octay frente al Lago Llanquihue, y por la función económica de la misma como espacio de servicios para el turismo asociado al lago, aspectos que son además referidos en la Memoria del Plan. También resulta importante considerar que las actividades de participación ciudadana realizadas durante el proceso de elaboración del plan, dieron cuenta reiterada que los valores naturales y paisajísticos del área urbana y el carácter residencial y a la vez de servicios de la ciudad, son elementos prioritarios del proceso de decisiones de planificación.

Los indicadores medioambientales para la evaluación del Plan en función de estos Factores Críticos de Decisión se describen en el capítulo siguiente, correspondiente al Diagnóstico Ambiental Estratégico.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

7. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Según el Reglamento para la EAE (D.S. 32 de 2015, Artículo 21 letra h), el Informe Ambiental deberá contener un Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE) que incluya una descripción analítica y prospectiva del sistema territorial, en este caso, del área urbana de la comuna de Puerto Octay; una descripción y explicación de los problemas ambientales existentes; la identificación de actores claves del territorio; y la identificación de potenciales conflictos socio-ambientales, todos elementos que el Plan aborda dentro de las posibilidades que entrega su marco normativo específico de planificación urbana.

A los anteriores contenidos del DAE, la Guía de Orientación para el Uso de la EAE en Chile (Ministerio del Medio Ambiente, 2015) añade que **en dicho Diagnóstico Ambiental Estratégico se caracterizan los Factores Críticos de Decisión y se realiza un análisis de grandes tendencias de los mismos**, lo que sirve como elemento para evaluar ambientalmente las Alternativas de Estructuración u Opciones de Desarrollo del Plan. El análisis sistémico es un aspecto relevado por la reciente Circular - Ordinario N° 180 - DDU del Ministerio de Vivienda y Urbanismo N° 430 del 14 de abril 2020.

Como se señaló en el resumen ejecutivo, el del área de estudio (o territorio de planificación) se caracteriza por la existencia de un sistema compuesto por tres sectores que constituyen partes de un único sistema urbano. Estos sectores se encuentran separados a corta distancia por la topografía escarpada del área donde se emplaza la ciudad, éstos son:

- i) Sector Villa Puerto Octay, la capital comunal y centro poblado histórico del área norte del Lago Llanquihue, lugar de importancia por su arquitectura patrimonial y como principal centro de servicios.
- ii) Sector Punta Centinela, ubicado al sur del primero y con un bajo nivel de ocupación urbana. Su territorio es compartido entre residencias particulares, instituciones y áreas de esparcimiento y equipamiento para el deporte y el turismo; y
- iii) Sector Villa Alto Octay ubicado a la vera del camino a Osorno, en la meseta superior al norte del sector Villa Puerto Octay, que corresponde a un barrio residencial de sectores medios, cuya edificación se inicia entre los años 2010 y 2011. En este último sector se emplaza el Estadio Municipal además de áreas verdes y equipamiento básico de tipo social y comercial.

A continuación se describen los puntos antes mencionados, establecidos en el reglamento para la EAE, y se caracterizan los Factores Críticos de Decisión respecto de sus correspondientes tendencias.

7.1 SISTEMA TERRITORIAL URBANO - COMUNAL

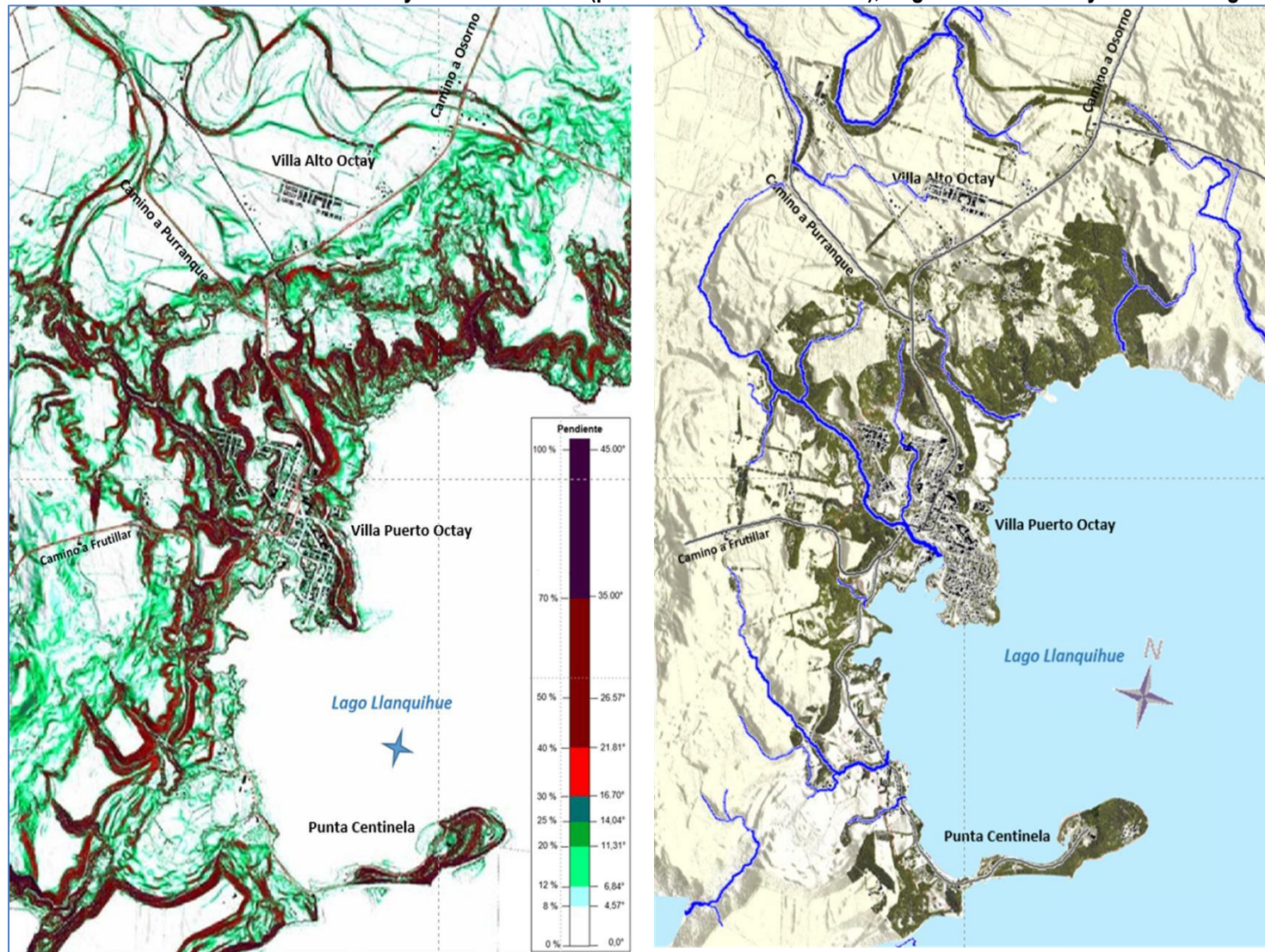
7.1.1. SISTEMA FÍSICO NATURAL

La geomorfología del área en planificación muestra un territorio fragmentado en terrazas de distinto nivel, separadas entre sí por laderas, cursos de agua, quebradas y humedales, cubiertos de vegetación en la cual habita una variada fauna rica en biodiversidad.

Solamente la terraza superior (donde se ubica el sector de la Villa Alto Octay) no tiene restricciones de tipo geomorfológico para su crecimiento. En tanto, el resto de las terrazas habitables aledañas al sector Villa Puerto Octay tienen severas restricciones para conectarse con el resto de la red vial urbana. Esta condición también dificulta su urbanización. La combinación de ambos factores indica que, desde el punto de vista urbano, habitar esas zonas conlleva un sobre costo considerable en relación a las áreas más planas. Por esta razón, en caso de ser ocupadas, cada terraza debe ser considerada como un sector o una unidad completa, no teniendo sentido pensar en incluir sólo una de parte de ella al nuevo límite urbano que plantee el nuevo Plan Regulador.

En la siguiente figura se muestra en colores claros las áreas que tienen una pendiente menor al 25%, las que se consideran con aptitud para ser ocupadas con actividades urbanas. Las áreas de colores oscuros (del rojo al café oscuro) tienen pendientes sobre el 30% y por tanto no se consideran habitables. Cabe señalar que esta fragmentación del territorio dificulta la construcción de infraestructura vial y sanitaria, elevando nuevamente los costos en comparación con la urbanización de zonas planas.

FIGURA N° 7-1: Ciudad de Puerto Octay: Suelo Habitable (pendientes menores al 25%), Vegetación Arbórea y Cursos de Agua



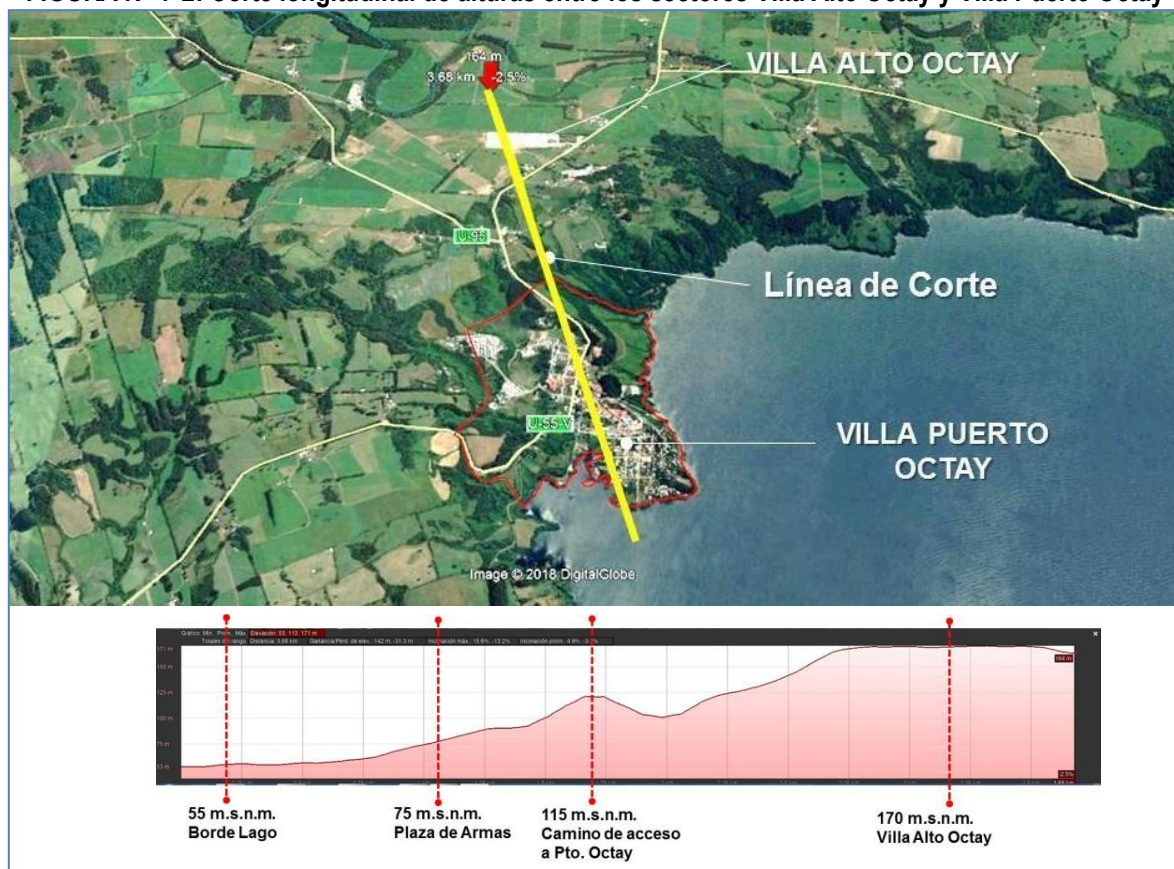
Fuente: Elaboración propia

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

Las siguientes imágenes muestran en mayor detalle la topografía de la ciudad y la consecuente exposición a riesgos de remoción en masa, lo que constituye una de las principales condicionantes para la planificación urbana de la localidad.

Resulta evidente que solo el sector Villa Alto Octay se encuentra libre de riesgo alto y muy alto de remoción en masa, lo que explica parcialmente su emplazamiento y crecimiento en los últimos años.

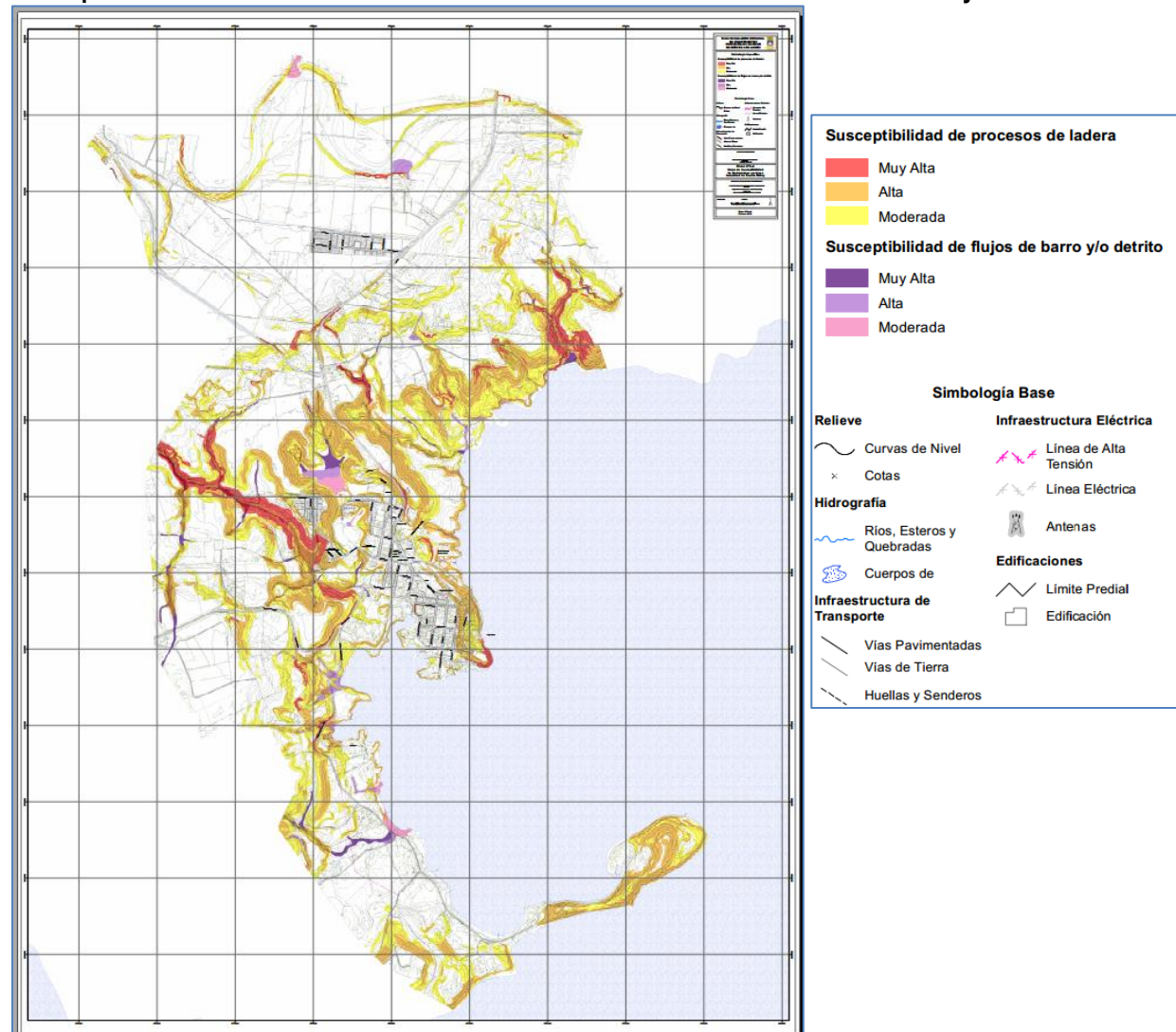
FIGURA N° 7-2: Corte longitudinal de alturas entre los sectores Villa Alto Octay y Villa Puerto Octay



Fuente: Elaboración propia

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

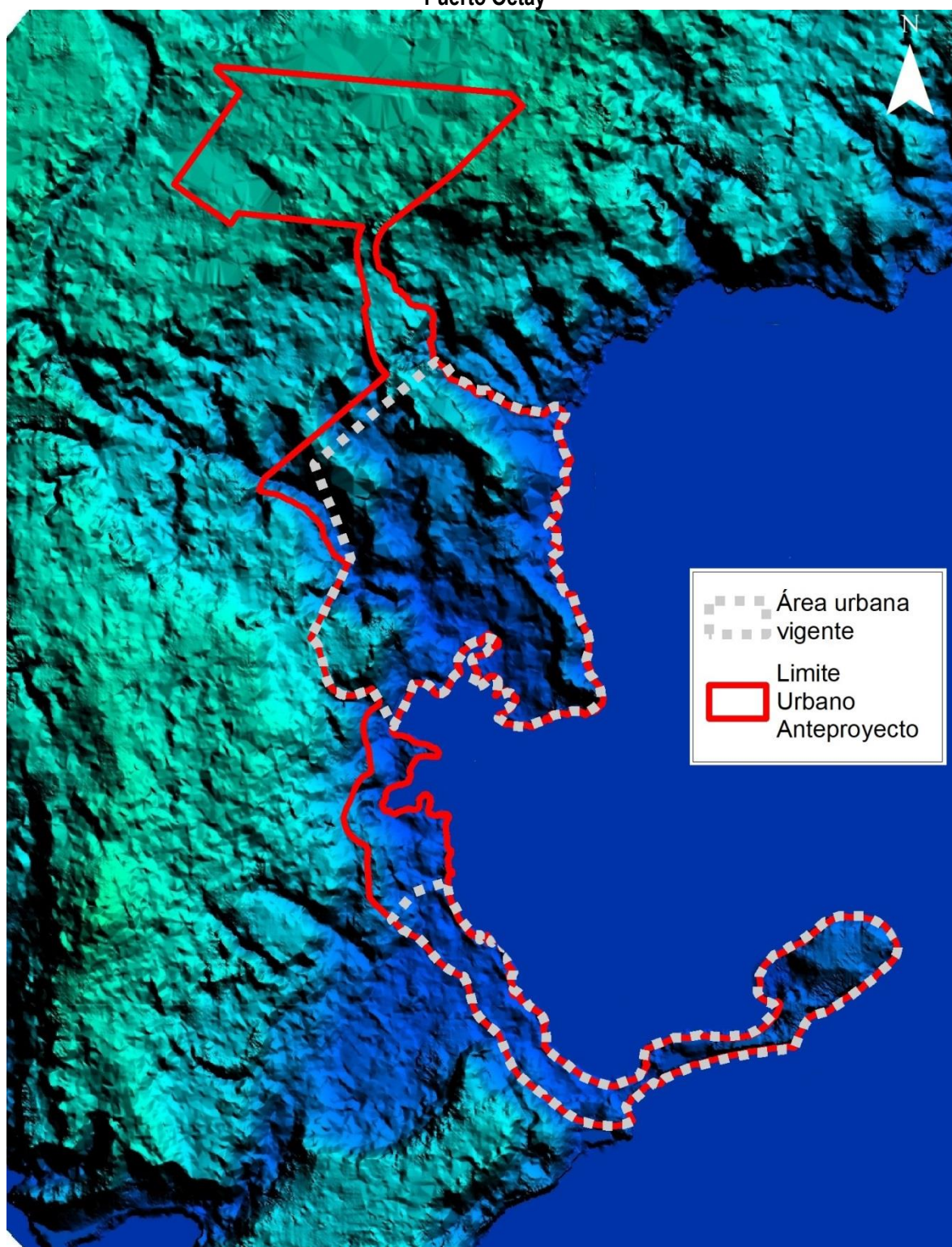
FIGURA N° 7-3: Susceptibilidad de remociones en masa en los sectores del área urbana de Puerto Octay



Fuente: Estudio de Riesgos Actualización PRC de Puerto Octay 2019

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

FIGURA N° 7-4: Ejemplo de visualización del Modelo Digital de Terreno (MDT¹⁵) aplicado a la ciudad de Puerto Octay



Fuente: Estudio de Riesgos Actualización PRC de Puerto Octay. 2019

¹⁵ Malla raster a nivel de terreno que muestra sus irregularidades

En la imagen anterior se puede observar la gradiente de elevaciones (los tonos de verde son más elevados que los colores celestes), mostrando el carácter relativamente plano y elevado del sector Villa Alto Octay, la topografía abrupta e irregular de Villa Puerto Octay, y las moderadas elevaciones de Punta Centinela.

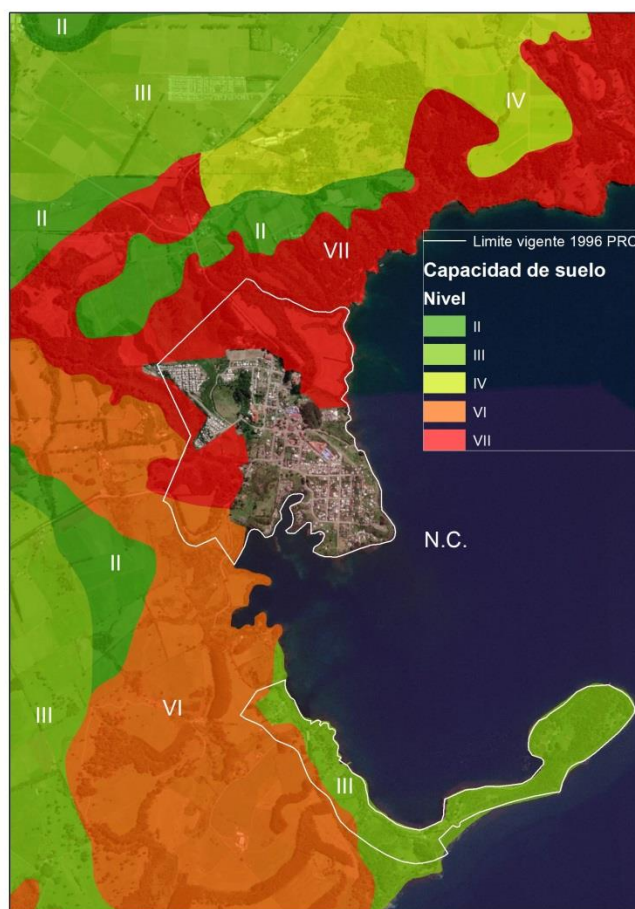
Los dos polígonos punteados corresponden al área urbana vigente, y el rojo al nuevo límite propuesto y aprobado por el Concejo Municipal al término de un proceso de participación y consulta que se describirá más adelante.

Capacidad de suelo agrícola

Aparte del riesgo asociado a la abrupta geografía donde se emplaza la ciudad, otra condicionante de la planificación urbana es la calidad del suelo agrícola del entorno y del emplazamiento mismo de la ciudad.

La imagen que sigue muestra la relación entre el área urbana vigente y la calidad del suelo agrícola. Se puede apreciar que el sector Villa Puerto Octay se emplaza sobre suelo de capacidad VII y VII, mientras que Punta Centinela sobre suelo de capacidad III.

FIGURA N° 7-5: Emplazamiento de Puerto Octay y Capacidad de suelo agrícola



Fuente: Elaboración propia sobre la base de información disponible en el IDE de fuente original CIREN

Necesariamente las mesetas habitables se emplazan sobre suelo de mejor capacidad II y III, como es el caso del sector Villa Alto Octay. Este punto será tratado en mayor detalle al evaluar las alternativas de estructuración y el Anteproyecto.

7.1.2. SISTEMA SOCIODEMOGRÁFICO: TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO

En el presente apartado se da cuenta de las tendencias de crecimiento urbano identificadas, con el fin de identificar la oferta de suelo presente en la actualidad, junto con el ritmo de consumo del mismo.

La proyección al año 2040 estima una población de 3.392 personas y 1.360 viviendas en las áreas urbanas de la comuna¹⁶.

CUADRO N° 7-1: Proyección Tendencial de Población Urbana, Puerto Octay

Año	Población	Variación (N° de personas)
1982	1.716	-
1992	2.120	404
2002	2.574	454
2017	2.678	104
2020	2.849	171
2027	3.039	190
2037	3.310	271
2040	3.392	82

Fuente: Elaboración propia sobre la base de antecedentes INE.

Estas proyecciones incluyen por razones funcionales a la población y viviendas de Villa Alto Octay, por lo que las cifras difieren de las proyecciones oficiales del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

CUADRO N° 7-2: Proyección Tendencial de Vivienda 2040, área urbana de Puerto Octay

Año	Viviendas	Variación (N° de viviendas)
1982	322	-
1992	510	188
2002	661	151
2017	952	291
2020	1.004	52
2027	1.128	124
2037	1.306	178
2040	1.360	54

Fuente: Elaboración propia sobre la base de antecedentes INE.

7.1.3. ESTIMACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO EN EL ÁREA URBANA VIGENTE

Si se considera solo la variación esperada en el número de viviendas al año 2035 estimada por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) para el área urbana vigente de Puerto Octay se observa una demanda modesta de 0,5 nuevas hectáreas.

¹⁶ Referirse a "Estudios Previos Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Región de los Lagos", en su Etapa II: "Formulación de la Imagen Objetivo. Memoria Explicativa". Capítulo 10.4.1.2, Cuadros 10-14 y 10-15, páginas 10-118 y 10-119.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

CUADRO N° 7-3: Demanda por nuevas viviendas¹⁷

Localidad	N° de Viviendas 2017	Proyección N° de Viviendas 2035	Nuevas Viviendas estimadas al año 2035	Superficie equivalente (ha)
Puerto Octay	756	779	23	0,5

Fuente: Elaboración propia

CUADRO 7-4 : Demanda y oferta de suelo para vivienda. Área Urbana Vigente de Puerto Octay

Sectores del área urbana vigente	Área Urbana Vigente (ha)	Superficie ocupada dentro de área urbana vigente (ha)	Superficie no ocupada dentro del área urbana vigente (ha)	Suelo bruto disponible para uso residencial vivienda (ha)	Demanda estimada de suelo para vivienda al 2035 (ha)	Diferencia entre el suelo bruto disponible para uso residencial vivienda y la demanda de suelo estimada (ha)
Puerto Octay y Punta Centinela	217	82	135	71	1	70

Fuente: Elaboración propia

Si bien la estimación estadística muestra la existencia de suficiente suelo al interior del área urbana vigente hay dos factores que impiden que dicha oferta sea efectiva: por una parte la topografía de emplazamiento, que implica la disponibilidad de poca superficie plana. Por la otra la existencia de un número reducido de propietarios quienes no se encuentran dispuestos a ofertar terrenos, lo que de hecho explica el surgimiento del sector Villa Alto Octay en el año 2010.

Número limitados de propietarios de suelo para edificación urbana

La cantidad y distribución de los predios en los que se divide el suelo considerado habitable, es un factor relevante a considerar, dado las potenciales situaciones monopólicas (pocos propietarios) que se presentan en el territorio en estudio. Esta condición dificulta el funcionamiento del mercado suelo en cuanto a las decisiones de cambiar el uso de suelo agrícola por usos de carácter urbano, las que quedan en manos de pocos propietarios.

En las figuras siguientes se muestran los deslindes de las propiedades rurales (según CIREN 2016¹⁸) del sector Villa Alto Octay, sector Villa Puerto Octay y sector Punta Centinela.

La apreciación general es que tanto en Villa Alto Octay como en las terrazas habitables de Villa Puerto Octay, la cantidad de propietarios es reducida, lo que se considera un factor de restricción para la materialización del crecimiento urbano. Solo en el sector Punta Centinela se parecía que el suelo de borde de lago está dividido en varios lotes, emplazados en forma perpendicular al lago, involucrando a una cantidad considerable de propietarios.

¹⁷ La estimación considera una densidad tipo de 145 habitantes por hectárea presente en diversos proyectos habitacionales de la región con un máximo de dos pisos. En la región las casas predominan sustantivamente por sobre la presencia de edificios.

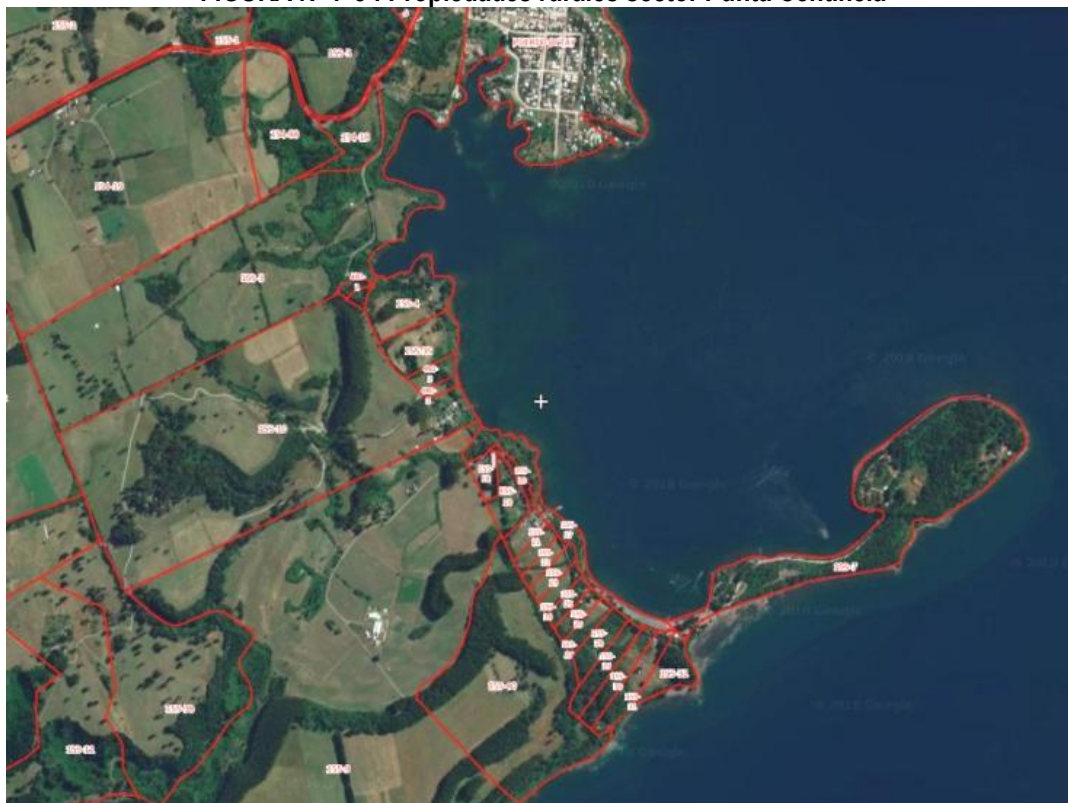
¹⁸ Catastro de propiedades rurales del Centro de Información de Recursos Naturales CIREN. 2016.

FIGURA N° 7-6: Propiedades rurales sector Villa Alto Octay



Fuente: CIREN 2016

FIGURA N° 7-8 : Propiedades rurales sector Punta Centinela



Fuente: CIREN 2016

7.2 COMPONENTES TERRITORIALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN.

7.2.1. SÍNTESIS DE CONDICIONANTES URBANOS Y AMBIENTALES.

La síntesis de condicionantes urbanos y ambientales, identificados mediante el análisis técnico - situacional y el proceso de participación ciudadana, es presentada a través de componentes territoriales o espaciales analizados con el fin de facilitar su comprensión. Estos componentes corresponden a los siguientes:

1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.
2. Centros y Subcentros
3. Conectividad y accesibilidad
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano
5. Zonas de usos preferentes o específicos
 - 5.1 Residencial
 - 5.2 Equipamientos
 - 5.3 Actividades productivas e infraestructura
 - 5.4 Áreas verdes y espacios públicos
6. Elementos de valor natural y cultural

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

A. Sector Villa Puerto Octay:

Elemento / Componente	Situación actual
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.	- El PRC vigente establece un límite urbano en Puerto Octay, que aun presenta suelo disponible para el crecimiento de la localidad, emplazado en los extremos nororiente, norponiente y surponiente de la ciudad, sobre terrazas determinadas por las condiciones topográficas del sector. - Las áreas disponibles para el crecimiento de la localidad se encuentran separadas del resto de la ciudad, por la acción de la topografía que genera importantes pendientes, las que encajonan el área central de Puerto Octay, dificultando su integración con las terrazas. - El área de crecimiento urbano inmediato al centro de la ciudad, sobre las terrazas antes mencionadas, ha concentrado la mayor parte de los nuevos conjuntos residenciales, como la Población Bernardo O'Higgins y la Población Playa Raquel. - Estas terrazas si bien ofrecen suelo urbano para el crecimiento de la localidad, sus posibilidades de conectividad se encuentran restringidas por las condiciones topográficas antes mencionadas. Esto hace que exista poca disponibilidad de suelo para el desarrollo de nuevas urbanizaciones. - El sistema hídrico del emplazamiento de la ciudad, relacionado con el estero Habert, las quebradas y humedales (zonas bajas), establecen importantes restricciones al crecimiento urbano, que definen importantes barreras para su crecimiento. - El crecimiento residencial se ha concentrado en los últimos años fuera de la Villa Puerto Octay y de su límite urbano, asociada a la construcción de la Villa Alto Octay, emplazada en territorio rural.
2. Centros y Subcentros	- El sector Villa Puerto Octay presenta un centro de equipamientos comerciales y de servicios a nivel comunal y local, coincidente con el área que concentra la mayor cantidad de inmuebles de valor patrimonial. - Concentra los principales equipamientos del tipo educacional, culto, cultura, salud, deportivos, de seguridad y de servicios de la ciudad y su contexto inmediato. - Desde el punto de vista topográfico, esta área central se presenta como un espacio encajonado, pero con vinculación con el borde del lago Llanquihue (en el sector de la antigua desembocadura del estero Habert). - No se presentan otras centralidades dentro del sector y la ciudad incluyendo sus tres sectores.
3. Conectividad y accesibilidad	- La ciudad presenta sólo dos accesos al norte y al sur, que forman parte del camino público U-551-V (Camino Nacional de tuición del Ministerio de Obras Públicas). - El acceso norte corresponde a su vinculación con la ciudad de Osorno, al relacionarse el camino U-551-V con el camino U-55-V. Esta misma vía permite la vinculación de la capital con el sector oriente de la comuna (borde norte del Lago Llanquihue y el sector de Las Cascadas). Junto a lo anterior se produce la vinculación con la comuna de Purranque a través del camino U-951. - El acceso sur permite dominado por el mismo camino U-551-V, permite la relación con la ciudad de Frutillar. - El acceso norte, también permite el paso hacia el sector de la Villa Alto Octay, mientras que el acceso sur permite la vinculación con el sector de Punta Centinela (a través del camino U-915). - El camino U-551-V atraviesa la localidad por medio de las calles Pedro Montt, German Wulf, La Esperanza e Independencia. - En la actualidad no existen alternativas para atravesar el centro de la ciudad respecto a sus accesos norte y sur. - La conformación de la trama urbana de la ciudad, dificulta los atravesos de vehículos de mayor tamaño, debido a la presencia de cruces en ángulo recto.
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano	- Las condiciones topográficas, junto con la localización de Puerto Octay frente al lago Llanquihue, le otorgan un importante valor paisajístico. Sin embargo, esta misma condición representan condicionantes al crecimiento urbano de la localidad. - La topografía es el principal limitante al crecimiento de la ciudad, dada la presencia de terrenos con importantes pendientes, que dividen las superficies factibles de ocupación urbana en pequeñas terrazas, con dificultades de integración con las áreas consolidadas de la localidad. - A lo anterior se suma la presencia de cursos de agua y quebradas, siendo la más relevante el

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

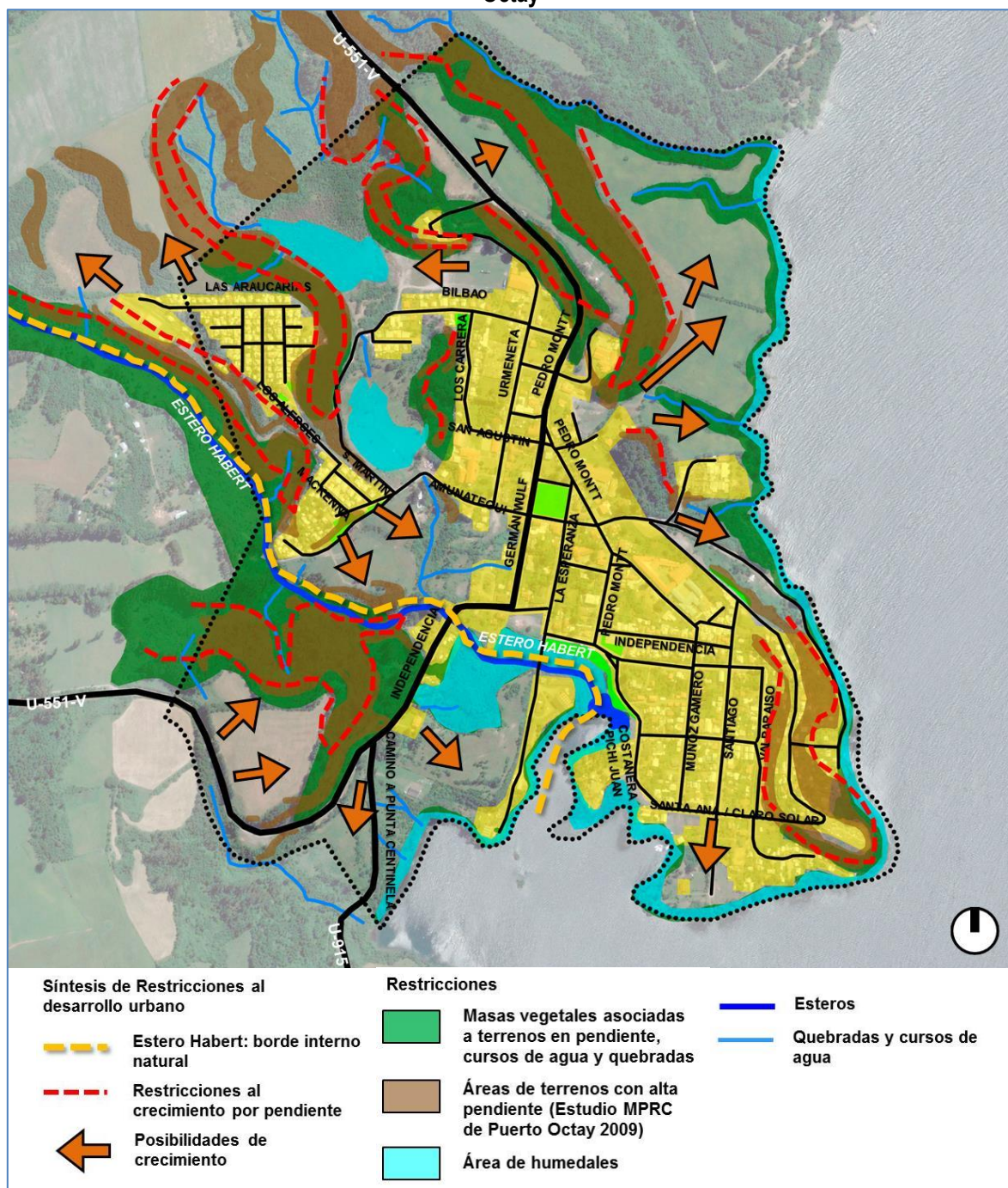
Elemento / Componente	Situación actual
	curso del estero Habert. Si bien este último se encuentra embancado en desembocadura en el lago Llanquihue, aún mantiene su presencia conformando áreas de humedales. - Presencia de terrenos con condiciones de anegamientos al interior del área urbana, con menor altura respecto a su contexto urbano inmediato. Esto determina la conformación de humedales. Estos se emplazan principalmente entre el área central de Puerto Octay y el área de las poblaciones Bernardo O'Higgins y Playa Raquel. - En centro de Puerto Octay presenta terrenos de baja pendiente que llegan hacia el lago Llanquihue. Sin embargo, gran parte de los terrenos que rodean al lago son de carácter privado, restringiendo su acceso público. Presencia de pocas vías o caminos públicos de acceso al lago. - Otro sector de estas características corresponde Playa Raquel, al norte del Cementerio Católico. Este posee un camino sin consolidar que presenta un potencial de constituirse en una vía de costanera, pero en la actualidad es sólo una huella.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	
5.1 Residencial	- Emplazamiento en el interior de la ciudad de usos residenciales, principalmente vivienda, además de actividades de hospedaje, esta última relacionada con el desarrollo turístico de la ciudad. - Crecimiento urbano en las últimas décadas, dado por el desarrollo de nuevos barrios residenciales, dominados por nuevos conjuntos de vivienda, como el caso de las poblaciones El Lago, Bernardo O'Higgins y Playa Raquel. - Sin embargo, en los últimos años (desde 2010), las nuevas viviendas se han concentrado en el sector de la Villa Alto Octay, fuera del área urbana de la ciudad. Esta villa constituye un nuevo asentamiento en el acceso norte de Puerto Octay, desvinculado espacialmente de esta última.
5.2 Equipamientos	- Los principales equipamientos se concentran en el área central de la ciudad. Estos forman parte relevante de la imagen urbana del sector, siendo edificios de mayor tamaño. Algunos de estos últimos forman parte de los inmuebles de conservación histórica definidos por el PRC de 1996. - Este centro también concentra los principales equipamientos comerciales (German Wulf). - En el borde hacia el lago, destaca la presencia de algunos equipamientos, incluyendo una marina y áreas de camping. - En los bordes del área consolida se presentan equipamientos deportivos como el Gimnasio Municipal y el Cementerio Católico.
5.3 Actividades productivas e infraestructura	- Presencia puntal de talleres y bodegas dentro del contexto de la ciudad. - La principal actividad productiva corresponde a la Planta Quesera de Puerto Octay, emplazada al oriente de la ciudad, que actualmente se encuentra en desuso. - Otra instalación industrial corresponde a las ex bodegas del Puerto, también en desuso. - En relación a las infraestructuras, destaca la presencia de instalaciones sanitarias en los sectores altos de la ciudad (copas de agua potable), además de la planta de tratamiento de aguas servidas en el sur de la ciudad, frente al lago. - La localización de esta planta de tratamiento parece contradictoria con el valor paisajístico del borde costero de la ciudad.
5.4. Áreas verdes y espacios públicos	- Importante potencial paisajístico del contexto de la ciudad, dada la presencia del lago y el entorno de la ciudad (masas vegetales). - Esta condición se ve reforzada por la presencia del borde lacustre, relacionado con el centro de la ciudad, y en menor medida, el potencial de acceso al lago del sector de Playa Raquel. - La topografía del entorno de la ciudad, permite el desarrollo de un sistema de miradores hacia el lago y su contexto cordillerano y de volcanes. - Presencia de hitos urbanos relevantes, conformado por grandes equipamientos y construcciones patrimoniales, junto con la presencia del cerro donde se emplaza el Cementerio Católico. - La península de Punta Centinela, es un hito urbano-paisajístico relevante para el contexto de Puerto Octay, que cierra la bahía Muñoz Gamero. - Antigua desembocadura del estero Habert, en el sector del ex Puerto, que presenta en la

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Elemento / Componente	Situación actual
	actualidad áreas de humedales. Posee un importante potencial paisajístico asociado a su valor natural, que puede ser aprovechados para reforzar el espacio públicos de la ciudad hacia este sector, dentro de un sistema de espacios públicos en el borde del lago. - Baja presencia de áreas verdes consolidadas dentro de la ciudad, salvo por la Plaza de Armas, áreas relacionadas con la costanera Pichi Juan y algunas plazas de los loteos residenciales.
6. Elementos de valor natural y cultural	- El emplazamiento de la ciudad frente al lago Llanquihue, su topografía y la Punta Centinela, le otorgan un importante valor paisajístico, junto a ser un punto estratégico para la visualización del lago y su contexto de volcanes y cordillerano. Esto último se ve reforzado a nivel local por la implementación de áreas de miradores. - Presencia de áreas de humedales al interior de la localidad y en el borde frente al lago. Esto último, especialmente en la antigua desembocadura del estero Habert. - El borde de la ciudad hacia el lago Llanquihue, que si bien no se encuentra consolidado, es un importante potencial de mejoramiento y consolidación de su espacio público. - Reconocimiento del centro de la ciudad y su frente hacia el lago, como un elemento de valor patrimonial cultural, por parte del Consejo de Monumentos Nacionales, presentando la condición de Zona Típica. - Presencia de construcciones de valor patrimonial, oficialmente protegidos por el PRC vigente como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 7-10: Restricciones y condicionantes para el desarrollo urbano del sector Villa Puerto Octay



Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

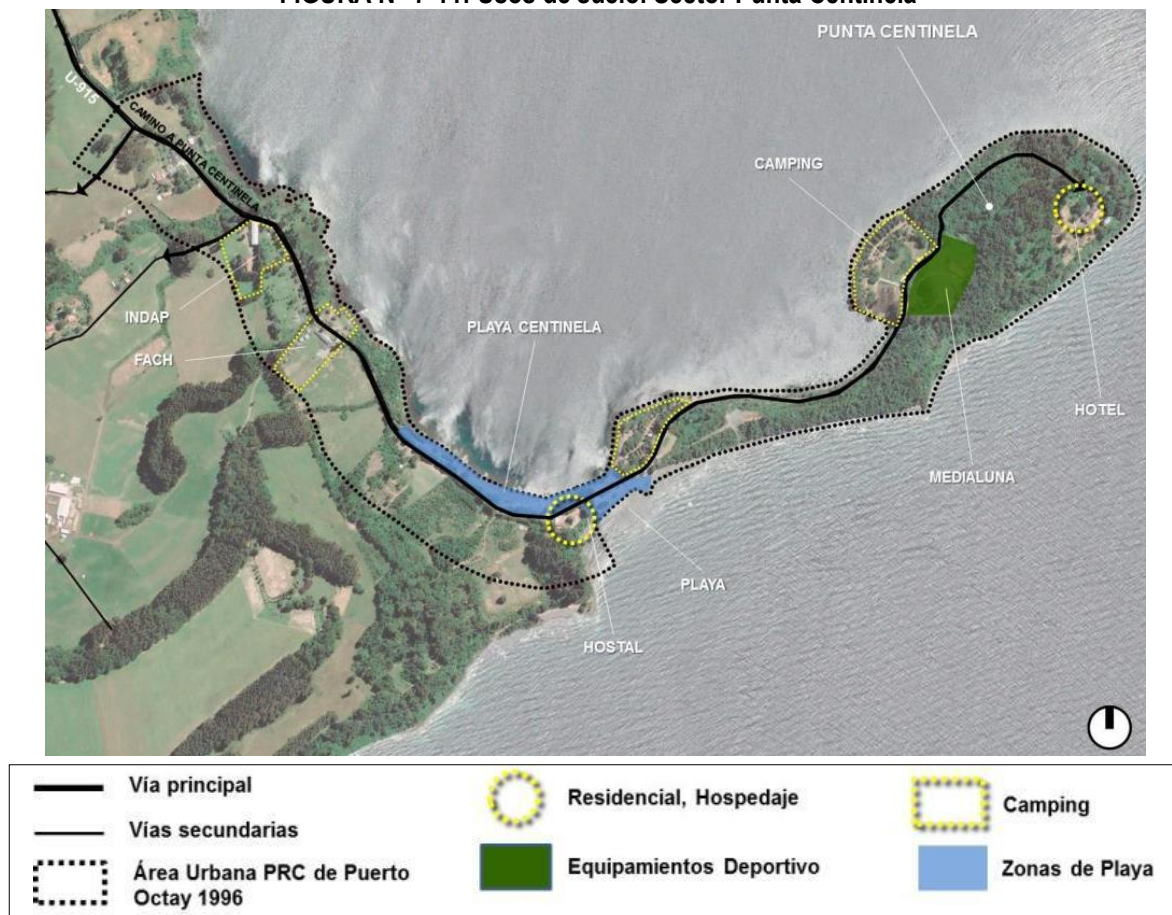
B. Sector Punta Centinela:

Elemento / Componente	Situación actual
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.	- El límite urbano vigente incluye los sectores de playa, las áreas emplazadas al sur-poniente del camino de acceso al sector y el área de la península de Punta Centinela. - La mayor disponibilidad de suelo se encuentra hacia el sur-poniente del camino de acceso a Punta Centinela. - La península de Punta Centinela presenta restricciones al emplazamiento de construcciones por sus condiciones topográficas, además de la existencia de masas vegetales. Pero esta situación es relevante de mantener, sumando a la presencia del Hotel Centinela. Ambos como elementos de valor paisajístico y patrimonial.
2. Centros y Subcentros	- No se presentan sectores dentro del área urbana que puedan considerarse como centralidades.
3. Conectividad y accesibilidad	- El sector tiene una vía de acceso, correspondiente al camino hacia Punta Centinela. A esta vía se suman caminos interiores menores, de carácter local.
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano	- La conformación del borde del lago genera sectores de playa, especialmente en el área de encuentro con la península de Punta Centinela (como es el caso de la Playa Centinela). - Presencia de cauces de quebradas que afectan las áreas del borde costero. Esto se suman masas vegetales asociadas. - En el área de la península presenta pendientes y masas vegetales que restringen las posibilidades de ocupación.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	
5.1 Residencial	- Presencia de edificaciones menores, principalmente viviendas de los cuidadores. - Edificaciones destinadas al hospedaje, como camping y hostel. La construcción más importante corresponde al Hotel Centinela (actualmente declarado como inmueble de conservación histórica, por parte del PRC de Puerto Octay de 1996).
5.2 Equipamientos	- Presencia de construcciones menores y equipamientos ligadas a la actividad turística del sector. - Destaca como equipamiento la presencia de la medialuna del Club de Huasos de Puerto Octay.
5.3 Actividades productivas e infraestructura	- No se presentan usos de suelo de actividades productivas.
5.4. Áreas verdes y espacios públicos	- No se presentan áreas verdes y espacios públicos consolidados, salvo por los relacionados a la Playa Centinela, además de algunos de carácter privado vinculados con los campings.
6. Elementos de valor natural y cultural	- Relevancia del emplazamiento del sector de Punta Centinela frente al lago Llanquihue, sumado a sus zonas de playa. - Presencia de la península de Punta Centinela, como un hito paisajístico-urbano dentro del contexto de la ciudad de Puerto Octay y la Bahía Muñoz Gamero. A esto se suma su topografía y las masas vegetales, las cuales a su vez contribuyen a proteger a la ciudad de los vientos procedentes del sur y sur-oriente. - La península es a su vez un elemento de valor paisajístico histórico de la ciudad, que ha dominado su emplazamiento desde su establecimiento en el siglo XIX, como parte de su imagen urbana. - Presencia del Hotel Centinela como un elemento de valor patrimonial, siendo reconocido por el PRC vigente como Inmueble de Conservación Histórica.

Fuente: Elaboración propia.

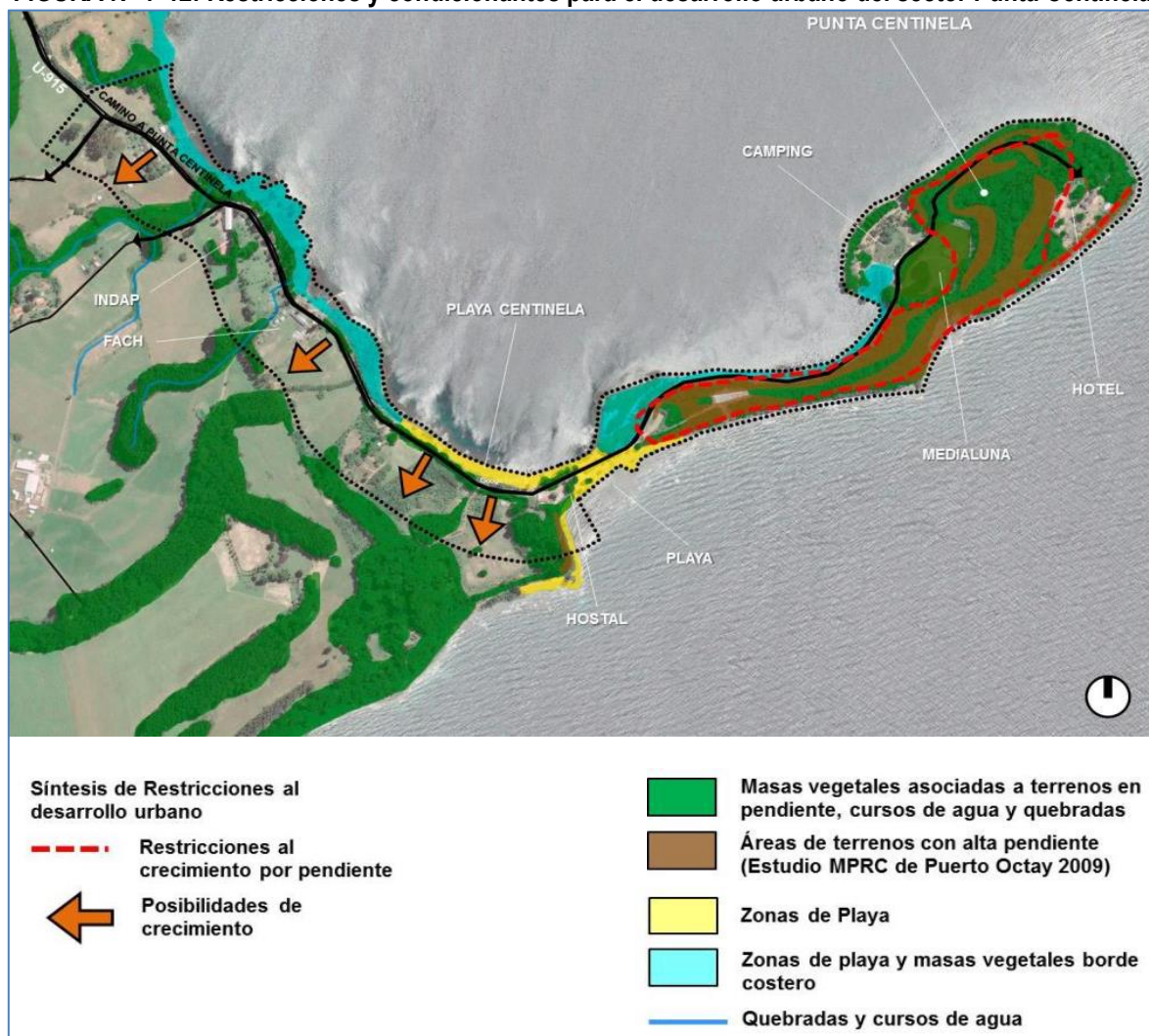
Las siguientes imágenes dan cuenta de la estructura del sector Punta Centinela y los elementos que condicionan su desarrollo.

FIGURA N° 7-11: Usos de suelo. Sector Punta Centinela



Fuente: Elaboración propia

FIGURA N° 7-12: Restricciones y condicionantes para el desarrollo urbano del sector Punta Centinela



Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

C. Sector Villa Alto Octay:

Elemento / Componente	Situación actual
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.	- Corresponde a un loteo residencial acogido a las disposiciones del artículo 55 de la LGUC, emplazado en la actualidad dentro del área rural desde el año 2010.
2. Centros y Subcentros	- No presenta áreas que correspondan a centralidades. Sin embargo existen equipamientos comunitarios a lo largo de la calle Los Copihues, además de la insipiente aparición de locales comerciales. - La presencia del Estadio Municipal de Puerto Octay, en la entrada de la Villa, es en la actualidad el equipamiento de mayor superficie en este sector.
3. Conectividad y accesibilidad	- La Villa presenta un acceso, correspondiente a la calle Los Copihues, que se desprende del camino U-551-V. Este último es la única vía de acceso hacia la ciudad de Puerto Octay.
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano	- No se presentan limitaciones relevantes al crecimiento de la Villa, en sus áreas aledañas inmediatas.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	
5.1 Residencial	- Por tratarse de un loteo residencial, la mayor parte del sector está orientado a viviendas y equipamientos menores complementarios. - Presenta una trama regular de calles, definidas por el proyecto de urbanización. - Las alturas de las construcciones varían entre uno y dos pisos.
5.2 Equipamientos	- Destaca la presencia del Estadio Municipal de Puerto Octay. - Localización de equipamientos comunitarios a lo largo de la calle Los Copihues, además de la insipiente aparición de locales comerciales.
5.3 Actividades productivas e infraestructura	- No se presentan usos de suelo de actividades productivas.
5.4. Áreas verdes y espacios públicos	- Corresponde a las plazas de los loteos residenciales, además de los espacios públicos determinado por las calles y pasajes de las respectivas urbanizaciones.
6. Elementos de valor natural y cultural	- No presenta elementos de valor natural y de valor patrimonial cultural.

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

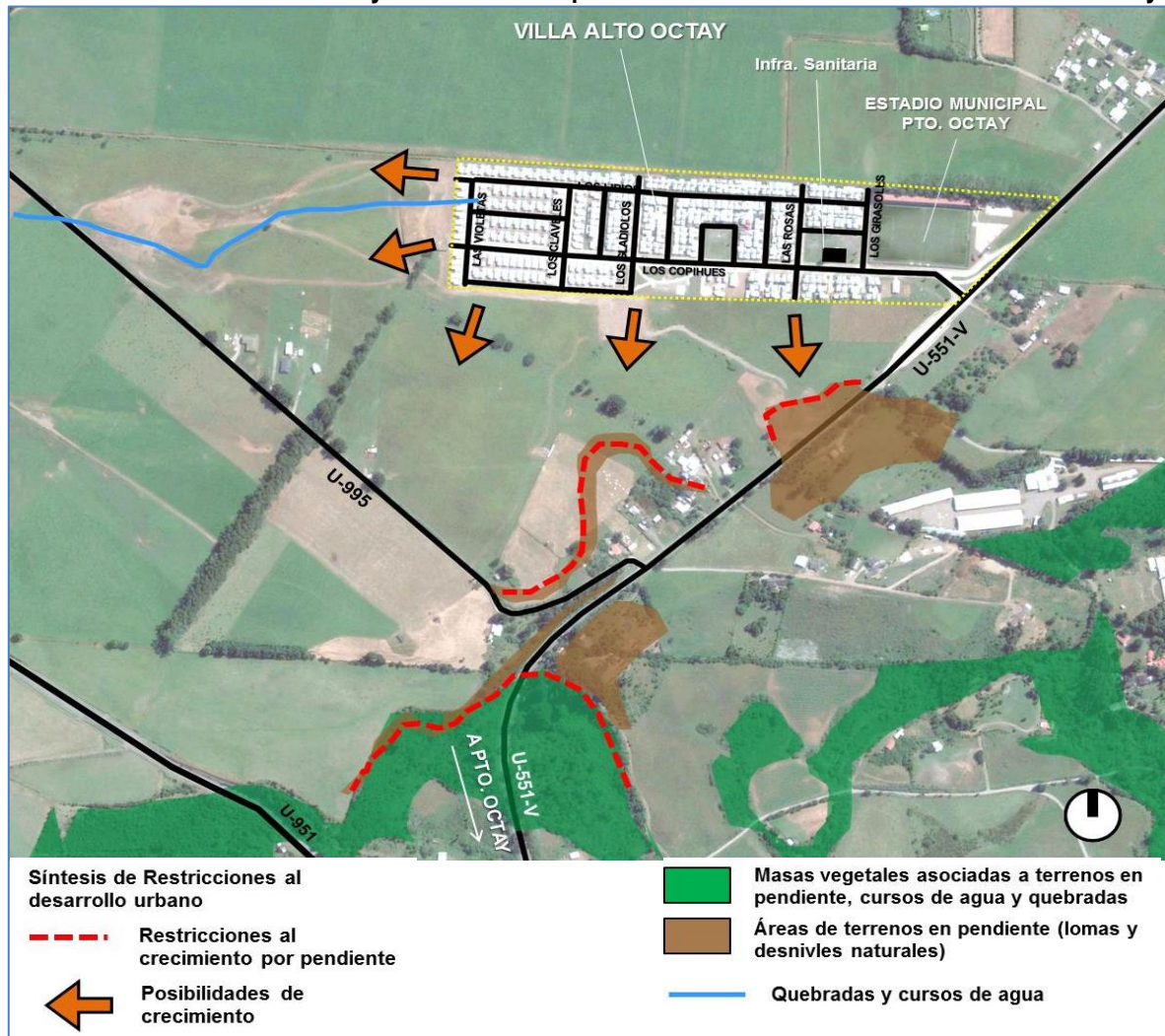
Las siguientes imágenes dan cuenta de la estructura del sector Villa Alto Octay y los elementos que condicionan su desarrollo.

FIGURA N° 7-13: Usos de suelo. Sector Villa Alto Octay



Fuente: Elaboración propia

FIGURA N° 7-14: Restricciones y condicionantes para el desarrollo urbano del sector Villa Alto OCTay



Fuente: Elaboración propia

7.2.2. EFECTOS DE LAS REGULACIONES URBANAS VIGENTES

Una relación sistemática de los efectos de regulación urbana vigente sobre el área de estudio es presentada a continuación, en relación al Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996, que corresponde al único instrumento de territorial vigente en la comuna:

Elemento / Componente	Situación actual
1. Límite urbano	- El límite urbano establecido por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996 establece un área urbana que incluye a las localidades de la Villa Puerto Octay y el Sector de Centinela. - Si bien estas áreas urbanas no se han visto sobrepasadas por el crecimiento de estos asentamientos, la construcción de la Villa Alto Octay en el área rural, refleja necesidades de terrenos para uso residencial que el interior del área urbana vigente no está acogiendo. - Existe disponibilidad de suelo urbano al interior de ambas áreas urbanas vigentes, sin embargo su acceso se ve condicionada por las condiciones topográficas, especialmente en el caso de la Villa Puerto Octay. - La Villa Alto Octay es el núcleo residencial más relevante desarrollado en los últimos 10 años en la comuna de Puerto Octay, sin embargo, toda su implementación fue realizada al margen del Plan Regulador Comunal vigente, bajo lo establecido por el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), dentro del territorio rural.
2. Vigencia del Plan	- El Plan Regulador Comunal de Puerto Octay establece una propuesta de zonificación y de vialidad estructurante que posee una vigencia de más de 22 años, aplicada sobre la Villa Puerto Octay y el Sector de Punta Centinela. Si bien se han realizado estudios de actualización del este instrumento de planificación (2009), ninguno de ellos se encuentra vigente, por lo que el Plan, mantiene sus disposiciones originales hasta la fecha. - Los antes expuesto, conlleva que una parte importante del territorio sujeto a planificación, presente condiciones normativas que se encuentran desactualizadas, respecto a la legislación urbana vigente, contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza (LGUC y OGUC, respectivamente), dado las modificaciones realizadas a este cuerpo legal en los últimos 20 años.
3. Propuesta de Zonificación	- En términos generales, el Plan posee una estructura de aplicación normativa que es clara respecto a la zonificación, pero que se encuentra desactualizada respecto a su aplicación normativa. Esto se suma a las omisiones respecto a la aplicación de normas urbanísticas relevantes en relación de la imagen urbana. - La zonificación propuesta por el Plan ha permitido orientar el crecimiento urbano de en la Villa Puerto Octay, en los últimos 22 años. En el caso del sector de Punta Centinela no se evidencia grandes cambios respecto a lo planteado originalmente en 1996. Sin embargo, <u>las dinámicas de crecimiento urbano han sobrepasado la visión urbana prevista en la década de 1990 en los últimos años</u>. Esto se evidencia en que las nuevas urbanizaciones se han desarrollado fuera del área urbana vigente, con la construcción de la Villa Alto Octay. - En relación los usos de suelo permitidos y normas de edificación y urbanización, estas se encuentran orientados a usos residenciales y de equipamientos, junto con admitir usos de actividades productivas e infraestructura. Al respecto, estas últimas son establecidas de forma general dentro del territorio, incluso en sectores que en la actualidad se encuentran vinculadas a zonas de protección de valor patrimonial cultural, como es el caso de la Zona Típica de Puerto. Un ejemplo de esta condición es la falta de definición de alturas máximas de edificación, como a su vez, admitir usos de actividades productivas. - Con respecto a las normas urbanísticas previstas en cada zona, algunas de ellas se encuentran obsoletas respecto a su aplicación, como es el caso de normas de frente predial y la exigencia de usos de suelo de acuerdo a escalas. Lo mismo es aplicable a las definiciones de usos de suelo en general, que no se condicen con las definiciones de acuerdo a la OGUC, como es el caso de los "usos turísticos", que no se encuentran definidos dicha ordenanza. - Falta de regulación de rangos densidades brutas máximas dentro del Plan, salvo en las zonas Z3 y Z4, lo que implica la ausencia de parámetros de ocupación de usos residenciales de vivienda. En el caso de las zonas Z3 y Z4, la densidad es expresada en viviendas por hectárea (Viv./Ha), lo que escapa a lo establecido en la OGUC, donde es fijada en

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL**

Elemento / Componente	Situación actual
	habitantes por hectárea (Hab./Ha). - Sin bien no hay impedimento normativo de que los Planes Reguladores Comunales no definan rangos de altura máxima o densidades brutas máximas, la ausencia de estas disposiciones no contribuye a la adecuada aplicación del Plan, dado que deja ambigüedades que pueden ir en contra de la imagen urbana que se puede perseguir en la ciudad. Esto se debe a que la norma no precisa los parámetros máximos y mínimos de su aplicación, especialmente en temas sensibles para la comunidad, como es caso de la altura máxima. - En relación a las zonas restringidas, no es clara la aplicación del artículo 2.1.17 de la OGUC, dado la falta de definición como área de riesgo o zona no edificable.
4. Vialidad Estructurante	- El Plan proyecta nuevas vías en la Villa Puerto Octay que buscan integrar el área consolidada de la localidad y las nuevas áreas de expansión urbana. - Las vías proyectadas en su mayor parte no se han ejecutado, salvo la vía que une la población Bernardo O'Higgins y la Población Playa Raquel. Sin embargo esta vía se ejecutó sin respetar las vías proyectadas por el Plan, en su vinculación con Amunátegui, sino que atraviesa el interior de la población Bernardo O'Higgins. - Vialidad proyectada reconoce las condicionantes topográficas presentes en el emplazamiento de la localidad. De esta forma se integran las terrazas existentes. No obstante, las condiciones topográficas condicionan las vías proyectadas por el Plan, restringiendo la continuidad de las vías en su interior. Configuran sectores con un solo acceso. - El Plan no define vías alternativas de atraveso en el centro de la localidad, con respecto a las calles German Wulf y La Esperanza, lo que genera dificultades en el viraje de vehículos en su intersección con calle Independencia. - El camino de acceso a Punta Centinela es la única vía estructurante existentes del área urbana. En la misma área urbana, se proyectan dos vías más por parte del Plan, pero estas corresponden a caminos interiores de los predios que rodean el área urbana. - Desde el punto de vista normativo, el Plan no establece categorías de vías, por lo que estas quedan sujetas a la aplicación del artículo 2.3.2 de la OGUC por parte del Director de Obras Municipales, a través del certificado de informaciones previas.
5. Reconocimiento de elementos de valor patrimonial	- El PRC de Puerto Octay de 1996 estableció un total de 16 Inmuebles de Conservación Histórica, localizados principalmente en el área central de la Villa Puerto Octay. - A lo anterior se suma la decretoria por parte del Consejo de Monumentos Nacionales de la Zona Típica Sector Puerto Octay (2010).

Fuente: Elaboración propia.

7.2.3. RESUMEN DE LAS ASPIRACIONES COMUNITARIAS

A continuación se presenta un resumen de la visión de los habitantes del área de estudio del Plan, respecto a su territorio, recogidas a través de proceso de participación ciudadana efectuada como parte del desarrollo del Estudio del nuevo Plan Regulador Comunal.

Elemento / Componente	Situación actual
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.	- Necesidad de integrar el sector de la Villa Alto Octay dentro del Plan Regulador Comunal, con el fin de regular su crecimiento, incorporar equipamientos, que aumenten su autonomía respecto al centro de la Villa Puerto Octay, - Se valora el emplazamiento de Puerto Octay frente al lago Llanquihue y su integración con el resto de la Región de Los Lagos.
2. Centros y Subcentros	- Valoración de los equipamientos y servicios presentes en la Villa Puerto Octay, que permiten acceso a servicios de la comunidad. Esto asociado al acceso de la comunidad a los servicios. - Sin embargo, se considera que esta oferta de equipamientos y servicios aun es baja para los requerimientos de la comunidad: Dependencia de otras ciudades y comunas para abastecimiento y servicios a la población comunal. - En Villa Alto Octay carencia de equipamientos y servicios, por lo que existen una importante

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Elemento / Componente	Situación actual
	dependencia de la Villa Puerto Octay.
3. Conectividad y accesibilidad	- Valoración de la vinculación de Puerto Octay con otras comunas de la Región de Los Lagos. - Necesidad de reforzar en la Villa Puerto Octay los accesos públicos hacia el lago Llanquihue. - Solucionar los problemas de atravesio por el centro de Puerto Octay del tránsito de vehículos, que producen problemas de congestión y accidentes, especialmente en los cruces viales. - Necesidad de mejorar la integración entre la Villa Puerto Octay y el sector de la Villa Alto Octay, tanto vehicular como peatonalmente, para facilitar el acceso de los habitantes de esta última al centro de la capital comunal. - Mejorar la vinculación entre la Villa Puerto Octay con el sector de Punta Centinela, especialmente dotándola de una mejor calidad peatonal. - Desarrollar una red de ciclovía que vincule la Villa Puerto Octay, la Villa Alto Octay y el sector de Punta Centinela. - En la Villa Puerto Octay presenta baja integración de las nuevas urbanizaciones respecto al área central de la ciudad.
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano	- Si bien es valorada la conectividad de la Villa Puerto Octay y la Villa Alto Octay, se necesita su mejoramiento, especialmente en cuanto a la integración de estos dos avenamientos. - El entorno geográfico es valorado, en cuanto a su calidad paisajística, sin embargo la presencia de quebradas, terrenos en pendiente y masas vegetales, establecen importantes restricciones al crecimiento de la Villa Puerto Octay, además dificultan su integración interna.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	
5.1 Residencial	- Se valora la tranquilidad, seguridad, escala medida, baja densidad de ocupación de la Villa Puerto Octay. Lo mismo es aplicable a los sectores de Villa Alto Octay y de Punta Centinela. - Falta de oferta residencial mixta, es decir, que integre diversos niveles socioeconómicos. El crecimiento de la localidad de Puerto Octay se ha centrado casi exclusivamente en el desarrollo de viviendas económicas de tipo social. - En la Villa Puerto Octay de compra de casas existentes por personas externas a los residentes de la ciudad, las cuales son usadas como viviendas de temporada o de veraneo. Este proceso según la opinión de la comunidad ha hecho que la población residente tradicional del Puerto Octay emigre a otras localizaciones (por ejemplo, hacia las poblaciones de la periferia de la misma Villa Puerto Octay o hacia la nueva Villa Alto Octay).
5.2 Equipamientos	- Valoración de los equipamientos y servicios presentes en la Villa Puerto Octay, que permiten acceso a servicios de la comunidad. Sin embargo se percibe falta de diversidad y calidad de los equipamientos existentes en la Villa Puerto Octay, con baja oferta respecto a los requerimientos de la comunidad, lo que genera dependencia de otras ciudades y comunas. - En la Villa Alto Octay se genera una total dependencia de los equipamientos y servicios de la Villa Puerto Octay. - En la Villa Puerto Octay y en el sector de Punta Centinela, se valora la actividad turística no masiva pero que es parte de la economía local y una fuente laboral para la población. - Bajo desarrollo de equipamientos y servicios en el sector de Punta Centinela. Incluso las vinculadas con las posibilidades de implementación de actividades turísticas. - Imagen de abandono del sector de Punta Centinela, con instalaciones de equipamientos subutilizados.
5.3 Actividades productivas e infraestructura	- Limitación del Servicio Sanitario, que estrinque especialmente las posibilidades de crecimiento de la Villa Puerto Octay. - Se plantea la necesidad que este tipo de actividades no afecten la tranquilidad y calidad de vida de la comunidad residente.
5.4. Áreas verdes y espacios públicos	- Escaso nivel de consolidación de espacios públicos y áreas verdes dentro de la localidad de Puerto Octay, pese a la relevancia paisajística y natural del entorno de la ciudad.
6. Elementos de valor natural y cultural	- Se valora la calidad patrimonial, histórica y arquitectónica de la ciudad de Puerto Octay, que en conjunto arman la imagen urbana de la localidad. Sin embargo, se ve un deterioro de este patrimonio, pese a la protección oficial que ahora presenta (Zona Típica e Inmuebles de

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Elemento / Componente	Situación actual
	Conservación Histórica). - Se valora en entorno natural y paisajístico de Puerto Octay, además su posición estratégica dentro del contexto del lago Llanquihue. Pero se observa un deterioro de estas condiciones por depósitos de basuras y falta de cuidado del espacio público.

Fuente: Elaboración propia.

7.3 VALORES MEDIOAMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD

Los valores ambientales presentes en el área urbana comunal fueron identificados y validados en los talleres de Participación Ciudadana; por los Organismos de la Administración del Estado y por el equipo técnico, en visitas a terreno y otras instancias.

Se trata de aquellas características del territorio en planificación, ya descritas, que tienen atributos positivos y que son valorados por la comunidad, constituyéndose muchos de ellos en factores esenciales del desarrollo urbano futuro. Así, en el área de estudio se identifican los siguientes valores, principalmente:

- Vistas privilegiadas hacia el lago Llanquihue, junto su contexto de volcanes y riberas.
- Sistema natural de cursos de aguas, quebradas y laderas.
- Sistema natural del borde de lago.
- Paisaje del sistema natural terrestre, incluyendo el valor de hito paisajístico-urbano de la península de Punta Centinela.
- Arquitectura y configuración urbana patrimonial del área central de la Villa Puerto Octay, que presenta una baja intensidad de ocupación.
- Áreas pobladas caminables y tranquilas, sin congestión vehicular.
- Las actividades históricas relacionadas con el transporte lacustre.
- Buenas condiciones para desarrollar deportes náuticos.
- Playas aptas para el baño (sector Punta Centinela).
- Historia, cultura, tradiciones, costumbres y gastronomía de pueblos ancestrales y de colonos.
- Presencia de la península Punta Centinela como hito geográfico y paisajístico de alto valor natural por su vegetación, sus playas, humedales de borde lago, y con equipamientos de propiedad municipal (Hotel Centinela, medialuna, camping, entre otros.)
- Buena conectividad intercomunal, formando parte de la Red Interlagos y su vinculación con el resto de la Región.

7.4 PROBLEMAS Y PREOCUPACIONES AMBIENTALES

Al igual que los valores ambientales, los problemas y/o preocupaciones ambientales presentes en la comuna son identificados y/o validados en los talleres de Participación Ciudadana; por los Organismos de la Administración del Estado y por el equipo técnico, en diferentes instancias (en el Anexo se entregan mayores detalles).

Los principales problemas ambientales que fueron reconocidos en el área urbana comunal son los siguientes:

1. Desaprovechamiento del borde de Lago por los habitantes de los sectores de Punta Centinela y Villa Puerto Octay al existir un acceso restringido y no regulado al mismo.
2. Reducida protección de cursos de agua y áreas verdes naturales existentes en el interior y entorno inmediato del área urbana, dado el reducido tamaño del límite urbano vigente y la consecuente insuficiente cobertura de usos de suelo que permitan una protección integral por parte del Plan Regulador.

3. Escasa conectividad entre los espacios urbanos de más reciente edificación, Playa Raquel, Población Bernardo O'Higgins y el Sector Villa Alto Octay con el resto del área urbana. Dicha conectividad se da por una única vía en cada caso, generando riesgo para los usuarios e ineficiencia en la circulación. Esta situación de reducida conectividad se replica en el caso de Punta Centinela. Además, los perfiles de vías existentes y planificadas no cuentan con el ancho suficiente para incorporar ciclovías como modo de transporte alternativo.

7.5 SÍNTESIS DE PROBLEMÁTICAS IDENTIFICADAS EN EL TERRITORIO DEL PLAN.

Sintetizando la discusión precedente, los principales problemas de planificación serían los siguientes:

- Gran parte del suelo dentro del límite urbano establecido por el PRC vigente (70,9 hectáreas) no es habitable por sus condiciones topográficas, que establecen restricciones para su ocupación desde el punto de vista urbano.
- El suelo urbano actualmente disponible (31,1 hectáreas) no tiene factibilidad sanitaria, junto con presentar condiciones de accesibilidad deficiente (terrazza camino a Frutillar y terraza nor-oriental), además de encontrarse en manos de un número limitado de propietarios.
- El sector Villa Alto Octay está localizado formalmente en el área rural, pero tiene características urbanas, aunque sin el equipamiento suficiente, a juicio de sus habitantes.
- Villa Alto Octay no tiene el tamaño suficiente para justificar el emplazamiento de nuevos equipamientos y evitar viajes para acceder a los mismos en el sector Villa Puerto Octay. Funcionalmente opera ligada a la capital comunal.
- La construcción de nuevas viviendas en los últimos 15 años se ha concentrado principalmente en viviendas de tipo económico, sin registrarse la implementación de construcciones de este tipo orientadas a otros estratos sociales. Es decir, hay una falta de diversidad socioeconómica en las dinámicas de crecimiento de viviendas.
- Hay una accesibilidad funcionalmente deficiente para el tránsito peatonal y de bicicletas entre Villa Alto Octay y Villa Puerto Octay. Escasa presencia de transporte público.
- Accesibilidad funcionalmente deficiente entre Villa Puerto Octay (centro) y las poblaciones Playa Raquel y O'Higgins (debido a la presencia de altas pendientes y deficiencias del trazado geométrico para la circulación de camiones de servicios).
- Falta de equipamientos y de servicios turísticos en Sector de Punta Centinela. Esto se ve reforzado por la subutilización del terreno municipal (localizado en la península de Punta Centinela).
- Escasa relación funcional y paisajística del centro patrimonial de Villa Puerto Octay con el lago y su actividad náutica.
- Conectividad incompleta en costanera del lago entre Playa Raquel y el área central de Villa Puerto Octay.
- Ocupación irregular de terrenos particulares, fiscales y de bienes nacionales de uso público.
- Ocupación de terrenos expuestos a riesgos naturales (o con normas urbanísticas vigentes orientadas a la definición de restricciones en su ocupación urbana), con actividades no compatibles con la condición de riesgo o restricción.
- Deterioro de las edificaciones patrimoniales emplazadas en el área central de Puerto Octay.
- Deterioro del espacio público, bordes naturales del lago Llanquihue y sectores relacionados con las quebradas.
- Ubicación de las plantas de tratamientos de aguas servidas (PTAS) en terrenos centrales del borde lago.
- Insuficiencia de las plantas de tratamientos de aguas servidas (PTAS) para ampliar su área operacional.
- Peligros presentes en la estructura vial, derivados de la circulación de camiones por el área central de Villa Puerto Octay. Esto relacionado al diseño de las calles existentes y la falta de vías alternativas que eviten el tráfico de este tipo de vehículos por el centro de la localidad.
- Un tercio de las vías (6,0 km) proyectadas por el PRC vigente no están ejecutadas.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

- Las características topográficas de las áreas habitables cercanas a Villa Puerto Octay están espacialmente segmentadas en terrazas separadas, delimitadas por quebradas con pendientes que dificultan su conectividad.
- Las terrazas habitables tienen un número limitado de propietarios.
- Presencia de áreas al margen de la planificación urbana, con riesgo de desarrollos urbanos no controlados en el borde de lago, entre Villa Alto Octay y Punta Centinela, además de la falta de regulación urbana en el sector de Villa Alto Octay.

Las siguientes imágenes sintetizan los problemas de la ciudad de Puerto Octay como territorio de planificación.

FIGURA N° 7-15: Síntesis de problemas del territorio de planificación

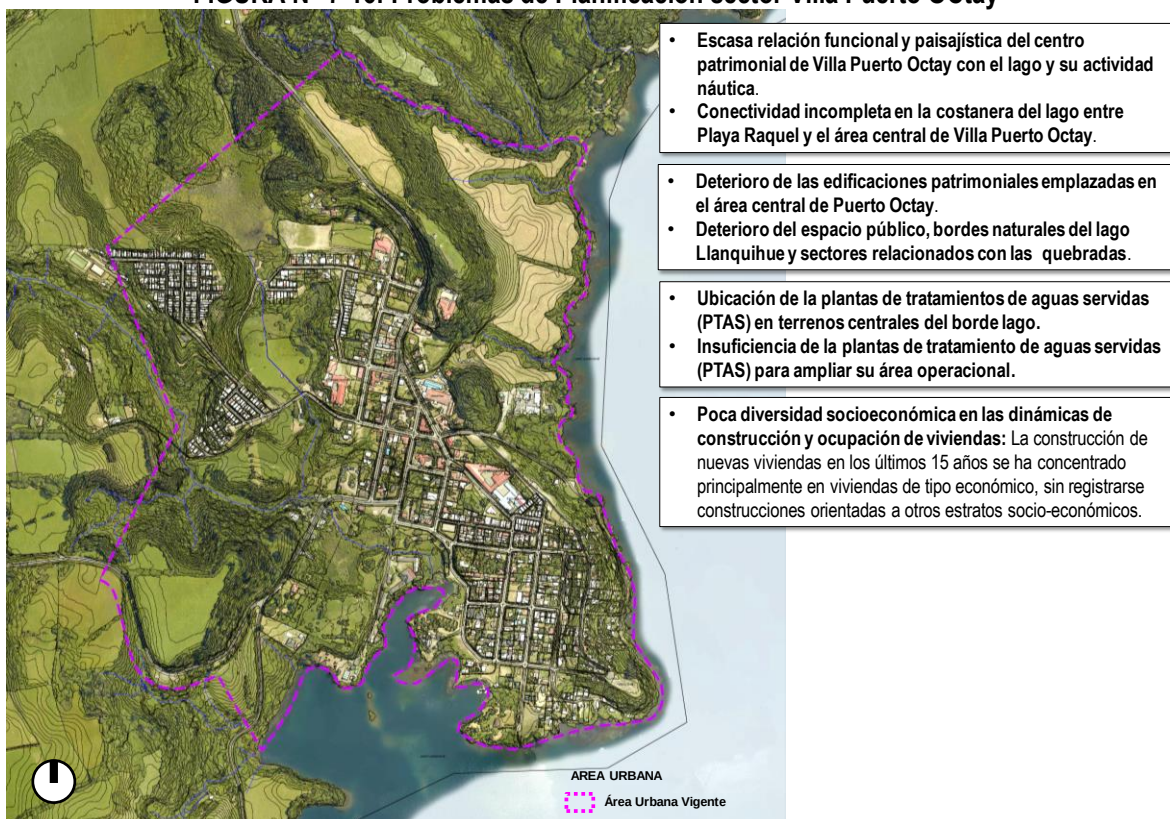


- **Gran parte del suelo dentro del límite urbano establecido por el PRC vigente (70,9 hectáreas) no es habitable** por sus condiciones topográficas, que establecen restricciones para su ocupación desde el punto de vista urbano.
- **Suelo urbano actualmente disponible (31,1 hectáreas) no tiene factibilidad sanitaria**, tiene condiciones de accesibilidad deficiente (terrazza camino a Frutillar y terraza nor-oriental), y su propiedad está en manos de pocas personas.
- **Áreas habitables cercanas a Villa Puerto Octay están espacialmente segmentadas en terrazas separadas**, delimitadas por quebradas con pendientes que dificultan su conectividad.
- **Hay ocupación de terrenos expuestos a riesgos naturales** (o con normas urbanísticas vigentes orientadas a la definición de restricciones en su ocupación urbana), con actividades no compatibles con la condición de riesgo o restricción.
- **Número limitado de propietarios en las terrazas habitables.**
- **Necesidad de regulación urbana:** Presencia en áreas con riesgo de desarrollos urbanos no controlados en el borde de lago, entre Villa Alto Octay y Punta Centinela, además de la falta de regulación urbana en el sector de Villa Alto Octay.
- **Accesibilidad funcionalmente deficiente para el tránsito peatonal y de bicicletas entre Villa Alto Octay y Villa Puerto Octay**, a lo que se suma una escasa presencia de transporte público.
- **Accesibilidad funcionalmente deficiente entre Puerto Octay (centro) y las poblaciones Playa Raquel y O'Higgins** (altas pendientes y deficiencias del trazado geométrico de las vías para la circulación de camiones de servicios).
- **Diseño geométrico deficiente de las vías urbanas y falta de vías alternativas** que eviten el tráfico de camiones por el centro de la localidad de Villa Puerto Octay.
- **Un tercio de las vías (6,0 km) proyectadas por el PRC vigente no están ejecutadas.**

Fuente: Elaboración propia

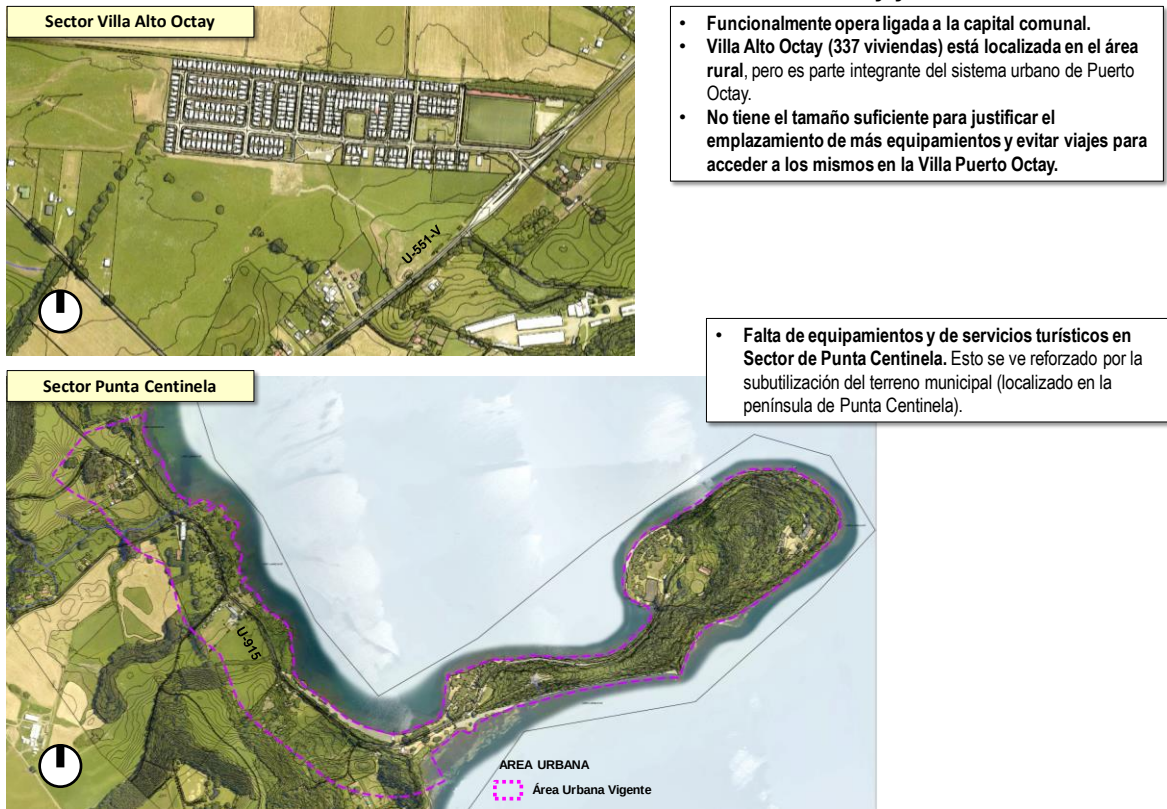
PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

FIGURA N° 7-16: Problemas de Planificación sector Villa Puerto Octay



Fuente: Elaboración propia

FIGURA N° 7-17: Problemas de Planificación sectores Villa Alto Octay y Punta Centinela



Fuente: Elaboración propia

7.6 FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN: TENDENCIAS, CRITERIOS DE EVALUACIÓN E INDICADORES AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD

El Diagnóstico Ambiental Estratégico debe incluir la descripción de las tendencias de los Factores Críticos de Decisión (FCD) asociados al proceso de formulación de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, así como la definición de criterios de evaluación. Como se ha señalado, los FCD identificados son los siguientes:

- Los valores naturales y paisajísticos del área urbana comunal
- El carácter residencial y de servicios del área urbana

El análisis de tendencias apunta a observar los principales patrones de cambio de los FCD e identificar elementos que puedan influir en su comportamiento futuro.

Los efectos potenciales del Plan sobre las tendencias de los Factores Críticos de Decisión se analizan en función de Criterios e Indicadores de Evaluación que se muestran en el siguiente cuadro, los que serán contrastados más adelante en este informe con las Medidas de Planificación de las Opciones de Desarrollo planteadas para la ciudad de Puerto Octay (capítulo 8.4.) y para el Anteproyecto de Plan Regulador que se elaboró luego de la consulta pública de las opciones de desarrollo (capítulo 9.6.).

La descripción de las tendencias de los FCD y la definición de Criterios de Evaluación e Indicadores ambientales y de sustentabilidad devienen del Diagnóstico Ambiental Estratégico precedente y se basan en lo indicado en la Guía de Orientación para la Elaboración de la EAE en Chile (Ministerio del Medio Ambiente, 2015):

CUADRO N° 7-5: Tendencias de Los Factores Críticos de Decisión, Criterios de evaluación e Indicadores ambientales y de sustentabilidad, PRC de Puerto Octay

Factor Crítico de Decisión	Tendencias	Criterios de evaluación	Indicadores ambientales y de sustentabilidad
Los valores naturales y paisajísticos del área urbana comunal.	Dada la escasez de suelo dispuesto para el crecimiento urbano al interior del límite urbano vigente existe una considerable ocupación irregular de terrenos particulares, fiscales y de bienes nacionales de uso público, en el borde de Lago, en los bordes de las quebradas y en áreas escarpadas expuestas a peligro de remoción en masa. Como se señaló en el capítulo 7.5, una gran parte del suelo dentro del límite urbano establecido por el PRC vigente (70,9 hectáreas) no es habitable por sus condiciones topográficas, que establecen restricciones para su ocupación desde el punto de vista urbano. Además el suelo urbano actualmente disponible (31,1 hectáreas) no tiene factibilidad sanitaria, junto con presentar condiciones de accesibilidad deficiente (terrazza camino a	Incorporación de medidas de planificación que resguarden los valores naturales presentes en Puerto Octay	Superficie de de área verde y espacio público en el entorno de esteros, quebradas y laderas naturales, y frente al Lago Llanquihue en la ciudad de Puerto Octay

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Factor Crítico de Decisión	Tendencias	Criterios de evaluación	Indicadores ambientales y de sustentabilidad
	Frutillar y terraza nor-oriental), además de encontrarse en manos de un número limitado de propietarios. Todo lo anterior explica la ocupación irregular de terrenos particulares, fiscales y de bienes nacionales de uso público. Sin adecuadas medidas de planificación y de gestión para la mantención y de habilitación de áreas verdes o espacios públicos en el entorno de esteros, quebradas y laderas naturales, y el borde de lago en la ciudad de Puerto Octay, se perderán gradualmente los valores naturales que dan carácter particular y aportan habitabilidad a la ciudad.		
El carácter residencial y de servicios del área urbana.	En el Villa Alto Octay no se puede admitir nuevo equipamiento por constituir un loteo en área rural, cuyo equipamiento disponible corresponde a las cesiones establecidas en la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Por ello su población depende funcionalmente del sector Villa Puerto Octay para acceder a los equipamientos de salud, educación, seguridad y comercio. Lo descrito para Villa Alto Octay aplica también al sector Centinela – Punta Centinela La dispersión de los sectores urbanos y la reducida conectividad entre los tres sectores (Villa Alto Octay, Villa Puerto Octay y Sector Centinela) y al interior de éstos, particularmente en Villa Puerto Octay, además de la inexistencia de vías para bicicletas, implican, en su conjunto, una tendencia explícita hacia el desmejoramiento de la habitabilidad con el paso del tiempo y el incremento de la edificación de viviendas y el crecimiento de población y de la actividad turística.	Incorporación de medidas de planificación que : - Resguarden el valor residencial existente - Conecten mejor los espacios interiores de la ciudad - Hagan posible la circulación de bicicletas dentro del espacio urbano planificado	Proporción de la superficie de la ciudad de Puerto Octay donde se armoniza el emplazamiento de usos residenciales y no residenciales, particularmente equipamiento. Longitud de la nueva red vial estructurante orientada a la mejor accesibilidad y conectividad interior entre espacios de la ciudad Longitud de la nueva red vial que permitiría la incorporación de ciclovías

Fuente: Elaboración propia.

7.7 ACTORES CLAVE

El objetivo principal de la inclusión de Actores Clave al proceso de Planificación y Evaluación Ambiental Estratégica fue crear y desarrollar espacios de encuentro con representantes de la comunidad, del sector privado y los distintos representantes de los Organismos de la Administración del Estado, para instaurar una dinámica de diálogo constructivo y colaborativo, como base para la validación del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay.

Los actores clave que se hicieron parte de los procesos participativos desarrollados a lo largo del trabajo de elaboración del plan fueron los siguientes:

CUADRO N° 7-6: Identificación de Actores Clave

Actor Clave	Coordinación
De la Comunidad	
Vecinos y JJ.VV.	Se generaron instancias de participación con los vecinos de la comuna, a través de talleres de participación ciudadana. Los detalles de este procedimiento se muestran en el Capítulo 11, y en el Anexo N° 2 de Participación Ciudadana.
Del Órgano Responsable de la Actualización del PRC de Puerto Octay	
Alcaldesa y Concejales	Se generaron talleres de trabajo particulares con la alcaldesa y concejales de la comuna.
Equipo Técnico Municipal	Se generaron talleres de trabajo con el equipo técnico municipal (Dirección de Obras Municipales y SECPLAN) de la comuna.
De los Órganos de la Administración del Estado	
Organismos de la Administración del Estado	Se generó varias instancias de trabajo con los Organismos de la Administración del Estado. El detalle se muestra en el Capítulo 10 de este informe. Destacan en su interés y aportes el Gobierno regional, la SEREMI MINVU, la SEREMI MOP y la SEREMI de Agricultura.
Del Sector Privado	
Organismos Privados	Propietarios de locales de servicios, comercio y actividades de alojamiento y esparcimiento para la población local y la población flotante en época estival.

Fuente: Elaboración propia.

7.8 IDENTIFICACIÓN DE CONFLICTOS SOCIO AMBIENTALES

Según la Guía de orientación para la EAE en Chile (Ministerio del Medio Ambiente, 2015) el conflicto se define como una **tensión evidente entre los actores frente a una temática identificada como relevante**. Al igual que los valores ambientales y los problemas y preocupaciones ambientales, los conflictos socioambientales presentes en la comuna son identificados y/o validados, tanto por los Actores Clave y por los representantes institucionales.

Los conflictos socioambientales actuales y potenciales que afectan a los Factores Críticos de Decisión y los Criterios de Desarrollo Sustentable reconocidos y descritos en la discusión precedente, son los siguientes:

CUADRO N° 7-7: Identificación de Potenciales Conflictos Socio Ambientales

Conflictos socio – ambientales
- La existencia de pocos propietarios y poca superficie habitable dentro del área urbana vigente redundan en una presión por la ocupación del espacio rural (Villa Alto Octay), y terrenos de reducida accesibilidad (poblaciones Bernardo O'Higgins y Playa Raquel). - La escasez de suelo también puede conducir a una mayor ocupación irregular de terrenos particulares, fiscales, bienes nacionales de uso público o de otras personas, la ocupación de terrenos expuestos a peligros naturales o con normas urbanísticas vigentes no compatibles, lo que conlleva que estas construcciones se localicen en áreas consideradas con restricciones (o riesgos) para su emplazamiento. - El escaso acceso público al borde de lago (como atributo natural y paisajístico) conduce al usufructo privado del mismo, versus su uso público. - También se ha mencionado en los procesos de participación ciudadana que ha ocurrido rellenos irregulares de humedales, cursos de agua y borde de lago, con la consiguiente ocupación irregular de sectores de valor natural y ambiental.

Fuente: Elaboración propia.

8. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO

Como se señaló en el Resumen Ejecutivo, en este capítulo se presentan y describen las propuestas de cada una de las Opciones de Desarrollo (opciones de desarrollo conducentes a la Imagen Objetivo), señalando las implicancias que cada una de ellas pudo generar sobre el medio ambiente y la sustentabilidad, sobre la base de los Factores Críticos de Decisión. A partir de éste análisis se identifica la opción preferente para el proceso de planificación, la que fue sometida a consulta pública. A raíz de ésta última se consideran las modificaciones solicitadas por la comunidad en el proceso de consulta de la Imagen Objetivo y se define un Anteproyecto de Plan Regulador Comunal a partir del cual se definen directrices de gestión y planificación para abordar los riesgos y oportunidades.

Así, en este capítulo se evalúan las Opciones de Desarrollo, explicando paso a paso el proceso de toma de decisiones, donde la atención a los Factores Críticos de Decisión desde la perspectiva ambiental (FCD - Ambientales) se hace en el contexto del resto de factores considerados en el proceso de planificación urbana. De ésta manera, metodológicamente, el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica resulta más apegado a la realidad que presentar la consideración de los FCD – Ambientales por separado del resto de los factores incluidos en el análisis.

8.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO

Como se señaló, como parte del proceso metodológico de avance gradual en la formulación del Plan, se establecieron tres alternativas preliminares de estructuración para el área urbana de Puerto Octay, planteadas de manera tal que cada una de ellas refleja opciones diferenciadas de desarrollo o Imagen Objetivo, lo que estimuló la discusión pública para la definición de una alternativa síntesis o final.

Las alternativas propuestas, como suele ocurrir en la elaboración de planes reguladores comunales de ciudades de tamaño medio y menor¹⁹, tuvieron como principal y más claro elemento diferenciador a la definición del límite urbano. El proceso de discusión técnica y el proceso de participación ciudadana condujeron a la generación de una opción de desarrollo síntesis, que conjugó elementos de las alternativas preliminares planteadas para ciudad de Puerto Octay. En este caso, la alternativa síntesis, aprobada por el Concejo Municipal para ser llevada a Consulta Pública, sufrió nuevas modificaciones y precisiones que se presentan en este acápite y condujeron al Anteproyecto del Plan regulador Comunal de Puerto Octay. El detalle de procedimiento se muestra en el Anexo N° 2 de este informe.

¹⁹ Por ejemplo, la metodología del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la elaboración de los Estudios de Capacidad Vial establece tres rangos de tamaños de ciudades: áreas metropolitanas, con una población superior a los 500.000 habitantes; ciudades intermedias, con una población entre los 30.000 y 250.000 habitantes; y ciudades menores, de menos de 30.000 habitantes como es el caso de Puerto Octay. Referirse a “Capacidad Vial de Planes Reguladores. Metodología de Cálculo”, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), 1997.

8.2 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

8.2.1. DEFINICIÓN DE CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.

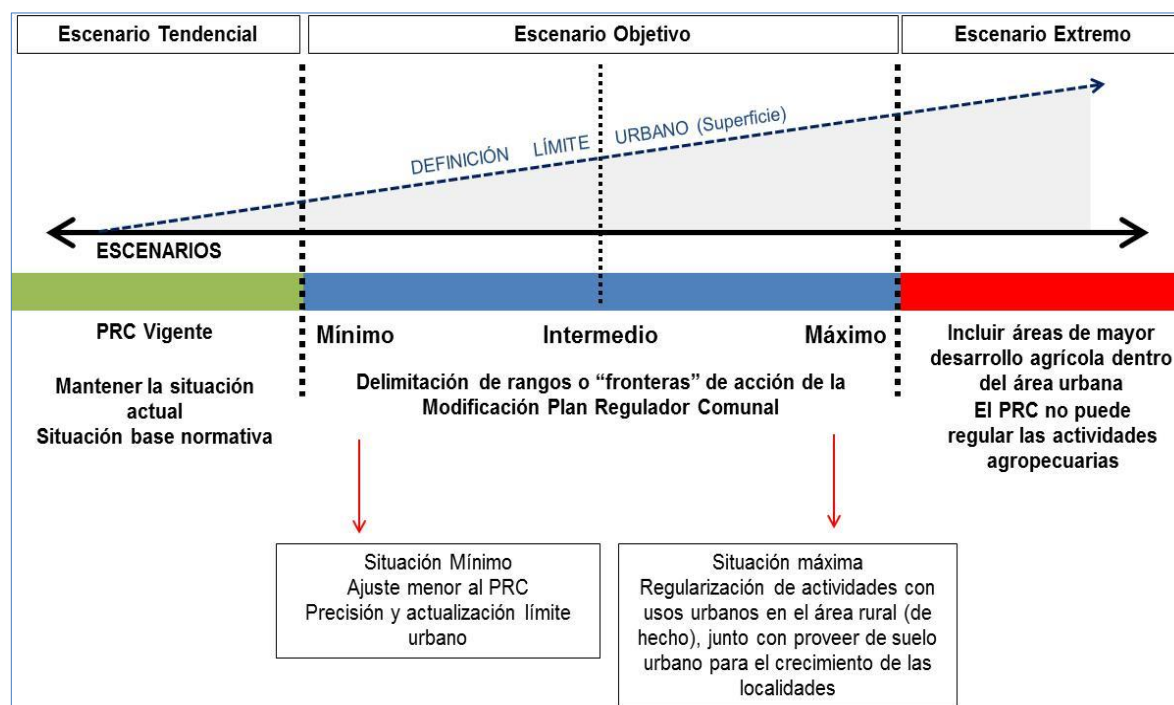
Aspectos conceptuales

La definición de Alternativas dentro del proceso de formulación de un Plan Regulador Comunal, persigue aplicar en forma territorial los Objetivos de Planificación, ilustrando los conceptos y metas deseadas en uno o más esquemas de estructuración. Estos esquemas, denominados Alternativas de Estructuración, buscan plantear distintas opciones de desarrollo en el área de estudio del Plan, tomando como base aquellos elementos propios del territorio que, por su importancia, constituyen componentes que caracterizan o condicionan significativamente las decisiones de planificación del Instrumento.

En el contexto del área de estudio, la imagen objetivo (incluyendo los objetivos de planificación), establece la necesidad de regular el crecimiento urbano de Puerto Octay, por sobre las definiciones de límite urbano y zonificación propuestas por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay vigente desde 1996. Lo anterior se traduce en la necesidad de orientar el desarrollo urbano de la ciudad de Puerto Octay, el Sector de Punta Centinela, en el interior del área urbana vigente, como así mismo, la potencial incorporación de nuevo suelo urbano, incluyendo al sector de la Villa Alto Octay.

La aplicación de lo anterior, se expresa en la definición de rangos para la definición del límite urbano, desde una situación base mínima, que corresponde al límite urbano vigente, hasta un máximo, que conlleva regular el crecimiento urbano con un menor o mayor impacto sobre las áreas rurales que rodean a las localidades que formarán parte del nuevo Plan. Estos rangos mínimos y máximos son definidos desde el punto de vista metodológico del presente estudio, como “fronteras conceptuales” para la aplicación de la modificación del Plan Regulador Comunal.

En el siguiente esquema se define los límites (fronteras conceptuales) para la definición de la Modificación del PRC.



Fuente: Elaboración propia.

En el esquema anterior se presentan tres escenarios, el primero de tipo tendencial que responde a las dinámicas de crecimiento urbano presente en el territorio en estudio, correspondiendo al tendencial, objetivo y extremo, las cuales se detallan a continuación:

- En el **escenario tendencial** (verde) implica mantener la condición normativa actual, sin el necesario ajuste de las zonas y normas urbanísticas, no implicado mayores aportes a los requerimientos básicos que dieron origen a la presente Modificación del PRC.
- El **escenario objetivo** (azul) es el que responde a los Objetivos de Planificación, moviéndose entre las fronteras conceptuales antes expuestas, que presentan una situación mínima, que implica un ajuste menor al límite urbano y readecuación de propuesta de zonificación y vialidad, hasta una situación máxima de ocupación urbana del territorio en estudio. Entre ambos es posible plantear una situación intermedia.
- El **escenario extremo** (rojo), implica incorporar una mayor superficie de suelo rural, por sobre la regulación de usos urbanos en este sector, que puede ir en contra del desarrollo de la actividad agropecuaria presentes en el entorno de las localidades, además de alejarse de los objetivos de planificación del Plan.

Las alternativas de estructuración urbana que se desarrollan a continuación, **se mueven dentro del escenario objetivo**, definiendo tres posibles situaciones desarrollo urbano: mínimo, intermedio y máximo. Los elementos comunes y diferenciadores de las alternativas se exponen a continuación.

Elementos comunes y factores diferenciadores.

Como parte de la metodología de elaboración del Plan, las Alternativas fueron planteadas como variaciones territoriales de los componentes relacionados con los objetivos de planificación, que enfatizan uno o más aspectos contenidos en los mismos, con el fin de orientar y contribuir al proceso de toma de decisiones dentro de la formulación Plan.

El principal elemento diferenciador entre las alternativas corresponde a la definición del límite urbano en cada caso. Este componente determina el grado de complejidad y extensión de la zonificación (zonas de usos preferentes o específicos) y la red vial de cada alternativa (conectividad y accesibilidad) y otros componentes.

Se reseñan a continuación los principales elementos básicos que estructuran el Plan, las que posteriormente fueron aplicados en la formulación de opciones o alternativas de desarrollo:

- **Elementos comunes a todas las alternativas**
 - i). Conservación del sistema natural de quebradas, laderas, humedales y riberas del lago por medio de establecer en ellas uso de área verde o de espacio público.
 - ii). Conservación del carácter general del sector Villa Puerto Octay, su arquitectura y configuración urbana patrimonial, con baja intensidad de ocupación, sin promover cambios sustanciales.
 - iii). Recuperación del acceso público al borde de lago en Villa Puerto Octay, en especial de su puerto antiguo (continuando con lo planteado por el proyecto de mejoramiento de espacio público desarrollado por la Dirección de Obras Portuarios DOP).
 - iv). Conservación de la baja intensidad de uso en el sector de Punta Centinela, sin promover cambios sustanciales, en concordancia con su valor natural y paisajístico.
 - v). Intensificación de la oferta de equipamientos y servicios turísticos en el sector playas y en el área de propiedad municipal en la península Punta Centinela.
 - vi). Incorporación al área urbana del sector Villa Alto Octay, con suelo suficiente para crecer, definiendo normas urbanísticas que permita la construcción de equipamientos y viviendas, para diversos estratos sociales.
 - vii). Incluir posibilidades de crecimiento urbano segmentado (por partes funcionales y debidamente conectados con el resto de la ciudad) sobre las terrazas con posibilidades de ser ocupadas desde el punto de vista urbano (terrazas habitables).
 - viii). Trazado de la variante externa del camino U-551-V, que evita el paso de camiones por el centro de Villa Puerto Octay.

- ix). Mejoramiento de la accesibilidad entre Villa Alto Octay-Villa Puerto Octay, y entre Villa Puerto Octay-Punta Centinela, por medio de establecer un ancho entre líneas oficiales suficiente para construir un paseo peatonal y ciclo vías aledañas a la calzada vehicular.

- **Elementos variables según cada alternativa.**

- i). Extensión y trazado del límite urbano en cada sector (Villa Puerto Octay, Villa Alto Octay, Punta Centinela)
ii). Cantidad y ubicación de terrazas habitables que se incorporan al límite urbano
iii). Cantidad de propietarios que se incorporan al mercado del suelo, al quedar inscritos en el límite urbano propuesto.
iv). Acceso público total o parcial al borde lacustre en Villa Puerto Octay y en el sector Punta Centinela.
v). Incorporación al área normada por el Plan de sectores hoy rurales, que presentan un potencial riesgo futuro de acciones inmobiliarias o desarrollo de construcciones, no controladas desde el punto de vista de la planificación urbana.

Definición de Alternativas Generales y Específicas.

Como parte del planteamiento metodológico de la definición de las Alternativas de Estructuración, estas se dividieron en dos categorías de análisis, haciendo una distinción entre alternativas generales y específicas.

El primer caso corresponde a la formulación de **alternativas generales** en la totalidad del territorio en Estudio, incluyendo los tres sectores que componen la ciudad: la Villa Puerto Octay, Villa Alto Octay y el Sector de Punta Centinela. En este caso se definieron tres alternativas, que varían principalmente en su propuesta de área urbana (como se mencionó anteriormente).

En segundo lugar, se definen **alternativas específicas**, que corresponde a la revisión una problemática urbana concreta dentro del territorio en estudio. En este caso, se analizó el objetivo del acceso público al borde lacustre, planteado dos alternativas de estructuración.

8.2.2. ALTERNATIVAS GENERALES

Las alternativas de estructuración del Plan se refieren a la manera en la que se organiza en el espacio cada uno de los elementos señalados en los puntos anteriores. Como se ya se mencionó, todas las opciones tienen una base común que no varía entre una y otra, sin embargo, cada uno de esos elementos contribuye, en alguna medida, a alcanzar los objetivos de planificación.

Las opciones se construyen agregando a los elementos comunes los elementos variables, modificando su localización y/o magnitud según sea el caso.

En relación al área de estudio se definen tres alternativas u opciones de desarrollo. El resumen de las superficies involucradas en las tres opciones es el siguiente:

CUADRO N° 8-1: Superficies habitables y límite urbano.

	Límite Urbano Total (há)	Oferta suelo habitable (há)
PRC Vigente	225	12
Opción A. Situación Mínima	269	46
Opción B. Situación Intermedia	364	79
Opción C. Situación Máxima	470	130

Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

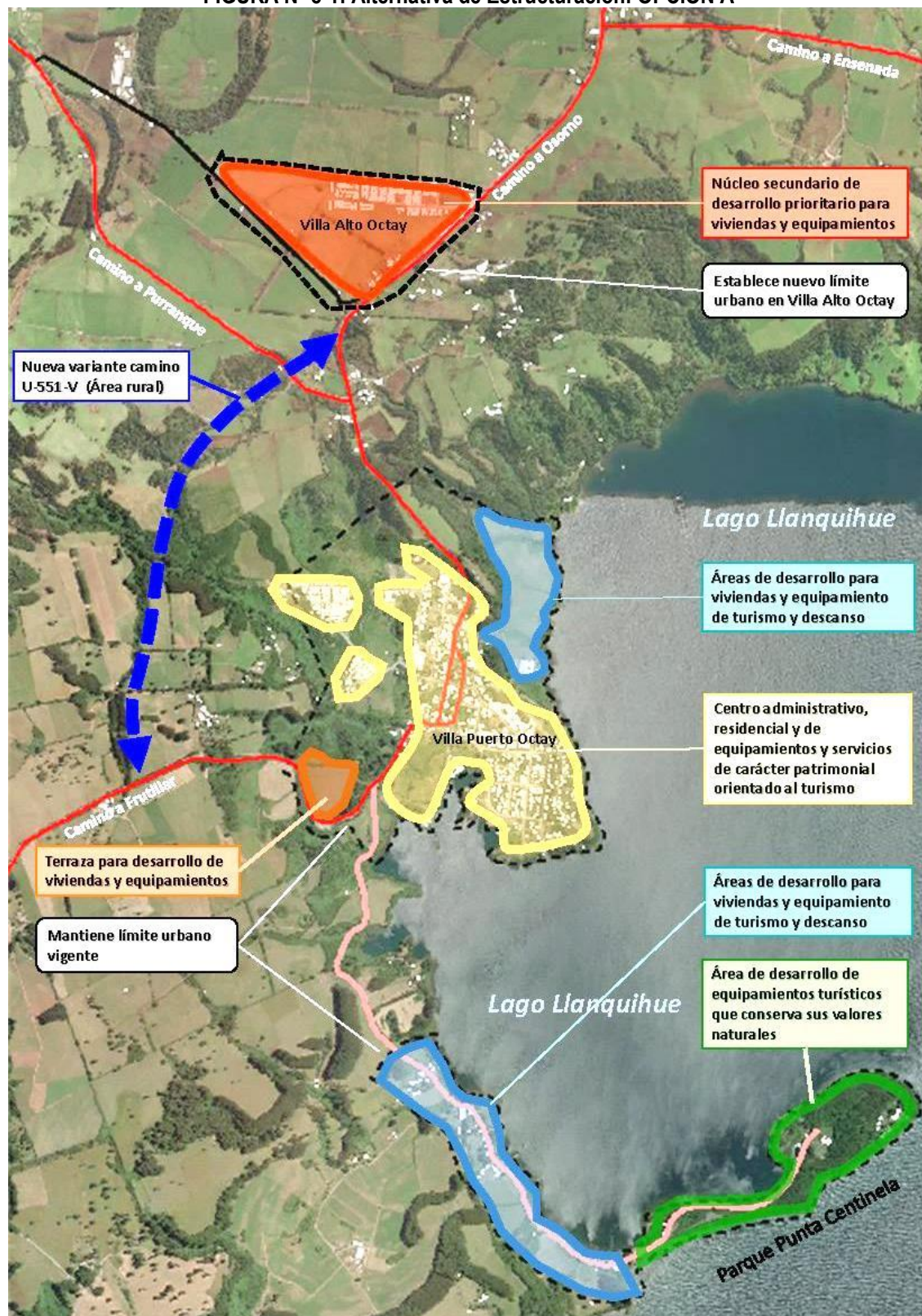
A. OPCIÓN A: incorpora al sector Villa Alto Octay dentro del límite urbano comunal y mantiene separados los tres sectores de la ciudad en tres polígonos urbanos independientes entre sí.

La Opción A considera las medidas mínimas necesarias para cumplir con los objetivos esenciales del Plan, en un escenario más bien conservador respecto al desarrollo urbano futuro. Mantiene el límite urbano vigente, pero incorporando una nueva área urbana con una extensión moderada en la Villa Alto Octay, sin unirla a la Villa Puerto Octay. Las principales características de esta opción se resumen a continuación:

Elemento / Componente	Acciones aplicadas por la opción.
1. Límite Urbano	- Nueva área urbana de 269 Ha / oferta de suelo urbano de 46 Ha. - Desarrollo urbano en tres núcleos urbanos aislados: Villa Puerto Octay, Villa Alto Octay y Centinela. - Mantiene el límite urbano vigente de Villa Puerto Octay en 158 hectáreas y el de Punta Centinela en 67 hectáreas. - Establece un nuevo límite urbano en Villa Alto Octay de 44 hectáreas aproximadas. - Incorpora moderadamente nuevos propietarios al mercado del suelo en sector Villa Alto Octay, agregando 34 hectáreas con disponibilidad para usos urbanos.
2. Centro y Subcentros	- La Villa Puerto Octay mantiene su condición como Centro administrativo, residencial y de equipamientos y servicios, de carácter patrimonial. - La Villa Alto Octay se configura como el segundo núcleo urbano, con desarrollo prioritario de viviendas y equipamientos. - El sector de Punta Centinela se define como un área de desarrollo de viviendas y equipamientos relacionados con la actividad turística.
3. Conectividad y accesibilidad	- Define un trazado para la variante al camino U-551-V, entre el camino a Frutillar y el Camino a Osorno por la segunda terraza. En esta alternativa este trazado queda en área rural, donde sólo se señala como necesidad, pero no tiene carácter normativo (dentro de ámbito de acción del PRC). - Acceso público al borde costero lacustre. - Mejoramiento de la conectividad de las áreas consolidadas de la Villa Puerto Octay con las poblaciones existentes y los terrenos disponibles para su crecimiento.
4.. Limitantes y condicionantes al desarrollo Urbano	- Regulación de las áreas de valor natural y paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Reconocimiento de las áreas de riesgos presentes dentro de las áreas urbanas.

Fuente: Elaboración propia

FIGURA N° 8-1: Alternativa de Estructuración: OPCIÓN A



Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Elemento / Componente	Acciones aplicadas por la opción.
5. zonas de usos preferentes o específicos	- Mantener de usos mixtos en la Villa Puerto Octay, con su carácter de centro residencial de equipamientos y servicios. - Condición residencial y de equipamientos en el sector de la Villa Alto Octay. - Usos residenciales y de equipamientos turísticos en el sector de Punta Centinela. - Península de Punta Centinela definida como Área de desarrollo de equipamientos turísticos que conserva sus valores naturales
6. Elementos de valor natural o cultural	- Mantener dentro del nuevo Plan las construcciones definidas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por el PRC de 1996 vigente. Junto con el reconocimiento de la Zona Típica de Puerto Octay (2010). Ambas bajo lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. - Regulación de las áreas de valor natural y paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Mejoramiento del acceso al borde lacustre, reconociendo su valor natural y paisajístico, además de su condición de espacio público.

Fuente: Elaboración propia

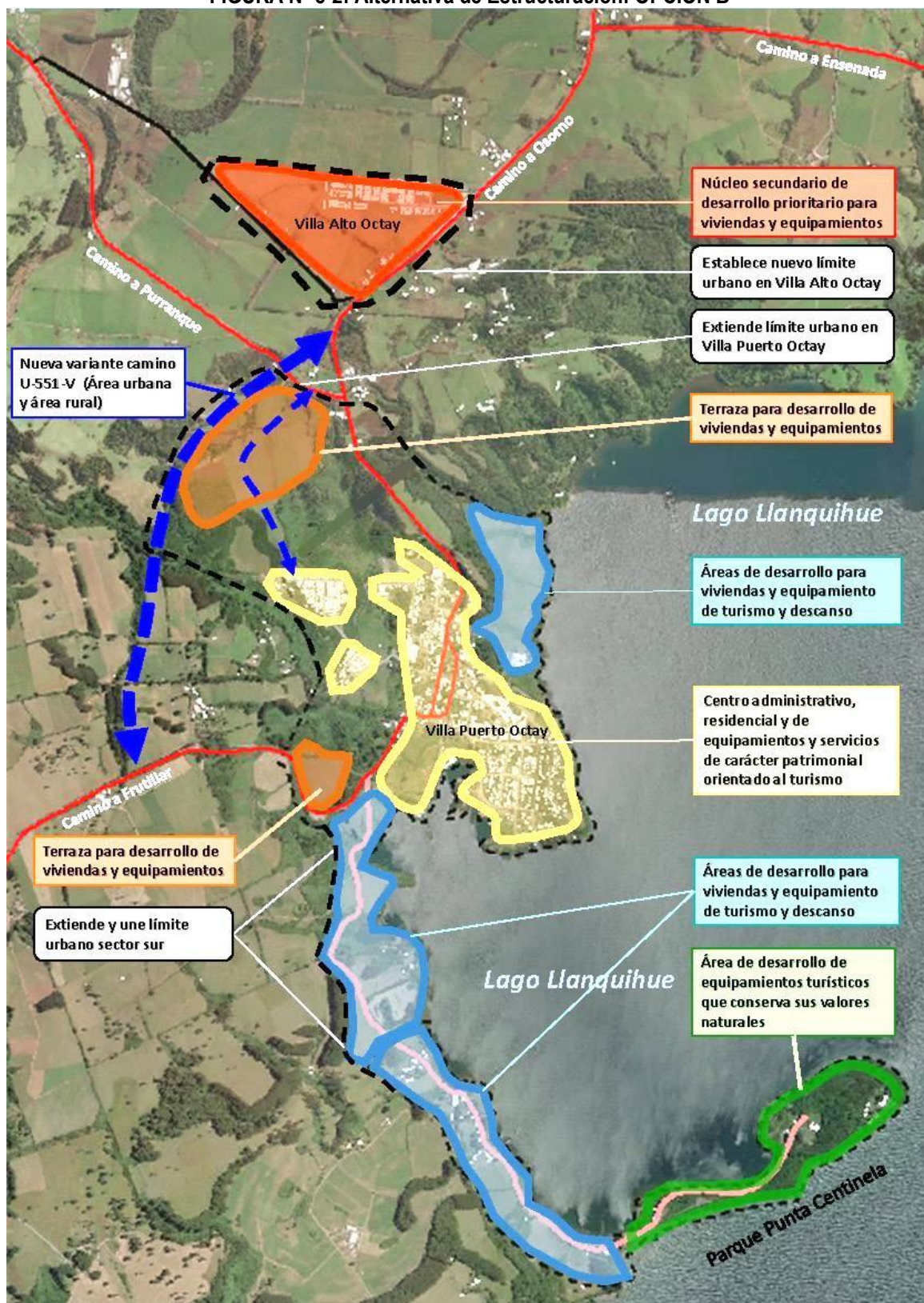
B. **OPCIÓN B:** incorpora el sector Villa Alto Octay dentro del límite urbano comunal, manteniéndola como una unidad en sí misma, y une el sector Centinela con el sector Villa Puerto Octay, configurando el límite urbano en dos polígonos.

La Opción B considera, además de las medidas mínimas necesarias para cumplir con los objetivos esenciales del Plan, un escenario de desarrollo urbano futuro más dinámico que a Opción A. Mantiene el límite urbano vigente, pero incorporado una nueva área urbana con una extensión moderada en Villa Alto Octay, además incluye al límite urbano de Villa Puerto Octay la terraza ubicada al norte de la población Playa Raquel, junto con extender el límite urbano del sector Punta Centinela hacia el norte, hasta vincularlo con el área urbana de la Villa Puerto Octay. El resumen de los alcances de esta opción se presenta a continuación:

Elemento / Componente	Acciones aplicadas por la opción.
1. Límite Urbano	- Nueva área urbana de 364 Ha / Oferta de suelo urbano de 79 Ha. - Desarrollo urbano en cuatro núcleos aislados: Villa Puerto Octay (terraza sobre población Playa Raquel), Villa Alto Octay y Punta Centinela, <u>los que quedan agrupadas en dos áreas urbanas</u> (la primera correspondiente a la Villa Puerto Octay y Punta Centinela, mientras que la segunda relacionada con la Villa Alto Octay). - Establece un nuevo límite urbano en Villa Alto Octay de 44 hectáreas aproximadas. - Extiende el límite urbano de Villa Puerto Octay hacia el norte, incorporando la terraza ubicada al norte de la población Playa Raquel, con una oferta de suelo habitable de 20,3 hectáreas. - Extiende hacia el norte el límite urbano de Punta Centinela en 34 hectáreas, - El límite urbano conjunto de Villa Puerto Octay y Punta Centinela alcanza a las 319 hectáreas. - Incorpora al mercado del suelo nuevos propietarios en 34 hectáreas de suelo habitable en el sector Villa Alto Octay, 20,3 hectáreas en la terraza sobre la población Playa Raquel y 12,3 en sector Punta Centinela.
2. Centro y Subcentros	- La Villa Puerto Octay mantiene su condición como Centro administrativo, residencial y de equipamientos y servicios, de carácter patrimonial. - La Villa Alto Octay se configura como el segundo núcleo urbano, con desarrollo prioritario de viviendas y equipamientos. - El sector de Punta Centinela se define como un área de desarrollo de viviendas y equipamientos relacionados con la actividad turística.
3. Conectividad y accesibilidad	- La parte norte del trazado de la variante del camino U-551-V queda normativamente establecida en el área urbana, en tanto la parte sur permanece en área rural sin carácter normativo. - Acceso público al borde costero lacustre. - Mejoramiento de la conectividad de las áreas consolidadas de la Villa Puerto Octay con las poblaciones existentes y los terrenos disponibles para su crecimiento. - Mejoramiento de la vinculación entre la Villa Puerto Octay y Punta Centinela.
4.. Limitantes y condicionantes al desarrollo Urbano	- Regulación de las áreas de valor natural y paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Reconocimiento de las áreas de riesgos presentes dentro de las áreas urbanas.

Fuente: Elaboración propia

FIGURA N° 8-2: Alternativa de Estructuración: OPCIÓN B



Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Elemento / Componente	Acciones aplicadas por la opción.
5. zonas de usos preferentes o específicos	- Mantener de usos mixtos en la Villa Puerto Octay, con su carácter de centro residencial de equipamientos y servicios. - Condición residencial y de equipamientos en el sector de la Villa Alto Octay. - Usos residenciales y de equipamientos turísticos en el sector de Punta Centinela. - Península de Punta Centinela definida como Área de desarrollo de equipamientos turísticos que conserva sus valores naturales
6. Elementos de valor natural o cultural	- Mantener dentro del nuevo Plan las construcciones definidas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por el PRC de 1996 vigente. Junto con el reconocimiento de la Zona Típica de Puerto Octay (2010). Ambas bajo lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. - Regulación de las áreas de valor natural y paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Regulación urbana (dentro del PRC) de la totalidad del borde costero entre la Villa Alto Octay y la península de Punta Centinela. - Mejoramiento del acceso al borde lacustre, reconociendo su valor natural y paisajístico, además de su condición de espacio público.

Fuente: Elaboración propia

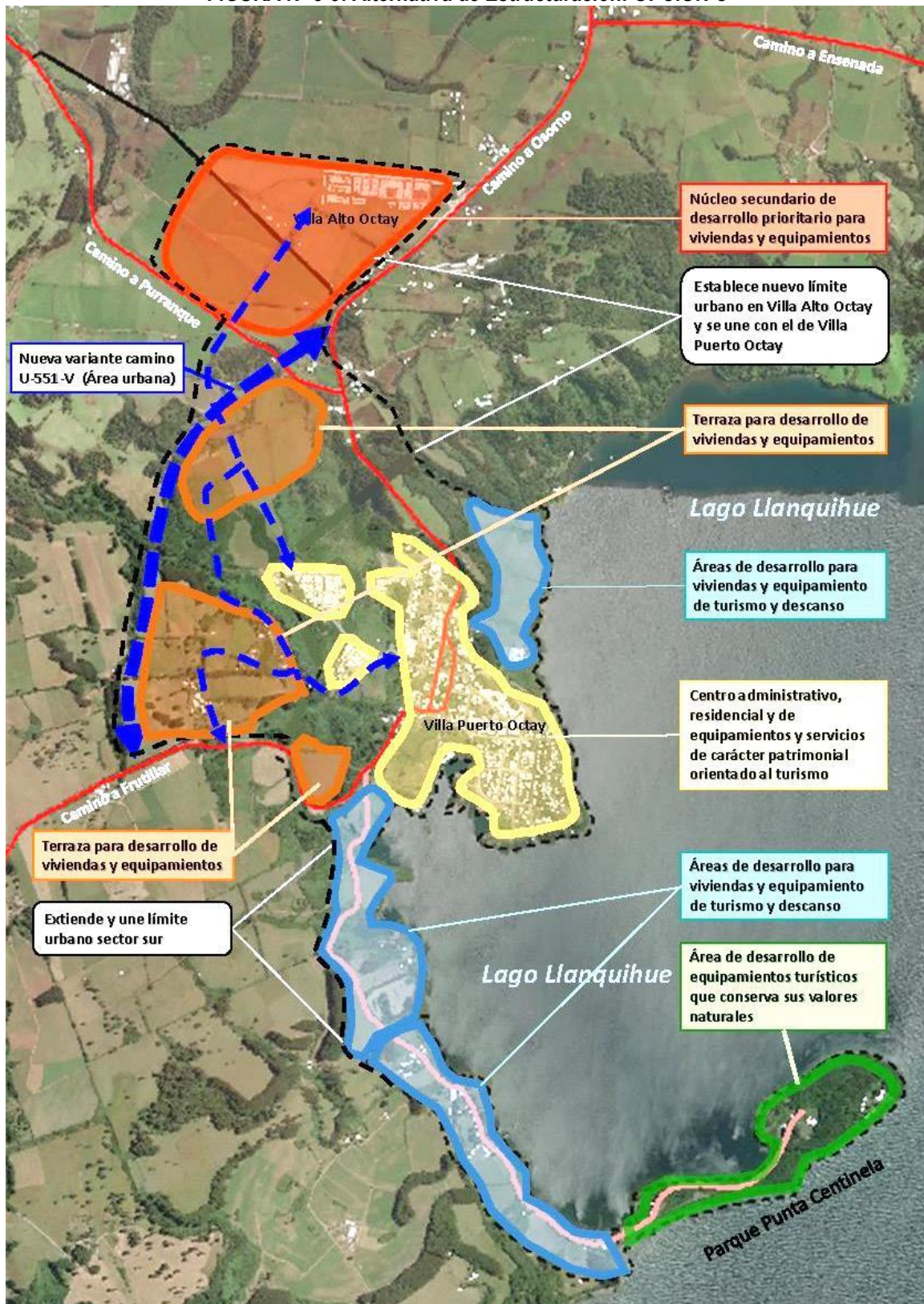
C. **OPCIÓN C:** incorpora los tres sectores: Villa Alto Octay, Villa Puerto Octay y el Sector Centinela dentro de un único polígono de límite urbano.

La Opción C considera, además de las medidas mínimas necesarias para cumplir con los objetivos esenciales del Plan, un escenario de desarrollo urbano futuro más bien dinámico, con mayor demanda de suelos para viviendas y equipamiento dirigidos a estratos socioeconómicos de diversa índole. Esta opción incorpora aproximadamente 121,6 hectáreas de suelo habitable, de las cuales 109,3 son para usos mixtos de intensidad media, en tanto sólo 12,3 hectáreas del borde de lago en sector Punta Centinela están destinadas al turismo de descanso. El resumen de esta opción se presenta a continuación:

Elemento / Componente	Acciones aplicadas por la opción.
1. Límite Urbano	- Nueva área urbana de 470 Ha / Oferta de suelo urbano de 130 Ha. - Desarrollo urbano en 5 núcleos aislados: Villa Puerto Octay- terraza sobre población Playa Raquel, terraza en el camino a Frutillar, Villa Alto Octay y Punta Centinela, los que quedan agrupados en una área urbana. - Extiende el límite urbano en Villa Alto Octay incorporando 63 hectáreas de nuevo suelo habitable. - Incorpora la terraza ubicada al norte de la población Playa Raquel, con una oferta de suelo habitable de 20,3 hectáreas - Incorpora la terraza ubicada al poniente de la población O'Higgins, al borde norte del camino a Frutillar, con una oferta aproximada de 26 hectáreas de suelo habitable. - Incorpora al mercado del suelo nuevos propietarios en 63 hectáreas de suelo habitable en el sector Villa Alto Octay, 20,3 hectáreas en la terraza sobre la población Playa Raquel, 26 hectáreas en la terraza del camino a Frutillar y 12,3 en sector Punta Centinela. - La incorporación de diversas terrazas separadas, pero contiguas, permite establecer nuevas vías de conexión entre ellas y en dirección a Villa Puerto Octay.
2. Centro y Subcentros	- La Villa Puerto Octay mantiene su condición como Centro administrativo, residencial y de equipamientos y servicios, de carácter patrimonial. - La Villa Alto Octay se configura como el segundo núcleo urbano, con desarrollo prioritario de viviendas y equipamientos, el cual forma parte del área urbana de la capital comunal. - El sector de Punta Centinela se define como un área de desarrollo de viviendas y equipamientos relacionados con la actividad turística.
3. Conectividad y accesibilidad	- Todo el trazado de la variante del camino U-551-V queda normativamente establecido en el área urbana entre el camino a Frutillar y el camino a Purranque y Osorno. El trazado de esta vía dentro del área urbana, permite definir nuevas calles que la vinculan con la ciudad de Puerto Octay, a través de las terrazas integradas al Plan. - Acceso público al borde costero lacustre. - Mejoramiento de la conectividad de las áreas consolidadas de la Villa Puerto Octay con las poblaciones existentes y los terrenos disponibles para su crecimiento. - Mejoramiento de la vinculación entre la Villa Puerto Octay y Punta Centinela.

Fuente: Elaboración propia

FIGURA Nº 8-3: Alternativa de Estructuración: OPCIÓN C



Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Elemento / Componente	Acciones aplicadas por la opción.
4.. Limitantes y condicionantes al desarrollo Urbano	- Regulación de las áreas de valor natural y paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Reconocimiento de las áreas de riesgos presentes dentro de las áreas urbanas.
5. zonas de usos preferentes o específicos	- Mantener de usos mixtos en la Villa Puerto Octay, con su carácter de centro residencial de equipamientos y servicios. - Condición residencial y de equipamientos en el sector de la Villa Alto Octay. - Incorporación de terrazas superiores de carácter residencial, que conforman el borde norponiente de la ciudad, integradas por la nueva variante del camino U-551-V. - Usos residenciales y de equipamientos turísticos en el sector de Punta Centinela. - Península de Punta Centinela definida como Área de desarrollo de equipamientos turísticos que conserva sus valores naturales
6. Elementos de valor natural o cultural	- Mantener dentro del nuevo Plan las construcciones definidas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por el PRC de 1996 vigente. Junto con el reconocimiento de la Zona Típica de Puerto Octay (2010). Ambas bajo lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. - Regulación de las áreas de valor natural y paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Regulación urbana (dentro del PRC) de la totalidad del borde costero entre la Villa Alto Octay y la península de Punta Centinela. - Mejoramiento del acceso al borde lacustre, reconociendo su valor natural y paisajístico, además de su condición de espacio público.

Fuente: Elaboración propia

8.2.3. ALTERNATIVAS RESPECTO DE LA ATENCIÓN DE PROBLEMAS ESPECÍFICOS: ACCESO AL BORDE COSTERO

El **acceso público a los bordes de mar, lagos o ríos**, es un factor relevante a considerar, dado que el Plan tiene la facultad de dejar normativamente establecidos los terrenos a los que se quiere otorgar el acceso público, mediante el estableciendo declaratorias de utilidad pública con destino de área verde, parque o circulaciones en esos terrenos (usos de espacios públicos). Es por lo anterior, que en los objetivos de planificación se dejó establecido lo siguiente: *“Promover el acceso público a la ribera del borde lacustre, a través de circuitos peatonales y miradores, que permitan el acceso libre de las personas hacia este atributo natural y paisajístico”*. Este objetivo fue incorporado dentro de la definición de las alternativas generales de estructuración expuestas anteriormente.

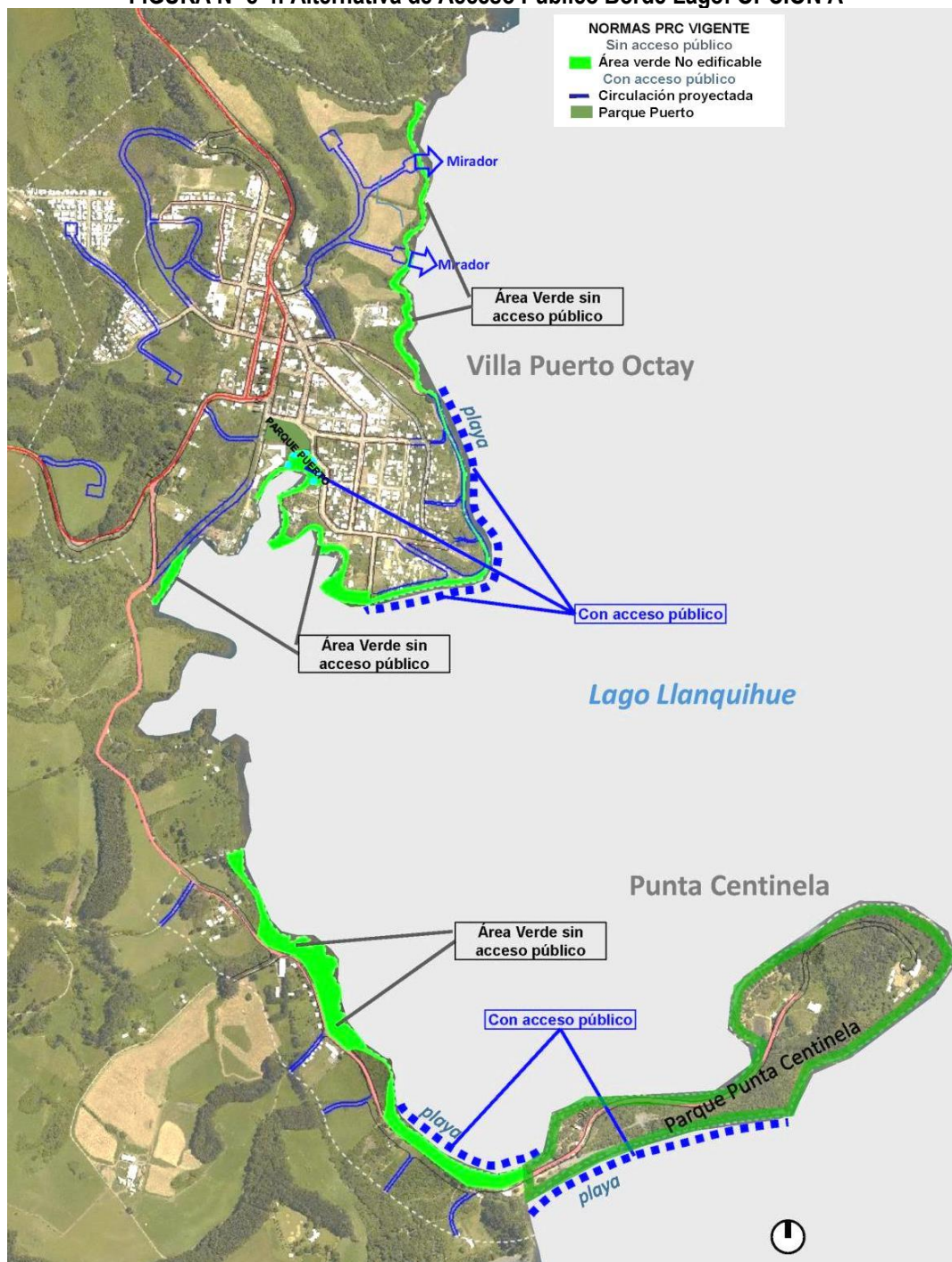
Debido a la relevancia de este objetivo de planificación en el desarrollo urbano deseado para Puerto Octay, es que este aspecto se trató por separado, mediante la definición de dos alternativas específicas. Esto se debe a la importancia de contar con uno o más accesos públicos de los habitantes de Puerto Octay hacia su borde lacustre, basado en la necesidad de potenciar el desarrollo del turismo, en función de sus atributos naturales e histórico-culturales.

Las alternativas planteadas consideran dos opciones de acceso al borde lacustre, la primera mantiene en términos generales las condiciones normativas del PRC de Puerto Octay vigente, mientras que la segunda explora la posibilidad de definir nuevas declaratorias de utilidad pública. Estas opciones se presentan a continuación:

A. OPCIÓN A

La Opción A considera conservar la situación normativa del Plan Regulador Comunal vigente (1996), el que establece la Zona de Restricción 1 “Áreas de playas y borde lacustre” (Zona ZR1) a lo largo de todo el borde de Villa Puerto Octay y Punta Centinela, en la cual indica que es una zona donde no se permiten edificaciones. En la norma vigente no se establece declaratoria de utilidad pública, por lo tanto, cabe colegir que se trata de un área no edificable en área privada (ver siguiente figura).

FIGURA N° 8-4: Alternativa de Acceso Público Borde Lago: OPCIÓN A



Fuente: Elaboración propia

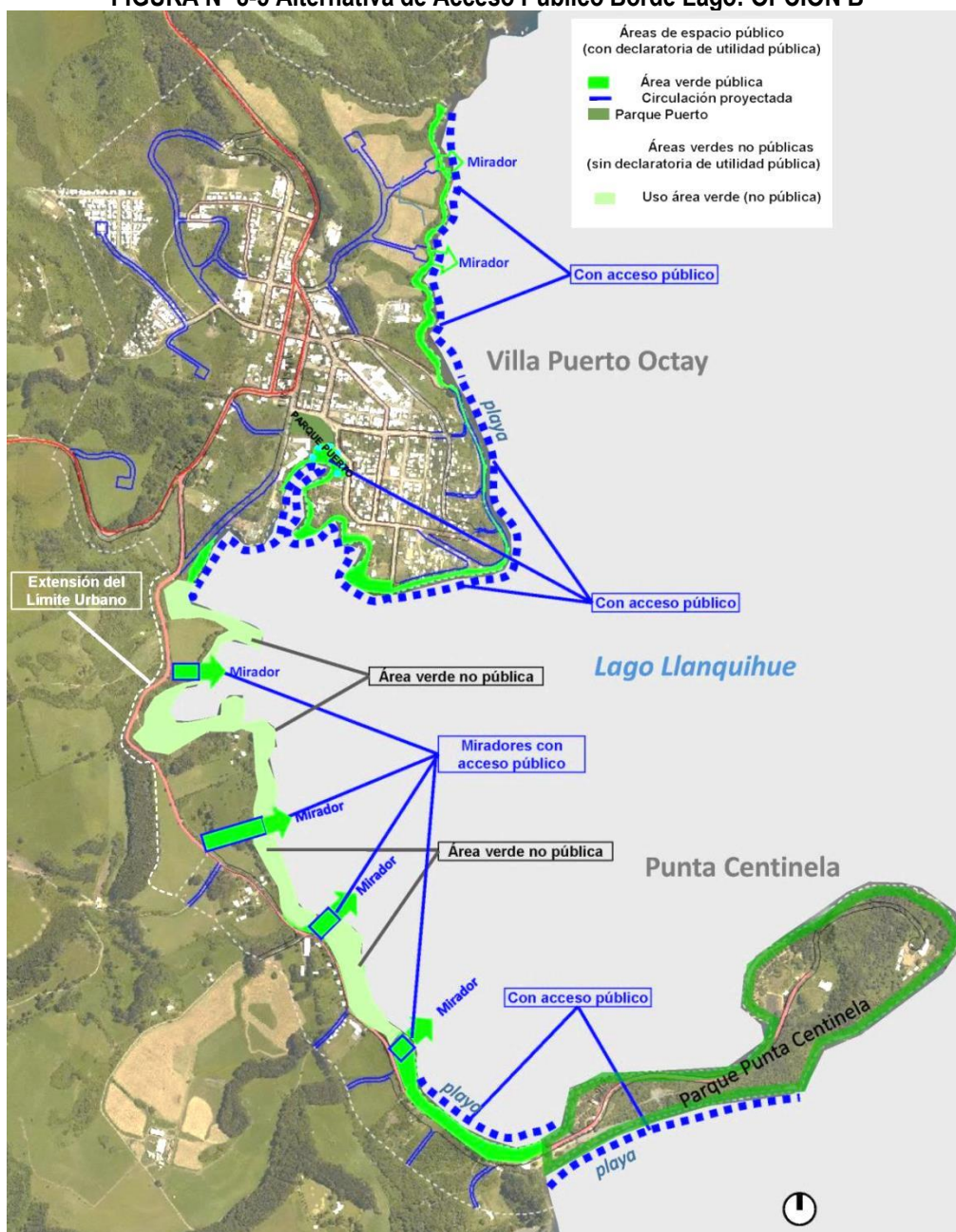
En resumen, la Opción A propone lo siguiente:

- Mantener el espíritu y la localización de la normativa vigente de la Zona R1 como un área no edificable (restricción de construcciones).
- Mantener las declaratorias de utilidad pública de las circulaciones vigentes
- Esta opción brinda acceso público al borde lacustre entre Playa Raquel y calle Santiago, junto con reconocer todas aquellas zonas que ya son espacio público, tales como, el área del antiguo puerto y las playas de la península Punta Centinela.

B. OPCIÓN B

Esta opción considera la extensión del acceso público a lo largo de todo el borde costero normado, entre el límite urbano norte y el inicio del camino a Punta Centinela, estableciendo como espacio público (con declaratoria de utilidad pública) toda la Zona R1 establecida en el PRC vigente, lo cual se combina con las vías proyectadas por este instrumento de planificación y los bordes que ya son espacio público (ver siguiente figura).

FIGURA N° 8-5 Alternativa de Acceso Público Borde Lago: OPCIÓN B



Fuente: Elaboración propia

En resumen, la Opción B propone lo siguiente:

- Mantener el espíritu y la localización de la normativa vigente de la Zona R1 como un área no edificable (que restrinja el emplazamiento de construcciones), pero estableciendo declaratoria de utilidad pública, entre el límite urbano norte y el inicio del camino a Punta Centinela.
- Mantener las declaratorias de utilidad pública de las circulaciones vigentes (miradores en la parte norte, costanera entre Playa Raquel y calle Santiago)
- Mantener el espíritu y la localización de la normativa vigente de la Zona R1 como área no edificable y sin declaratoria de utilidad pública, entre el inicio del camino a Punta Centinela hasta el inicio de la playa Punta Centinela.
- Establecer 4 miradores de carácter público a lo largo del borde, entre el inicio del camino a Punta Centinela hasta el inicio de la playa Punta Centinela.
- Esta opción brinda acceso público a todo el borde lacustre de Villa Puerto Octay entre el límite urbano norte hasta el inicio del camino a Punta Centinela, en tanto, desde este punto hasta la playa Punta Centinela el acceso público al borde se materializa a través de la propuesta de 4 miradores públicos, que actúan como plazas públicas con acceso al lago.

8.3 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN U OPCIONES DE DESARROLLO

8.3.1. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS GENERALES.

Comparación de Alternativas propuestas.

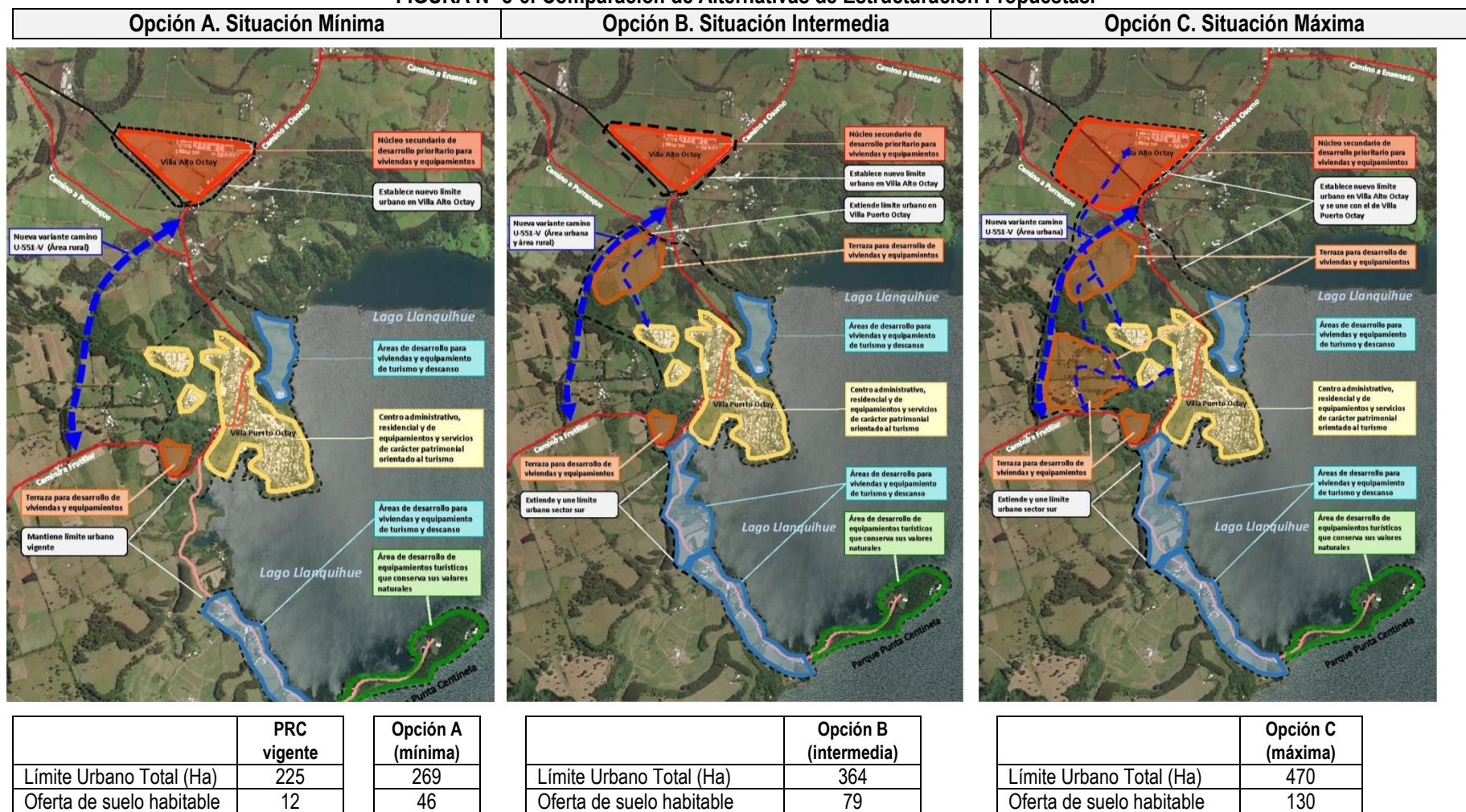
Las alternativas de estructuración u opciones de desarrollo del Plan se refieren a la manera en la que se organiza en el espacio cada uno de los elementos señalados en los puntos anteriores.

Las alternativas de estructuración u opciones de desarrollo planteadas corresponden a las siguientes, cuyo principal elemento diferenciador corresponde a la definición del límite urbano y la consecuente mayor o menor integración de los tres sectores de la ciudad, definiendo el límite urbano en tres polígonos, dos polígonos o un único polígono:

- **Opción A. Situación Mínima**, que incorpora al sector Villa Alto Octay dentro del límite urbano comunal y mantiene separados los tres sectores de la ciudad en tres polígonos urbanos independientes entre sí.
- **Opción B. Situación Intermedia**, que incorpora el sector Villa Alto Octay dentro del límite urbano comunal, manteniéndola como una unidad en sí misma, y une el sector Centinela con el sector Villa Puerto Octay, configurando el límite urbano en dos polígonos.
- **Opción C. Situación Máxima**, que incorpora los tres sectores: Villa Alto Octay, Villa Puerto Octay y el Sector Centinela dentro de un único polígono de límite urbano.

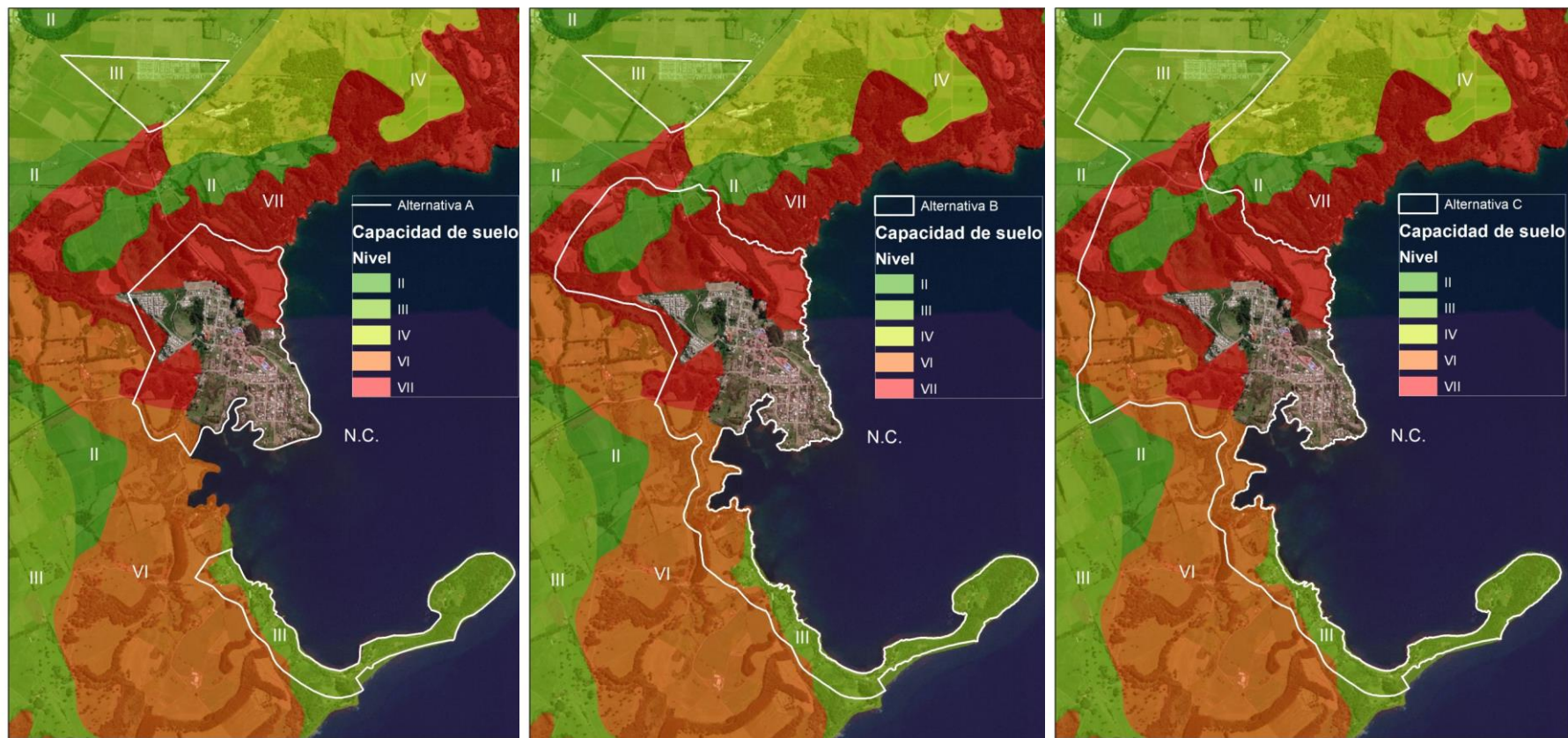
En los siguientes esquemas y cuadro se presenta una comparación de las alternativas propuestas:

FIGURA N° 8-6: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 8-6-B: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas en relación con. La capacidad de suelo agrícola



Fuente: Elaboración propia en base a información IDE de fuente CIREN

Se puede observar que las opciones de extensión urbana afectan principalmente suelos de capacidad VI y VII, excepto en las mesetas habitables, donde se afecta necesariamente suelo de capacidad II y III.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

CUADRO N° 8-2: Comparación de Alternativas de Estructuración Propuestas.

Elemento / Componente	OPCIÓN A. Situación Mínima Acciones aplicadas por la opción	OPCIÓN B. Situación Intermedia Acciones aplicadas por la opción	OPCIÓN C. Situación Máxima Acciones aplicadas por la opción
1. Limite Urbano	- Nueva área urbana de 269 Ha / oferta de suelo urbano de 46 Ha. - Desarrollo urbano en tres núcleos urbanos aislados: Villa Puerto Octay, Villa Alto Octay y Centinela. - Mantiene el límite urbano vigente de Villa Puerto Octay en 158 hectáreas y el de Punta Centinela en 67 hectáreas. - Establece un nuevo límite urbano en Villa Alto Octay de 44 hectáreas aproximadas. - Incorpora moderadamente nuevos propietarios al mercado del suelo en sector Villa Alto Octay, agregando 34 hectáreas con disponibilidad para usos urbanos.	- Nueva área urbana de 364 Ha / Oferta de suelo urbano de 79 Ha. - Desarrollo urbano en cuatro núcleos aislados: Villa Puerto Octay (terrazza sobre población Playa Raquel), Villa Alto Octay y Punta Centinela, <u>los que quedan agrupadas en dos áreas urbanas</u> (la primera correspondiente a la Villa Puerto Octay y Punta Centinela, mientras que la segunda relacionada con la Villa Alto Octay). - Establece un nuevo límite urbano en Villa Alto Octay de 44 hectáreas aproximadas. - Extiende el límite urbano de Villa Puerto Octay hacia el norte, incorporando la terraza ubicada al norte de la población Playa Raquel, con una oferta de suelo habitable de 20,3 hectáreas. - Extiende hacia el norte el límite urbano de Punta Centinela en 34 hectáreas, - El límite urbano conjunto de Villa Puerto Octay y Punta Centinela alcanza a las 319 hectáreas. - Incorpora al mercado del suelo nuevos propietarios en 34 hectáreas de suelo habitable en el sector Villa Alto Octay, 20,3 hectáreas en la terraza sobre la población Playa Raquel y 12,3 en sector Punta Centinela.	- Nueva área urbana de 470 Ha / Oferta de suelo urbano de 130 Ha. - Desarrollo urbano en 5 núcleos aislados: Villa Puerto Octay- terraza sobre población Playa Raquel, terraza en el camino a Frutillar, Villa Alto Octay y Punta Centinela, los que quedan agrupados en una área urbana. - Extiende el límite urbano en Villa Alto Octay incorporando 63 hectáreas de nuevo suelo habitable. - Incorpora la terraza ubicada al norte de la población Playa Raquel, con una oferta de suelo habitable de 20,3 hectáreas - Incorpora la terraza ubicada al poniente de la población O'Higgins, al borde norte del camino a Frutillar, con una oferta aproximada de 26 hectáreas de suelo habitable. - Incorpora al mercado del suelo nuevos propietarios en 63 hectáreas de suelo habitable en el sector Villa Alto Octay, 20,3 hectáreas en la terraza sobre la población Playa Raquel, 26 hectáreas en la terraza del camino a Frutillar y 12,3 en sector Punta Centinela. - La incorporación de diversas terrazas separadas, pero contiguas, permite establecer nuevas vías de conexión entre ellas y en dirección a Villa Puerto Octay.
2. Centro y Subcentros	- La Villa Puerto Octay mantiene su condición como Centro administrativo, residencial y de equipamientos y servicios, de carácter patrimonial. - La Villa Alto Octay se configura como el segundo núcleo urbano, con desarrollo prioritario de viviendas y equipamientos. - El sector de Punta Centinela se define como un área de desarrollo de viviendas y equipamientos relacionados con la actividad turística.	- La Villa Puerto Octay mantiene su condición como Centro administrativo, residencial y de equipamientos y servicios, de carácter patrimonial. - La Villa Alto Octay se configura como el segundo núcleo urbano, con desarrollo prioritario de viviendas y equipamientos. - El sector de Punta Centinela se define como un área de desarrollo de viviendas y equipamientos relacionados con la actividad turística.	- La Villa Puerto Octay mantiene su condición como Centro administrativo, residencial y de equipamientos y servicios, de carácter patrimonial. - La Villa Alto Octay se configura como el segundo núcleo urbano, con desarrollo prioritario de viviendas y equipamientos, el cual forma parte del área urbana de la capital comunal. - El sector de Punta Centinela se define como un área de desarrollo de viviendas y equipamientos relacionados con la actividad turística.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Elemento / Componente	OPCIÓN A. Situación Mínima Acciones aplicadas por la opción	OPCIÓN B. Situación Intermedia Acciones aplicadas por la opción	OPCIÓN C. Situación Máxima Acciones aplicadas por la opción
3. Conectividad y accesibilidad	- Define un trazado para la variante al camino U-551-V, entre el camino a Frutillar y el Camino a Osorno por la segunda terraza. En esta alternativa este trazado queda en área rural, donde sólo se señala como necesidad, pero no tiene carácter normativo (dentro de ámbito de acción del PRC). - Acceso público al borde costero lacustre. - Mejoramiento de la conectividad de las áreas consolidadas de la Villa Puerto Octay con las poblaciones existentes y los terrenos disponibles para su crecimiento.	- La parte norte del trazado de la variante del camino U-551-V queda normativamente establecida en el área urbana, en tanto la parte sur permanece en área rural sin carácter normativo. - Acceso público al borde costero lacustre. - Mejoramiento de la conectividad de las áreas consolidadas de la Villa Puerto Octay con las poblaciones existentes y los terrenos disponibles para su crecimiento. - Mejoramiento de la vinculación entre la Villa Puerto Octay y Punta Centinela.	- Todo el trazado de la variante del camino U-551-V queda normativamente establecido en el área urbana entre el camino a Frutillar y el camino a Purranque y Osorno. El trazado de esta vía dentro del área urbana, permite definir nuevas calles que la vinculan con la ciudad de Puerto Octay, a través de las terrazas integradas al Plan. - Acceso público al borde costero lacustre. - Mejoramiento de la conectividad de las áreas consolidadas de la Villa Puerto Octay con las poblaciones existentes y los terrenos disponibles para su crecimiento. - Mejoramiento de la vinculación entre la Villa Puerto Octay y Punta Centinela.
4.. Limitantes y condicionantes al desarrollo Urbano	- Regulación de las áreas de valor natural y paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Reconocimiento de las áreas de riesgos presentes dentro de las áreas urbanas.	- Regulación de las áreas de valor natural y paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Reconocimiento de las áreas de riesgos presentes dentro de las áreas urbanas.	- Regulación de las áreas de valor natural y paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Reconocimiento de las áreas de riesgos presentes dentro de las áreas urbanas.
5. zonas de usos preferentes o específicos	- Mantener de usos mixtos en la Villa Puerto Octay, con su carácter de centro residencial de equipamientos y servicios. - Condición residencial y de equipamientos en el sector de la Villa Alto Octay. - Usos residenciales y de equipamientos turísticos en el sector de Punta Centinela. - Península de Punta Centinela definida como Área de desarrollo de equipamientos turísticos que conserva sus valores naturales	- Mantener de usos mixtos en la Villa Puerto Octay, con su carácter de centro residencial de equipamientos y servicios. - Condición residencial y de equipamientos en el sector de la Villa Alto Octay. - Usos residenciales y de equipamientos turísticos en el sector de Punta Centinela. - Península de Punta Centinela definida como Área de desarrollo de equipamientos turísticos que conserva sus valores naturales	- Mantener de usos mixtos en la Villa Puerto Octay, con su carácter de centro residencial de equipamientos y servicios. - Condición residencial y de equipamientos en el sector de la Villa Alto Octay. - Incorporación de terrazas superiores de carácter residencial, que conforman el borde norponiente de la ciudad, integradas por la nueva variante del camino U-551-V. - Usos residenciales y de equipamientos turísticos en el sector de Punta Centinela. - Península de Punta Centinela definida como Área de desarrollo de equipamientos turísticos que conserva sus valores naturales
6. Elementos de valor natural o cultural	- Mantener dentro del nuevo Plan las construcciones definidas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por el PRC de 1996 vigente. Junto con el reconocimiento de la Zona Típica de Puerto Octay (2010). Ambas bajo lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. - Regulación de las áreas de valor natural y	- Mantener dentro del nuevo Plan las construcciones definidas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por el PRC de 1996 vigente. Junto con el reconocimiento de la Zona Típica de Puerto Octay (2010). Ambas bajo lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. - Regulación de las áreas de valor natural y	- Mantener dentro del nuevo Plan las construcciones definidas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por el PRC de 1996 vigente. Junto con el reconocimiento de la Zona Típica de Puerto Octay (2010). Ambas bajo lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. - Regulación de las áreas de valor natural y

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Elemento / Componente	OPCIÓN A. Situación Mínima Acciones aplicadas por la opción	OPCIÓN B. Situación Intermedia Acciones aplicadas por la opción	OPCIÓN C. Situación Máxima Acciones aplicadas por la opción
	paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Mejoramiento del acceso al borde lacustre, reconociendo su valor natural y paisajístico, además de su condición de espacio público.	paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Regulación urbana (dentro del PRC) de la totalidad del borde costero entre la Villa Alto Octay y la península de Punta Centinela. - Mejoramiento del acceso al borde lacustre, reconociendo su valor natural y paisajístico, además de su condición de espacio público.	paisajístico dentro de las áreas urbanas propuestas, incluyéndolas como áreas verdes y espacios públicos. - Regulación urbana (dentro del PRC) de la totalidad del borde costero entre la Villa Alto Octay y la península de Punta Centinela. - Mejoramiento del acceso al borde lacustre, reconociendo su valor natural y paisajístico, además de su condición de espacio público.

Fuente: Elaboración propia.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

Evaluación de Alternativas: análisis de coherencia con los objetivos del Plan.

La toma de decisiones respecto a las Alternativas de Estructuración requirió para su revisión, un análisis cualitativo de su coherencia entre las medidas propuestas por cada una de ellas y su relación con los postulados de la Imagen Objetivo, expresado en los objetivos de planificación enunciados. Se trata por tanto de revisar cómo contribuye la Alternativa analizada a alcanzar cada uno de los objetivos de planificación.

Para efectos de la comparación cualitativa, se utiliza un sistema de puntaje simple, de fácil lectura y comprensión. El significado de los puntajes es el siguiente:

Puntaje	Significado
+2	Contribuye plenamente a alcanzar el objetivo
+1	Contribuye moderadamente a alcanzar el objetivo
0	Es Neutro respecto al cumplimiento de objetivos
-1	No contribuye a alcanzar el objetivo
-2	No contribuye a alcanzar el objetivo y tiene un efecto negativo

En los cuadros siguientes se muestra la asignación de puntajes según el cumplimiento de cada objetivo de planificación:

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

CUADRO N° 8-3: Evaluación de Alternativa respecto a los objetivos de planificación.

N°	Objetivo de planificación	Medidas de planificación (dentro el ámbito de acción de un Plan Regulador Comunal)	Alternativas			Observación
			A	B	C	
1	- Determinar nuevo suelo urbano habitable para la construcción de nuevas viviendas y equipamiento dirigida a variados estratos sociales, de modo de evitar cambios en la trama urbana patrimonial de Villa Puerto Octay.	- Definición de un nuevo límite urbano que permita acoger el crecimiento de Puerto Octay, incluyendo los sectores de la Villa Alto Octay y de Punta Centinela.	0	+1	+2	- La alternativa C establece una mayor superficie urbana, definiendo una mayor diversidad de posibilidades de suelo habitable. La sigue la alternativa B. - La alternativa A presenta pocos cambios respecto la situación normativa actual, por lo que no incide en el cumplimiento del objetivo.
		- Definiendo zonas habitables en sectores con buena conectividad con normas urbanísticas que permitan la construcción de viviendas.	0	+1	+2	
2	- Conservar la arquitectura y configuración urbana patrimonial del área central de Villa Puerto Octay, con baja intensidad de ocupación.	- Mantener dentro del nuevo Plan las construcciones definidas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por el PRC de 1996 vigente. Junto con el reconocimiento de la Zona Típica de Puerto Octay (2010). Ambas bajo lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas plantean la protección patrimonial.
		- Incorporación de zonas que establezcan condiciones normativas (densidad habitacional y constructibilidad, principalmente) que favorezcan la mantención de las condiciones existentes en el área central de la ciudad.	+1	+1	+1	
3	- Definir lugares para actividades náuticas de transporte y deportivas en el área central de Villa Puerto Octay.	- Establecer una propuesta de zonificación que admita el desarrollo de usos de infraestructura de transporte marítimo (en sectores específicos del borde costero), junto con admitir usos de equipamientos deportivos relacionados.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen el objetivo en su planteamiento.
4	- Promover el acceso público a la ribera del borde lacustre, a través de circuitos peatonales y miradores, que permitan el acceso libre de las personas hacia este atributo natural y paisajístico.	- Reconocimiento de los circuitos peatonales y miradores existentes, dentro de la propuesta de zonificación del Plan, relacionados con el borde lacustre de la Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela.	0	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen el objetivo en su planteamiento. - Sin embargo, las alternativas B y C incluyen todo el borde costero frente al lago, por lo que ofrecen continuidad territorial para concretar este objetivo de planificación. - La alternativa A presenta pocos cambios respecto la situación normativa actual, por lo que no incide en el cumplimiento del objetivo, salvo en la mantención de las declaratorias de utilidad pública del PRC vigente.
		- Reconocimiento de las declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRC 1996 vigente, en relación a su propuesta de vialidad estructurante en el borde lacustre.	+1	+1	+1	
		- Definición de zonas en el borde lacustre que admitan usos de espacios públicos y áreas verdes (ya sea zona desarrollables o declaratorias de utilidad pública), que permitan reservar terrenos para el desarrollo de paseos peatonales y/o miradores.	0	+1	+1	
5	- Conservar el sistema natural en cursos de agua, quebradas, laderas, humedales y bordes de	- Estableciendo franjas con usos de área verde o espacio público en los bordes de las áreas relacionadas con los cursos de agua, quebradas, laderas y borde lago.	+1	+2	+2	- Las tres alternativas cumplen el objetivo en su planteamiento. - Sin embargo, la alternativa B y C presentan

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Nº	Objetivo de planificación	Medidas de planificación (dentro el ámbito de acción de un Plan Regulador Comunal)	Alternativas			Observación
			A	B	C	
	lago.	- Restringir la localización de construcciones por medio de la aplicación de normas urbanísticas.	+1	+2	+2	una mayor regulación del territorio, incluyendo todo el borde frente al lago Llanquihue, además de los cauces dentro del área urbana propuesta.
6	- No alterar el paisaje del sistema natural ni obstruir las vistas al lago, volcanes y riberas	- Definir una propuesta de zonificación que restrinja el desarrollo de usos de suelo y de construcciones, en las áreas relacionadas con los atributos naturales. En algunos casos restringir a sólo usos de áreas verdes o espacio público.	+1	+2	+2	- Las tres alternativas cumplen el objetivo en su planteamiento. - Sin embargo, la alternativa B y C presentan una mayor regulación del territorio, incluyendo todo el borde frente al lago Llanquihue.
		- Definir en las zonas desarrollables alturas máximas de las construcciones, que procuren que estas no obstaculicen las vistas hacia el lago y su contexto paisajístico.	+1	+2	+2	
7	- Establecer en el sistema natural de quebradas y sus riberas, lugares para parques de acceso público en sectores cercanos a las zonas pobladas.	- Establecer una propuesta de zonificación que permitan establecer una reserva de suelo para el desarrollo de parques, áreas verdes y accesos peatonales, asociados a los principales elementos de valor natural.	0	+1	+2	- Las alternativas B y C presentan una mayor regulación del territorio, incluyendo todo el borde frente al lago Llanquihue, además de incluir una mayor área de regulación. - Sin embargo la alternativa C al incluir un área urbana mayor, permite regular un mayor número elementos de valor natural (potenciales áreas de parques). - La alternativa A mantiene las condiciones normativas vigentes, por lo que no influye en el cumplimiento del objetivo.
		- Estas zonas definidas con usos de áreas verdes y espacio público, o bien, por medio de declaratorias de utilidad pública.	0	+1	+2	
8	- En las zonas expuestas a peligros naturales, establecer normas urbanísticas que permitan resguardar la seguridad de las personas y disminuir los daños a la infraestructura.	- Definición de áreas de riesgo de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. Junto a lo anterior, el reconocimiento de las zonas no edificables de acuerdo a lo establecido por el mismo artículo.	0	+1	+2	- Las alternativas B y C cumplen con el objetivo de planificación. Sin embargo, la alternativa C permite regular una mayor superficie del territorio, dada su superficie urbana propuesta. - La alternativa A define pocos cambios respecto a la situación normativa actual
		- Definición de zonas con usos de suelo de áreas verdes y espacios públicos, que restrinjan la localización de construcciones.	0	+1	+2	
9	- Promover el establecimiento de nuevo equipamiento turístico de bajo impacto (que no afecte en forma significativa la estructura natural y urbana existente) en Villa Puerto Octay y en sector península Punta Centinela (playas y terreno municipal).	- Dentro de la propuesta de zonificación, definir usos de suelo que admitan equipamientos relacionados con la actividad turística (comercial, deportiva, cultural y de servicios principalmente), además de usos residenciales de hospedaje.	0	+1	+1	- Las alternativas B y C cumplen con el objetivo de planificación. - La alternativa A mantiene las condiciones normativas vigentes, por lo que no influye en el cumplimiento del objetivo.
		- Establecer normas urbanísticas que regulen el desarrollo de edificaciones y usos de suelo, con el fin de establecer una baja intensidad de utilización suelo de las construcciones, concordantes con las condiciones existentes.	0	+1	+1	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

N°	Objetivo de planificación	Medidas de planificación (dentro el ámbito de acción de un Plan Regulador Comunal)	Alternativas			Observación
			A	B	C	
10	- Establecer un límite urbano en sector Villa Alto Octay, de modo de incorporar nuevo suelo urbano que permita aumentar la cantidad de habitantes en el área, junto con hacer factible la dotación de equipamientos.	- Incorporación dentro del área urbana propuesta por el Plan a la Villa Alto Octay, junto con la definición de un área de expansión que permitan su consolidación como un asentamiento urbano.	+1	+1	+2	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo. - Sin embargo, la alternativa C incluye una mayor superficie urbana para el crecimiento de la localidad.
		- Incluir una propuesta de zonificación que permitan usos de equipamientos, con el objeto de servir a los residentes (existentes y futuros).	+1	+1	+1	
11	- Mejorar la accesibilidad entre Villa Alto Octay y la Villa Puerto Octay.	- Definir un ancho entre líneas oficiales (perfil vial) en la ruta U-551-V, que permita incluir una calzada adecuada para el flujo de vehículos, junto con un sistema peatonal y de ciclovías.	0	+1	+2	- Las alternativas B y C cumplen con el objetivo. - La alternativa C es la que cumple de mejor manera con el objetivo, dado que incorpora la totalidad del camino U-551-V, entre la Villa Alto Octay y la Villa Puerto Octay.
		- Potencial incorporación dentro de la propuesta vial del Plan, de calles alternativas al camino U-551-V.	0	+1	+2	- Las alternativas B y C cumplen con el objetivo. - La alternativa C es la que cumple de mejor manera con el objetivo, dado que incorpora la totalidad de la vía alternativa al camino U-551-V, dentro de la planificación del nuevo PRC. - La alternativa B solo incorpora este nuevo corredor de forma parcial, dejando el resto de su trazado como indicativo (sin fuerza normativa) dentro del Plan.
12	- Incorporar nuevos propietarios al mercado del suelo urbano, con el fin de aumentar su oferta para generar una mayor diversidad de opciones de terrenos para el crecimiento urbano.	- Definición de un nuevo límite urbano que permita aumentar la oferta de suelo urbano para acoger el crecimiento de Puerto Octay, incluyendo los sectores de la Villa Alto Octay y de Punta Centinela.	0	+1	+2	- Las alternativas B y C cumplen con el objetivo, al ofrecer un aumento del límite urbano. Sin embargo, la alternativa C es la que presenta una mayor superficie urbana.
		- Propuesta de zonificación que generen normar urbanísticas que propicien la localización de usos residenciales y de equipamientos, con el fin de favorecer la ocupación de las nuevas áreas de extensión urbana planteadas por el Plan.	+1	+2	+2	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo. Sin embargo, las alternativas B y C al ofrecen mayor superficie urbana, en comparación con la alternativa A.
13	- Incorporar al Plan Regulador Comunal (y al límite urbano) a sectores aledaños a las áreas normadas, de modo de disminuir el riesgo del desarrollo de acciones inmobiliarias o la implementación de nuevas construcciones, no controladas	- Definición de un nuevo límite urbano que permita incluir áreas contiguas al área urbana vigente, con potencial para acoger el crecimiento de la localidad, o bien, que presenten potencial para la localización de otras actividades, con el fin de que estas sean reguladas por el nuevo Plan Regulador Comunal.	0	+1	+2	- Las alternativas B y C cumplen con el objetivo, al ofrecer una mayor diversidad de suelo urbano. - La alternativa C es la que mejor cumple el objetivo, al ofrecer una mayor superficie urbana.
		- El objetivo es controlar la localización en estos sectores de actividades que no sean concordante con las existentes en el interior la Villa Puerto Octay, Punta Centinela y Villa Alto Octay.	0	+1	+2	- La alternativa A mantiene las condiciones normativas vigentes, por lo que no afecta el

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Nº	Objetivo de planificación	Medidas de planificación (dentro el ámbito de acción de un Plan Regulador Comunal)	Alternativas			Observación
			A	B	C	
	desde el punto de vista de la planificación urbana.	- Definición de áreas restringidas al desarrollo urbano, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC, para controlar la localización de construcciones en sectores con condiciones de riesgo.	0	+1	+2	cumplimiento del objetivo.
14	- Conservar la intensidad de uso en el sector Punta Centinela, favoreciendo su consolidación como área de equipamientos y servicios turísticos.	- Establecimiento dentro de la propuesta de zonificación en el sector de Punta Centinela, de normas urbanísticas que orienten el desarrollo de construcciones acordes con las condiciones actuales de este territorio, junto con potenciar su rol turístico.	+1	+1	+1	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo.
15	- Mejorar la accesibilidad entre Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela.	- Definir un ancho entre líneas oficiales (perfil vial) en la ruta U-551-V y del camino hacia Punta Centinela, que permita incluir una calzada adecuada para el flujo de vehículos, junto con un sistema peatonal y de ciclovías.	0	+2	+2	- Las alternativas B y C cumplen con el objetivo, dado que incluyen la totalidad del borde costero dentro del área urbana, entre la Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela.
16	- Establecer el trazado de nuevas vías de conexión entre todas las terrazas y Villa Puerto Octay.	- Establecer un sistema de vialidad estructurante por parte del Plan, que junto con reconocer las principales vías existentes, defina nuevas circulaciones que vinculen las áreas urbanizadas existentes y las nuevas áreas de expansión.	+1	+2	+2	- Las tres alternativas cumplen con el objetivo. - Sin embargo, las alternativas B y C cumplen de mejor manera el objetivo, dado por su aplicación en una mayor superficie de terreno, incluyendo las terrazas. - La alternativa A, solo incluye las terrazas presentes en el área urbana vigente.
		- Definición de un ancho entre líneas oficiales de las nuevas vías, que permitan el mejoramiento del espacio público.	+1	+2	+2	
17	- Establecer el trazado de una nueva variante del camino U-551-V para evitar paso de camiones por el centro de Villa Alto Octay.	- Definición de una vía alternativa al trazado del camino U-551-V, que permita establecer un corredor que evite el tráfico de vehículos (principalmente camiones) por el centro de la Villa Alto Octay.	0	+1	+2	- Las alternativas B y C cumplen con el objetivo. - La alternativa C es la que cumple de mejor manera con el objetivo, dado que incorpora la totalidad de la vía alternativa al camino U-551-V, dentro de la planificación del nuevo PRC. - La alternativa B solo incorpora este nuevo corredor de forma parcial, dejando el resto de su trazado como indicativo (sin fuerza normativa) dentro del Plan.
		- Definición de un corredor vial, con un perfil que permita mejorar el traveso del borde del área urbana propuesta, estableciendo una alternativa al atraveso alternativo al existente.	0	+1	+2	

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

La valorización aplicada al planteamiento de las Alternativas de Estructuración se resume en el siguiente cuadro (en los objetivos que contenían más de una evaluación, el resultado aplicado corresponde al promedio del valor ponderado de dichas evaluaciones):

CUADRO N°8-4: Resumen de la Evaluación de Alternativas respecto a los objetivos de planificación

N°	Objetivo de Planificación	Alternativa		
		A	B	C
1	- Determinar nuevo suelo urbano habitable para la construcción de nuevas viviendas y equipamiento dirigida a variados estratos sociales, de modo de evitar cambios en la trama urbana patrimonial de Villa Puerto Octay.	0	+1	+2
2	- Conservar la arquitectura y configuración urbana patrimonial del área central de Villa Puerto Octay, con baja intensidad de ocupación	+1	+1	+1,5
3	- Definir lugares para actividades náuticas de transporte y deportivas en el área central de Villa Puerto Octay.	+1	+1	+1
4	- Promover el acceso público a la ribera del borde lacustre, a través de circuitos peatonales y miradores, que permitan el acceso libre de las personas hacia este atributo natural y paisajístico.	+0,33	+1	+1
5	- Conservar el sistema natural en cursos de agua, quebradas, laderas, humedales y bordes de lago.	+1	+2	+2
6	- No alterar el paisaje del sistema natural ni obstruir las vistas al lago, volcanes y riberas	+1	+2	+2
7	- Establecer en el sistema natural de quebradas y riberas, lugares para parques de acceso público en sectores cercanos a las zonas pobladas.	0	+1	+2
8	- En las zonas expuestas a peligros naturales, establecer normas urbanísticas que permitan resguardar la seguridad de las personas y disminuir los daños a la infraestructura.	0	+1	+2
9	- Promover el establecimiento de nuevos equipamientos turísticos de bajo impacto (que no afecte en forma significativa la estructura natural y urbana existente) en Villa Puerto Octay y en sector península Punta Centinela (playas y terreno municipal).	0	+1	+1
10	- Establecer un límite urbano en sector Villa Alto Octay, de modo de incorporar nuevo suelo urbano que permita aumentar la cantidad de habitantes en el área, junto con hacer factible la dotación de equipamientos.	+1	+1	+1,5
11	- Mejorar la accesibilidad entre Villa Alto Octay y la Villa Puerto Octay.	0	+1	+2
12	- Incorporar nuevos propietarios al mercado del suelo urbano, con el fin de aumentar su oferta para generar una mayor diversidad de opciones de terrenos para el crecimiento urbano.	+0,5	+1,5	+2
13	- Incorporar al Plan Regulador Comunal (y al límite urbano) a sectores aledaños a las áreas normadas, de modo de disminuir el riesgo del desarrollo de acciones inmobiliarias o la implementación de nuevas construcciones, no controladas desde el punto de vista de la planificación urbana.	0	+1	+2
14	- Conservar la intensidad de uso en el sector Punta Centinela, favoreciendo su consolidación como área de equipamientos y servicios turísticos.	+1	+1	+1
15	- Mejorar la accesibilidad entre Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela.	0	+2	+2
16	- Establecer el trazado de nuevas vías de conexión entre todas las terrazas y Villa Puerto Octay.	+1	+2	+2
17	- Establecer el trazado de una nueva variante del camino U-551-V para evitar paso de camiones por el centro de Villa Alto Octay.	0	+1	+2
TOTAL		7,83	21,5	29

Fuente: Elaboración propia.

8.3.2. SÍNTESIS DE RESULTADOS.

El proceso de evaluación de las tres alternativas de estructuración, permitió identificar el grado de cumplimiento de éstas en relación a los objetivos de planificación. En este contexto, la Alternativa C es la que presenta la mayor valorización positiva con 29 puntos, seguida por la Alternativa B con 21,5 puntos, mientras que la Alternativa A sólo alcanza a los 7,83 puntos. La alternativa C también obtiene los mayores puntajes en cada uno de los 17 objetivos de planificación.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Entre las alternativas B y C comparten la misma valorización en los objetivos 3, 4, 5, 6, 9, 14, 15 y 16. En tanto, en los objetivos 1, 2, 7, 8, 10, 11, 12 y 13, se marca la diferencia entre ambas alternativas, donde la Alternativa C supera a la B. La Alternativa A sólo empata con las alternativas B y C en los objetivos 3 y 14.

En relación a los **elementos comunes** presentes en las alternativas, los resultados de la evaluación son resumidos a continuación:

**CUADRO N° 8-5: Síntesis de Resultados de Evaluación de Alternativas de Estructuración:
Elementos comunes de las Alternativas.**

Planteamiento de los Objetivos de Planificación	Cumplimiento en las Alternativas
i). Conservación del sistema natural de quebradas, laderas, humedales y riberas del lago por medio de establecer en ellas uso de área verde o de espacio público.	- El Plan Regulador Comunal puede regular un territorio, siempre y cuando, este se encuentre inscrito dentro de su área urbana. - En este sentido, las tres alternativas cumplen con el objetivo, pero es la Alternativa C, al incluir una mayor superficie urbana, permite regular un número mayor de elementos de valor natural, con usos de áreas verdes y espacios públicos (quebradas, laderas, humedales y riberas de lago).
ii). Conservación del carácter general de Villa Puerto Octay, su arquitectura y configuración urbana patrimonial, con baja intensidad de ocupación, sin promover cambios sustanciales.	- Las tres alternativas cumplen este objetivo.
iii). Recuperación del acceso público al borde de lago en Villa Puerto Octay, en especial de su puerto antiguo (continuando con lo planteado por el proyecto de mejoramiento de espacio público desarrollado por la Dirección de Obras Portuarias DOP).	- Las tres alternativas persiguen cumplir este objetivo. - Sin embargo, las alternativas B y C, incluyen la totalidad del borde costero lacustre dentro del área urbana, por lo que pueden contribuir en un área mayor al cumplimiento del objetivo.
iv). Conservación de la baja intensidad de uso en el sector de Punta Centinela, sin promover cambios sustanciales, en concordancia con su valor natural y paisajístico.	- Las tres alternativas cumplen este objetivo.
v). Intensificación de la oferta de equipamientos y servicios turísticos en el sector playas y en el área de propiedad municipal en la península Punta Centinela.	- Las tres alternativas persiguen cumplir este objetivo. - Sin embargo, las alternativas B y C, incluye una mayor superficie de área urbana para aumenta la oferta de suelo urbano para cumplimiento del objetivo.
vi). Incorporación al área urbana del sector Villa Alto Octay, con suelo suficiente para crecer, definiendo normas urbanísticas que permita la construcción de equipamientos y viviendas, para diversos estratos sociales.	- Las tres alternativas cumplen este objetivo. - Sin embargo, las alternativas B y C, incluye una mayor superficie de área urbana para aumenta la oferta de suelo urbano para cumplimiento del objetivo.
vii). Incluir posibilidades de crecimiento urbano segmentado (por partes funcionales y debidamente conectados con el resto de la ciudad) sobre las terrazas con posibilidades de ser ocupadas desde el punto de vista urbano (terrazas habitables).	- Las tres alternativas cumplen este objetivo. - Las alternativas B y C, incluye una mayor superficie de área urbana para aumenta la oferta de suelo urbano para cumplimiento del objetivo. Sin embargo, la Alternativa C es la que permite la regulación de un mayor número de terrazas próximas a la Villa Puerto Octay, además de las localizadas hacia la Villa Alto Octay.
viii). Trazado de la variante externa del camino U-551-V, que evita el paso de camiones por el centro de Villa Puerto Octay.	- Las tres alternativas realizan un planteamiento la creación de una vía complementaria al camino U-551-V, un bypass que evite el atravesio de vehículos por el centro de la Villa Puerto Octay, especialmente los de mayor tamaño (camiones). - Sin embargo, la Alternativa C es la que incorpora este corredor en forma total, dentro del área urbana, es decir, dentro del ámbito de acción normativo del PRC. - La Alternativa B considera este bypass sólo en forma parcial, dejando el resto dentro del área rural, con carácter indicativo (como un concepto del plan, sin fuerza legal).
ix). Mejoramiento de la accesibilidad entre Villa	- La Alternativa C permite regular la totalidad del camino U-551-

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Planteamiento de los Objetivos de Planificación	Cumplimiento en las Alternativas
Alto Octay-Villa Puerto Octay, y entre Villa Puerto Octay-Punta Centinela, por medio de establecer un ancho entre líneas oficiales suficiente para construir un paseo peatonal y ciclo vías aledañas a la calzada vehicular.	V dentro del área urbana del nuevo Plan, que une la Villa Alto Octay, Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela. - La Alternativa B, solo lo hace de forma parcial, entre la Villa Puerto Octay y el sector de Centinela.

Fuente: Elaboración propia.

En relación de los **elementos diferenciadores** entre las alternativas establecidas, los resultados de la evaluación se resumen a continuación:

**CUADRO N° 8-6: Síntesis de Resultados de Evaluación de Alternativas de Estructuración:
Elementos variables o diferenciadores entre las Alternativas.**

Planteamiento de los Objetivos de Planificación	Cumplimiento de las Alternativas
i). Extensión y trazado del límite urbano en cada sector (Villa Puerto Octay, Villa Alto Octay, Punta Centinela)	- La alternativa C es la que comprende la mayor valorización, respecto a los objetivos de planificación, incluyendo un territorio que cumple gran parte de estos objetivos.
ii). Cantidad y ubicación de terrazas que se incorporan al límite urbano	- La alternativa C incluye dentro de su territorio de planificación (área urbana), las terrazas relacionadas con la Villa Alto Octay y la Villa Puerto Octay, por lo que presenta la mayor valorización los objetivos de planificación relacionados con esta temática.
iii). Cantidad de propietarios que se incorporan al mercado del suelo, al quedar inscritos en el límite urbano propuesto.	- La alternativa C incluye una mayor diversidad de propietarios, debido a la aumento de la superficie urbana.
iv). Acceso público total o parcial al borde lacustre en Villa Puerto Octay y en el sector Punta Centinela.	- Las alternativas B y C aplican este objetivo, dado que ambas incluyen la totalidad del borde lacustre entre la Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela, posibilitando que estos terrenos sean afectos de planificación por parte del nuevo Plan.
v). Incorporación al área normada por el Plan de sectores hoy rurales, que presentan un potencial riesgo futuro de acciones inmobiliarias o desarrollo de construcciones, no controladas desde el punto de vista de la planificación urbana.	- La alternativa C incorpora dentro del área de planificación, las terrazas que rodean a los asentamientos de Villa Puerto Octay, Villa Alto Octay y el sector de Punta Centinela, lo que permite regular y controlar, desde punto de vista del alcance de un PRC, estos sectores.

Fuente: Elaboración propia.

8.3.3. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS RESPECTO DE LA ATENCIÓN DE PROBLEMAS ESPECÍFICOS: ACCESO AL BORDE COSTERO

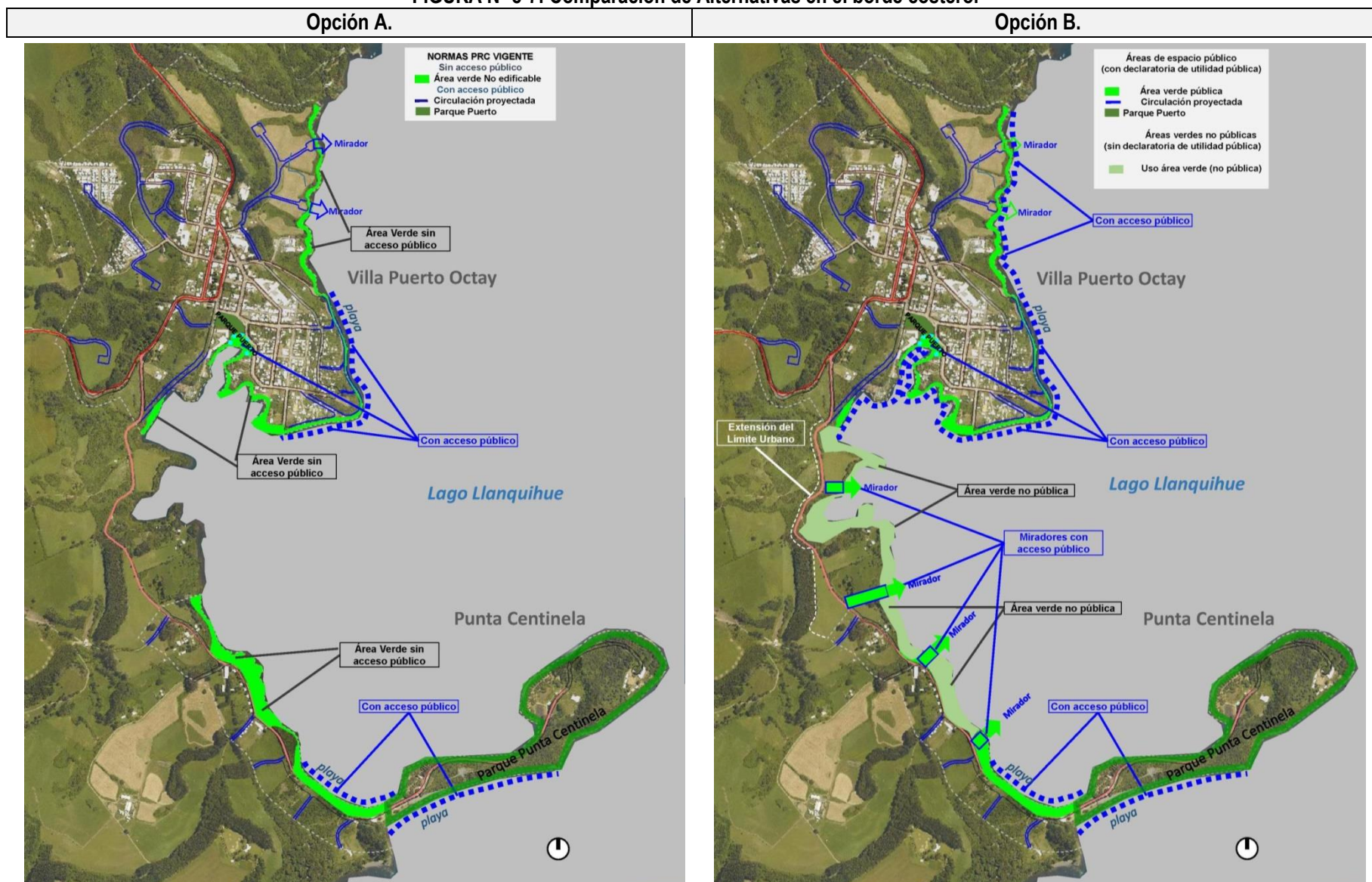
Comparación de Alternativas propuestas.

Como parte de los objetivos de planificación se estableció la necesidad de *“Promover el acceso público a la ribera del borde lacustre, a través de circuitos peatonales y miradores, que permitan el acceso libre de las personas hacia este atributo natural y paisajístico”*. Este objetivo fue desarrollado como parte de las alternativas generadas (revisadas en el punto anterior), además de forma detallada mediante la definición de dos alternativas específicas.

A continuación se presenta una figura y un cuadro, a modo de resumen, que contiene una comparación entre las alternativas específicas planteadas respecto al acceso público al borde lacustre de Puerto Octay:

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

FIGURA N° 8-7: Comparación de Alternativas en el borde costero.



Fuente: Elaboración propia.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

CUADRO N° 8-7: Comparación de Alternativas en el borde costero.

	Opción A	Opción B
Objetivo	- Considera conservar la situación normativa del Plan Regulador Comunal vigente (1996), el que establece la Zona de Restricción 1 "Áreas de playas y borde lacustre" (Zona ZR1) a lo largo de todo el borde de Villa Puerto Octay y Punta Centinela, en la cual indica que es una zona donde no se permiten edificaciones.	- Considera la extensión del acceso público a lo largo de todo el borde costero normado, entre el límite urbano norte y el inicio del camino a Punta Centinela, estableciendo como espacio público (con declaratoria de utilidad pública) toda la Zona R1 establecida en el PRC vigente, lo cual se combina con las vías proyectadas por este instrumento de planificación y los bordes que ya son espacio público.
Acciones	- Mantener el espíritu y la localización de la normativa vigente de la Zona R1 como un área no edificable (restricción de construcciones). - Mantener las declaratorias de utilidad pública de las circulaciones vigentes	- Mantener el espíritu y la localización de la normativa vigente de la Zona R1 como un área no edificable (que restrinja el emplazamiento de construcciones), pero estableciendo declaratoria de utilidad pública, entre el límite urbano norte y el inicio del camino a Punta Centinela. - Mantener las declaratorias de utilidad pública de las circulaciones vigentes (miradores en la parte norte, costanera entre Playa Raquel y calle Santiago) - Mantener el espíritu y la localización de la normativa vigente de la Zona R1 como área no edificable y sin declaratoria de utilidad pública, entre el inicio del camino a Punta Centinela hasta el inicio de la playa Punta Centinela. - Establecer 4 miradores de carácter público a lo largo del borde, entre el inicio del camino a Punta Centinela hasta el inicio de la playa Punta Centinela.
Acceso Publico	- Brinda acceso público al borde lacustre entre Playa Raquel y calle Santiago, junto con reconocer todas aquellas zonas que ya son espacio público, tales como, el área del antiguo puerto y las playas de la península Punta Centinela.	- Brinda acceso público a todo el borde lacustre de Villa Puerto Octay entre el límite urbano norte hasta el inicio del camino a Punta Centinela, en tanto, desde este punto hasta la playa Punta Centinela el acceso público al borde se materializa a través de la propuesta de 4 miradores públicos, que actúan como plazas públicas con acceso al lago

Fuente: Elaboración Propia

Evaluación y resultados de las Alternativas Específicas.

El proceso de evaluación de las Alternativas Específicas antes mencionadas, utilizó un sistema de puntaje simple, de las mismas características que las empleadas para el caso de las Alternativas Generales.

La evaluación de las alternativas se efectuó respecto al objetivo de planificación relacionado con el acceso público a la ribera del borde lacustre del Llanquihue y su aplicación a través de las medidas de planificación. Los resultados son presentados en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 8-8: Evaluación de Alternativa Especificas con respecto al objetivo de planificación de acceso público a la ribera del borde lacustre.

Objetivo de planificación	Medidas de planificación (dentro del ámbito de acción de un Plan Regulador Comunal)	Alternativas		Observación
		A	B	
- Promover el acceso público a la ribera del borde lacustre, a través de circuitos peatonales y miradores, que permitan el acceso libre de las personas hacia este atributo natural y paisajístico.	- Reconocimiento de los circuitos peatonales y miradores existentes, dentro de la propuesta de zonificación del Plan, relacionados con el borde lacustre de la Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - Sin embargo la Alternativa B integra además de la propuesta del PRC vigente, una mayor longitud de un circuito peatonal en el borde lacustre de Villa Puerto Octay. - Lo mismo acontece en el sector de Punta Centinela, donde la Alternativa B define un sistema de miradores.
	- Reconocimiento de las declaratorias de utilidad pública establecidas por el PRC 1996 vigente, en relación a su propuesta de vialidad estructurante en el borde lacustre.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - Sin embargo, la Alternativa B define más accesos públicos hacia el borde lacustre, además los ya establecidos por el PRC vigente.
	- Definición de zonas en el borde lacustre que admitan usos de espacios públicos y áreas verdes (ya sea zona desarrollables o declaratorias de utilidad pública), que permitan reservar terrenos para el desarrollo de paseos peatonales y/o miradores.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - Sin embargo la Alternativa B diversifica el acceso público hacia el lago, mediante la definición de un sistema de miradores en el sector de Punta Centinela, mediante su declaración de utilidad pública. - Además esta alternativa define un circuito peatonal más extenso en el borde lacustre en la Villa Puerto Octay.
	- Definición de un corredor vial, con un perfil que permita mejorar el traveso del borde del área urbana propuesta, estableciendo una alternativa al atraveso alternativo al existente.	+1	+1	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
Total		4	7	

Fuente: Elaboración propia.

En síntesis, las dos alternativas planteadas cumplen con el objetivo de planificación, sin embargo, es la Alternativa B la que alcanza una valorización mayor con 7 puntos, en comparación a la Alternativa A que llega a los 4 puntos. En este sentido, el objetivo de planificación de acceso público a la ribera del borde lacustre se ve cumplido por ambas alternativas, sin embargo, la Opción B es la que establece mejores herramientas para favorecer dicho acceso, superando a la Opción A en tres de las cuatro medidas de planificación.

En relación al reconocimiento de los circuitos peatonales y miradores existentes, la Opción B junto con incluir las áreas de borde lacustre presentes en las dos áreas urbanas vigentes (Villa Puerto Octay y Sector Punta Centinela), define su potencial continuidad entre estas áreas, generando la posibilidad de su continuidad. Esto potencia la definición de zonas en el borde lacustre orientadas a usos de espacios públicos y áreas verdes. Sumado a lo anterior, la Opción B al definir nuevas declaratorias de utilidad pública, busca dar la posibilidad de implementar nuevos accesos públicos al borde lago, además de los ya existentes además de los propuestos por el PRC vigente.

8.4 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS RESPECTO DE LOS FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

En el siguiente cuadro se sintetiza la evaluación técnica anterior desde la perspectiva específica de los Factores Críticos de Decisión, mostrando que la Alternativa C es la que representa mayores oportunidades.

Factor Crítico de Decisión	Criterio de evaluación	Indicadores ambientales y de sustentabilidad	Oportunidades	Riesgos
Los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna	Incorporación de medidas de planificación que resguarden los valores naturales presentes en Puerto Octay	Superficie de espacios de área verde o espacio público en el entorno de esteros, quebradas y laderas naturales, y frente al Lago Llanquihue en la ciudad de Puerto Octay	ALTERNATIVA A Se mejora el resguardo de los valores naturales de la ciudad respecto del Plan Regulador Vigente al abrir el espacio urbano al borde de lago, reconociendo su valor natural y paisajístico, además de su condición de espacio público. No cambia el estado de protección del entorno de quebradas y laderas naturales respecto del Plan Regulador vigente ALTERNATIVA B Comparativamente proporcionaría un resguardo intermedio de los valores naturales de la ciudad entre las alternativas A y C Se mejora el resguardo de los valores naturales de la ciudad respecto del Plan Regulador Vigente al abrir el espacio urbano al borde de lago, reconociendo su valor natural y paisajístico, además de su condición de espacio público. Se incrementa el área protegida en el	ALTERNATIVA A Se mantendría la situación del Plan Regulador vigente que entrega escaso acceso al borde del Lago Llanquihue, sin reconocer su valor natural y paisajístico. Se corre el riesgo de no materialización de las nuevas áreas verdes y nuevos espacios públicos por limitaciones en los presupuestos de inversión tanto de las actuales como futuras autoridades municipales. ALTERNATIVA B Se mantendría la situación del Plan Regulador vigente que entrega escaso acceso al borde del Lago Llanquihue, sin reconocer su valor natural y paisajístico. No se protegería el entorno de las quebradas que atraviesan la ciudad. Se corre el riesgo de no materialización de las nuevas áreas verdes y nuevos espacios públicos por limitaciones en los presupuestos de inversión tanto de las actuales como futuras autoridades municipales.

Factor Crítico de Decisión	Criterio de evaluación	Indicadores ambientales y de sustentabilidad	Oportunidades	Riesgos
			entorno de las quebradas de atraviesan Villa Puerto Octay en su sector norponiente. ALTERNATIVA C Abre las puertas para materializar un resguardo más integral de los valores naturales de la ciudad de Puerto Octay que las alternativas A y B, al incluir más hectáreas de zonas de espacios públicos y áreas verdes. Se abre el borde de lago a la ciudad y se protege el entorno de las quebradas que atraviesan Villa Puerto Octay en sus sectores norponiente y surponiente.	Se generaría deforestación y erosión, al no estar protegida las nuevas áreas verdes. Se podría generar basurales informales ALTERNATIVA C Se mantendría la situación del Plan Regulador vigente que entrega escaso acceso al borde del Lago Llanquihue, sin reconocer su valor natural y paisajístico. No se protegería el entorno de las quebradas que atraviesan la ciudad. Se corre el riesgo de no materialización de las nuevas áreas verdes y nuevos espacios públicos por limitaciones en los presupuestos de inversión tanto de las actuales como futuras autoridades municipales. Se generaría deforestación y erosión, al no estar protegida las nuevas áreas verdes. Se podría generar basurales informales.

Factor Crítico de Decisión	Criterio de evaluación	Indicadores ambientales y de sustentabilidad	Oportunidades	Riesgos
El carácter residencial y de servicios del área urbana	Incorporación de medidas de planificación que : - resguarden el valor residencial existente - conecten mejor los espacios interiores de la ciudad - hagan posible la circulación de bicicletas	Proporción de la superficie de la ciudad de Puerto Octay donde se armoniza el emplazamiento de usos residenciales y no residenciales.	ALTERNATIVA A Entrega una condición residencial y de equipamientos en el sector de la Villa Alto Octay. Mantiene los usos mixtos en el sector Villa Puerto Octay.	ALTERNATIVA A Mantención de la actual disfuncionalidad operativa de la ciudad por la falta de oferta de nuevo suelo urbano, difícil acceso a equipamiento y la precaria conectividad actual entre los tres sectores que componen la ciudad.
		Longitud de la nueva red vial estructurante orientada a la mejor accesibilidad y conectividad interior entre espacios de la ciudad	El Sector de Centinela contaría con normas actualizadas que permitirían armonizar los usos residenciales y los comerciales destinados al turismo.	Se perdería la posibilidad de establecer normas actualizadas para armonizar la convivencia de usos de suelo residenciales y comerciales orientados al turismo.
		Longitud de la nueva red vial que permitiría la incorporación de ciclovías	ALTERNATIVA B Al igual que la alternativa A, entrega una condición residencial y de equipamientos en el sector de la Villa Alto Octay. Mantiene los usos mixtos en el sector Villa Puerto Octay. El Sector de Centinela contaría con normas actualizadas que permitirían armonizar los usos residenciales y los comerciales destinados al turismo.	ALTERNATIVA B Mantención de la actual disfuncionalidad operativa de la ciudad por la falta de oferta de nuevo suelo urbano, difícil acceso a equipamiento y la precaria conectividad actual entre los tres sectores que componen la ciudad. Se perdería la posibilidad de establecer normas actualizadas para armonizar la convivencia de usos de suelo residenciales y comerciales orientados al turismo.
			ALTERNATIVA C Además de lo señalado para las Alternativas A y B, esta alternativa incorpora terrazas superiores de carácter residencial, que conforman el borde norponiente de la ciudad, integradas por la	ALTERNATIVA C Mantención de la actual disfuncionalidad operativa de la ciudad por la falta de oferta de nuevo suelo urbano, difícil acceso a equipamiento y la precaria conectividad actual entre los tres sectores que componen

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Factor Crítico de Decisión	Criterio de evaluación	Indicadores ambientales y de sustentabilidad	Oportunidades	Riesgos
			nueva variante del camino U-551-V. Posibilidad para materializar un mejor ordenamiento y una mejor operación de la ciudad, al equilibrar, la relación entre nueva área urbana residencial, el acceso a equipamiento y una adecuada red vial de conectividad interior cuyos perfiles principales admiten ciclovías y espacios de arborización y circulación peatonal.	la ciudad. Se perdería la posibilidad de establecer normas actualizadas para armonizar la convivencia de usos de suelo residenciales y comerciales orientados al turismo. Se perdería la oportunidad de ampliar la oferta de nuevo suelo urbano que actualmente es muy restringido.

8.5 ALTERNATIVA SÍNTESIS

La definición de la Alternativa Síntesis de Estructuración corresponde a la finalización del proceso de formulación y evaluación de alternativas, aplicando los objetivos del Plan (aplicación de sus Objetivos de Planificación).

La alternativa síntesis retoma y actualiza los objetivos del Plan definidos como parte de la formulación de la imagen objetivo, integrando los resultados de la evaluación (realizada en el punto anterior), además de avanzar en la definición de la estructura de zonificación y de conectividad vial, que sirve de base para la propuesta del nuevo Plan Regulador Comunal. En este sentido, corresponde al esquema final de estructuración del territorio, que en las siguientes fases del proceso de formulación de nuevo Plan será incorporado en la definición de sus componentes normativos (zonificación, vialidad estructurante y normas urbanísticas, entre otros), los que quedarán contenidos en su respectiva Ordenanza y Planos.

La Alternativa Síntesis corresponde a un avance en la formulación del Plan, realizado sobre la base de la Alternativa C, con variaciones establecidas principalmente en la definición del área urbana y vialidad estructurante, junto con integrar una propuesta de zonificación general sobre el territorio establecido originalmente por la Alternativa mejora valorada.

Esta alternativa síntesis, que es aprobada por el Concejo Municipal, es posteriormente analizada en función de los resultados del proceso de Exposición Pública de la Imagen Objetivo, integrando las observaciones surgidas por parte de la comunidad, en el marco de lo establecido por el Artículo 28 Octies de la LGUC.

Las observaciones acogidas por el Concejo Municipal de Puerto Octay, generaron modificaciones a la Alternativa Síntesis y dieron lugar al Anteproyecto también aprobado por el Concejo Municipal. Estas observaciones se exponen al final del presente capítulo, y la evaluación de Oportunidades y Riesgos respecto de los Factores Críticos de Decisión se incluyen en el capítulo 9.6

8.5.1. DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA.

La Alternativa Síntesis define una nueva área urbana para Puerto Octay, incluyendo a la Villa Puerto Octay, Villa Alto Octay y el sector de Punta Centinela, estableciendo una superficie total de 474,5 Ha, que representa un incremento respecto al área urbana vigente (establecida por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay en 1996: 220,4 Ha) de 254,1 Ha, equivalente a un aumento de 115,3%. De esta nueva área urbana, 228,4 Ha corresponden a la establecidas hacia el norte y poniente de la Villa Puerto Octay, la que incluye a la Villa Alto Octay. En tanto, hacia el sur se define un área de 25,8 Ha, que integra a la Villa Puerto Octay con el Sector de Punta Centinela. Lo antes expuesto se resume en el siguiente cuadro y figura:

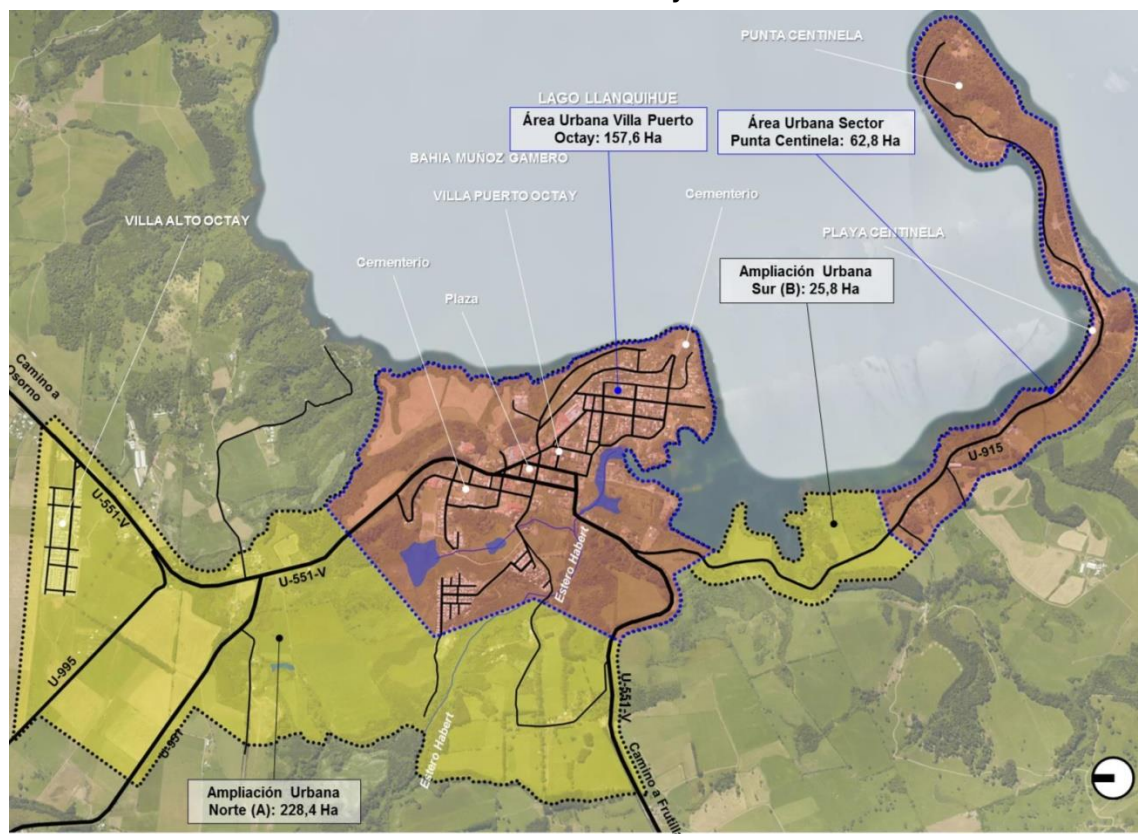
CUADRO N° 8-9: Alternativa Síntesis Puerto Octay: área urbana propuesta.

Área Urbana	Sup. (Ha)	%
PRC 1996 (vigente)	220,4	46,4
Ampliación Urbana Norte (A)	228,4	48,1
Ampliación Urbana Sur (B)	25,8	5,4
Área Urbana Propuesta Alternativa Síntesis	474,5	100,0

	Sup. (Ha)	% de crecimiento
Ampliación Urbana (variación)	254,1	115,3

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 8-8: Alternativa Síntesis Puerto Octay: Definición del Límite Urbano



Fuente: Elaboración propia.

En relación a las áreas de expansión urbana, al igual a lo que acontece en las áreas urbanas vigentes, estas se ven afectadas por las condiciones topográficas, geológicas e hidrológicas del emplazamiento del Puerto Octay, que definen potenciales áreas de restricciones para la localización de nuevas actividades urbanas. En este contexto, si se incluyen estas restricciones, sumado a las áreas relacionadas con el borde lacustre, la superficie factible de ser desarrollada en las áreas de expansión urbana sólo implica una parte de su total (ver figura de la página siguiente).

En términos generales, del total del área de expansión urbana definida por la Alternativa (254,1 Ha), 171,3 Ha corresponden a sectores sin restricciones, lo que implica que la superficie neta factible para el crecimiento urbano del área de planificación equivale a un 67,4% de dicho total (ver siguiente cuadro).

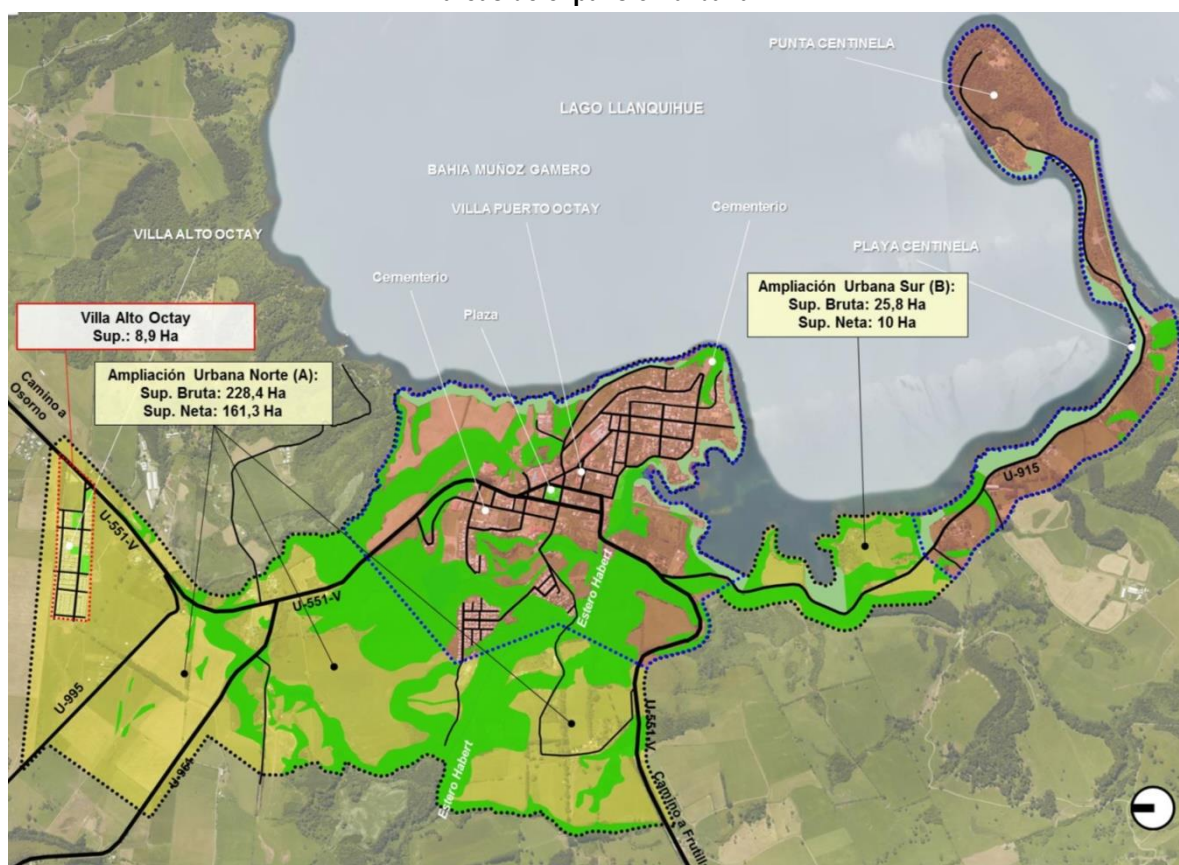
CUADRO N° 8-10: Alternativa Síntesis Puerto Octay: estimación de superficie bruta y neta dentro de las áreas de expansión urbana.

Área Urbana	Sup. Bruta Total (Ha)	Sup. Con restricciones (Ha)	Sup. Neta sin restricciones (Ha)
Ampliación Urbana Norte (A)	228,4	67,1	161,3
Ampliación Urbana Sur (B)	25,8	15,8	10,0
Total	254,1	82,9	171,3

Fuente: Elaboración propia.

En el sector de Ampliación Urbana Norte (A) la superficie de expansión bruta alcanza a 228,4 Ha, de las que 161,3 Ha presentan buenas condiciones para el crecimiento de urbano del sector. Dentro de esta superficie neta, se encuentra la Villa Alto Octay que ocupa una superficie de 8,9 Ha aproximadamente, incluyendo el Estadio Municipal de Puerto Octay, por lo que la superficie disponible para el crecimiento de este sector alcanzarían a las 151,1 Ha netas (ver siguiente figura).

FIGURA N° 8-9: Alternativa Síntesis Puerto Octay: estimación de superficie bruta y neta dentro de las áreas de expansión urbana.



Fuente: Elaboración propia.

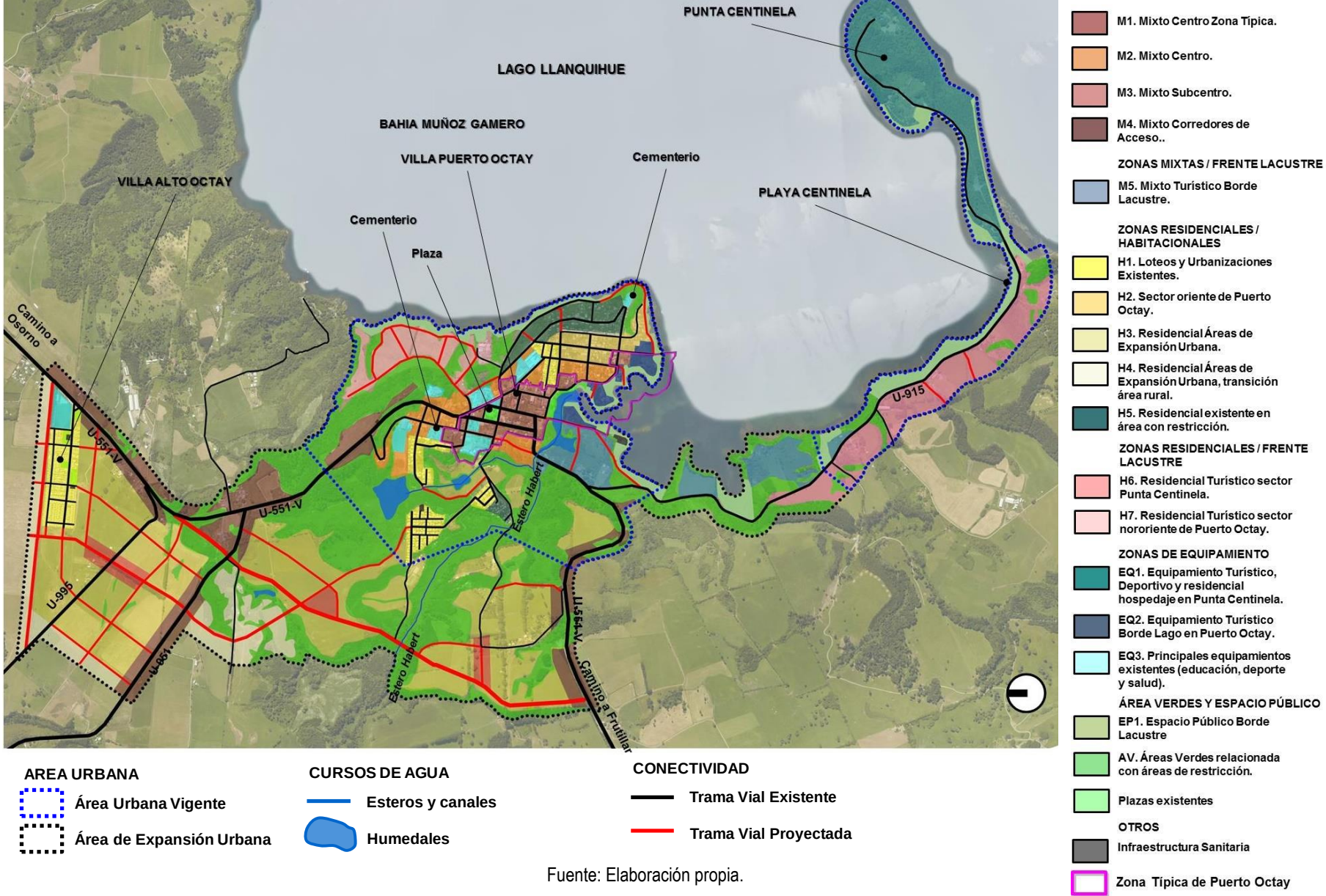
En área de Ampliación Urbana Sur (B), definida entre las áreas urbanas de la Villa Puerto Octay y del Sector de Punta Centinela, se incorpora una nueva área urbana de 15,8 Ha, de las que 10 Ha presentan buenas condiciones para el emplazamiento de actividades urbanas.

El suelo neto disponible para el crecimiento de los asentamientos y localidades dentro del área urbana propuesta, llegan a 162,4 Ha, descontando la superficie de la Villa Alto Octay, lo que equivale al 63,9% del área de expansión urbana propuesta. Por otro lado, si se considera el total neto antes expuesto, es posible plantear que dentro de esta superficie es factible el desarrollo de aproximadamente 18,2 nuevos conjuntos residenciales iguales a la Villa Alto Octay (superficie de 8,9 Ha). En este sentido, si se considera que esta Villa contempla 202 viviendas en total (según Censo 2017), es posible estimare que las áreas de expansión urbana netas podrían albergar aproximadamente un total de 3.676 viviendas adicionales, de mantenerse las mismas condiciones de diseño de la Villa Alto Octay sobre las áreas de expansión urbana netas.

8.5.2. DEFINICIÓN DE PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y CONECTIVIDAD.

La definición de la propuesta de zonificación de la Alternativa Síntesis, reconoce las condiciones de organización espacial y de conectividad definidas en la Alternativa C, pero avanzando en una propuesta más concreta de estructuración urbana, tal como se explicó anteriormente. Para lo anterior, se subdivide la nueva área urbana total en sies tipos de zonas, de acuerdo a sus principales características de usos de suelo orientaciones de planificación: Zonas Mixtas, Zonas Mixtas / Frente Lacustre, Zonas residenciales / habitacionales, Zonas Residenciales / Frente Lacustre, Zonas de Equipamiento y de Área Verdes y Espacio Público. En el siguiente cuadro una caracterización general de las zonas propuestas y que es representada en la figura integrada a continuación:

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN



PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

CUADRO N° 8-11: Caracterización General de Zonas de Alternativa Síntesis de Puerto Octay

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos normativos
Zonas Mixtas	M1. Mixto Centro Zona Típica.	- Sector central de la Villa Puerto Octay, inscrita dentro de la Zona Típica vigente desde 2010. - Sector reconocido con valor patrimonial y protegido como Zona Típica (ZT), además de incluir Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) definidos por el PRC de Puerto Octay de 1996.	- Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes.
	M2. Mixto Centro.	- Sector central de la Villa Puerto Octay, fuera de la Zona Típica.	- Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes.
	M3. Mixto Subcentro.	- Zonas orientadas a la implementación de nuevos subcentros de equipamientos y servicios, en el interior de los sectores orientados a la expansión residencial.	- Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Prohibición de actividades productivas. - Subdivisión predial mínima: de 250 m² a 500 m². - Altura máxima de edificación: 14 m (4 pisos).
	M4. Mixto Corredores de Acceso.	- Zonas orientadas a regular las áreas contiguas a los principales accesos a Puerto Octay (camino U-551-V y U-951). - Regular la localización de actividades que se vean favorecidas por la condición de localización de los caminos, como son los usos de grandes equipamientos y actividades productivas.	- Usos mixtos de equipamientos y residenciales. - Actividades productivas inofensivas, del tipo taller y almacenamiento. Prohibición de industrias. - Subdivisión predial mínima: de 500 m² a 1.000 m². - Altura máxima de edificación: 14 m (4 pisos).
Zonas Mixtas / Frente Lacustre	M5. Mixto Turístico Borde Lacustre.	- Sector de borde lacustre emplazado entre la Villa Puerto Octay y el Sector de Punta Centinela. - Persigue regular los terrenos de borde lago, definiendo usos de equipamientos orientados al desarrollo turístico, además de usos residenciales de baja densidad y de hospedaje.	- Usos mixtos de equipamientos y residenciales (vivienda en baja densidad y hospedaje). - Prohibición de actividades productivas y de equipamientos de gran tamaño. - Subdivisión predial mínima: sobre 1.000 m². - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
Zonas residenciales / habitacionales	H1. Loteos y Urbanizaciones Existentes.	- Incorpora los loteos residenciales existentes en las Villa Puerto Octay y en la Villa Alto Octay.	- Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios a este uso, con prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación homologables a las existentes
	H2. Sector oriente de Puerto Octay.	- Reconoce el área consolidada localizada al oriente del centro de Puerto Octay. - Persigue preservar las condiciones residenciales del barrio localizado en su interior.	- Usos preferentemente residenciales (incluyendo actividades de hospedaje) y equipamientos complementarios a este uso, con prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos normativos
			homologables a las existentes
	H3. Residencial Áreas de Expansión Urbana.	- Define las áreas previstas para la expansión urbana, orientadas a usos residenciales (vivienda), junto con equipamientos básicos complementarios con este uso. - Zona orientada a la implementación de nuevos barrios residenciales.	- Usos residenciales (vivienda, hogares de acogida y hospedaje), junto con equipamientos. - Prohibición de actividades productivas y de equipamientos de gran tamaño. - Subdivisión predial mínima: entre 100 m² y 200 m² - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos)// Equipamiento: aumento a 10,5 m (3 pisos).
	H4. Residencial Áreas de Expansión Urbana, transición área rural.	- Define las áreas previstas para la expansión urbana, emplazados en los bordes del área urbana propuesta. - Usos de suelo orientados a usos residenciales (vivienda), junto con equipamientos básicos. - Definición de una menor intensidad de uso de suelo y de construcciones respecto a al resto de las áreas de expansión, con el fin de actuar con una franja de transición con el área rural.	- Usos residenciales (vivienda, hogares de acogida y hospedaje), junto con equipamientos. - Prohibición de actividades productivas y de equipamientos de gran tamaño. - Subdivisión predial mínima: entre 750 m² y 1.000 m² - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
	H5. Residencial existente en área con restricción.	- Reconoce los sectores que presentan viviendas emplazados en las áreas con restricción de acuerdo al PRC de Puerto Octay 1996 (zona ZR2). - Persigue regular las construcciones existentes, estableciendo una baja intensidad en la utilización del suelo, acorde con las condiciones de restricción.	- Usos residenciales (vivienda y hospedaje). - Prohibición de usos de equipamiento y actividades productivas. - Subdivisión predial mínima: sobre 1.000 m² - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
Zonas Residenciales / Frente Lacustre	H6. Residencial Turístico sector Punta Centinela.	- Establecida al poniente del camino de acceso a Punta Centinela, reconociendo el área urbana definida por el PRC de Puerto Octay 1996 (zona Z4). - Orientación hacia actividades turísticas, de equipamientos y residenciales (vivienda y hospedaje).	- Usos residenciales (vivienda y hospedaje), junto con equipamiento orientado a la actividad turística (comercio menor, cultura, deporte). - Prohibición de usos de equipamiento de gran tamaño (estadios, centros comerciales, entre otros). - Prohibición de actividades productivas. - Subdivisión predial mínima: sobre 1.500 m² - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos)// equipamiento: 10,5 m (3 pisos).
	H7. Residencial Turístico sector nororiente de Puerto Octay.	- Definida en el sector nororiente del área urbana vigente de la Villa Puerto Octay, frente al lago Llanquihue. - Orientación hacia actividades turísticas, de equipamientos y residenciales (vivienda y hospedaje).	- Usos residenciales (vivienda y hospedaje), junto con equipamiento orientado a la actividad turística (comercio menor, cultura, deporte). - Prohibición de usos de equipamiento de gran tamaño (estadios, centros comerciales, entre otros). - Prohibición de actividades

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos normativos
			productivas. - Subdivisión predial mínima: sobre 500 m ² - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
Zonas de Equipamiento	EQ1. Equipamiento Turístico, Deportivo y residencial hospedaje en Punta Centinela.	- Definición de la península de Punta Centinela como una zona destinada a usos de equipamientos orientados a la actividad turístico, junto con usos residenciales de hospedaje con el fin de acoger el funcionamiento del Hotel Centinela. - Persigue preservar las condiciones naturales y de ocupación de suelo presentes en la península.	- Usos de suelo de equipamientos (deportivos, culturales, sociales) y residencial (hospedaje). - Prohibición de actividades productivas. - Subdivisión predial mínima: entre 2.500 m ² y 5.000 m ² . - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
	EQ2. Equipamiento Turístico Borde Lago en Puerto Octay.	- Definición en el borde lacustre del sector central de la Villa Puerto Octay, de una zona orientada al desarrollo de actividades turísticas, con una baja intensidad de utilización del suelo. - Borde lacustre inscrito dentro de la Zona Típica de Puerto Octay.	- Usos de suelo de equipamiento asociado a actividades turísticas (comercio menor, deporte, cultural) y residencial (hospedaje). Además de actividades de infraestructura de transporte náutico. - Prohibición de actividades productivas. - Subdivisión predial mínima: 1.000 m ² . - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
	EQ3. Principales equipamientos existentes (educación, deporte y salud)	- Reconocimiento de los principales equipamientos presentes en el área urbana (educacional, salud y deportivo).	- Usos de suelo de equipamiento. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes.
Área Verdes y Espacio Público	EP1. Espacio Público Borde Lacustre	- Definición del borde lacustre con una franja de acceso público, mediante su declaración de utilidad pública.	- Uso de espacio público, acogido al artículo 2.1.30 de la OGUC. - Declaratoria de utilidad pública bajo lo establecido por el artículo 59 de la LGUC.
	AV. Áreas Verdes relacionada con áreas de restricción.	- Áreas verdes propuestas, asociadas a nuevas plazas y parques, además de favorecer la protección de cauces, humedales y laderas, como complemento a la protección de los atributos naturales de la ciudad y las potenciales áreas de riesgos.	- Usos de área verde de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.31 de la OGUC.
	Plazas existentes	- Reconocimiento de plazas existentes.	-

Fuente: Elaboración propia

En el caso de la propuesta de conectividad vial, se integran las principales vías existentes que quedan inscritas dentro del área urbana, como los corredores de acceso y las calles internas de la Villa Puerto Octay, Villa Alto Octay y el Sector de Punta Centinela. Además se incluye de manera esquemática una propuesta de nuevas vías, donde destaca:

- Definición de una vía de circunvalación, que actúa como bypass respecto al camino U-551-V (que atraviesa el centro de Puerto Octay), generando un nuevo corredor vial por el borde de la nueva área urbana propuesta.

- Completar la trama de vías para integrar los sectores urbanos existentes y las nuevas áreas de expansión.
- Generar una nueva estructura vial que permita el crecimiento de las localidades.
- Facilitar el acceso al borde lacustre.

8.6 ALTERNATIVA SÍNTESIS FINAL: ANTEPROYECTO

8.6.1. PROCESO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO.

La Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay fue sometida al proceso de exposición pública, de acuerdo a lo establecido por el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). En este contexto, la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay recibió un total de 19 cartas con observaciones, realizadas entre los meses de octubre y noviembre de 2019. En el siguiente cuadro se presenta un listado de las cartas recibidas en este periodo de tiempo:

CUADRO N° 8-12: Resumen de Cartas de Observaciones.

N°	Nombre	Organización	Datos de contacto	Fecha	Fecha de Ingreso
01	Katia Vásquez Pailalef	- Corporación de Desarrollo Turístico de Puerto Octay	- +56 9 94438894 - katia.vasquez@hotmail.com	30.10.2019	30.10.2019
02	Rodrigo Alejandro Puchi Reyes	- Inversiones Tepuhueico Ltda. - Rut: 78.388.208-K	- +56 9 97335142 - rpuchi@p-arq.cl	29.10.2019	30.10.2019
03	Juan Pablo Durney Ríos	- Corporación Plan Octay (Corporación para el Desarrollo Integrado de Puerto Octay).	- +56 9 869 4362 - juanpablo@corporacionploc.org	28.10.2019	30.10.2019
04	Rodrigo Alejandro Puchi Reyes	- Corporación Plan Octay (Corporación para el Desarrollo Integrado de Puerto Octay).	- +56 9 97335142 - rpuchi@corporacionploc.org	29.10.2019	30.10.2019
05	José Ignacio Kahler Bohle	- Propietario terreno, ex regidor y concejal de la comuna de Puerto Octay	- +56 9 93189390 - aryatneritter@gmail.com	29.10.2019	30.10.2019
06	Giancarlo Balic Alt	- Fogón de Anita	- +56 9 540124 - giancarlobalicalt@gmail.com	25.10.2019	30.10.2019
07	Manfredo Teuber Kahler	- Particular	- +56 9 56789406 - manfredoteuber@gmail.com	22.10.2019	22.10.2019
08	Juan Teuber	-	- +56 9 999204820 - jupatema@hotmail.com	29.10.2019	29.10.2019
09	Francisco Maturana Ovalle	-	- +56 9 97891737 - fmaturana@live.com@gmail.com	28.10.2019	28.10.2019
10	Cristian Maturana Ovalle	- Particular / propietario	- +56 9 78778377 - cmaturana@patagonianorte.com		28.10.2019
11	José Leal Jara	- Rotary Club Puerto Octay	- +56 9 85950689 - jolorenzole@gmail.com	22.10.2019	24.10.2019
12	José Leal Jara	- CENPRO Octay	- +56 9 85950689 - jolorenzole@gmail.com	22.10.2019	24.10.2019
13	Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad	- Club de Pesca y Caza - Rotary Club	-	-	24.10.2019

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Nº	Nombre	Organización	Datos de contacto	Fecha	Fecha de Ingreso
	Civil (COSOC)	- Cenpro - Corporación de Desarrollo Turístico de Puerto Octay - Corporación Plan Octay - Junta de Vecinos Playa Raquel			
14	Sebastián Cortés Pérez	- Centro para el Progreso de Octay	- +56 9 92485575 - sebcas11@gmail.com	14.11.2019	14.11.2019
15	Judith Silva Aros	-	- +56 9 84327737 - chuyv061614@hotmail.com	14.11.2019	14.11.2019
16	Francisco Caucao	- Asociación Industrial Maltuida Paine	- +56 9 58063675 - incheffrancisco@gmail.com	14.11.2019	14.11.2019
17	Danitza Ortiz Viveros	- Mesa Ciudadana por el Agua y el Medio Ambiente.	- +56 9 0971725 - dani.ortizviveros@gmail.com	14.11.2019	14.11.2019
18	Fernanda Paz Gómez Sáenz	- Particular	- 56 9 82298752 - fpgomez@uc.cl	11.11.2019	13.11.2019
19	Arlene Opitz Thencé	- Fundo Carri Puerto Octay	- 56 9 94916191 - Gainga.ot@hotmail.com	07.11.2019	12.11.2019

Fuente: Elaboración propia.

Las cartas de observaciones en su mayoría plantearon comentarios respecto a la propuesta de la Imagen Objetivo, en cuanto a zonificación, conectividad vial y áreas de expansión urbana. No obstante, también estas cartas expresaron opiniones en relación a temas administrativos propios del proceso de exposición pública de la Imagen Objetivo, tales como, convocatoria, referencias de bases técnicas del Estudio, entrega de información, horarios de reuniones, entre otros. También se incluyeron comentarios respecto a los objetivos del Plan, como es el caso de valores a los cuales debe alcanzar su proceso de formulación.

En resumen, se expresan en las cartas los siguientes tipos de opiniones:

- Comentarios Administrativos.
- Comentarios sobre Objetivos del Plan.
- Observaciones a la propuesta de la Imagen Objetivo.

En el siguiente cuadro se presenta un resumen de las 19 cartas recibidas y su relación con los tipos de opiniones antes mencionadas:

CUADRO N° 8-13: Resumen de tipos de comentarios y observaciones.

Nº	Nombre	Comentarios Administrativos	Comentarios sobre Objetivos del Plan	Observaciones a la propuesta de la Imagen Objetivo
01	Katia Vásquez Pailalef	-	-	X
02	Rodrigo Alejandro Puchi Reyes	X	-	X
03	Juan Pablo Durney Ríos	X	-	X
04	Rodrigo Alejandro Puchi Reyes	-	-	X
05	José Ignacio Kahler Bohle	X	-	X
06	Giancarlo Balic Alt	-	-	X
07	Manfredo Teuber Kahler	-	-	X
08	Juan Teuber	-	-	X
09	Francisco Maturana Ovalle	-	-	X
10	Cristian Maturana Ovalle	-	-	X
11	José Leal Jara	X	-	X
12	José Leal Jara	X	-	X

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Nº	Nombre	Comentarios Administrativos	Comentarios sobre Objetivos del Plan	Observaciones a la propuesta de la Imagen Objetivo
13	Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC)	-	-	X
14	Sebastián Cortés Pérez	X	X	X
15	Judith Silva Aros	-	-	X
16	Francisco Caucao	X	-	X
17	Danitzia Ortiz Viveros	X	X	X
18	Fernanda Paz Gómez Sáenz	-	-	X
19	Arlene Opitz Thencé	-	-	X

Fuente: Elaboración propia.

Las observaciones relacionadas con la propuesta de la Imagen Objetivo, es decir, aplicables sobre materias de zonificación y conectividad, se pueden resumir en las siguientes temáticas:

- Definición del área de expansión urbana.
- Trazado de vía alternativa al camino U-551-V (Bypass).
- Acceso público al borde del lago.
- Trazado de vías proyectadas en el interior del área urbana vigente.

En relación a la **propuesta de expansión urbana** definida en el esquema de estructuración, las observaciones se vinculaban con los siguientes aspectos:

- Cuestionamiento a la incorporación de terrenos con actividades agropecuarias, dentro del nuevo límite urbano propuesto. Se planteaba que la propuesta del Plan afecta las posibilidades de continuar con el desarrollo de las actividades productivas, con el consiguiente perjuicio económico de los propietarios.
- Un propietario planteo que la incorporación de su terreno al área urbana afectaría las posibilidades de implementación de un proyecto de Museo. Esto debido a que el Plan modificaría las condiciones existentes (rurales), además de que el trazado de vías propuestas afectarían de manera negativa a las construcciones existentes y las necesarias para el desarrollo del nuevo museo.

El **trazado de la vía alternativa o bypass al camino público U-551-V**, definido dentro de las alternativas, fue observada por los propietarios de los terrenos localizados entre la Villa Puerto Octay y la Villa Alto Octay. Las principales razones corresponden a las siguientes, vinculadas en parte con lo planteado anteriormente:

- El trazado de la nueva vía implica la división del terreno del propietario, con el consiguiente perjuicio económico, al no poder proseguir con la actividad agropecuaria.
- Se considera innecesaria la nueva vía, dado que el actual camino público U-551-V cumple esta función.

En relación al **acceso público al borde lacustre**, a través de la definición de áreas de espacios públicos (con declaratoria de utilidad pública por parte del Plan), generaron observaciones encontradas:

- Se plantea que la definición de estas áreas afecta la propiedad del suelo, además de perder la relación del terreno privado con el borde lago. Se ve como un gravamen negativo para las posibilidades de desarrollo de estos terrenos.
- La apertura del borde lacustre al uso público se considera que puede favorecer el acceso de personas, afectando su preservación (generación de basura, delincuencia y vandalismo).
- Por otro lado, un grupo de personas consideran que la propuesta del Plan no es suficiente. Se considera que las áreas verdes y espacios públicos propuestos deben ser de mayor tamaño y ancho respecto al borde costero.

En el interior del área urbana vigente, son cuestionadas en algunas **vías proyectadas** en forma esquemática por la alternativa síntesis, dado que se considera que afectan las posibilidades de desarrollo de los terrenos privados.

Junto a lo antes expuesto, se realizaron observaciones respecto a temas normativos, definición de áreas verdes y el mejoramiento del espacio público:

- Normativa: delimitación de altura máxima en todas las zonas.
- Áreas verdes: definición de un sistema de áreas verdes por parte del Plan, junto con áreas destinadas a equipamientos.
- Espacio público: provisión en el interior de las vías establecidas por el Plan de ciclovías y mejores espacios públicos. Esto fue considerado en las observaciones en el camino entre la Villa Alto Octay y la Villa Puerto Octay (camino U-551-V), además del camino de acceso a Punta Centinela.

Estas observaciones se relacionaban a temáticas específicas que corresponden a materias propias de la definición del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, por tanto, escapaban de los alcances de la Imagen Objetivo. Lo anterior, debido a que esta imagen y su alternativa de estructuración, corresponden a lineamientos generales y esquemáticos, que no permiten incorporar el nivel de detalle sugerido en las observaciones. Es por esto que estas observaciones fueron consideradas como lineamientos específicos para la formulación del Anteproyecto, que se presenta en el siguiente capítulo del presente informe, pero no como ajustes a la Imagen Objetivo.

8.6.2. ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL: TÉRMINOS DE REFERENCIA A LA FORMULACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL PLAN.

En cumplimiento con lo expuesto en el artículo 28 octies de la LGUC, las observaciones fueron presentadas por el equipo técnico municipal al Concejo. Los resultados de este proceso de revisión fueron sintetizados en el Acuerdo N° 49, de Reunión Extraordinario N° 03 de Concejo, de fecha 23 de abril de 2020.

Los acuerdos del Concejo alcanzado sobre la Imagen Objetivo en relación a las observaciones recibidas, son los siguientes:

1. Límite urbano. El límite urbano vigente se ampliará según lo siguiente: a) se extiende hacia el norte incorporado al sector de Villa Alto Octay. b) se extiende hacia el nor-poniente incorporado parte de las quebradas. c) límite urbano vigente en Villa Puerto Octay se une con el de Centinela. Límite urbano propuesto queda graficado en el plano PRCPO-LU-PRELIMINAR.
2. Red vial. La red vial se diseñará considerando los siguiente criterios: a) se conservan todas las vías con declaratorias de utilidad pública vigente; b) el diseño de trazado se adoptará a la topografía con el levantamiento aerofotogramétrico de mayor detalle; c) los trazados se nuevas vías se definirán durante el proceso de diseño del anteproyecto.
3. Zonificación: El área urbana se divide en 4 sectores, cada uno con sus propias características. Las normas urbanísticas deberán ser coherentes con las siguientes definiciones: a) Villa Puerto Octay es una villa que es un centro administrativo y residencial de equipamientos y servicios de carácter patrimonial, orientado al turismo. Todas sus normas urbanísticas deben tener coherencia con las características de su Zona Típica; b) Villa Alto Octay es un área de desarrollo prioritario para viviendas y equipamientos; c) El sector camino a Playa Centinela es área orientada al turismo y al descanso, con baja intensidad de ocupación del suelo; d) Punta Centinela es un área de equipamiento municipal destinada a equipamiento y turismo que conserva sus valores naturales.
4. Las áreas que bordean esteros, quebradas y de borde de lago que tienen pendientes pronunciadas deberá conservarse sin edificaciones.
5. Los cursos naturales de aguas deberán conservarse sin intervenciones ni edificaciones.
6. Las áreas del borde de lago se diseñarán con los siguientes criterios: a) El sector zonificado con ZR-1 en el PRC vigente entre el límite urbano norte y Playa Raquel tendrá uso de área verde no pública; b) El sector zonificado como ZR-1 en el PRC vigente entre Playa Raquel y la intersección de las calles Independencia y Esperanza, tendrá uso de espacio público y por lo tanto tendrá declaratoria de uso público; c) El sector zonificado como ZR-1 en el PRC vigente entre la intersección de las calles Independencia y Esperanza y la Planta de Tratamiento de Aguas Servicios, tendrá uso de área verde no pública; d) El sector zonificado como ZR-1 en el PRC vigente entre el vértice 8 del límite urbano norte

del sector Centinela y el área zonificada como Z4 en el borde lago del plano PRC-POC-02, será área verde no pública; f) El sector Playa Centinela zonificado ZR-1 en el PRC vigente, desde el área zonificada como Z4 en el borde lago del plano PRC-POC-02 hasta el sector zonificado como ZE1 en el PRC vigente, tendrá uso de espacio público y por lo tanto tendrá declaratoria de uso pública.

7. Punta Centinela, zonificada como ZE1 en el PRC vigente, mantendrá su calidad de equipamiento, con normas urbanísticas que potencien su uso con destinos turísticos y recreacionales conservando valores naturales en tierra y en el borde lago.

Los acuerdos alcanzados por el Concejo, corresponde a los principios que deben orientar el proceso de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, en concordancia al artículo 28 octies antes mencionado. En consideración a lo esta condición, se presenta en el siguiente punto un resumen de los principales ajustes establecidos a la Alternativa Síntesis a partir del Acuerdo N° 49.

8.6.3. PRECISIONES Y CORRECCIONES A LA ALTERNATIVA SÍNTESIS

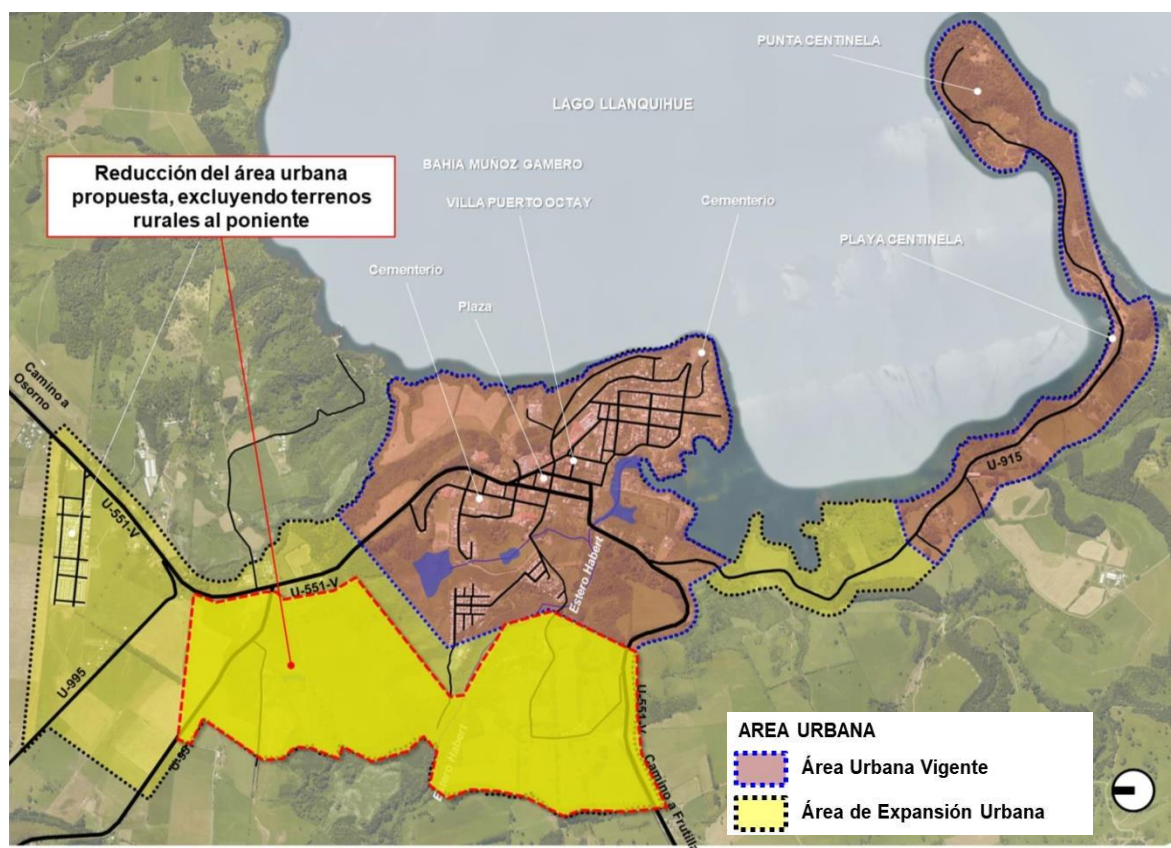
El Acuerdo N°49 del Concejo Municipal de Puerto Octay, implicaron la realización de ajustes al esquema de la Alternativa Síntesis de la Imagen Objetivo, los cuales se resumen a continuación:

- *Sobre el Límite Urbano propuesto:*

N°	Acuerdo	Precisiones y correcciones a la Alternativa Síntesis
1	Límite urbano. El límite urbano vigente se ampliará según lo siguiente: a) se extiende hacia el norte incorporado al sector de Villa Alto Octay. b) se extiende hacia el nor-poniente incorporado parte de las quebradas. c) límite urbano vigente en Villa Puerto Octay se une con el de Centinela. Límite urbano propuesto queda graficado en el plano PRCPO-LU-PRELIMINAR.	- En la propuesta final de la alternativa síntesis se reduce el área de expansión urbana. - Es eliminada la expansión urbana prevista al poniente de la Villa Puerto Octay, junto con una parte de las definidas originalmente entre este sector y la Villa Alto Octay.

En la siguiente figura es representado el ajuste planteado en el área urbana de la Alternativa Síntesis:

FIGURA N° 8-11: Alternativa Síntesis Puerto Octay: ajuste del área urbana propuesta



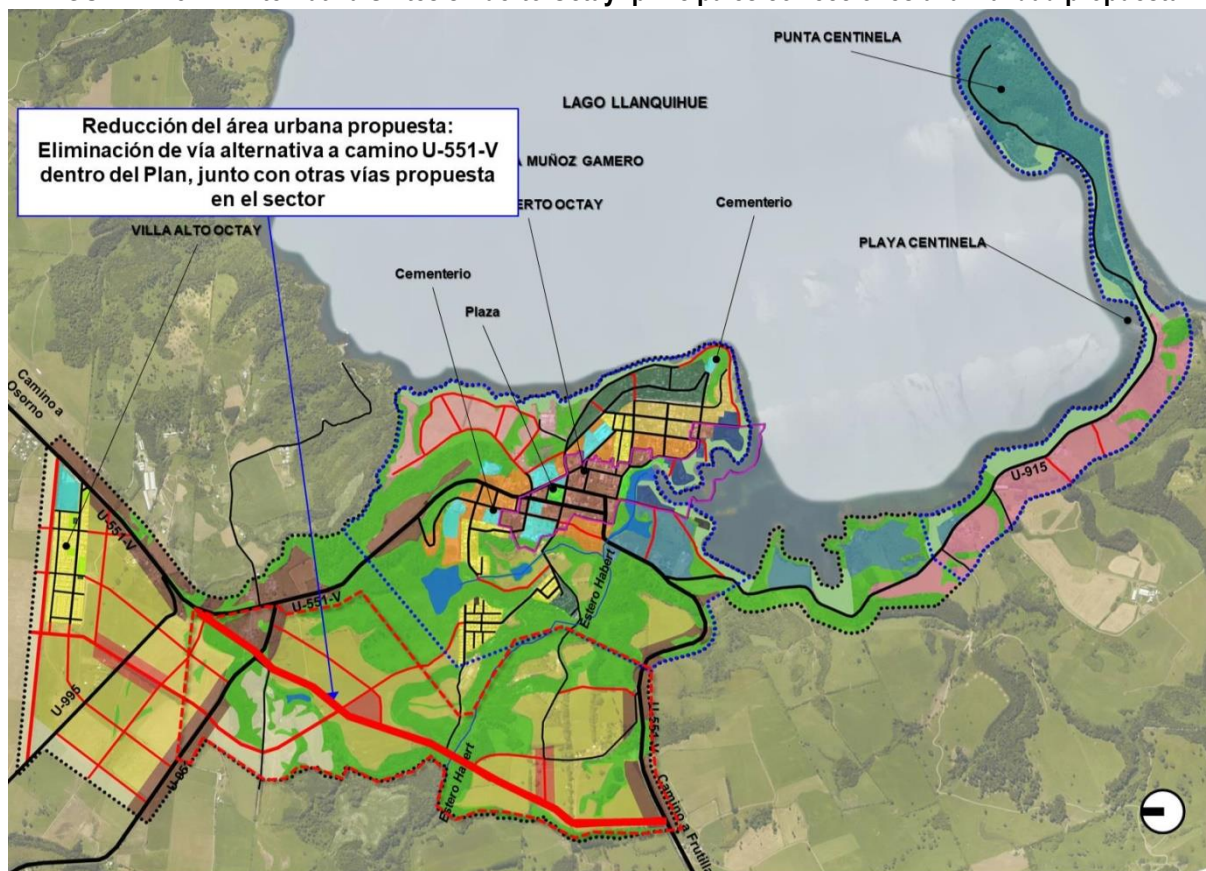
Fuente: Elaboración propia.

• *Sobre la Red Vial propuesta:*

N°	Acuerdo	Precisiones y correcciones a la Alternativa Síntesis
2	Red vial. La red vial se diseñará considerando los siguiente criterios: a) se conservan todas las vías con declaratorias de utilidad pública vigente; b) el diseño de trazado se adoptará a la topografía con el levantamiento aerofotogramétrico de mayor detalle; c) los trazados se nuevas vías se definirán durante el proceso de diseño del anteproyecto.	- En el esquema síntesis se mantienen las vías proyectadas por el PRC de Puerto Octay 1996. Estas son precisadas en su trazado en el Anteproyecto. - Se ajusta la propuesta de vialidad en función de la disminución del área urbana definido a partir del acuerdo 1, presentado anteriormente. - En este ajuste, se elimina el trazado de la vía alternativa al camino U-551-V. Esta quedará definida como una propuesta indicativa del Plan, dado que este tipo de instrumento no tiene atribuciones para establecer vías dentro del área rural.

En la siguiente figura es representada la principal modificación a la estructura vial definida en la alternativa de estructuración, correspondiente a la eliminación de la vía paralela al camino U-551-V (bypass al atraveso del centro de la ciudad), debido a la reducción del área urbana y a cuestionamientos planteados en la observaciones a la Imagen Objetivo.

FIGURA N° 8-12: Alternativa Síntesis Puerto Octay: principales correcciones a la vialidad propuesta



Fuente: Elaboración propia.

• Sobre la Zonificación propuesta:

N°	Acuerdo	Precisiones y correcciones a la Alternativa Síntesis
3	Zonificación: El área urbana se divide en 4 sectores, cada uno con sus propias características. Las normas urbanísticas deberán ser coherentes con las siguientes definiciones:	- En el Anteproyecto son desarrolladas las propuestas de normas urbanísticas a nivel de zonas, de acuerdo a lo establecido por la OGUC.
	a) Villa Puerto Octay es una villa que es un centro administrativo y residencial de equipamientos y servicios de carácter patrimonial, orientado al turismo. Todas sus normas urbanísticas deben tener coherencia con las características de su Zona Típica;	- El criterio expuesto es incorporado dentro de la definición de las normas urbanísticas de las zonas establecidas en la Villa Puerto Octay.
	b) Villa Alto Octay es un área de desarrollo prioritario para viviendas y equipamientos;	- El criterio expuesto es incorporado dentro de la definición de las normas urbanísticas de las zonas establecidas en la Villa Alto Octay, además de sus áreas de expansión urbana.
	c) El sector camino a Playa Centinela es área orientada al turismo y al descanso, con baja intensidad de ocupación del suelo;	- El criterio expuesto es incorporado dentro de la definición de las normas urbanísticas de las zonas establecidas en el sector de Punta Centinela.
	d) Punta Centinela es un área de equipamiento municipal destinada a	- El criterio expuesto es incorporado dentro de la definición de las normas urbanísticas de las zonas

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

N°	Acuerdo	Precisiones y correcciones a la Alternativa Síntesis
	equipamiento y turismo que conserva sus valores naturales.	establecidas en el sector de Punta Centinela.

- *Sobre la aplicación del Plan en esteros, quebradas y de borde de lago:*

N°	Acuerdo	Precisiones y correcciones a la Alternativa Síntesis
4	Las áreas que bordean esteros, quebradas y de borde de lago que tienen pendientes pronunciadas deberá conservarse sin edificaciones.	- En las áreas relacionadas con esteros, quebradas y de borde lago, son aplicadas zonas de áreas verdes, con el fin de restringir la localización de construcciones, aplicando las disposiciones del artículo 2.1.31 de la OGUC.
5	Los cursos naturales de aguas deberán conservarse sin intervenciones ni edificaciones.	- En las áreas con presencia de riesgos, son aplicables las disposiciones del artículo 2.1.17 de la OGUC. Estas áreas son definidas en el Anteproyecto del Plan, de acuerdo al Estudio de Riesgos y Protección Ambiental.

- *Sobre el acceso público a las áreas de borde lago:*

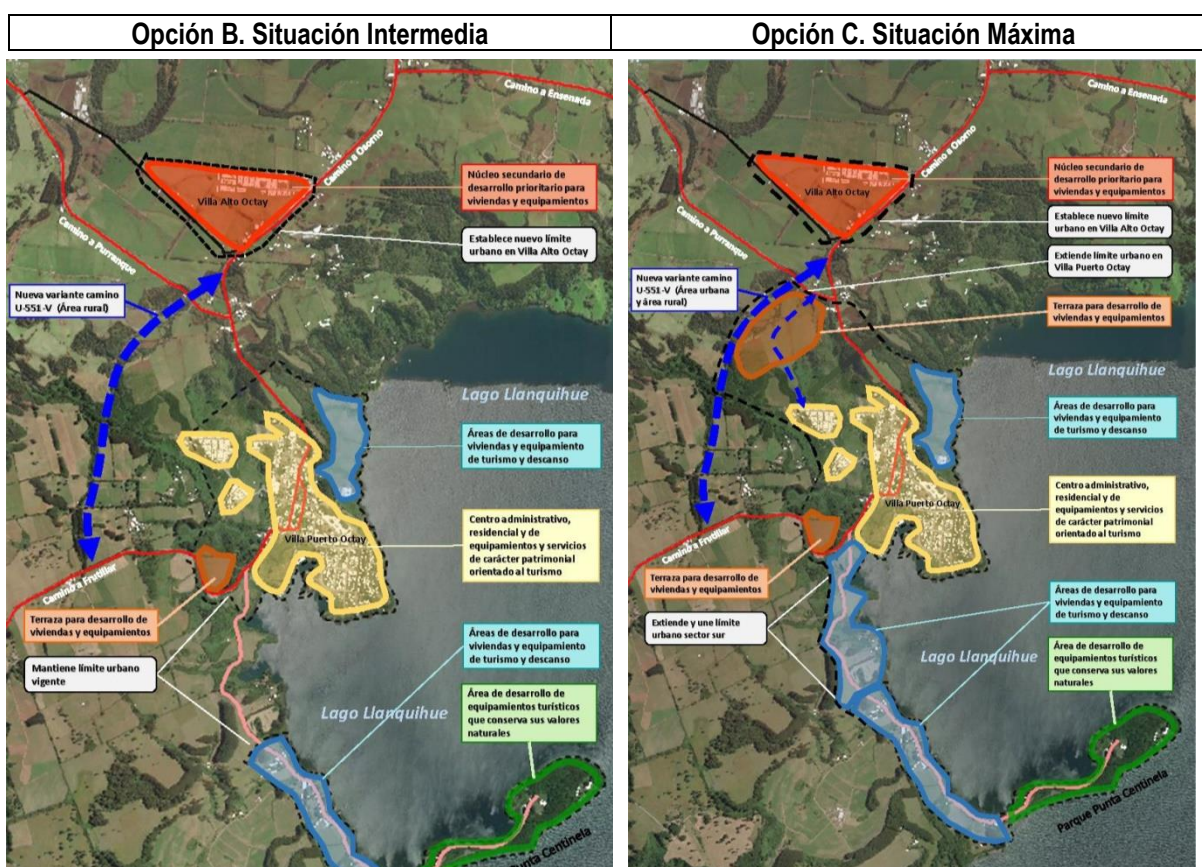
N°	Acuerdo	Precisiones y correcciones a la Alternativa Síntesis
6	Las áreas del borde de lago se diseñarán con los siguientes criterios:	-
	a) El sector zonificado con ZR-1 en el PRC vigente entre el límite urbano norte y Playa Raquel tendrá uso de área verde no pública;	- Se establece como una zona de usos de área verde, sin declaratoria de utilidad pública. Aplicación en el Anteproyecto del artículo 2.1.31 de la OGUC.
	b) El sector zonificado como ZR-1 en el PRC vigente entre Playa Raquel y la intersección de las calles Independencia y Esperanza, tendrá uso de espacio público y por lo tanto tendrá declaratoria de uso público;	- Se establece como una zona destinada a plazas y parques, como declaratoria de utilidad pública, conforme a lo establecido por el artículo 59 de la LGUC.
	c) El sector zonificado como ZR-1 en el PRC vigente entre la intersección de las calles Independencia y Esperanza y la Planta de Tratamiento de Aguas Servicios, tendrá uso de área verde no pública;	- Se establece como una zona de usos de área verde, sin declaratoria de utilidad pública. Aplicación en el Anteproyecto del artículo 2.1.31 de la OGUC.
	d) El sector zonificado como ZR-1 en el PRC vigente entre el vértice 8 del límite urbano norte del sector Centinela y el área zonificada como Z4 en el borde lago del plano PRC-POC-02, será área verde no pública;	- Se establece como una zona de usos de área verde, sin declaratoria de utilidad pública. Aplicación en el Anteproyecto del artículo 2.1.31 de la OGUC.
	f) El sector Playa Centinela zonificado ZR-1 en el PRC vigente, desde el área zonificada como Z4 en el borde lago del plano PRC-POC-02 hasta el sector zonificado como ZE1 en el PRC vigente, tendrá uso de espacio público y por lo tanto tendrá declaratoria de uso pública	- Se establece como una zona destinada a plazas y parques, como declaratoria de utilidad pública, conforme a lo establecido por el artículo 59 de la LGUC.

- Sobre la península de Punta Centinela:

N°	Acuerdo	Precisiones y correcciones a la Alternativa Síntesis
7	Punta Centinela, zonificada como ZEI en el PRC vigente, mantendrá su calidad de equipamiento, con normas urbanísticas que potencien su uso con destinos turísticos y recreacionales conservando valores naturales en tierra y en el borde lago.	- En la península de Punta Centinela son reconocidas áreas destinadas a equipamientos y hospedaje (Hotel Centinela, además de usos de áreas verdes. Esto último para propiciar la preservación de los valores naturales.

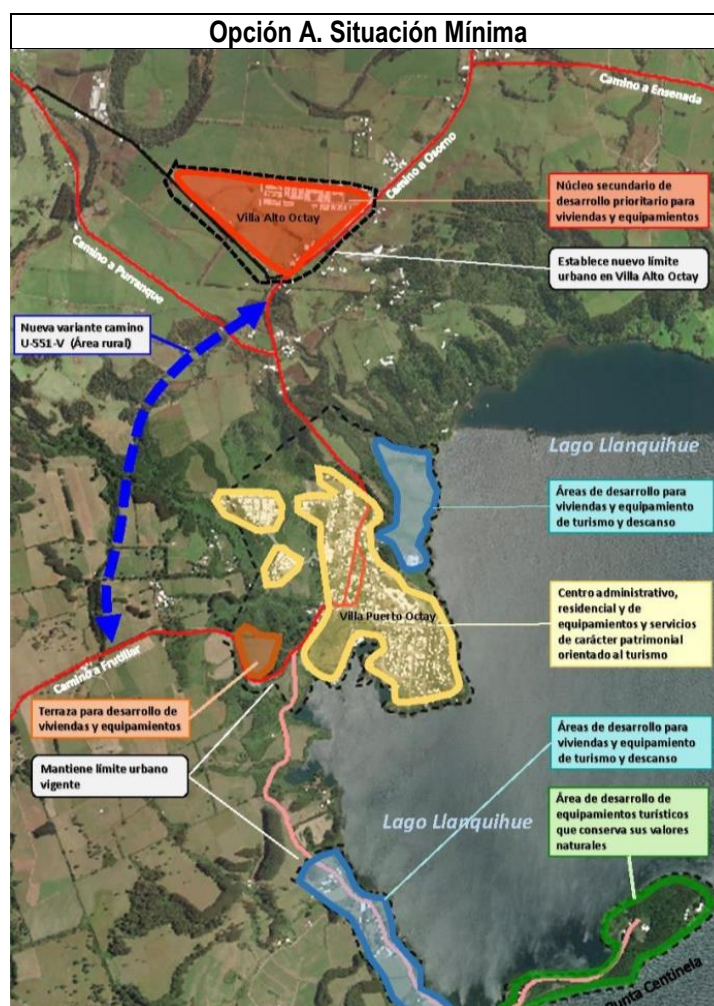
La aplicación del Acuerdo N°49 expuesto anteriormente, implicaron la realización de ajustes a la Alternativa Síntesis, cuyos alcances es presentado en el siguiente punto.

La Alternativa Síntesis Final en relación al área de expansión urbana propuesta, se sitúa en un rango establecido entre las alternativas B y C, tal como se muestra a continuación:



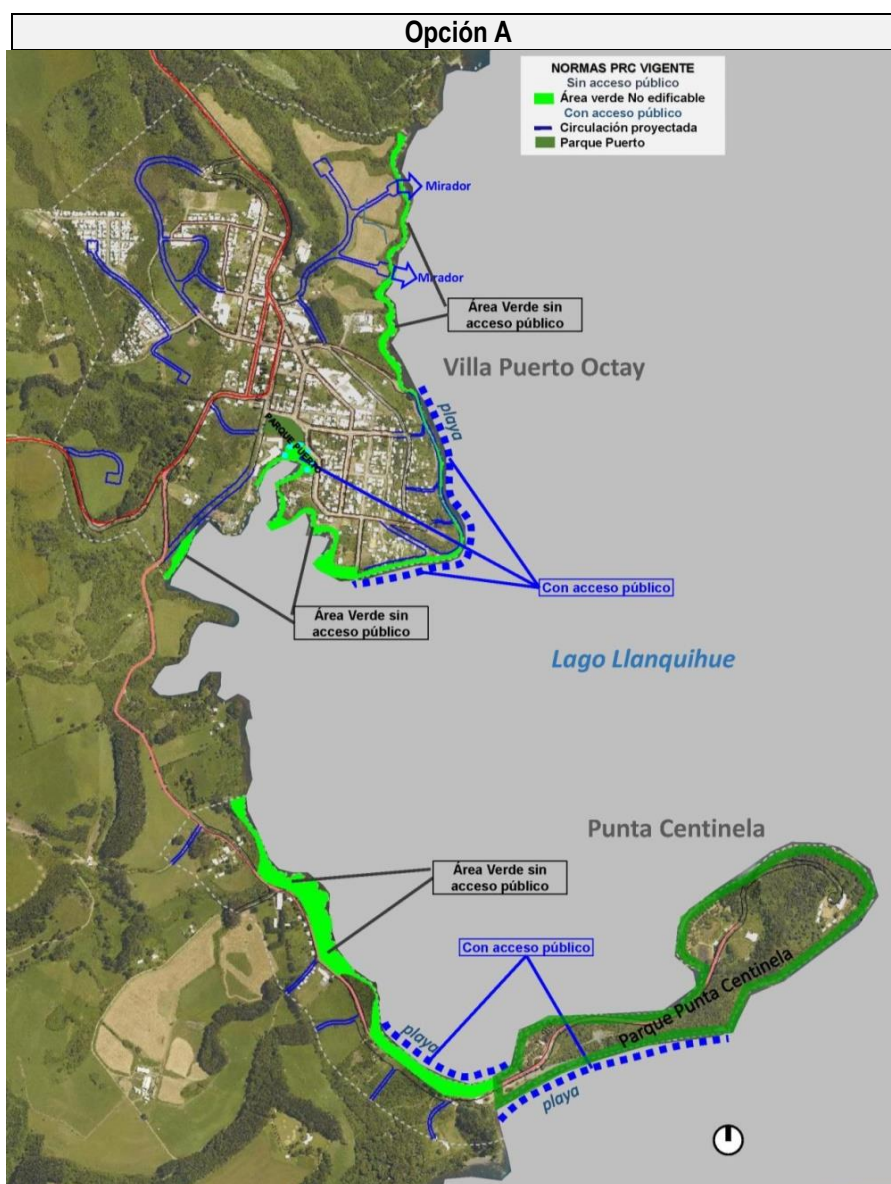
Fuente: Elaboración propia.

Con respecto a la conectividad vial, establecida con la definición de la vía alternativa al camino U-551-V (Bypass), la totalidad de su trazado queda fuera del área urbana propuesta por la Alternativa Síntesis Final. Por lo tanto, en este aspecto es homologable a lo planteado por la Alternativa A, que se representa a continuación:



Fuente: Elaboración propia.

En el caso del acceso público al borde lacustre, los acuerdos antes mencionados implican la aplicación de la Opción A. En esta opción se definen accesos públicos puntales al lago, los que son coincidentes con la Alternativa Síntesis Final, tal como se muestra a continuación:



Fuente: Elaboración propia.

8.6.4. ALTERNATIVA SÍNTESIS FINAL.

A continuación se presenta a modo de resumen, la Alternativa Síntesis Final de estructuración, concluyendo el proceso de formulación de los objetivos del Plan (aplicación de los componentes de la Imagen Objetivo y sus Objetivos de Planificación) a ser abordado por el Anteproyecto del Plan Regulador Comunal (siguiente capítulo de la presente Memoria).

La alternativa síntesis toma los objetivos del Plan definidos como parte de la formulación de la imagen objetivo, además de avanzar en la definición de la estructura de zonificación y de conectividad vial, que sirve de base para la propuesta del nuevo Plan Regulador Comunal, incluyendo los acuerdos alcanzados por el Concejo Municipal. En este sentido, corresponde al esquema final de estructuración del territorio, que es tomando como base del proceso de formulación de nuevo Plan, siendo incorporado en la definición de sus componentes normativos (zonificación, vialidad estructurante y normas urbanísticas, entre otros), los que quedan contenidos en su respectiva Ordenanza y Planos.

En términos generales, del total del área de expansión urbana definida por esta alternativa alcanza a las **347,3 hectáreas**. Lo anterior, corresponde a un incremento del área urbana establecida por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996 (220,4 hectáreas), que alcanza a las 126,8 hectáreas, que representa a un incremento equivalente al 57,5%.

Dentro del área urbana propuesta se definen seis tipos de zonas, de acuerdo a sus principales características de usos de suelo y orientaciones de planificación: Zonas Mixtas, Zonas Mixtas / Frente Lacustre, Zonas Residenciales / Habitacionales, Zonas Residenciales / Frente Lacustre, Zonas de Equipamientos, Áreas Verdes y Espacio Público. En el siguiente cuadro y figura se presenta una caracterización general de las zonas propuestas:

CUADRO N° 8-14: Caracterización General de Zonas de la Alternativa Síntesis Final de Puerto Octay

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos normativos
Zonas Mixtas	ZM1. Mixto Centro Zona Típica.	- Sector central de la Villa Puerto Octay, inscrita dentro de la Zona Típica vigente desde 2010. - Sector reconocido con valor patrimonial y protegido como Zona Típica (ZT), además de incluir Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) definidos por el PRC de Puerto Octay de 1996.	- Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes.
	ZM2. Mixto Centro.	- Sector central de la Villa Puerto Octay, fuera de la Zona Típica.	- Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes.
	ZM3. Mixto Subcentro.	- Zonas orientadas a la implementación de nuevos subcentros de equipamientos y servicios, en el interior de los sectores orientados a la expansión residencial.	- Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Prohibición de actividades productivas. - Subdivisión predial mínima: de 200 m². - Altura máxima de edificación: 10,5 m (3 pisos) para equipamientos y de 7 m (2 pisos) para usos residenciales
	ZM4. Mixto Corredores de Acceso.	- Zonas orientadas a regular las áreas contiguas a los principales accesos a Puerto Octay (caminos U-551-V y U-951). - Regular la localización de actividades que se vean favorecidas por la condición de localización de los caminos, como son los usos de grandes equipamientos y actividades productivas.	- Usos mixtos de equipamientos y residenciales. - Actividades productivas inofensivas, del tipo taller y almacenamiento. Prohibición de industrias. - Subdivisión predial mínima: de 500 m². - Altura máxima de edificación: 10,5 m (3 pisos) para equipamientos y de 7 m (2 pisos) para usos residenciales
Zonas Mixtas / Frente Lacustre	ZM5. Mixto Turístico Borde Lacustre.	- Sector de borde lacustre emplazado entre la Villa Puerto Octay y el Sector de Punta Centinela. - Persigue regular los terrenos de borde lago, definiendo usos de equipamientos orientados al desarrollo turístico, además de	- Usos mixtos de equipamientos y residenciales (vivienda en baja densidad y hospedaje). - Prohibición de actividades productivas y de equipamientos de gran tamaño. - Subdivisión predial mínima: sobre 1.000 m².

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos normativos
		usos residenciales de baja densidad y de hospedaje.	- Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
Zonas residenciales / habitacionales	ZH1. Loteos y Urbanizaciones Existentes.	- Incorpora los loteos residenciales existentes en las Villa Puerto Octay y en la Villa Alto Octay.	- Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios a este uso, con prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación homologables a las existentes
	ZH2. Residencial Áreas de Expansión Urbana.	- Define las áreas previstas para la expansión urbana, orientadas a usos residenciales (vivienda), junto con equipamientos básicos complementarios con este uso. - Zona orientada a la implementación de nuevos barrios residenciales.	- Usos residenciales (vivienda, hogares de acogida y hospedaje), junto con equipamientos. - Prohibición de actividades productivas y de equipamientos de gran tamaño. - Subdivisión predial mínima: entre 150 m ² y 200 m ² - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos)
	ZH3. Residencial Áreas de Expansión Urbana, transición área rural.	- Define las áreas previstas para la expansión urbana, emplazados en los bordes del área urbana propuesta. - Usos de suelo orientadas a usos residenciales (vivienda), junto con equipamientos básicos. - Definición de una menor intensidad de uso de suelo y de construcciones respecto a al resto de las áreas de expansión, con el fin de actuar con una franja de transición con el área rural.	- Usos residenciales (vivienda, hogares de acogida y hospedaje), junto con equipamientos. - Prohibición de actividades productivas y de equipamientos de gran tamaño. - Subdivisión predial mínima: 500 m ² Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
	ZH4. Residencial existente en área con restricción.	- Reconoce los sectores que presentan viviendas emplazados en las áreas con restricción de acuerdo al PRC de Puerto Octay 1996 (zona ZR2). - Persigue regular las construcciones existentes, estableciendo una baja intensidad en la utilización del suelo, acorde con las condiciones de restricción.	- Usos residenciales (vivienda y hospedaje). - Prohibición de usos de equipamiento y actividades productivas. - Subdivisión predial mínima: sobre 1.000 m ² Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
Zonas Residenciales / Frente Lacustre	ZH5. Residencial Turístico sector nororiente de Puerto Octay.	- Definida en el sector nororiente del área urbana vigente de la Villa Puerto Octay, frente al lago Llanquihue. - Orientación hacia actividades turísticas, de equipamientos y residenciales (vivienda y hospedaje).	- Usos residenciales (vivienda y hospedaje), junto con equipamiento orientado a la actividad turística (comercio menor, cultura, deporte). - Prohibición de usos de equipamiento de gran tamaño (estadios, centros comerciales, entre otros). - Prohibición de actividades productivas. - Subdivisión predial mínima: sobre 500 m ² - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
	ZH6. Residencial Turístico sector Punta Centinela.	- Establecida al poniente del camino de acceso a Punta Centinela, reconociendo el área urbana definida por el PRC de Puerto	- Usos residenciales (vivienda y hospedaje), junto con equipamiento orientado a la actividad turística (comercio menor, cultura, deporte).

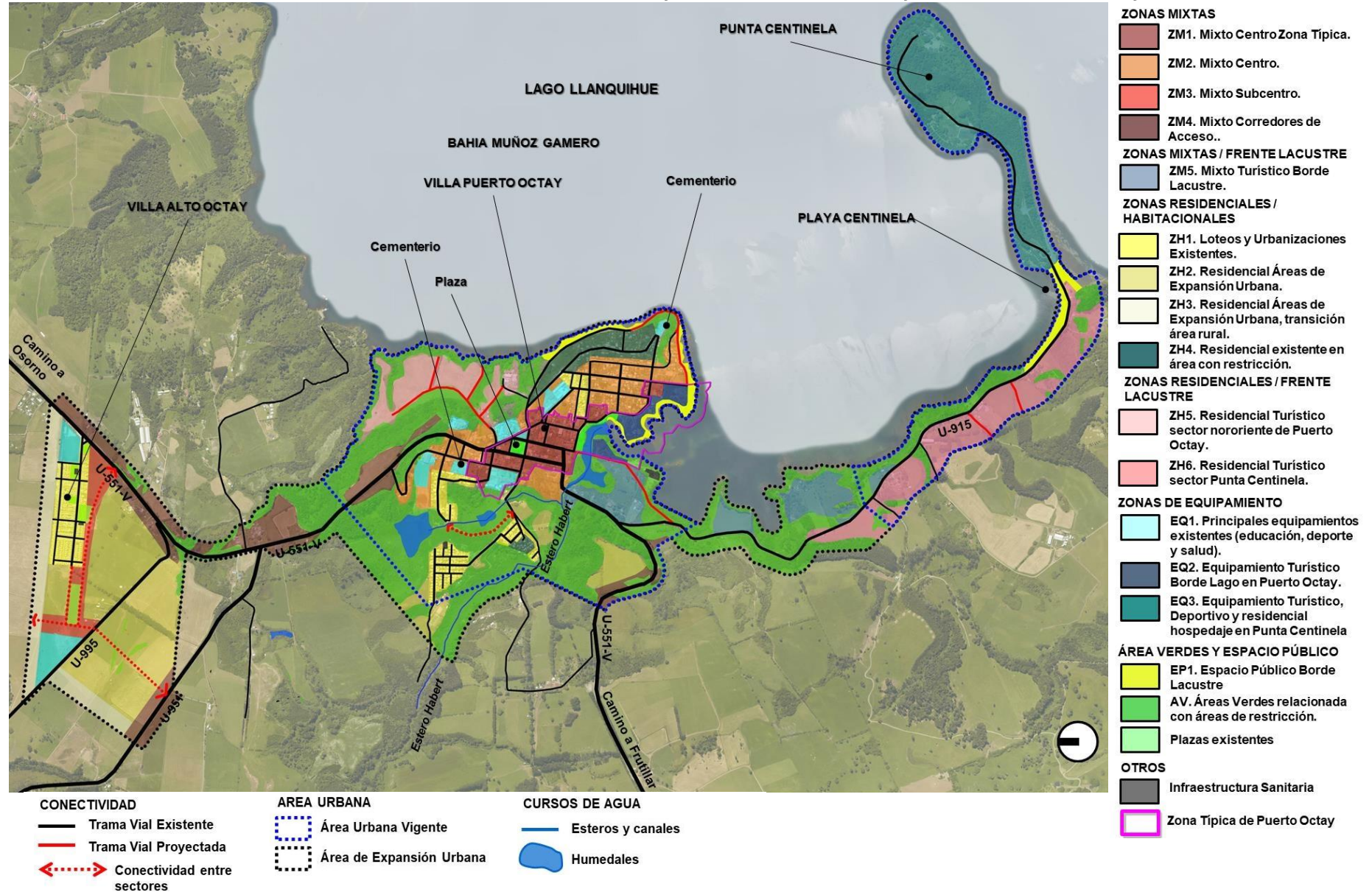
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general	Lineamientos normativos
		Octay 1996 (zona Z4). - Orientación hacia actividades turísticas, de equipamientos y residenciales (vivienda y hospedaje).	- Prohibición de usos de equipamiento de gran tamaño (estadios, centros comerciales, entre otros). - Prohibición de actividades productivas. - Subdivisión predial mínima: sobre 1.000 m ² - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos)
Zonas de Equipamiento	EQ1. Principales equipamientos existentes (educación, deporte y salud)	- Reconocimiento de los principales equipamientos presentes en el área urbana (educacional, salud y deportivo).	- Usos de suelo de equipamiento. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes.
	EQ2. Equipamiento Turístico, Deportivo y residencial hospedaje en Punta Centinela.	- Definición de la península de Punta Centinela como una zona destinada a usos de equipamientos orientados a la actividad turístico, junto con usos residenciales de hospedaje con el fin de acoger el funcionamiento del Hotel Centinela. - Persigue preservar las condiciones naturales y de ocupación de suelo presentes en la península.	- Usos de suelo de equipamientos (deportivos, culturales, sociales) y residencial (hospedaje). - Prohibición de actividades productivas. - Subdivisión predial mínima: 1.000 m ² . - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
	EQ3. Equipamiento Turístico Borde Lago en Puerto Octay.	- Definición en el borde lacustre del sector central de la Villa Puerto Octay, de una zona orientada al desarrollo de actividades turísticas, con una baja intensidad de utilización del suelo. - Borde lacustre inscrito dentro de la Zona Típica de Puerto Octay.	- Usos de suelo de equipamiento asociado a actividades turísticas (comercio menor, deporte, cultural) y residencial (hospedaje). Además de actividades de infraestructura de transporte náutico. - Prohibición de actividades productivas. - Subdivisión predial mínima: 2.500 m ² . - Altura máxima de edificación: 7 m (2 pisos).
Área Verdes y Espacio Público	EP1. Espacio Público Borde Lacustre	- Definición del borde lacustre con una franja de acceso público, mediante su declaración de utilidad pública.	- Uso de espacio público, acogido al artículo 2.1.30 de la OGUC. - Declaratoria de utilidad pública bajo lo establecido por el artículo 59 de la LGUC.
	AV. Áreas Verdes relacionada con áreas de restricción.	- Áreas verdes propuestas, asociadas a nuevas plazas y parques, además de favorecer la protección de cauces, humedales y laderas, como complemento a la protección de los atributos naturales de la ciudad y las potenciales áreas de riesgos.	- Usos de área verde de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.31 de la OGUC.
	Plazas existentes	- Reconocimiento de plazas existentes.	-

Fuente: Elaboración propia

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

FIGURA Nº 8-13: Alternativa Síntesis Final de Puerto Octay: Esquema de Zonificación y Conectividad del Anteproyecto



Fuente: Elaboración propia

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

9. DESCRIPCIÓN DEL PLAN

El presente capítulo expone la propuesta definitiva de modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, en cuanto a su zonificación, normas urbanísticas, áreas de restricción y protección y vialidad estructurante.

Este instrumento de planificación territorial persigue regular y orientar el desarrollo urbano de Puerto Octay, incluyendo a la Villa del mismo nombre, la Villa Alto Octay y el Sector de Punta Centinela, de acuerdo a la legislación urbana vigente, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su respectiva Ordenanza (OGUC).

La definición del Plan toma como base la Imagen Objetivo, los Objetivos de Planificación y la Alternativa Síntesis Final presentada en el capítulo anterior. Corresponde a un avance sobre esta última, pero precisando su propuesta de zonificación y vialidad estructurante, de acuerdo al ámbito de acción normativo de un Plan Regulador Comunal.

9.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA.

El área urbana vigente establecida por el Plan Regulador Comunal (PRC) de Puerto Octay de 1996, presenta una superficie total de 221,3 Ha, aproximadamente, la que se divide en dos polígonos o áreas urbanas independientes. El primero se relaciona con la Villa Puerto Octay con 157,2 hectáreas, mientras que el segundo incluye el sector de Punta Centinela con 65,1 hectáreas.

CUADRO N° 9-1: Área Urbana vigente Comuna de Puerto Octay

Área Urbana	Sup. (m2)	%
Villa Puerto Octay	157,2	65,3
Sector Punta Centinela	64,1	34,7
Total	221,3	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir de antecedentes del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay 1996

La presente modificación del PRC de Puerto Octay establece un nuevo límite urbano para la comuna, que incluye a la Villa Puerto Octay, el Sector de Punta Centinela y a la Villa Alto Octay, conformando un área urbana de aproximadamente **347,3 hectáreas** (ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 9-2: Ampliación del área urbana de la Modificación del PRC de Puerto Octay

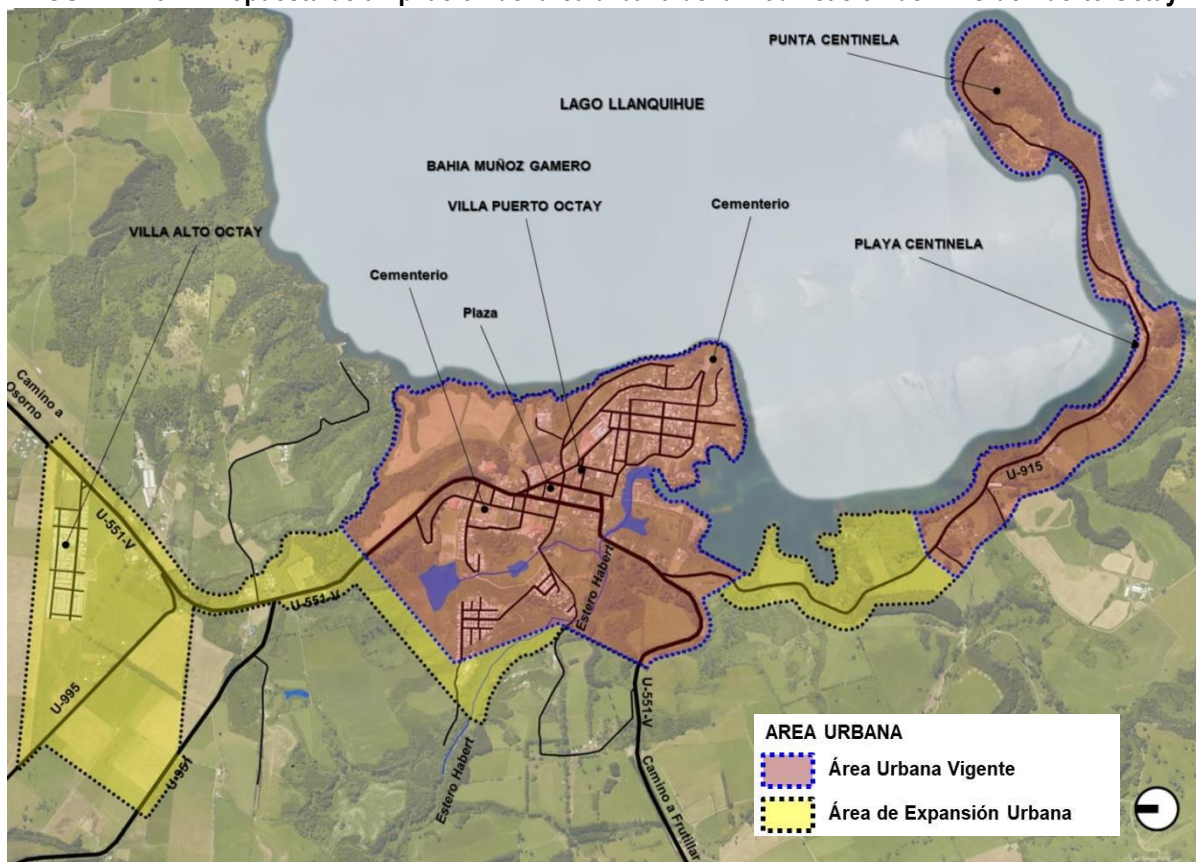
Área Urbana	Área Urbana vigente Sup. (m2)	Área Urbana propuesta Sup. (m2)	Incremento Sup. (m2)	Incremento %
Puerto Octay	221,3	347,3	126,0	56,9

Fuente: Elaboración propia.

En el nuevo Plan se establece un incremento del área urbana de **126 hectáreas**, equivalente a una variación de un 56,9% respecto a la situación vigente (ver figura de la página siguiente). Al respecto se persiguen los siguientes objetivos

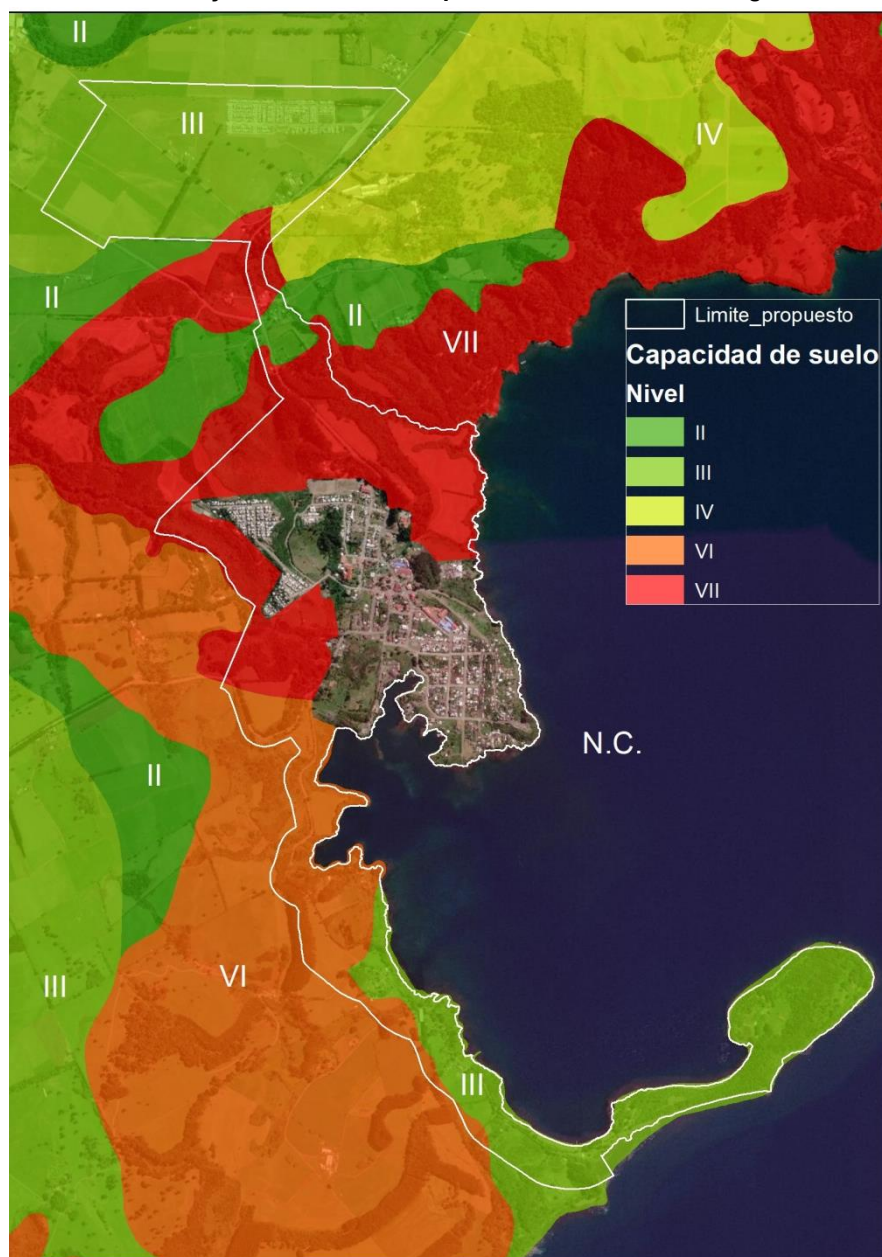
- En la nueva área urbana se incluye la Villa Alto Octay junto con establecer un área para su expansión.
- En esta nueva área urbana se busca vincular la Villa Puerto Octay con la Villa Alto Octay, a lo largo del camino U-551-V.
- Se integra la Villa Puerto Octay y con el sector de Punta Centinela, vinculando las áreas urbanas vigentes, generando la continuidad urbana hacia el borde lacustre, que en la actualidad se encuentra interrumpida.

FIGURA N° 9-1: Propuesta de ampliación del área urbana de la Modificación del PRC de Puerto Octay



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 9-1-B: Propuesta de ampliación del área urbana de la Modificación del PRC de Puerto Octay en relación a la Capacidad de Uso de Suelo agrícola



Fuente: Elaboración propia con base al IDE de fuente CIREN.

En el Anteproyecto: la extensión urbana propuesta afecta principalmente suelos de capacidad VI y VII, excepto una pequeña parte en las mesetas habitables, donde se afecta suelo de capacidad II y III en menor cuantía que la opción originalmente sometida a discusión pública

9.2 PROPUESTA DEL PROYECTO DEL PLAN

9.2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONIFICACIÓN.

En el área urbana propuesta por el presente Plan se establecen 16 categorías de zonas urbanizables, agrupadas de acuerdo a los usos de suelo predominante y su localización (zonas mixtas, residenciales, equipamientos e infraestructura), junto con 3 zonas destinadas a plazas y parques (incluyendo las plazas existentes) y áreas de riesgo, además del reconocimiento de la Zona Típica presente en el centro de Puerto Octay y 16 Inmuebles de Conservación Histórica establecidos por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996. Esta propuesta de zonificación se resume a continuación:

A. Propuesta de Zonificación:

a) Área Urbana (o Urbanizable):

Tipos de zona	Zonas
Zonas Mixtas	- ZM1. Zona Mixta 1 (centro y Zona Típica) - ZM2. Zona Mixta 2 (centro) - ZM3. Zona Mixta 3 (subcentro) - ZM4. Zona Mixta 4 (corredores de acceso) - ZM5. Zona Mixta 5 (borde lacustre)
Zonas Residenciales	- ZH1. Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes) - ZH2. Zona Residencial 2 (expansión residencial) - ZH3. Zona Residencial 3 (expansión residencial de borde urbano) - ZH4. Zona Residencial 4 (áreas residenciales en terrenos en pendiente) - ZH5. Zona Residencial 5 (expansión residencial y turística) - ZH6. Zona Residencial 6 (expansión residencial y turística Sector Punta Centinela)
Zonas de Equipamiento	- ZE1. Zona de Equipamiento 1 - ZE2. Zona de Equipamiento 2 (cementerio) - ZET1. Zona de Equipamiento y Turismo 1 - ZET2. Zona de Equipamiento y Turismo 2 (Punta Centinela)
Zonas de Infraestructura	- ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria

b) Parques y Plazas:

Tipos de zona	Zonas
Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC)	- EP. Plazas y Parques
Terrenos destinados a Parques y Plazas	- ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos
Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC)	- ZAV. Zona Uso Área Verde

Áreas restringidas al desarrollo urbano:

c) Áreas de Riesgos:

Tipos de zona	Zonas
Áreas inundables o potencialmente inundables	- AR1. Zonas inundables o potencialmente inundables.
Áreas propensas a remoción en masa de aluviones o rodados	- AR2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

Áreas de Protección:

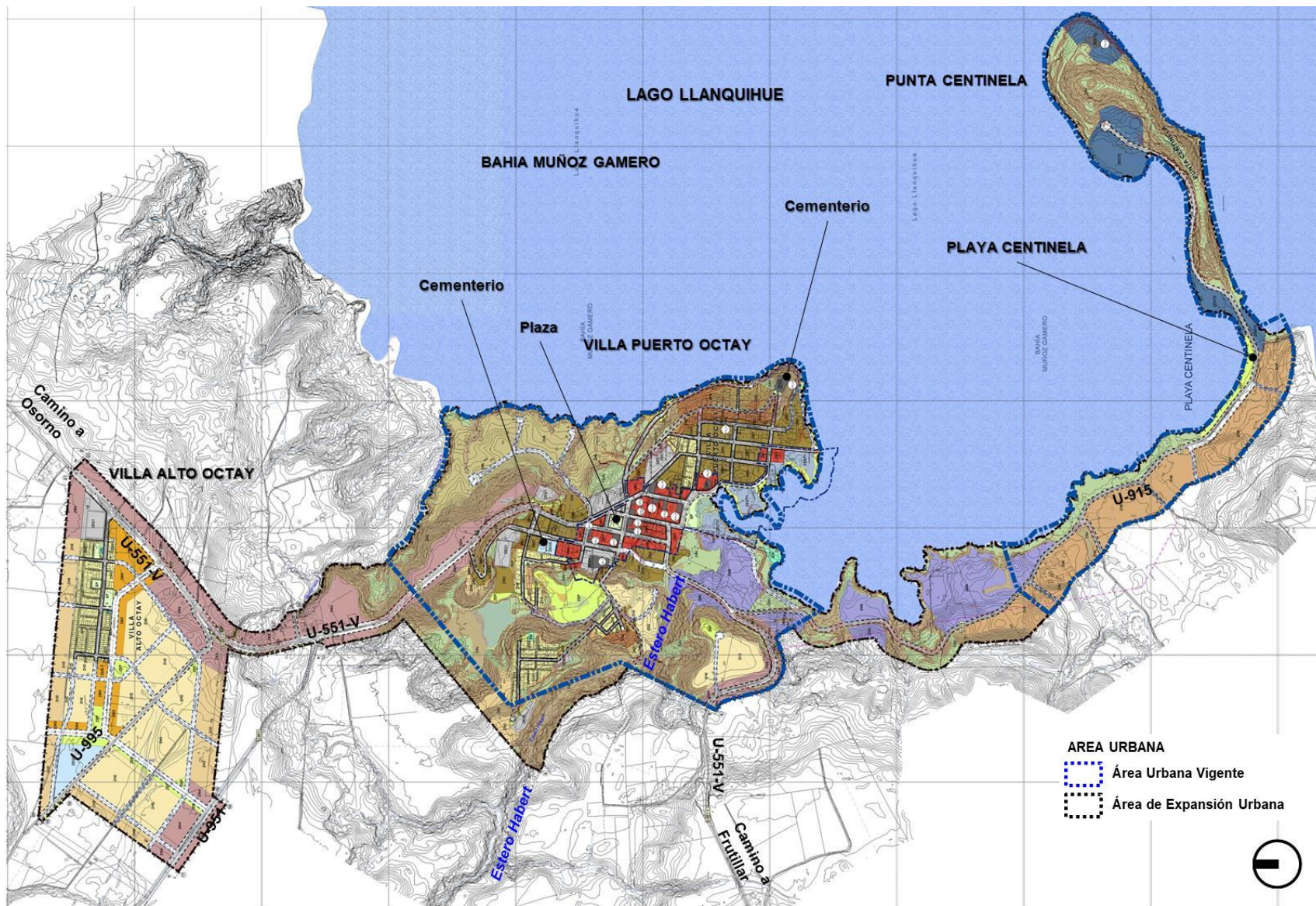
d) Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural:

Zona	Nombre
ZT	- Zona Típica
ICH	- Inmueble de Conservación Histórica

En la siguiente figura se presenta las propuestas de zonificación en el área urbana de Puerto Octay, cuyo detalle se encuentra representado en el Planos PRC-PO, que forma parte del expediente de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay:

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

FIGURA N° 9-2: Esquema de Zonificación: Anteproyecto de Modificación Plan Regulador Comunal de Puerto Octay



Fuente: Elaboración propia.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

B. Descripción General de la Zonificación:

En el interior del área urbana propuesta en Puerto Octay se establecen zonas urbanizables (zonas mixtas, zonas residenciales, zonas de equipamientos y zonas de infraestructura) y áreas de parques y plazas, junto con las áreas restringidas al desarrollo urbano y zonas de protección.

Las superficies de las zonas urbanizables y de plazas y parques son presentadas en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 9-3: Resumen de superficies por zonas en área urbana

Categoría de zona		Zonas		Sup. Ha	%
		Sigla	Nombre		
Área Urbana (o Urbanizable)	Zonas de Mixtas	ZM1	Zona Mixta 1 (centro y Zona Típica)	6,6	1,9
		ZM2	Zona Mixta 2 (centro)	13,7	4,0
		ZM3	Zona Mixta 3 (subcentro)	5,3	1,5
		ZM4	Zona Mixta 4 (corredores de acceso)	24,6	7,1
		ZM5	Zona Mixta 5 (borde lacustre)	19,0	5,5
			Sub-Total	69,2	19,9
	Zonas Residenciales	ZH1	Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes)	11,6	3,3
		ZH2	Zona Residencial 2 (expansión residencial)	28,6	8,2
		ZH3	Zona Residencial 3 (expansión residencial en borde urbano)	14,2	4,1
		ZH4	Zona Residencial 4 (áreas residenciales en terrenos en pendientes)	4,6	1,3
		ZH5	Zona Residencial 5 (expansión residencial y turística)	12,2	3,5
		ZH6	Zona Residencial 6 (expansión residencial y turística Sector Punta Centinela)	21,5	6,2
		Sub-Total	92,7	26,7	
	Zonas Especiales y de Equipamientos	ZEQ1	Zona de Equipamientos 1	7,8	2,2
		ZEQ2	Zona de Equipamientos 2 (cementerio)	2,7	0,8
		ZEQT1	Zona de Equipamiento y Turismo 1	2,8	0,8
		ZEQT2	Zona de Equipamiento y Turismo 2 (Punta Centinela)	9,4	2,72
			Sub-Total	22,7	6,5
	Zonas de Infraestructura	ZIS	Zona de Infraestructura Sanitaria	0,5	0,1
			Sub-Total	0,5	0,1
Parques y plazas	Zonas de espacios públicos y áreas verdes existentes (Art. 2.1.30 de la OGUC)	EP	Plaza y Parques	1,5	0,4
	Terrenos destinados a plazas y parques	ZEP	Terrenos destinados a plazas y parques	11,4	3,3
	Zonas de áreas verdes (Art. 2.1.31 de la OGUC)	ZAV	Zona Uso Área Verde	101,9	29,3
			Sub-Total	114,8	33,1
			Sup. Total de Zonas	299,9	86,4
			Sup. Vialidad Estructurante	47,3	13,6
			Área Urbana Propuesta	347,3	100,0

Fuente: Elaboración propia.

Como muestra el cuadro anterior, dentro del área urbana propuesta de **347,3 Ha**, las zonas que admiten usos residenciales, es decir, zonas mixtas (ZM1, ZM1A, ZM2, ZM3, ZM4 y ZM5) y zonas residenciales (ZH1, ZH2, ZH3, ZH4, ZH5 y ZH6), ocupan un total de 161,9 Ha, que equivale a un 46,6% del área urbana.

En conjunto las zonas mixtas ocupan 62,9 Ha que representa el 19,9% del área urbana. En tanto, las zonas residenciales alcanzan a las 92,7 Ha, que corresponde al 26,7% del área urbana.

Las zonas de equipamientos alcanzan a las 22,7 Ha, equivalente al 6,5% del área urbana, mientras las zonas de infraestructura llegan a las 0,5 Ha, que corresponde al 0,1% del área urbana.

En el caso de las zonas de parques y plazas, abarcan en conjunto un total de 114,8 Ha, que es equivalente al 33,1% del área urbana. De estas, las plazas y parques existentes (EP) llegan a 1,5 Ha (0,4%), mientras que los terrenos destinados a este tipo de usos de suelo por parte del presente Plan (zona ZEP), llegan a 11,4 Ha (3,3%). En el caso de las zonas de uso de área verde (ZAV), establecidas como complemento de las áreas de riesgos definidas por el Plan, alcanzan una superficie de 101,9 Ha, que representan un 29,3% del área urbana propuesta.

En síntesis, en cuanto al crecimiento urbano futuro de Puerto Octay resulta relevante considerar que en la propuesta de zonificación del Plan, establece que el 46,6% de su área urbana está orientada al desarrollo de usos residenciales, en las cuales se incluyen las áreas consolidadas de las localidades de la Villa Puerto Octay y de la Villa Alto Octay. En este sentido, si bien el Plan establece una ampliación del límite urbano de 126 Ha, la superficie total urbana presenta un 53,4% orientada al desarrollo de usos no residenciales, donde un 33,1% corresponde a usos de áreas verdes y espacio público. Estas últimas, no sólo se encuentran asociadas al reconocimiento de las áreas de este tipo presentes en su interior, sino que responde también al objetivo de planificación de preservar el entorno natural del emplazamiento de Puerto Octay, junto con los cauces presentes en el área urbana.

9.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTO NORMATIVOS

En relación al detalle de cada una de las zonas y sus normas establecidas por el presente Plan, junto con su propuesta de vialidad estructurante y límite urbano, son detalladas en la Ordenanza y Plano que forman parte del expediente del Plan Regulador Comunal, junto a la presente Memoria. No obstante, la descripción general de cada uno de los tipos de zonas, además de sus lineamientos normativos, son presentados a continuación:

9.3.1. ZONAS URBANAS O URBANIZABLES.

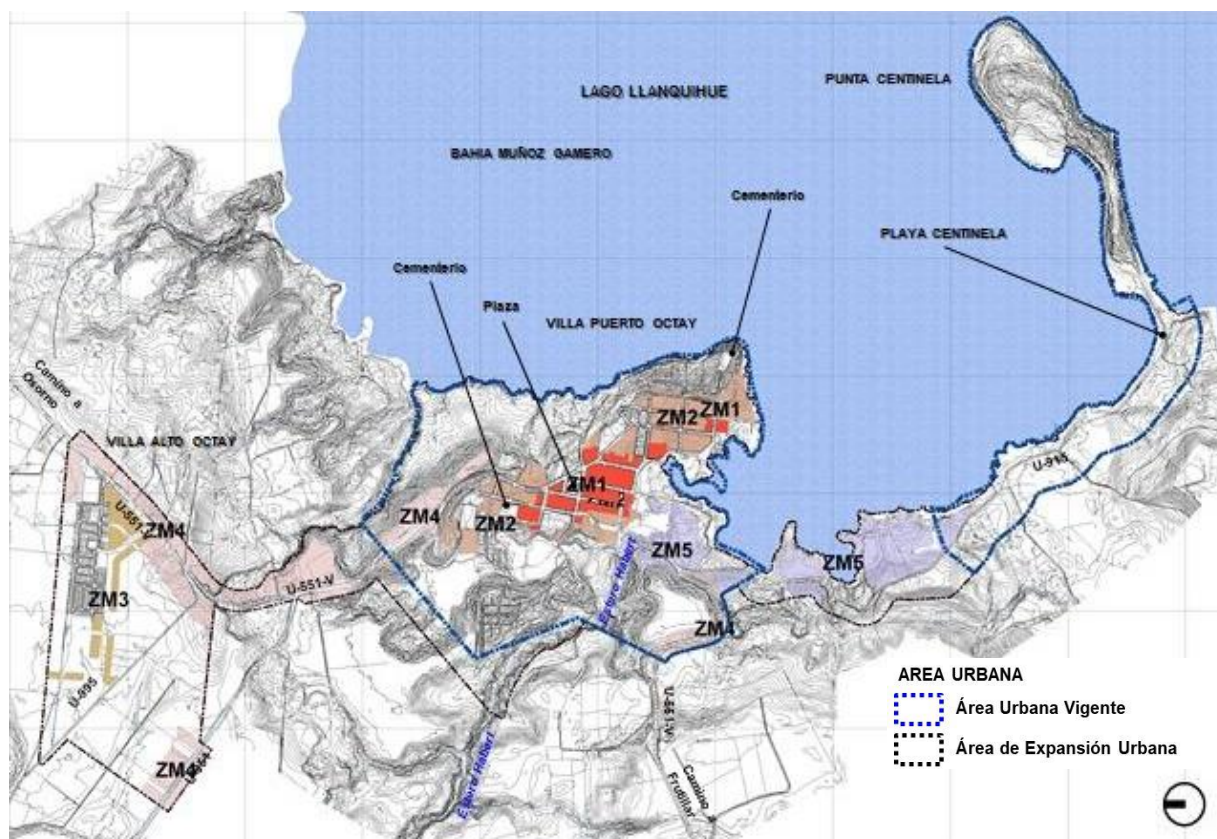
a) Zonas Mixtas:

Las zonas mixtas corresponden, en términos generales, a las áreas establecidas por un Plan Regulador Comunal que buscan reconocer o proponer sectores que alberguen una mayor diversidad e intensidad de tipos de usos de suelo, en complemento a las áreas de predominio residencial. Por lo anterior, se trata de establecer condiciones que admitan el complemento de actividades en un territorio determinado, con usos predominantes de equipamientos (actividades comerciales, de servicios, y otros tipos), e igual o menor grado en cuanto a viviendas.

En el territorio del presente Plan se definen cuatro tipos de zonas mixtas, que se describen a continuación (ver figura de la página siguiente):

- ZM1. Zona Mixta 1 (centro y Zona Típica)
- ZM2. Zona Mixta 2 (centro)
- ZM3. Zona Mixta 3 (subcentro)
- ZM4. Zona Mixta 4 (corredores de acceso)
- ZM5. Zona Mixta 5 (borde lacustre)

FIGURA Nº 9-3: Plan Regulador Comunal de Puerto Octay: Zonas Mixtas



Fuente: Elaboración propia.

- ZM1. Zona Mixta 1 (centro y Zona Típica)

Esta zona es definida en el sector central de la Villa Puerto Octay, inscribiéndose dentro de la Zona Típica de Puerto Octay (Decreto DCTO Nº 512 del Ministerio de Educación el 17 de diciembre de 2010), en el área emplazada al norte de la calle Independencia, además de una parte al oriente de la Costanera Pichi Juan y frente a la calle Santa Ana.

Esta zona persigue orientar y consolidar el desarrollo urbano del sector central de la Villa Puerto Octay, reconociendo su actual rol comercial y de prestadora de servicios, que se emplazan principalmente a lo largo de la calle German Wulf y alrededor de la Plaza de Armas. Además de reconocer las actividades existentes residenciales (vivienda y hospedaje), junto con las relacionadas con la actividad turística, junto con los principales equipamientos de la ciudad y el terminal rodoviario existente.

Las normas urbanísticas definidas en esta zona persiguen contribuir a la preservación de las construcciones con carácter patrimonial existentes en el sector, incorporadas dentro de la Zona Típica vigente, además de aquellas reconocidas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), establecidas por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay en 1996, que son recodadas como parte de la presente Modificación a dicho Plan.

Los objetivos anteriores se ven reflejados en el planteamiento normativo de la zona, donde se persigue admitir usos principalmente de equipamientos comerciales y de servicios, junto con usos residenciales. En esta zona se reconoce la presencia del terminal de buses de la localidad, como infraestructura de transportes, junto con prohibir los usos de actividades productivas.

En relación a las normas de edificación, estas buscan mantener la imagen urbana del centro de Puerto

Octay, con un límite de altura de 7 metros (2 pisos)²⁰. El sistema de agrupamiento propuesto reconoce la diversidad de tipologías de construcciones presentes en el sector, admitiendo en el caso de los usos residenciales y de equipamientos edificaciones de tipo aislado, pareado y continuo.

En relación a la subdivisión predial mínima, se establece un tamaño de 300 m², que es concordante aproximadamente con los predios existentes de menor superficie presentes en el sector, además de mantener lo establecido sobre esta materia por el PRC de Puerto Octay de 1996 (zona Z1). Sobre este predio se puede ocupar en primer piso hasta un 80% de su superficie, sobre el que es factible edificar hasta 1,6 veces la superficie de dicho terreno para usos residenciales y de equipamientos. Junto a lo anterior, se establece una densidad de 80 Hab/Ha (equivalente a 20 viviendas por hectárea, considerando una tasa de ocupación de 4 personas por vivienda, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.22 de la OGUC²¹), lo que junto con las otras normas establecidas en la zona.

En esta zona se podrán precisar las normas urbanísticas mediante la elaboración de Planos Seccionales dentro de la Zona Típica de Puerto Octay, conforme a lo establecido en el artículo 2.7.8 OGUC²². Estos planos permitirán establecer las características arquitectónicas para proyectos que se realicen dentro de la Zona Típica y los vinculados a Inmuebles de Conservación Histórica.

Junto a lo antes expuesto, se podrán precisar las normas urbanísticas de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.7.9 de la OGUC²³, por medio de la elaboración de Planos Seccionales. A diferencia de los definidos por el artículo 2.7.8 de la OGUC, este tipo plano seccional podrá establecer obligaciones para la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, para la obtención de un efecto armónico a través del conjunto de las edificaciones. Al respecto, se recomienda que estas normas sean **consistentes a las características patrimoniales de las construcciones presentes en el interior de la Zona Típica, además de los inmuebles de conservación histórica existentes**. Esta misma medida podrá ser aplicada sobre terrenos con menos de 15 metros de frente sobre nuevas construcciones ubicadas entre edificios construidos, cuya arquitectura se quiere armonizar para la conformación de una imagen urbana homogénea.

²⁰ En relación a la aplicación de las normas de altura máxima de edificación, se considera que las construcciones no deben sobrepasar la altura en metros establecidas por el Plan, además de cumplir una cantidad máxima de pisos. Para efectos de aplicación de la norma, se considera un promedio de altura de 3.5 metros por piso de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.23 de la OGUC. No obstante lo anterior, las edificaciones pueden desarrollar alturas por piso inferiores o superiores a esta medida, pero no podrán superar el máximo de pisos fijados en la zona y su altura máxima en pisos.

²¹ Artículo 2.1.22 de la OGUC. “Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial.”

²² Artículo 2.7.8. de la OGUC: “Las Municipalidades, a través de Planos Seccionales, podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de inmuebles o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante. Tales características arquitectónicas deberán situarse dentro de las normas urbanísticas establecidas para la respectiva zona o subzona en el Plan Regulador Comunal o Seccional”.

²³ Artículo 2.7.9. de la OGUC: “Los Municipios, a través de Planos Seccionales, podrán establecer como obligatorio para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un sector, plaza, calle o avenida, según lo hubiere determinado el Plan Regulador Comunal, la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones.

Esta misma medida podrá imponerse cuando se trate de terrenos con menos de 15 m de frente ubicados entre edificios construidos a cuya arquitectura se quiere armonizar la del nuevo edificio”.

- ZM2. Zona Mixta 2 (centro)

Este tipo de zona es definido como complemento de la zona anterior, en el interior del área central de la Villa Puerto Octay, fuera del perímetro definido por la Zona Típica.

Esta zona persigue orientar y consolidar el desarrollo urbano del sector central, junto con preservar su actual orientación residencial, favoreciendo la ocupación de terrenos subutilizados presentes en el sector. Además se persigue preservar al interior de esta zona las construcciones con carácter patrimonial (al igual que la zona ZM1), incluyendo los Inmuebles de Conservación Histórica vigentes, establecidos por parte del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996, emplazados fuera de la zona ZM1 y, por tanto, en el exterior de la Zona Típica de la localidad.

En esta zona se admiten usos residenciales y de equipamientos, siendo estos últimos orientados principalmente a los tipos de comercio y servicio, junto con la prohibición de usos de actividades productivas.

Al igual que la zona anterior, se persigue regular el desarrollo de construcciones que puedan afectar su imagen urbana, permitiendo edificaciones con un límite de altura de 7 metros (2 pisos). Estas pueden ser de tipo aisladas y pareadas para usos residenciales y de equipamiento. Se admite una subdivisión predial mínima de 300 m², con una ocupación de suelo en primer piso de no más del 60% del predio. Sobre este predio se pueden edificar hasta 1,2 veces la superficie de dicho terreno. Se establece una densidad de 160 Hab/Ha (equivalente a 40 viviendas por hectárea).

Al igual que la zona mixta ZM1, en esta zona se podrán precisar las normas urbanísticas mediante la elaboración de Planos Seccionales, conforme a lo establecido en el artículo 2.7.9 de la OGUC.

- ZM3. Zona Mixta 3 (subcentro)

Esta zona mixta es definida en el área de expansión urbana prevista por el Plan hacia el norte de su área de planificación, en el sector de la Villa Alto Octay. La zona es definida al sur y al poniente de la población existente del mismo nombre, entre el camino U-551-V y el terreno destinado al nuevo cementerio municipal de Puerto Octay.

La definición de esta zona busca favorecer el proceso de implementación de un nuevo centro urbano para el sector de la Villa Alto Octay. Su emplazamiento, persigue integrar el actual emplazamiento de la Villa Alto Octay y los sectores previstos para su crecimiento. Además de los usos residenciales, se admiten usos de equipamientos, junto con infraestructura de transporte.

Las normas urbanísticas propuestas establecen una subdivisión predial mínima de 200 m², admitiendo edificaciones del tipo aislado, pareado y continuo, para usos residenciales y de equipamientos, mientras que el resto de los usos admitidos sólo es de tipo aislado. Se fija una altura máxima levemente superior a las zonas residenciales establecidas en el sector de la Villa Alto Octay (7 metros y 2 pisos), con el fin de propiciar la consolidación de equipamientos, además de destinos residenciales. En este contexto, se fija una altura máxima de 10,5 metros (3 pisos), salvo en el caso del uso de infraestructura con una altura de 7 metros (2 pisos).

Se define una ocupación máxima de suelo en primer piso equivalente al 80% del predio, mientras que la constructibilidad llega hasta 1,6 veces la superficie de este terreno. En cuanto a los usos residenciales, se establece una densidad bruta máxima de 120 Hab/Ha (equivalente a 30 viviendas con hectárea).

- ZM4. Zona Mixta 4 (corredores de acceso)

Este tipo de zona mixta es planteada a lo largo de los principales accesos a Puerto Octay, como es el caso de los caminos públicos U-551-V (Camino a Osorno y Camino a Frutillar) y U-951 (camino a Corte Alto-Ruta 5).

Se busca con la definición de esta zona orientar los usos de suelo en los terrenos colindantes a los caminos de accesos, hacia usos mixtos residenciales y de equipamientos, junto con usos de infraestructura de transporte, los que se ven favorecidos por las condiciones de accesibilidad, además de admitir usos de actividades productivas inofensivas (talleres y almacenamiento). Este tipo de zona es la única dentro de la propuesta del Plan que admite usos de actividades productivas.

Las normas urbanísticas propuestas establecen una subdivisión predial mínima de 500 m², admitiendo edificaciones del tipo aislado y pareado, para usos residenciales y de equipamientos, mientras que el resto de los usos admitidos sólo es de tipo aislado. Se fija una altura máxima de 10,5 metros (3 pisos) para usos de equipamientos y actividades productivas, mientras que para destinos residenciales esta altura es de 7 metros (2 pisos).

Se establece una ocupación de suelo equivalente al 60% del predio (que baja al 50% para usos de actividades productivas e infraestructura), mientras que la constructibilidad es equivalente a 1,2 veces el tamaño del terreno (salvo en las actividades productivas que es de 1).

En cuanto a los usos residenciales, se establece una densidad bruta máxima de 100 Hab/Ha (equivalente a 25 viviendas con hectárea).

- ZM5. Zona Mixta 5 (borde lacustre)

Esta zona es definida en las áreas relacionadas con el borde lacustre, emplazados entre la Villa Puerto Octay y el sector de Punta Centinela.

Esta zona persigue consolidar áreas mixtas entre usos residenciales y de equipamientos, para el desarrollo turístico del borde hacia el lago Llanquihue. Por lo anterior, se admiten este tipo de usos de suelo, con la prohibición de actividades productivas, principalmente.

Las normas urbanísticas establecidas en la zona admiten una subdivisión predial mínima de 1.000 m², donde es factible el desarrollo de construcciones de tipo aisladas, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos). Se fija una ocupación de suelo en primer piso de hasta el 50% del predio, donde se puede edificar hasta una superficie igual a la del mismo terreno (coeficiente de constructibilidad de 1). Junto a lo anterior, se establece una densidad bruta máxima de 100 Hab/Ha (equivalente a 25 viviendas con hectárea).

b) Zonas Residenciales

Este tipo de zonas se presentan como áreas consolidadas o en vías consolidación (propuestas por el Plan), orientadas al desarrollo de usos residenciales principalmente, del tipo vivienda, combinados en menor grado con equipamientos (educación, salud, seguridad y comercial, entre otros), que pueden incluir actividades productivas o de infraestructura compatibles con el uso residencial (en casos puntuales). En el presente Plan se establecen las siguientes zonas residenciales (ver figura de la página siguiente):

- ZH1. Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes)
- ZH2. Zona Residencial 2 (expansión residencial)
- ZH3. Zona Residencial 3 (expansión residencial en borde urbano)
- ZH4. Zona Residencial 4 (áreas residenciales en terrenos en pendientes)
- ZH5. Zona Residencial 5 (expansión residencial y turística)
- ZH6. Zona Residencial 6 (expansión residencial y turística Sector Punta Centinela)

En relación a las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 150 m², sobre el cual es posible el desarrollo de construcciones aisladas, pareadas y continuas, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos). Se admite una ocupación de suelo de hasta el 60% del predio, donde es posible la edificación de hasta 1,2 veces el tamaño del terreno para usos residenciales, mientras que para destinos de equipamientos esta superficie puede llegar hasta 1,6 veces. Se define una densidad de 160 Hab/Ha (equivalente a 40 viviendas por hectárea), que persigue mejorar la disponibilidad y acceso de suelo urbano para acoger el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales, orientado al desarrollo de viviendas en extensión (casas) principalmente.

- ZH3. Zona Residencial 3 (expansión residencial de borde urbano)

Esta zona residencial es definida en los extremos del área urbana propuesta en la Villa Puerto Octay y la Villa Alto Octay, con el fin de actuar como una franja de transición entre las nuevas áreas residenciales de mayor intensidad de utilización del suelo y el área rural.

Esta zona admite usos residenciales y de equipamientos, junto con infraestructura sanitaria. Se establece un menor grado de ocupación de suelo respecto a las zonas residenciales anteriores, con una subdivisión predial mínima de 500 m² y una densidad bruta máxima de 100 Hab/Ha (25 viviendas por hectárea). Se admite una altura máxima de 7 metros (2 pisos) y un sistema de agrupamiento aislado y pareado para usos residenciales, mientras que para usos de equipamientos e infraestructura se considera un sistema de agrupamiento aislado.

- ZH4. Zona Residencial 4 (áreas residenciales en terrenos en pendiente)

Esta zona es definida en las áreas con presencia de terrenos de mayores pendientes en los extremos oriente y poniente de la Villa Puerto Octay, que presentan construcciones en la actualidad. Esta zona precisa el trazado y normas urbanísticas de la zona ZR2 de restricción y baja densidad del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996.

En esta zona se admiten usos residenciales y de equipamientos, con mayores restricciones en este último uso de suelo con respecto al resto de las zonas residenciales y mixtas del centro de la ciudad. Se prohíben usos de actividades productivas y de infraestructuras.

Las normas urbanísticas de edificación y para urbanizaciones, definen una baja intensidad de utilización del suelo, dado las restricciones asociadas a las pendientes y las condiciones de riesgos identificadas en el sector (definidas por el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental del presente Plan).

Se admite una subdivisión predial mínima de 1.000 m², donde es posible el desarrollo de construcciones con un sistema de agrupamiento aislado, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos). Es definida una ocupación de suelo de hasta 50% del predio, junto con una constructibilidad máxima que no puede superar la superficie del terreno (coeficiente de constructibilidad igual a 1). Junto a lo anterior, se fija una densidad bruta máxima de 48 Hab/Ha, equivalente a un total de 12 viviendas por hectárea.

- ZH5. Zona Residencial 5 (expansión residencial y turística)

Este tipo de zona residencial es definida en el sector de nororiente de la Villa Puerto Octay, en las áreas vinculadas al borde lacustre. En la actualidad este sector presenta una baja ocupación, pese a ser parte del área urbana vigente.

Esta zona precisa el trazado de la zona Z3 establecida por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996, actualizado las normas urbanísticas manteniendo la intensidad de utilización de suelo propuesta, buscando favorecer su consolidación.

Se admiten usos residenciales y de equipamientos, que faciliten la conformación de un nuevo barrio

residencial y turístico en este sector. Además se admiten usos de infraestructura sanitaria.

Se establece una subdivisión predial mínima de 500 m², donde es posible el desarrollo de construcciones de tipo aisladas, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos). Junto a lo anterior, se admite una ocupación de suelo de hasta el 60% del predio, donde es posible la implementación de edificaciones de hasta una superficie igual al tamaño del terreno. Se define una densidad bruta máxima de 60 Hab/Ha, que equivale a un total de hasta 15 viviendas por hectáreas.

- ZH6. Zona Residencial 6 (expansión residencial y turística Sector Punta Centinela)

Esta zona residencial es establecida en el sector de Punta Centinela, emplazadas al poniente del camino de acceso a la península del mismo nombre. Esta zona actualiza el trazado de la zona residencial Z4 definida por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996, junto a sus normas urbanísticas manteniendo una baja intensidad de ocupación de este territorio.

Se admiten usos residenciales y de equipamientos, persiguiendo la conformación de un sector residencial y turístico frente al lago Llanquihue.

Es definida una subdivisión predial mínima de 1.000 m², donde es posible la implementación de construcciones de tipo aisladas, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos). Es admitida una ocupación del predio de hasta un 40% de su superficie, donde es factible edificar hasta un 80% de la superficie del terreno. Es establecida una densidad bruta máxima de 60 Hab/Ha, que equivale a un máximo de 15 viviendas por hectárea, homologable a la densidad establecida por la zona Z4 del Plan Regulador Comunal vigente.

c) Zonas de equipamiento

Este tipo de zonas corresponden a las destinadas de forma preferente o exclusiva para usos de equipamientos. En el presente Plan se definen las siguientes zonas de equipamientos (ver figura de la página siguiente):

- ZE1. Zona de Equipamientos 1
- ZE2. Zona de Equipamientos 2 (cementerio)
- ZET1. Zona de Equipamiento y Turismo 1
- ZET2. Zona de Equipamiento y Turismo 2 (Punta Centinela)

- ZE1. Zona de Equipamiento 1

Esta tipo de zonas reconoce los principales terrenos destinados a equipamientos dentro de la Villa Puerto Octay y la Villa Alto Octay, correspondientes a los tipos deportivos, educacionales, de salud y de servicios.

En esta zona se persigue admitir usos de equipamientos de todas las clases, que permitan diversificar las posibilidades de utilización de estos terrenos, independientes de sus usos actuales, siempre y cuando, se preserve su sentido de zona de equipamiento.

En relación a las normas de edificación, se persigue una subdivisión predial mínima de 500 m² y un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una altura máxima de 10 metros (3 pisos).

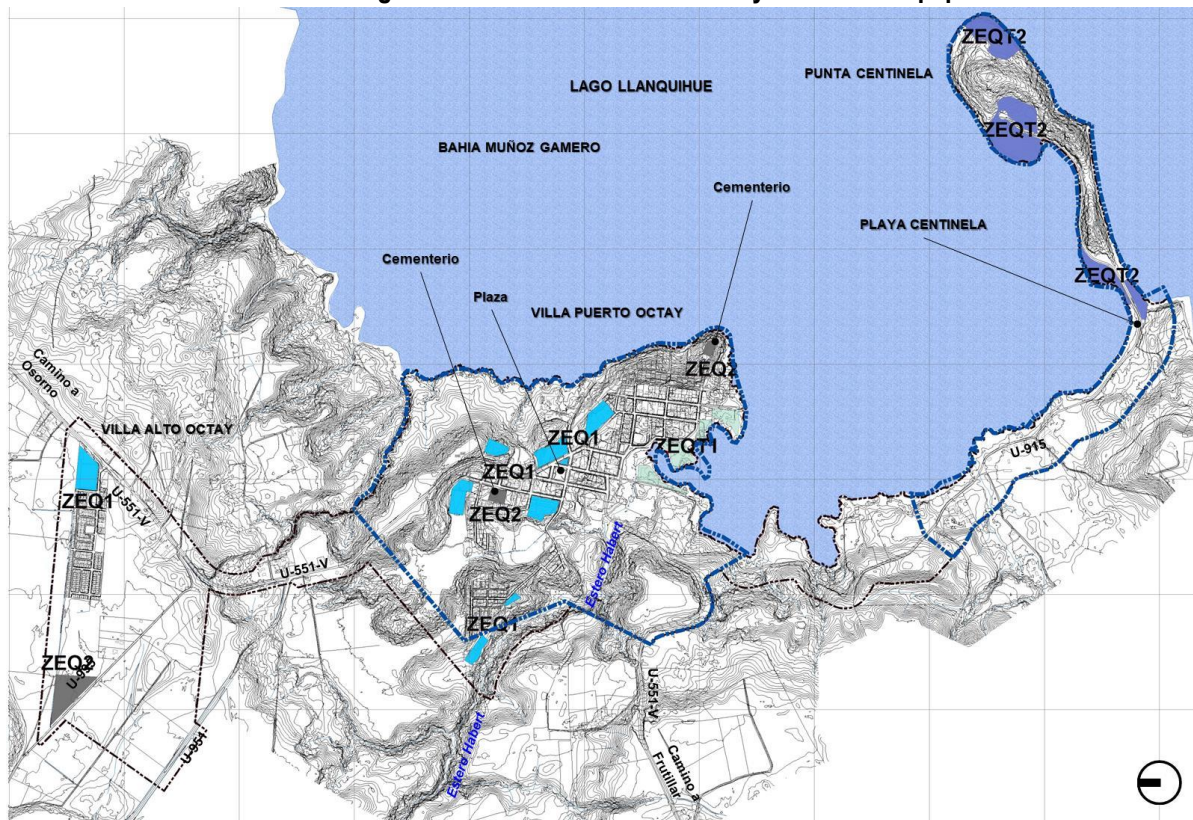
- ZE2. Zona de Equipamiento 2 (cementerio)

Esta zona tiene como objetivo reconocer los predios que en la actualidad corresponden a destinos de Cementerio. En la Villa Puerto Octay se incluyen en esta zona los dos cementerios presentes en la localidad. Junto a lo anterior, se reconoce en el sector de la Villa Alto Octay el terreno destinado al emplazamiento del nuevo cementerio municipal.

Las actividades de estos recintos están reguladas de acuerdo a la normativa vigente (Código Sanitario

y Reglamento General de Cementerios), además de las normas y ordenanzas propias de cada cementerio. En este caso, el Plan establece normas urbanísticas dentro de su ámbito de acción, definiendo una subdivisión predial mínima de 1.500 m², con una altura máxima para las edificaciones de no más de 7 metros para usos de equipamiento.

FIGURA N° 9-5: Plan Regulador Comunal de Puerto Octay: Zonas de Equipamiento



Fuente: Elaboración propia.

- **ZEQT1. Zona de Equipamiento y Turismo 1**

En los sectores emplazados en el borde lacustre relacionado con el centro de la Villa Puerto Octay, se establece este tipo de zona de equipamiento, entre las calles Esperanza y Santiago. Se busca consolidar áreas de equipamientos orientados al desarrollo de la actividad turística, con condiciones urbanísticas acordes con una baja intensidad de utilización del suelo en el borde lacustre.

Se admiten usos de equipamientos y residenciales (exclusivamente de hospedaje), además de infraestructura de transporte (recintos marítimo o portuarios).

Es establecida una subdivisión predial mínima de 1.000 m², con una altura máxima de edificación de 7 m (2 pisos), con un sistema de agrupamiento aislado. Se fija una ocupación de suelo para las construcciones de hasta un 40% del predio, donde es posible edificar hasta una superficie equivalente al 80% del mismo terreno.

- **ZEQT2. Zona de Equipamiento y Turismo 2 (Punta Centinela)**

Esta tipo de zona es definida en la península de Punta Centinela, en las áreas que presentan presencia de construcciones y actividades en la actualidad, como es el caso del Hotel Centinela, medialuna del Club de Rodeo y zonas de camping e instalaciones anexas.

El objetivo es consolidar zonas de usos de equipamientos específicas dentro la península, claramente

diferenciadas de los sectores con presencia de vegetación y de mayores pendientes, con valor paisajístico y natural. Estos últimos son definidos como parte de las zonas de usos de áreas verdes previstos por el Plan (ZAV), con el fin de contribuir a su protección.

En las zonas de equipamientos se admite este tipo de uso de suelo, de las clases comercio (restaurantes y locales comerciales asociados), culto, cultura y deporte. Además se permite el uso residencial de hospedaje, reconociendo la actividad de este tipo del Hotel Centinela.

Se establece una subdivisión predial mínima de 2.500 m², donde se pueden desarrollar construcciones aisladas de hasta 7 metros de altura (2 pisos). Se fija una baja ocupación de hasta 20% del terreno y una constructibilidad de un 20% del mismo.

d) Zonas de infraestructura

Dentro de esta categoría se reconocen recintos existentes destinados a usos de infraestructura. En el presente Plan se establece la siguiente zona:

- ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria

Se reconocen como parte de la zona ZIS los recintos donde se emplazan las obras de infraestructura sanitaria existente, localizadas al interior del área urbana propuesta por el Plan. En esta zona se admiten principalmente usos de infraestructura de este tipo, correspondientes a plantas de agua potable y plantas de tratamiento de aguas servidas y aguas lluvias.

Las normas propuestas en la zona, apuntan una baja intensidad en la ocupación del suelo, con una subdivisión predial mínima de 500 m², admitiendo el desarrollo de construcciones aisladas, con una altura máxima de 7 metros, con una ocupación del predio y una constructibilidad de hasta el 50% del terreno.

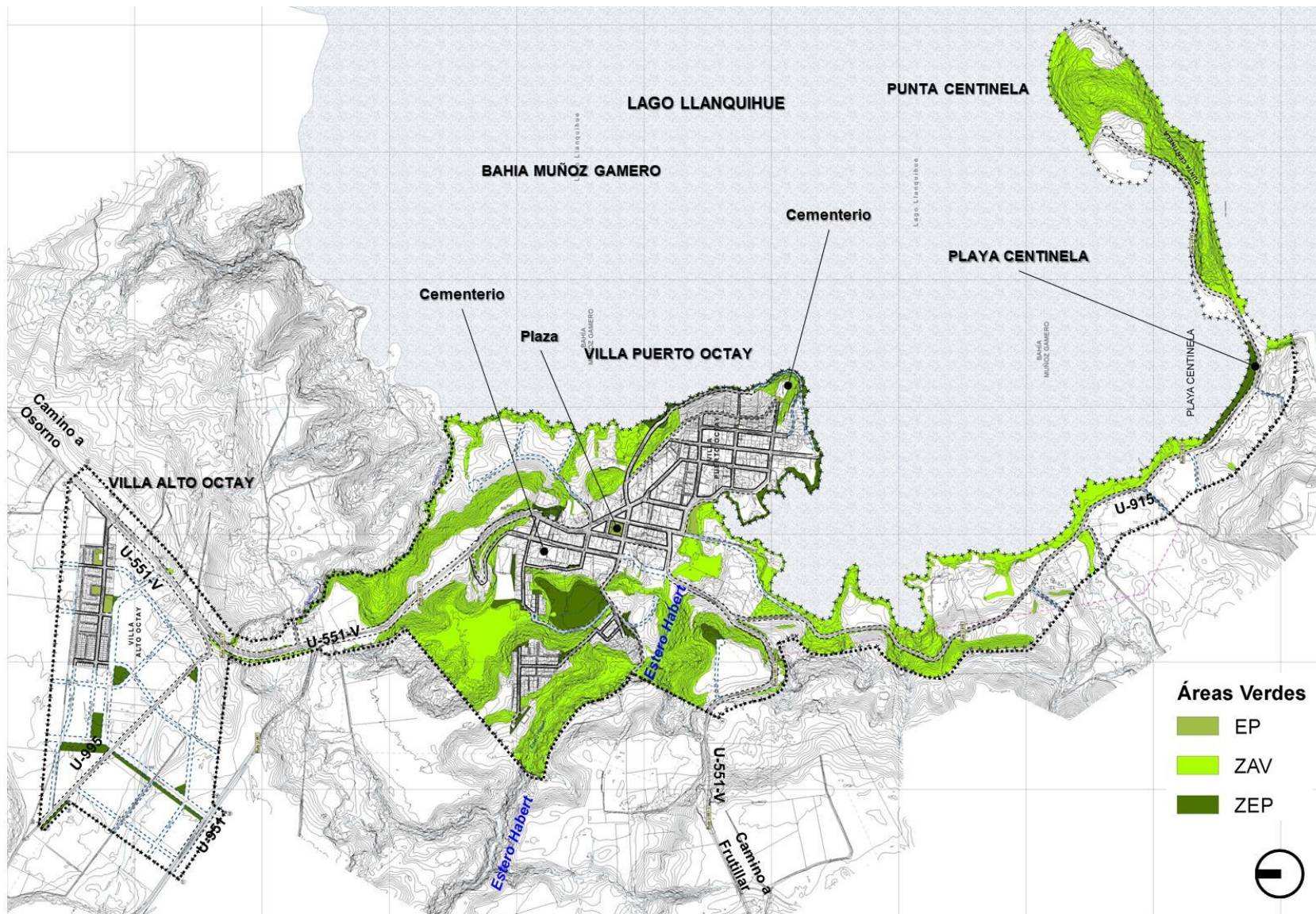
9.3.2. PARQUES Y PLAZAS.

En esta categoría se incluyen los terrenos que en la actualidad se encuentran ocupados por áreas verdes de plazas y parques en la actualidad, además de aquellos terrenos que son destinados a este tipo de usos de suelo.

En el siguiente esquema se resume la distribución de las zonas de parques y plazas en el área urbana de Puerto Octay (ver figura de la página siguiente).

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

FIGURA N° 9-6: Plan Regulador Comunal de Puerto Octay: plazas, parques y zonas de usos de áreas verdes



Fuente: Elaboración propia.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

a) Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC)

- EP. Plazas y Parques

En esta categoría se reconocen las plazas y áreas verdes existentes dentro del área urbana propuesta por el Plan, en su calidad de Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP), de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.30 de la OGUC.

b) Terrenos destinados a plazas y parques:

- ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos

Mediante esta zona se identifican aquellos terrenos destinados por el presente Plan a plazas y parques, acogidos a las disposiciones sobre declaratorias de utilidad pública (DUP) del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

c) Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC)

- ZAV. Zona Uso Área Verde

Esta zona está orientada al desarrollo de usos de área verde y usos de equipamientos complementarios a este tipo de usos de suelo, de acuerdo a la aplicación del artículo 2.1.31 de la OGUC. Es establecida como complemento de las áreas de riesgos relacionadas con cauces y quebradas dentro del límite urbano propuesto.

Se incluyen dentro de esta categoría las áreas de borde de esteros, vinculados con áreas propensas a inundaciones o desbordes, además de los sectores propensos a deslizamientos, ambos determinados como áreas de riesgos, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. Junto a lo anterior, se reconocen sectores con importante presencia de vegetación, relacionadas con las áreas de riesgos.

9.3.3. ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO.

Las áreas restringidas al desarrollo urbano corresponden a las áreas de riesgo y zonas no edificables presentes dentro del territorio sujeto a planificación. La definición de este tipo de áreas y zonas es establecida de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.1.17 de la OGUC, siendo fundado a través del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, que forma parte de los Estudios Especiales contenidos en la presente Memoria Explicativa.

a) Áreas de Riesgo

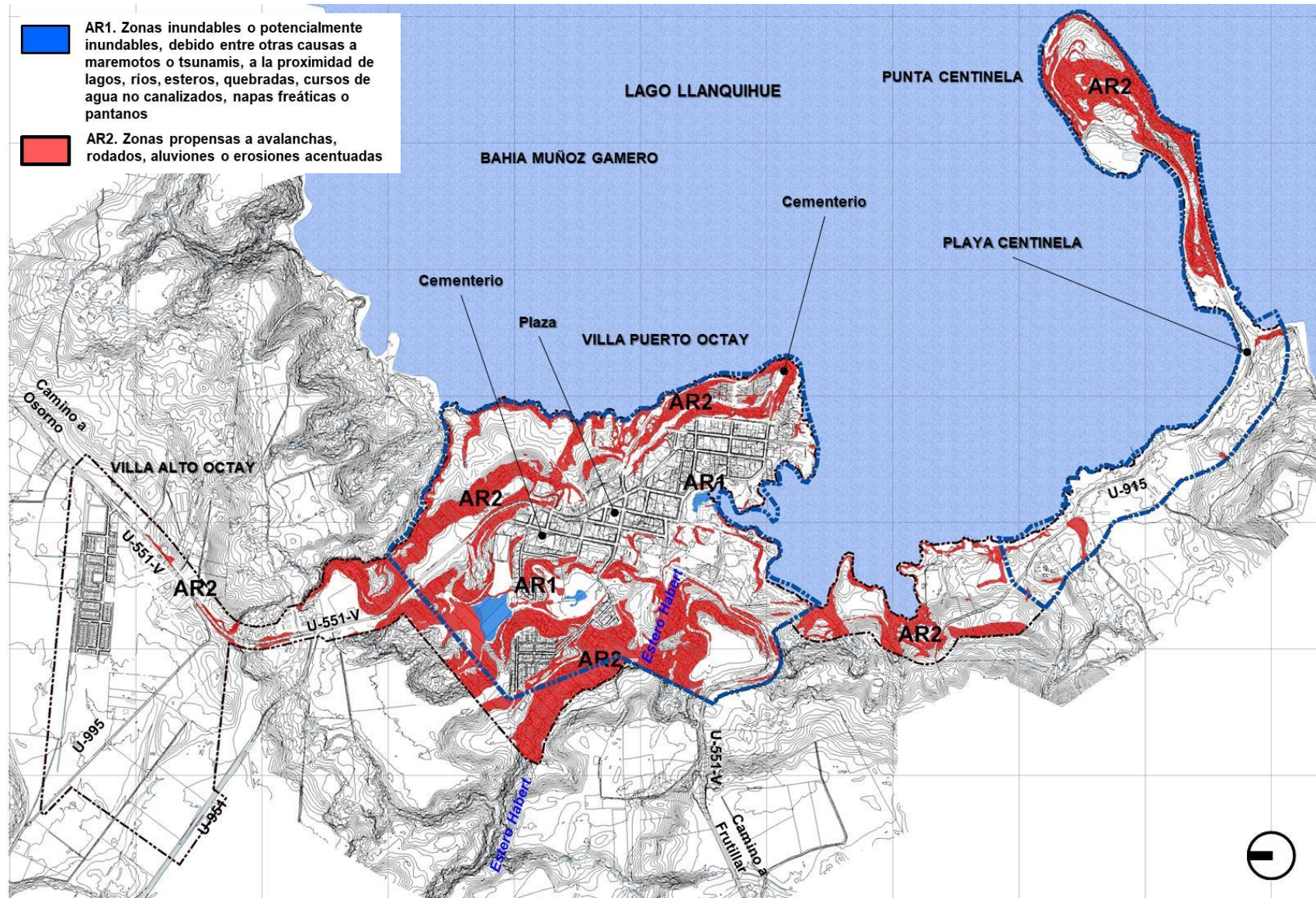
Las áreas de riesgo corresponden a aquellas que constituyen un peligro potencial para los asentamientos humanos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC, cuya definición es fundada a partir del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental del Plan. Las áreas de este tipo establecidas como parte del presente Plan corresponden a las siguientes (ver figura de la página siguiente):

Área	Denominación
AR1	Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos
AR2	Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas

Fuente: Elaboración propia.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

FIGURA N° 9-7: Anteproyecto de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay: Áreas de riesgo



Fuente: Elaboración propia.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

Las normas urbanísticas aplicables a los proyectos localizados en estas áreas que cumplan los requisitos establecidos en el inciso quinto del artículo 2.1.17 de la OGUC²⁴, son las correspondientes a la zona donde se emplaza el proyecto según los planos de zonificación del presente Plan, de acuerdo a lo establecido en su Ordenanza Local.

b) Zonas No Edificables

Las “zonas no edificables” son aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, de acuerdo al artículo 2.1.17 de la OGUC. En el interior del área urbana propuesta en Puerto Octay no se registran infraestructuras, que ameriten su incorporación como parte de las Zonas No Edificables, factibles de ser reconocidas por el presente Plan.

9.3.4. ÁREAS DE PROTECCIÓN

a) Áreas de protección de recursos de Valor Patrimonial Cultural.

En la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay son reconocidas las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, existentes y vigentes dentro del área urbana, en conformidad a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. Estas áreas de protección corresponden a las siguientes:

- Zona Típica de Puerto Octay (ZT):

Se reconoce la Zona Típica de Puerto Octay, establecida por el Concejo de Monumentos Nacionales en el centro y borde lacustre de la Villa Puerto Octay:

Nº	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA
ZT	Zona Típica de Puerto Octay	Zona Típica (Decreto DCTO N° 512 del Ministerio de Educación el 17 de diciembre de 2010)

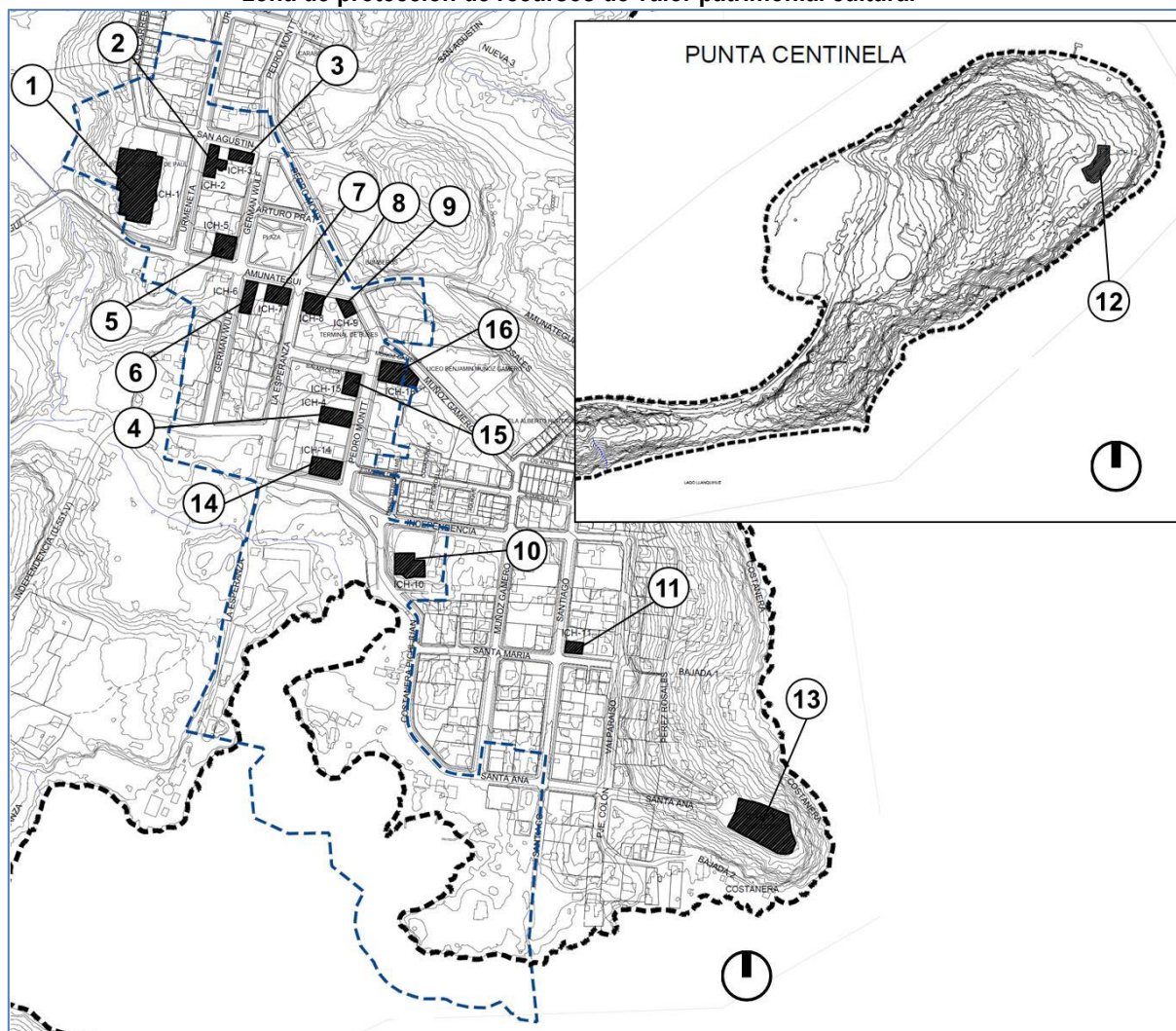
Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en la Zona Típica, serán las correspondientes a la zona donde se emplaza el proyecto según el plano PRC-PO del presente Plan, cumpliendo las disposiciones contenidas para este efecto dentro de la Ordenanza Local en las zonas correspondientes. Estas zonas son las siguientes de acuerdo al plano PRC-PO, descritas en los puntos anteriores del presente capítulo:

- Zona ZM1, que abarca la mayor parte de la Zona Típica de Villa Puerto Octay.
 - Zona ZEQT1, definida como área de equipamiento y turismo en el área que bordea al lago, relacionada con el centro de la localidad.
 - Zonas de plazas y parques EP, ZEP y ZAV.
- Inmuebles de Conservación Histórica (ICH):
Los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, corresponden al individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.

²⁴ Artículo 2.1.17 de la OGUC, Inciso 5º: “Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrán recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.”

En la presente Modificación del Plan Regulador Comunal son reconocidos los inmuebles de conservación histórica establecidos por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay en 1996, que se encuentran vigentes. Estos corresponden a 16 inmuebles, que se detallan la siguiente figura y cuadro:

**FIGURA N° 9-8: Plan Regulador Comunal de Puerto Octay:
zona de protección de recursos de valor patrimonial cultural**



Fuente: Elaboración propia sobre antecedentes Plan Regulador Comunal de Puerto Octay 1996 y Zona Típica de Puerto Octay, CMN.

**CUADRO N° 9-4: Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) vigentes, establecidos por el Plan
Regulador Comunal de Puerto Octay, 1996**

N°	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	APLICACIÓN NORMATIVA
1	ICH-1	Instituto de Educación Rural (actual Colegio San Vicente de Paul)	Urmeneta esquina norponiente de Amunátegui.	ZM1
2	ICH-2	Casa Parroquial	Urmeneta esquina sur oriente de San Agustín.	ZM1
3	ICH-3	Parroquia San Agustín	German Wulf esquina sur poniente de San Agustín.	ZM1
4	ICH-4	Hotel Hasse	Pedro Montt N° 334 ubicado a 50 m al sur de la esquina sur poniente de Balmaceda.	ZM1
5	ICH-5	Casa Bastidas	Germán Wulf esquina norponiente de Amunátegui.	ZM1

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

N°	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	APLICACIÓN NORMATIVA
6	ICH-6	Casa Yagode	Amunátegui esquina sur oriente de Germán Wulf.	ZM1
7	ICH-7	Casa Hausdorf	Amunátegui esquina sur poniente de Esperanza.	ZM1
8	ICH-8	Casa Empresa Pesquera Aquachile (Casa Wulf N°2)	Amunátegui esquina sur oriente de Esperanza.	ZM1
9	ICH-9	Casa Yagode	Pedro Montt esquina Amunátegui	ZM1
10	ICH-10	Casa Barrientos	Costanera Pichi Juan ubicado a 40 m de la esquina nor oriente de Independencia.	ZM1
11	ICH-11	Casa Puschel	Santiago esquina nor oriente de Claro Solar.	ZM2
12	ICH-12	Hotel Centinela	Camino a Punta Centinela s/n.	ZEQT2
13	ICH-13	Cementerio Católico	Pérez Rosales esquina oriente de Claro Solar.	ZEQ2
14	ICH-14	Casa Suc. Añazco Trujillo	Pedro Montt N° 328 ubicado a 90 m al Sur de la esquina sur poniente de Balmaceda.	ZM1
15	ICH-15	Casa Guerrero Santis	Pedro Montt N° 378 esquina Balmaceda.	ZM1
16	ICH-16	Casa Suc. Graus Puschel	Pedro Montt N° 387 esquina Muñoz Gamero.	ZM1

Fuente: Elaboración propia sobre antecedentes Plan Regulador Comunal de Puerto Octay 1996.

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en los inmuebles de conservación histórica, corresponden a las presentes en las zonas identificadas en la columna "Aplicación Normativa" del cuadro anterior, cuyas disposiciones se encuentran contenidas en la Ordenanza Local del Plan.

9.4 PROPUESTA DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE

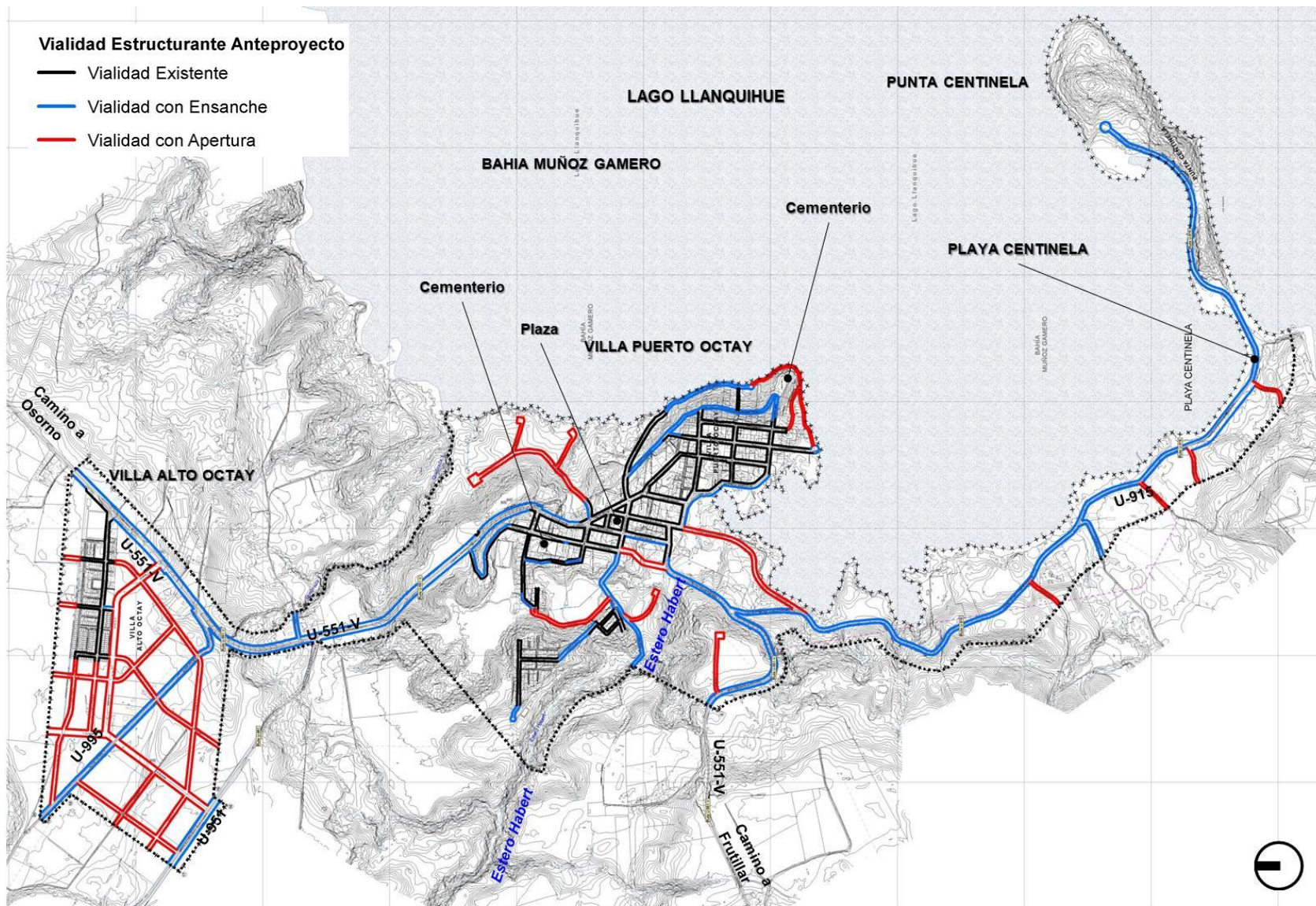
El Plan Regulador Comunal presenta como parte de sus atribuciones la definición de la trama urbana de conectividad del área que regula, lo que se efectúa mediante el establecimiento de una propuesta de vialidad estructurante. Esta propuesta determina las vías fundamentales que se requieren para asegurar una adecuada conectividad entre los distintos sectores que componen el territorio de planificación y su integración a su contexto. Esta estructura está compuesta por calles, avenidas, pasajes y circulaciones en general, tanto existentes como proyectadas, que contribuyen al cumplimiento del objetivo antes expuesto.

La vialidad estructurante definida por parte del presente Plan en la nueva área urbana de Puerto Octay, recoge los lineamientos de planificación respecto a la estructura de conectividad necesaria para integrar la Villa Puerto Octay, Villa Alto Octay y el Sector de Punta Centinela, reconociendo las vías existentes junto con establecer nuevas vías.

La descripción y el detalle de la vialidad estructurante es expuesta en la Ordenanza y Plano que componen el presente expediente del Plan. Sin embargo, en el esquema siguiente se muestra la propuesta de conectividad. En color negro se representan las vías existentes reconocidas por el Plan como parte de su vialidad estructurante y en azul las existentes con ensanche. En color rojo se grafican las nuevas vías establecidas por Plan.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

FIGURA N° 9-9: Anteproyecto de Plan Regulador Comunal de Puerto Octay: Esquema de Vialidad Estructurante



Fuente: Elaboración propia.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

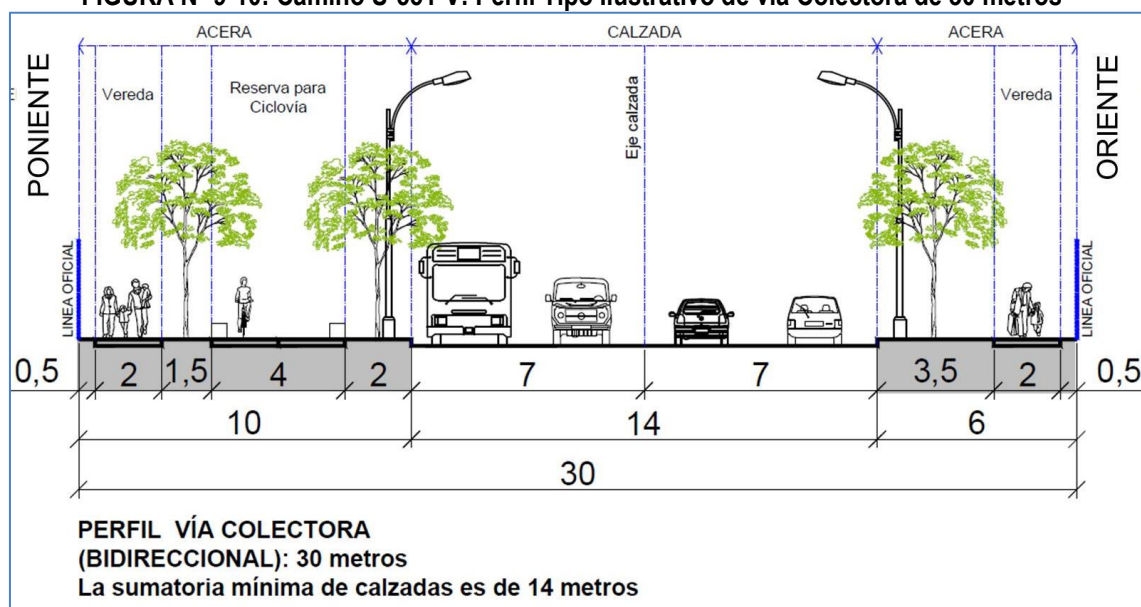
Los principales objetivos de la propuesta vial del presente Plan se resumen a continuación:

- Completar y reforzar la trama vial y conectividad en el área consolidada de la Villa Puerto Octay.
- Reconocer y precisar el trazado de las vías establecidas por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996, tanto en la Villa Alto Octay como en el Sector de Punta Centinela.
- Definir una nueva estructura vial en el sector de la Villa Alto Octay, integrando la actual urbanización con las áreas previstas para su expansión urbana.
- Mejorar la vinculación entre la Villa Alto Octay y la Villa Puerto Octay, con un perfil vial que admita un mejor espacio público, calzada y ciclovías. Esto se aplica mediante la definición del perfil vial entre líneas oficiales del camino U-551-V, que junto con el mejoramiento de la conexión vehicular, genere espacios para la circulación peatonal y ciclovías.
- Favorecer el acceso al borde lacustre en el sector central de la Villa Puerto Octay, incluyendo recorridos peatonales, donde las condiciones topográficas lo permita. Esto es aplicado en la definición de una nueva vía costanera entre Playa Raquel y Santiago.
- Redefinición del perfil vial del Camino a Punta Centinela, que admita recorridos peatonales y ciclovías, además del acceso vehicular.

En relación a las letras a y b, en la propuesta del presente Plan se reconoce gran parte de las nuevas vías definidas por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996, ajustando su trazado en conformidad a las condiciones topográficas y urbanas existentes en la Villa Puerto Octay. Junto a lo anterior, es actualizada la descripción de las conforme a las normas urbanas vigentes, establecidas por la LGUC y OGUC, especialmente en cuanto a la categorización definida por el artículo 2.3.1 y 2.3.2 de la OGUC (vías colectoras, de servicio, locales y pasajes), condición que el Plan vigente no establece.

Con respecto a la letra c, se establece una nueva estructura vial para la totalidad del área urbana definida en el sector de la Villa Alto Octay. En cuanto a la letra d, la vinculación entre la Villa Puerto Octay y la nueva área urbana del Sector de Villa Alto Octay se realiza por medio del camino U-551-V. En este contexto, el presente Plan (dentro de sus atribuciones normativas) establece un nuevo ancho entre líneas oficiales sobre este camino de 30 metros. Lo anterior, con el fin de acoger suficiente espacio para el mejoramiento de la conectividad entre ambas localidades, incluyendo espacio para la circulación vehicular, peatonal y ciclovías, cumpliendo los objetivos antes expuestos. En la siguiente figura es presentada de manera ilustrativa el perfil vial probable de ser consolidado en el interior del camino U-551-V:

FIGURA N° 9-10: Camino U-551-V: Perfil Tipo Ilustrativo de vía Colectora de 30 metros

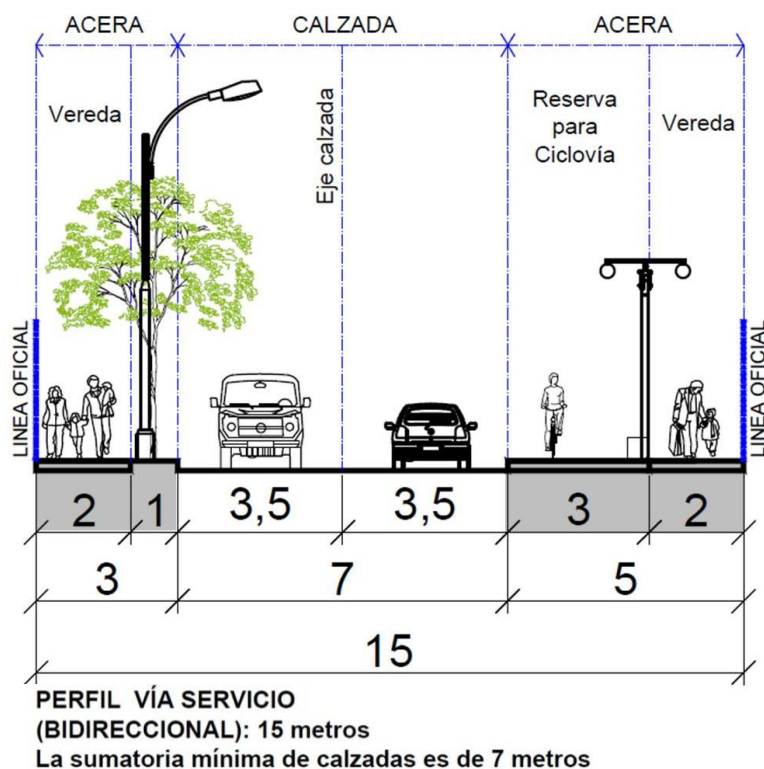


Fuente: Elaboración propia.

En relación al objetivo planteado en la letra e, se busca favorecer el acceso al borde lacustre del sector central de la Villa Puerto Octay, entre esta localidad y el sector de Playa Raquel. Al respecto, el presente Plan actualizada la propuesta del Plan Regulador Comunal vigente, ajustando el trazado y la categoría de la vía costanera. Al respecto, esta vía es definida en una parte de su trazado como una vía local y de carácter peatonal, prolongando la calle Amunategui (en el sector de la Playa Raquel), hasta su vinculación con la calle Santiago.

Finalmente, en el caso de la letra f, en el Camino a Punta Centinela se persiguen objetivos similares a los planteados anteriormente, dado la posibilidad del desarrollo de espacios públicos en el interior del perfil vial propuesto. Al respecto, en el Plan se establece un ancho entre líneas oficiales de 15 metros, similar a lo establecido en la actualidad por parte del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996. Este perfil permite el desarrollo de calzadas en ambos costados de la vía, con el suficiente ancho para acoger la implementación de una ciclovía en uno de los costados de la vía. En la siguiente figura es representado un perfil tipo ilustrativo para este camino:

FIGURA N° 9-11: Camino a Punta Centinela: Perfil Tipo Ilustrativo de vía de Servicio de 15 metros



Fuente: Elaboración propia.

Propuesta Indicativa de Vialidad Estructurante: alternativa al camino U-551-V.

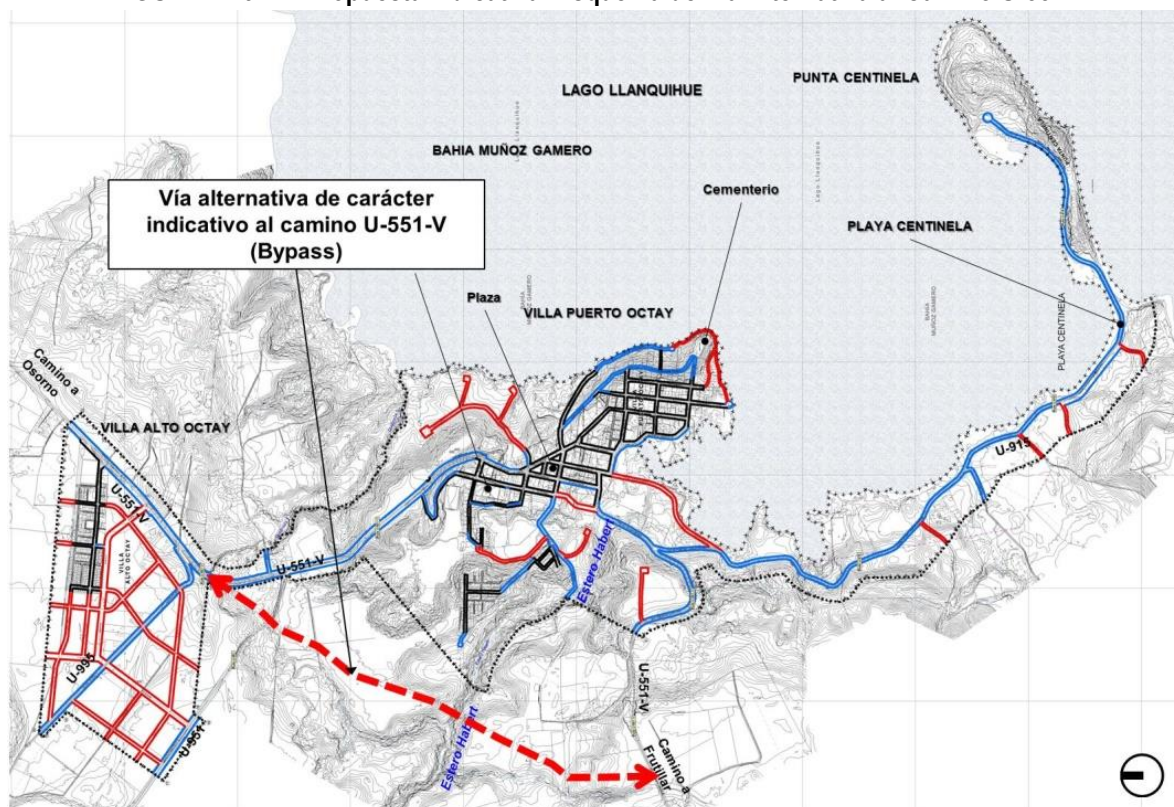
En el planteamiento del proceso de formulación de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, se propuso como una medida de planificación la definición de una nueva vía alternativa al camino U-551-V con respecto a su trazado actual por el centro de la Villa Puerto Octay. Lo anterior, con el objetivo de descomprimir el flujo vehicular por el centro de la localidad, especialmente los de mayor tamaño, como camiones, evitando fenómenos de congestión. Al respecto, tal como se expone en el Capítulo 4 del presente documento, se definió dentro de los esquemas de estructuración una nueva vía al poniente del área urbana, generando un "bypass" al camino U-551-V, rodeando la Villa Alto Octay, vinculando su acceso norte (camino a Osorno), con su acceso sur-poniente (camino a Frutillar).

En proceso de exposición pública de la Imagen Objetivo, realizada en el marco de lo establecido por el artículo 28 octies de la LGUC, los vecinos interesados realizaron una serie de observaciones respecto al área urbana propuesta por la Alternativa Síntesis de la Imagen Objetivo, incluyendo el planteamiento del “bypass” al camino U-551-V. Por lo argumentos expuestos en las observaciones, se optó por el Concejo Municipal de Puerto Octay de acoger dichos planteamientos, en su Acuerdo N° 49, de Reunión Extraordinario N° 03 de Concejo, de fecha 23 de abril de 2020, reduciendo el área urbana prevista originalmente por la Alternativa Síntesis. Lo antes expuesto, implicó dejar fuera de la propuesta del presente Plan la definición de un bypass de las características antes planteadas.

Sin perjuicio de lo anterior, se plantea de manera indicativa (sin exigencia normativa por parte del presente Plan), la **recomendación que este tipo de vía sea planteada en futuras modificaciones del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, o bien, dentro de los alcances de un Plan Regulador Intercomunal (PRI).**

En la siguiente figura se presenta de manera indicativa la propuesta alternativa del camino U-551-V o Bypass:

FIGURA N° 9-12: Propuesta Indicativa: Esquema de Vía Alternativa al Camino U-551-V



Fuente: Elaboración propia.

9.5 RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS POR ZONAS

Como complemento a la descripción de la propuesta de zonificación del Plan, se presenta a continuación un resumen de las normas urbanísticas aplicadas en cada zona, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Local. Junto a lo anterior, se integran figuras temáticas que representan la aplicación de las normas de superficie de subdivisión predial mínima, altura máxima de edificación y densidad bruta máxima en el área urbana de Puerto Octay.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

CUADRO N° 9-5: Síntesis de Zonas del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay

TIPOS DE ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	USOS	Subdivisión predial mínima (m2)	Densidad Máxima Bruta (hab./ha.)	Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de edificación (m)	Altura máxima de edificación (pisos)	Altura máxima de Edificación Continua (m)	Coefficiente de ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Antejardín (m)
ZONAS MIXTAS	ZM1	Zona Mixta 1 (Centro y Zona Típica)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	300	120	A-P-C	7	2	7m / 2 pisos	0,8	1,6	S/A
				Equipamiento		--	A-P-C	7	2	7m / 2 pisos	0,8	1,6	S/A
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,5	0,5	S/A
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	S/A
	ZM2	Zona Mixta 2 (Centro)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	300	160	A-P	7	2	--	0,6	1,2	S/A
				Equipamiento		--	A-P	7	2	--	0,6	1,2	S/A
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	S/A
	ZM3	Zona Mixta 3 (subcentro)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	200	350	A-P-C	10,5	3	7m / 2 pisos	0,8	1,6	3
				Equipamiento		--	A-P-C	10,5	3	7m / 2 pisos	0,8	1,6	3
				Infraestructura		--	A	7	--	--	0,5	0,5	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZM4	Zona Mixta 4 (Corredores de acceso)	Zona Mixta Residencial, Equipamiento y actividades productivas	Residencial	500	450	A-P	7	2	--	0,6	1,2	3
				Equipamiento		--	A-P	10,5	3	--	0,6	1,2	3
				Act. Productivas		--	A	10,5	3	--	0,5	1	3
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,5	0,5	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZM5	Zona Mixta 5 (borde lacustre)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	1000	160	A	7	2	--	0,5	1,0	5
				Equipamiento		--	A	7	2	--	0,5	1,0	5
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,2	0,4	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
ZONAS PREF. RESIDENCIAL	ZH1	Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes))	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	120	200	A-P-C	7	2	7m / 2 pisos	0,8	1,6	3
				Equipamiento		--	A-P-C	7	2	7m / 2 pisos	0,8	1,6	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZH2	Zona Residencial 2 (expansión residencial)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	150	160	A-P-C	7	2	7m / 2 pisos	0,6	1,2	3
				Equipamiento		--	A-P-C	7	2	7m / 2 pisos	0,6	1,6	3
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZH3	Zona Residencial 3 (expansión de borde urbano)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	500	100	A-P	7	2	--	0,6	1	3
				Equipamiento		--	A	7	2	--	0,6	1,2	3
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZH4	Zona Residencial 4 (áreas residenciales en terrenos en pendiente)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	1000	48	A	7	2	--	0,5	1	5
				Equipamiento		--	A	7	2	--	0,5	1	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
	ZH5	Zona Preferentemente Residencial 5 (expansión residencial y	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	500	60	A	7	2	--	0,6	1	3
				Equipamiento		--	A	7	2	--	0,6	1	3
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

TIPOS DE ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	USOS	Subdivisión predial mínima (m2)	Densidad Máxima Bruta (hab./ha.)	Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de edificación (m)	Altura máxima de edificación (pisos)	Altura máxima de Edificación Continua (m)	Coefficiente de ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Antejardín (m)
	ZH6	turística)											
		Zona Preferentemente Residencial 6 (expansión residencial y turística Sector Punta Centinela)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	1000	60	A	7	2	--	0,4	0,8	5
				Equipamiento		--	A	7	2	--	0,4	0,8	5
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
ZONAS DE EQUIPAMIENTO	ZEQ1	Zona de Equipamiento 1	Zona de Equipamiento	Equipamiento	500	--	A-P	10,5	3	--	0,6	1,8	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZEQ2	Zona de Equipamiento 2 (cementerio)	Zona de Equipamiento de Cementerio	Equipamiento	1500	--	A	7	--	--	0,2	0,4	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZEQT1	Zona de Equipamiento y Turismo 1	Zona de Equipamiento	Residencial (hospedaje)	1000	--	A	7	2	--	0,4	0,8	5
				Equipamiento		--	A	7	2	--	0,4	0,8	5
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,4	0,4	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
	ZEQT2	Zona de Equipamiento y Turismo 2 (Punta Centinela)	Zona de Equipamiento	Residencial (hospedaje)	2500	--	A	7	2	--	0,2	0,2	5
				Equipamiento		--	A	7	2	--	0,2	0,2	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
						--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
ZONAS DE INFRAESTRUCT.	ZIS	Zona de infraestructura sanitaria	Zona de infraestructura sanitaria y área verde	Infraestructura	500	--	A	7	--	--	0,5	0,5	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
PARQUES Y PLAZAS	EP	Plazas y Parques	Plazas y parques existentes acogidos al Artículo 2.1.30 de la OGUC	Espacio Público	Aplican las disposiciones del artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)								
					Declaratoria de Utilidad Pública bajo lo dispuesto por el Artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)								
	ZEP	Terrenos destinados a plazas y parques públicos	Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública (DUP) para plazas y parques públicos	Espacio Público									
	ZAV	Zona Uso Área Verde	Uso de Área Verde (Artículo 2.1.31 de la OGUC)	Equipamiento	2000	--	A	3,5 / 1 piso	--	--	0,1	0,1	5
				Área Verde		--	A	3,5 / 1 piso	--	--	0,1	0,1	5

(1) Sistema de Agrupamiento: Aislado (A), Pareado (P), Continuo (C).

(2) N/E: No Exigido.

(3) S/A: Sin Antejardín.

Fuente: Elaboración propia

9.6 EVALUACIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD DEL ANTEPROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY

En este acápite se muestran las oportunidades y riesgos para los Factores Críticos de Decisión, asociados a las medidas de planificación del Anteproyecto de Plan Regulador Comunal planteado para la ciudad de Puerto Octay, cuya evaluación urbana y ambiental fue realizada técnicamente y validada por la comunidad y finalmente por el Órgano Responsable.

De lo señalado en el capítulo 7.6 (Factores Críticos de Decisión: tendencias, criterios de evaluación e indicadores ambientales y de sustentabilidad), se obtienen los criterios de evaluación e indicadores ambientales y de sustentabilidad que serán contrastados en este capítulo con las Medidas de Planificación de la Opción de Desarrollo Síntesis planteada para la ciudad de Puerto Octay y la localidad de (ver cuadro siguiente).

Factor Crítico de Decisión	Criterios de evaluación	Indicadores ambientales y de sustentabilidad
Los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna	Incorporación de medidas de planificación que resguarden los valores naturales presentes en Puerto Octay	Superficie de espacios de área verde o espacio público en el entorno de esteros, quebradas y laderas naturales, y frente al Lago Llanquihue en la ciudad de Puerto Octay
El carácter residencial y de servicios del área urbana	Incorporación de medidas de planificación que : - resguarden el valor residencial existente - conecten mejor los espacios interiores de la ciudad - hagan posible la circulación de bicicletas	Proporción de la superficie de la ciudad de Puerto Octay donde se armoniza el emplazamiento de usos residenciales y no residenciales. Longitud de la nueva red vial estructurante orientada a la mejor accesibilidad y conectividad interior entre espacios de la ciudad Longitud de la nueva red vial que permitiría la incorporación de ciclovías

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

9.6.1. OPORTUNIDADES Y RIESGOS DE LAS MEDIDAS DE PLANIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO

CUADRO N°9-6: Ciudad de Puerto Octay. Oportunidades y Riesgos de las Medidas de Planificación del Anteproyecto (Opción de Desarrollo Síntesis Final) sobre los Factores Críticos de Decisión

Factor Crítico de Decisión	Criterio de evaluación	Indicadores ambientales y de sustentabilidad	Oportunidades	Riesgos
Los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna	Incorporación de medidas de planificación que resguarden los valores naturales presentes en Puerto Octay	Superficie de espacios de área verde o espacio público en el entorno de esteros, quebradas y laderas naturales, y frente al Lago Llanquihue en la ciudad de Puerto Octay	Abre las puertas para materializar un resguardo más integral de los valores naturales de la ciudad de Puerto Octay, al incluir 114,8 hectáreas de zonas de espacios públicos y áreas verdes, correspondiendo al 33,1% del área urbana propuesta.	Se mantendría la situación del Plan Regulador vigente que entrega escaso acceso al borde del Lago Llanquihue, sin reconocer su valor natural y paisajístico. No se protegería el entorno de las quebradas que atraviesan la ciudad. Se corre el riesgo de no materialización de las nuevas áreas verdes y nuevos espacios públicos por limitaciones en los presupuestos de inversión tanto de las actuales como futuras autoridades municipales. Se generaría deforestación y erosión, al no estar protegida las nuevas áreas verdes. Se podría generar basurales informales.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Factor Crítico de Decisión	Criterio de evaluación	Indicadores ambientales y de sustentabilidad	Oportunidades	Riesgos
El carácter residencial y de servicios del área urbana	Incorporación de medidas de planificación que : - resguarden el valor residencial existente - conecten mejor los espacios interiores de la ciudad - hagan posible la circulación de bicicletas	Proporción de la superficie de la ciudad de Puerto Octay donde se armoniza el emplazamiento de usos residenciales y no residenciales. Longitud de la nueva red vial estructurante orientada a la mejor accesibilidad y conectividad interior entre espacios de la ciudad Longitud de la nueva red vial que permitiría la incorporación de ciclovías	Posibilidad para materializar un mejor ordenamiento y una mejor operación de la ciudad, al equilibrar, la relación entre nueva área urbana residencial, el acceso a equipamiento y una adecuada red vial de conectividad interior cuyos perfiles principales admiten ciclovías y espacios de arborización y circulación peatonal.	Mantención de la actual disfuncionalidad operativa de la ciudad por la falta de oferta de nuevo suelo urbano, difícil acceso a equipamiento y la precaria conectividad actual entre los tres sectores que componen la ciudad. Se perdería la posibilidad de establecer normas actualizadas para armonizar la convivencia de usos de suelo residenciales y comerciales orientados al turismo. Se perdería la oportunidad de ampliar la oferta de nuevo suelo urbano que actualmente es muy restringido, considerando además que la propuesta que se hace en el Anteproyecto aumenta el suelo urbano afectando en menor medida el suelo de calidad agrícola II y III que en las alternativas de estructuración que se llevaron a consulta pública.

Fuente: Elaboración propia.

9.7 IDENTIFICACIÓN DE DIRECTRICES PARA EL ANTEPROYECTO

Para la elaboración del Anteproyecto (Opción de Desarrollo Síntesis Final), se consideró la evaluación urbana y ambiental de las opciones de desarrollo, en función de los Objetivos Ambientales y de desarrollo urbano, concluyéndose que el mismo entregaría el mayor aporte, tanto urbano como ambiental, para el sistema urbano de Puerto Octay, conformado por los sectores Villa Alto Octay, Villa Puerto Octay y Sector Centinela.

Las directrices de gestión y planificación corresponden a orientaciones, recomendaciones o medidas que permitan establecer prioridades y unificar criterios para la toma de decisiones, encaminadas a lograr los objetivos ambientales y de sustentabilidad asociadas a las propuestas de planificación del nuevo Plan Regulador Comunal de Puerto Octay.

Las directrices de gobernabilidad aseguran la cooperación y la responsabilidad compartida durante la implementación de los resultados y recomendaciones de la EAE, en el marco del proceso de decisión.

Las directrices de gestión y planificación, y de gobernabilidad se muestran en los siguientes cuadros.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

9.7.1. DIRECTRICES DE GESTIÓN, PLANIFICACIÓN Y GOBERNABILIDAD

CUADRO N° 9-7: Ciudad de Puerto Octay
Identificación de Directrices de Gestión y Planificación, y Directrices de Gobernabilidad según Factor Crítico de Decisión:
Para el Anteproyecto (Alternativa Síntesis Final)

Factor Crítico de Decisión	Oportunidades	Riesgos	Directrices de gestión y planificación	Directrices de gobernabilidad
Los valores naturales y paisajísticos del área urbana de la comuna	Abre las puertas para materializar un resguardo más integral de los valores naturales de la ciudad de Puerto Octay, al incluir 114,8 hectáreas de zonas de espacios públicos y áreas verdes, correspondiendo al 33,1% del área urbana propuesta.	Se corre el riesgo de no materialización de las nuevas áreas verdes y nuevos espacios públicos por limitaciones en los presupuestos de inversión tanto de las actuales como futuras autoridades municipales. Se generaría deforestación y erosión, al no estar protegida las nuevas áreas verdes. Se podría generar basurales informales.	Inversión en la implementación y consolidación de las Zonas destinadas a Áreas Verdes y Espacio Público Gestiones y mecanismos para evitar la localización de edificaciones e infraestructura no compatibles en zonas definidas como Espacio Público y Áreas Verdes, con el fin de proteger los valores naturales de la ciudad.	Generación de instancias de coordinación operativa entre el municipio, el MINVU y Gobierno Regional, para el financiamiento, mejoramiento y conservación de los Espacios Públicos y Áreas Verdes definidas por el PRC. Generación de instancias de coordinación operativa entre el municipio y el MINVU para supervigilar la observancia y acatamiento de los usos del suelo y normas establecidas en el Plan Regulador Comunal, una vez que sea aprobado.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Factor Crítico de Decisión	Oportunidades	Riesgos	Directrices de gestión y planificación	Directrices de gobernabilidad
El carácter residencial y de servicios del área urbana	Posibilidad para materializar un mejor ordenamiento y una mejor operación de la ciudad, al equilibrar, la relación entre nueva área urbana residencial, el acceso a equipamiento y una adecuada red vial de conectividad interior cuyos perfiles principales admiten ciclovías y espacios de arborización y circulación peatonal.	Mantención de la actual disfuncionalidad operativa de la ciudad por la falta de oferta de nuevo suelo urbano, difícil acceso a equipamiento y la precaria conectividad actual entre los tres sectores que componen la ciudad.	Mecanismos para la conservación de las actividades residenciales existentes. Gestiones y mecanismos para la consolidación de las nuevas áreas residenciales localizadas en nuevos sectores pericentrales de la ciudad, tanto en el sector Villa Alto Octay como en el sector Villa Puerto Octay, dotándolos adecuadamente de equipamiento. Gestiones e inversión en la implementación de las nuevas vialidades planificadas para mejorar la conectividad entre los distintos sectores de la ciudad y la implementación de ciclovías.	Mecanismos de control por parte del municipio con el apoyo de la SEREMI MINVU para verificar el cumplimiento de las nuevas normas urbanísticas en las áreas residenciales existentes. Coordinación entre la municipalidad, el gobierno regional y el MINVU para la implementación de la obras de nuevas áreas a áreas verdes y equipamiento de salud, educación, deporte y seguridad en las nuevas áreas residenciales que propone el Plan Regulador Comunal. Coordinación entre la municipalidad, SERVIU y el Gobierno Regional para buscar el financiamiento y procurar las expropiaciones que se requiera, además de la ejecución pavimentación de las vías proyectadas en el área urbana.

Fuente: Elaboración propia.

10. RESULTADOS DE LA COORDINACIÓN Y CONSULTA CON LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Este capítulo da cuenta de las Reuniones y/o Sesiones de Trabajo desarrolladas con los Organismos de la Administración del Estado, siendo coherentes con los Artículos 18 y 19 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

10.1 INFORMACIÓN DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO EAE A LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y SOLICITUD DE INFORMACIÓN RELEVANTE

En el marco del Inicio del Procedimiento de EAE (Artículo 14 del Reglamento EAE), realizado mediante decreto Alcaldicio del 10 de Junio 2019 y publicado el extracto en el Diario Oficial el 10 de Octubre 2020, el órgano responsable informó mediante oficio a los Organismos de la Administración del Estado que el Procedimiento EAE aplicado para el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay había iniciado. Además de informarles sobre el inicio, también el órgano responsable solicitó a estos organismos información que fuera pertinente al proceso de diseño de este PRC. Los Organismos de la Administración del Estado que fueron informados sobre el Inicio del Procedimiento EAE y que se les solicitó información pertinente sobre el proceso de diseño del Plan, fueron los siguientes:

- SEREMI de Agricultura
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones
- SEREMI Ministerio de Desarrollo Social
- SEREMI Ministerio de Energía
- SEREMI Ministerio de Minería
- SEREMI de Economía
- SEREMI MINVU
- SERVIU Región de Los Lagos
- SEREMI de Bienes Nacionales
- SEREMI Medio Ambiente
- SEREMI MOP
- SEREMI SALUD
- MOP Dirección Regional de Aguas (DGA)
- MOP Dirección Regional de Obras Hidráulicas (DOH)
- MOP Dirección Regional de Obras Portuarias (DOP)
- MOP Dirección Regional de Vialidad
- Asesor Regional Ministerio de Hacienda
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
- Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN)
- Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Subsecretaría de Pesca, Dirección Zonal de Pesca Región de Los Lagos
- Gobernación Provincial de Llanquihue, Región de Los Lagos
- División de Planificación Gobierno Regional de Los Lagos
- Corporación Nacional Forestal (CONAF)
- Secretaría Regional de Electricidad y Combustibles, Región de Los Lagos
- Departamento de Desarrollo Urbano SEREMI MINVU.

- Superintendencia de Servicios Sanitarios, SISS, Región de Los Lagos.

10.2 PRIMERA REUNIÓN CON LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Se hizo una primera reunión de trabajo con Organismos de la Administración del Estado, con participación de las SEREMI de Salud, la SEREMI MOP y el Gobierno Regional de Los Lagos.

Esta reunión fue realizada el día 05 de diciembre de 2019 en la Sala de Concejo de la municipalidad. Los contenidos tratados en esta reunión fueron los siguientes:

- Antecedentes del Plan
- Valores Ambientales
- Problemas y preocupaciones ambientales
- Criterios de Desarrollo Sustentable
- Objetivos Ambientales
- Factores Críticos de Decisión
- Diagnóstico Ambiental Estratégico
- Alternativas de Estructuración

Los organismos del Estado que fueron convocados a participar en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Regulador Comunal de la provincia de Puerto Octay fueron los siguientes:

- SEREMI de Agricultura
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones
- SEREMI Ministerio de Desarrollo Social
- SEREMI Ministerio de Energía
- SEREMI Ministerio de Minería
- SEREMI de Economía
- SEREMI MINVU
- SERVIU Región de Los Lagos
- SEREMI de Bienes Nacionales
- SEREMI Medio Ambiente
- SEREMI MOP
- SEREMI SALUD
- MOP Dirección Regional de Aguas (DGA)
- MOP Dirección Regional de Obras Hidráulicas (DOH)
- MOP Dirección Regional de Vialidad
- MOP Dirección Regional de Planeamiento
- Dirección Regional Puerto Montt del Servicio de Impuestos Internos
- Dirección General de Aeronáutica Civil.
- Asesor Regional Ministerio de Hacienda
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
- Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN)
- Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Corporación Nacional de Desarrollo Indígena
- Gobernación Provincial de Llanquihue, Región de Los Lagos
- División de Planificación Gobierno Regional de Los Lagos
- Armada de Chile, Capitanía de Puerto de Puerto Varas

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

- Corporación Nacional Forestal (CONAF)
- Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS), Región de Los Lagos
- Secretaría Regional de Electricidad y Combustibles, Región de Los Lagos
- Departamento de Desarrollo Urbano SEREMI MINVU

Los asistentes a esta reunión se muestran a continuación:

- Pamela Fernández M., Jefe Subdepartamento de Medio Ambiente y Territorio, Dirección Regional de Vialidad del MOP.
- Marcela Flores P., UGIT / OT / DIPLADE, Gobierno Regional de Los Lagos
- Mario Neira R., SEREMI de Salud región de Los Lagos
- Ariel Aravena G., SECPLAN de la I. M. de Puerto Octay
- Vanesa Almeida, DDU, SEREMI MINVU región de Los Lagos
- Francisco Barría E., DDU, SEREMI MINVU región de Los Lagos
- Manuel Ruiz L., DDU, SEREMI MINVU región de Los Lagos
- Pablo Badilla O., Arquitecto Planificador INFRACON S.A.
- Sergio León. Geógrafo. INFRACON S.A

**FIGURA N° 9-1: Lista de Asistencia a primera Reunión EAE
con los Órganos de la Administración del Estado**

PROYECTO ID		NOMBRE DEL PROYECTO		MATERIA	
		PLAN REGULADOR. Puerto Octay		EAE - Reunión OAE	
FECHA		HORA		LUGAR	
05/12/2019		15:00		I.M. Puerto Octay	

	Nombre	Institución u Organización y Cargo	Teléfono	Correo electrónico	Firma
1	Pamela Fernández	VIALIDAD	65-2382064	pfernandez@mvop.gov.cl	
2	Ariel Aravena G.	Municipalidad de Puerto Octay	977677163	secplan.puertooctay@gmail.com	
3	Francisco Barría	SEREMI MINVU	995376220	fbarría@minvu.cl	
4	Vanesa Almeida	MINVU	968016652	valladolid@minvu.cl	
5	Mario Neira R.	SEREMI SALUD	642335061	mario.neira@nec.salud.gov.cl	
6	Marcela Flores	UGIT / OT / DIPLADE GOBIERNO REGIONAL DE LOS LAGOS	950934497	marcelaflores@regionloslagos.cl	
7					

INFRACON S.A. Av. Alcalde Jorge Monckeberg 478, Ñuñoa - Chile. ☎ (56-2) 26336929 ✉ proyectos@infracon.cl

El Listado de Asistencia de esta Reunión con los Organismos de la Administración del Estado se muestra adicionalmente en el Anexo N° 1 como parte del Expediente EAE del Plan.

Las observaciones formuladas por algunos de los participantes y la manera en que fueron consideradas se muestran en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 10-1: Observaciones formuladas por los Organismos de la Administración del Estado durante la primera reunión OAE- EAE

Organismo	Observación	Consideración
MOP	Informa que no tiene conocimiento de que exista un proyecto de variante o <i>by-pass</i> para la ciudad de Puerto Octay. Se comprometió enviar información de encontrarla.	A pesar de no haber recibido información se realizó una propuesta de variante o <i>by pass</i> , en función de la información disponible en el modelo digital de terreno. Esta propuesta, a pesar de haber sido aprobada por el Concejo Municipal para el proceso de Consulta de la Imagen Objetivo del Plan, fue posteriormente desechada debido a la oposición de los propietarios de terrenos que serían potencialmente afectados por la posible futura vía.

Fuente: Elaboración propia.

10.3 SEGUNDA REUNIÓN CON LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Se hizo una segunda reunión de trabajo con Organismos de la Administración del Estado, con participación de las SEREMI de Vivienda y Urbanismo, de la SEREMI del Medio Ambiente, de la SEREMI de Agricultura, del SAG. Y la Capitanía de Puerto de Puerto Varas, con tuición sobre el Lago Llanquihue.

Esta reunión fue realizada el día 21 de diciembre de 2020 mediante reunión Zoom dada la situación de Pandemia por COVID 19. Los contenidos de la reunión fueron los siguientes:

- Antecedentes del Plan
- Valores Ambientales
- Problemas y preocupaciones ambientales
- Criterios de Desarrollo Sustentable
- Objetivos Ambientales
- Factores Críticos de Decisión
- Diagnóstico Ambiental Estratégico
- Alternativas de Estructuración
- Anteproyecto
- Consideraciones ambientales en el anteproyecto

Los organismos del Estado que fueron convocados a participar en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Regulador Comunal de la provincia de Puerto Octay fueron los siguientes:

- SEREMI de Agricultura
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones
- SEREMI Ministerio de Desarrollo Social
- SEREMI Ministerio de Energía
- SEREMI Ministerio de Minería
- SEREMI de Economía
- SEREMI MINVU
- SERVIU Región de Los Lagos
- SEREMI de Bienes Nacionales
- SEREMI Medio Ambiente
- SEREMI MOP

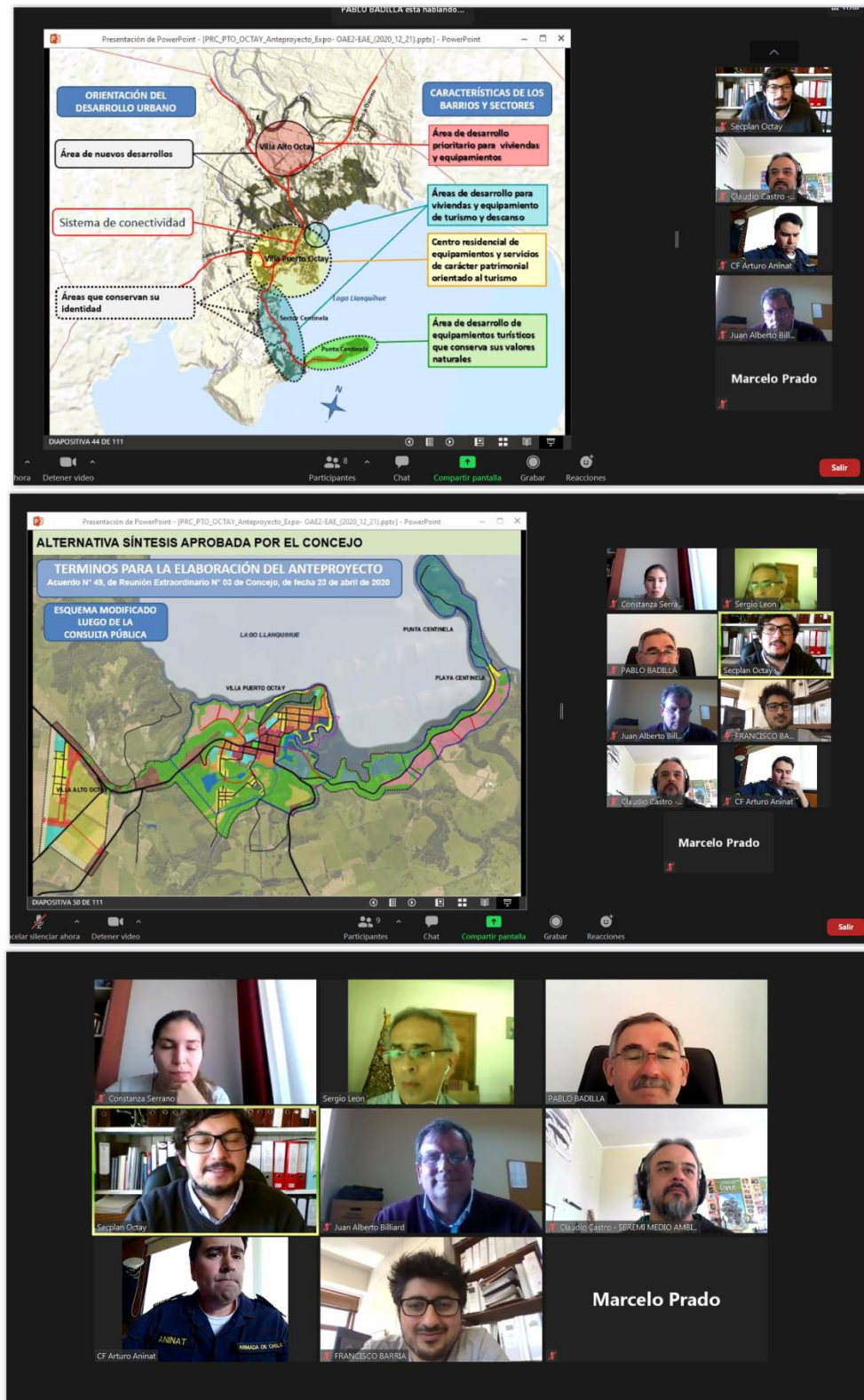
- SEREMI SALUD
- MOP Dirección Regional de Aguas (DGA)
- MOP Dirección Regional de Obras Hidráulicas (DOH)
- MOP Dirección Regional de Vialidad
- MOP Dirección Regional de Planeamiento
- Dirección Regional Puerto Montt del Servicio de Impuestos Internos
- Dirección General de Aeronáutica Civil.
- Asesor Regional Ministerio de Hacienda
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
- Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN)
- Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Corporación Nacional de Desarrollo Indígena
- Gobernación Provincial de Llanquihue, Región de Los Lagos
- División de Planificación Gobierno Regional de Los Lagos
- Armada de Chile, Capitanía de Puerto de Puerto Varas
- Corporación Nacional Forestal (CONAF)
- Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS), Región de Los Lagos
- Secretaría Regional de Electricidad y Combustibles, Región de Los Lagos
- Departamento de Desarrollo Urbano SEREMI MINVU.

Los asistentes a esta reunión se muestran a continuación:

- Claudio Castro S. , representante de la SEREMI del Medio Ambiente, región de Los Lagos
- Capitán Arturo Aninat, Capitán de Puerto de Puerto Varas
- Juan Alberto Billiard, Jefe de Gabinete de la SEREMI de Agricultura, Región de Los Lagos
- Marcelo Prado, Servicio Agrícola y Ganadero, región de Los Lagos
- Ariel Aravena G., SECPLAN de la I. M. de Puerto Octay
- Francisco Barría E., DDU, SEREMI MINVU región de Los Lagos
- Pablo Badilla O., Arquitecto Planificador INFRACON S.A.
- Constanza Serrano S., Arquitecto, INFRACN S. A.
- Sergio León. Geógrafo. INFRACON S.A

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY INFORME AMBIENTAL

FIGURA N° 9-2: Imágenes de Asistentes a Segunda Reunión EAE con los Órganos de la Administración del Estado



Fuente: Infracon S.A.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Las observaciones formuladas por algunos de los participantes y la manera en que fueron consideradas se muestran en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 10-2: Observaciones formuladas por los Organismos de la Administración del Estado durante la reunión EAE

Organismo	Observación	Consideración
SEREMI de Agricultura	Solicita que se haga una reunión especial con el SAG Opina que el suelo disponible para nuevo crecimiento en el Anteproyecto de PRC de Puerto Octay podría resultar insuficiente. Comenta sobre la posible ocupación irregular del área rural	Se organiza dicha reunión para el 22 de enero 2021, la que se describe más adelante en este capítulo Se informa que el crecimiento observado de población en Puerto Octay no ha sido dinámico y que la oferta de nuevo suelo debería ser suficiente para los nuevos 20 años. También se informó que la Ley General de Urbanismo y Construcciones exige revisar la necesidad de actualización de los PRC cada 10 años. Se explica que la empresa Sanitaria es de administración municipal por lo cual la factibilidad es entregada y controlada directamente por el municipio.
Capitanía de Puerto de Puerto varas	Consultó sobre la regulación de ocupación del borde costero del Lago	Se explicó la propuesta del Anteproyecto en cuanto al uso del borde costero, que incluye áreas verdes y sectores de Espacio Público (de propiedad pública).
SEREMI del Medio Ambiente	Sugiere que se realicen más reuniones con OAE en lo que resta del proceso de aprobación del PRC. Consulta si la opción de desarrollo aprobada por el Concejo Municipal coincide con la opción expuesta a consulta pública. Orienta que el Informe Ambiental debe evaluar las alternativas de estructuración que condujeron a la opción de desarrollo expuesta a consulta pública, y también el Anteproyecto aprobado por el Concejo Municipal.	Se realiza una nueva reunión con el SAG, la que se describe más adelante en este capítulo. Se explica que es una opción nueva que emerge de las opiniones vertidas durante el proceso de consulta pública, en particular propietarios de terrenos que prefirieron quedar fuera del límite urbano propuesto. Se atiende la orientación incluyendo en este informe ambiental una evaluación de las alternativas de desarrollo y del Anteproyecto que surgió a raíz de la consulta ciudadana y que fue aprobado por el Concejo Municipal.

Fuente: Elaboración propia.

10.4 TERCERA REUNIÓN CON LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Se hizo una tercera reunión de trabajo con Organismos de la Administración del Estado, con participación del Servicio Agrícola y Ganadero, la SEREMI del Medio Ambiente, la SEREMI de Agricultura y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

Esta reunión fue realizada el día 22 de enero 2021 mediante reunión Zoom dada la continuación de la situación de Pandemia por COVID 19. Los contenidos de la reunión fueron los siguientes, haciendo énfasis en las implicancias del Plan en cuanto a la ocupación de suelo agrícola:

- Antecedentes del Plan
- Valores Ambientales
- Problemas y preocupaciones ambientales
- Criterios de Desarrollo Sustentable
- Objetivos Ambientales
- Factores Críticos de Decisión
- Diagnóstico Ambiental Estratégico
- Alternativas de Estructuración
- Anteproyecto
- Consideraciones ambientales en el anteproyecto

Los organismos del Estado que fueron convocados a participar en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Regulador Comunal de la provincia de Puerto Octay fueron los siguientes:

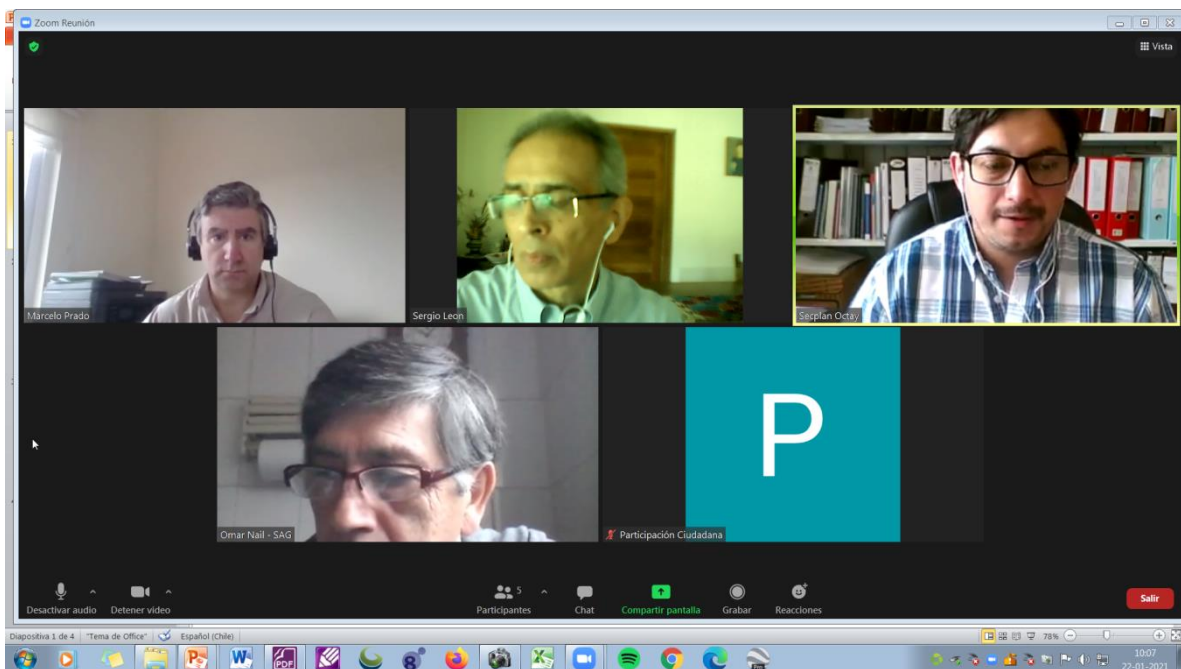
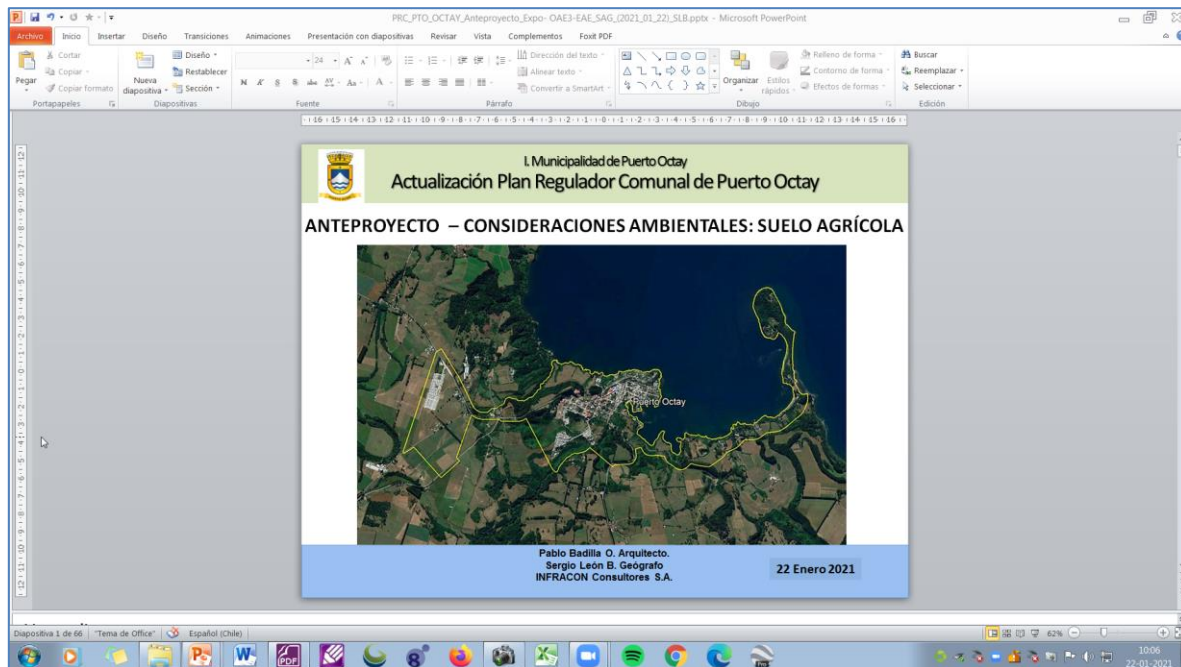
- Servicio Agrícola y Ganadero, región de Los Lagos
- Municipalidad de Puerto Octay

Los asistentes a esta reunión se muestran a continuación:

- Marcelo Prado, Servicio Agrícola y Ganadero, región de Los Lagos
- Omar Nial, Servicio Agrícola y Ganadero, región de Los Lagos
- Ariel Aravena G., SECPLAN de la I. M. de Puerto Octay
- Constanza Serrano S., Arquitecto, INFRACN S. A.
- Sergio León. Geógrafo. INFRACON S.A

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY INFORME AMBIENTAL

FIGURA N° 9-3: Imágenes de Asistentes a la tercera Reunión EAE con los Órganos de la Administración del Estado



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL



Fuente: Infracon S.A.

Las observaciones formuladas por algunos de los participantes y la manera en que fueron consideradas se muestran en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 9-3: Observaciones formuladas por los Organismos de la Administración del Estado durante la reunión EAE

Organismo	Observación	Consideración
SAG	Se consultó cual era la densidad actual de Puerto Octay y cuál era la planificada	Se informó que la densidad actual es de 37 habitantes por hectárea y que la propuesta del plan era no alterar la densidad. No se plantea edificación de más de tres pisos.
	Se consultó si el desarrollo de Villa Alto Octay cuenta con Declaración de Impacto Ambiental	Se explicó que, siendo un proyecto del Estado debería contar con ello.
	Se expresó que es un hecho inevitable la extensión de las ciudades sobre suelo agrícola y se conversó sobre las dificultades y vacíos legales actuales (por ejemplo: la no inclusión de la protección de suelos agrícolas en el artículo 2.1.18 de la OGUC, y la no existencia de una ley especial (como la Ley de humedales), que pudiese entregar calidad jurídica de protección al suelo de valor productivo agrícola.	El SAG región de Los Lagos hizo entrega del documento "Pauta para Estudios de Suelos", elaborada por dicho servicio en el año 2011 en su versión rectificada. Este documento servirá para corroborar el tipo de suelo agrícola que sea afectado por el nuevo límite urbano que se establezca para Puerto Octay.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Organismo	Observación	Consideración
	Se sugirió que se precisara mejor la ocupación del suelo agrícola con el nuevo límite urbano dado que la información base CIREN no resulta suficientemente detallada para el SAG. En consecuencia se comprometieron en entregar un documento metodológico que permitiera precisar el dato.	Revisados los antecedentes entregados por el SAG se concluyó que, para efectos de la planificación urbana la escala de los planos CIREN resultó suficiente y adecuada.

Fuente: Elaboración propia.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

11. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

11.1 PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE ACUERDO AL ARTÍCULO 17 DEL REGLAMENTO EAE

Con fecha 10 de octubre de 2019, fue publicado en el Diario Oficial de la República de Chile, el Extracto de Inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 16 del Reglamento EAE. La imagen del extracto publicado en el Diario Oficial se incluye en el Anexo N° 1.

De acuerdo al Artículo 17 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, *“dentro de un plazo de al menos treinta días a contar de la fecha de la publicación en el Diario Oficial (...), cualquier persona podrá:*

- a) Aportar antecedentes cuya consideración estime relevante para la adecuada elaboración de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial en cuestión.*
- b) Formular observaciones al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica desarrollado hasta ese momento”.*

Durante los 30 días posteriores a la publicación en el Diario Oficial, los antecedentes relacionados con el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica estuvieron a disposición desde el 11 de Octubre de 2019 hasta fines de Noviembre de 2019 en las dependencias de la Dirección de Obras Municipales, en la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay.

No se realizaron aportes de nuevos antecedentes ni observaciones durante los 30 días posteriores a la publicación del extracto de inicio en el Diario Oficial.

11.2 PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PROCESO DE DISEÑO DEL PLAN

La participación ciudadana correspondiente al proceso de diseño del Plan se muestra en el Informe de Participación Ciudadana en la Consulta de la Imagen Objetivo, que corresponde a un Anexo de la Memoria Explicativa. El proceso es descrito en el Anexo N° 2.

En cuanto a contenidos, en el capítulo 7 del presente informe se hizo una síntesis de las expectativas de la comunidad respecto del plan.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

12. PLAN DE SEGUIMIENTO Y RETROALIMENTACIÓN PARA INTEGRACIÓN DEL PROCESO DE DECISIÓN Y RESULTADOS DE LA EAE: CRITERIOS E INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y CRITERIOS E INDICADORES DE REDISEÑO

El Plan de Seguimiento y Retroalimentación para Integración del Proceso de Decisión y Resultados de la EAE se encuentra constituido por criterios e indicadores para el análisis de los resultados del Plan Regulador Comunal (PRC).

Según las consideraciones contenidas en capítulo N° 5 de la Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile (Ministerio del Medio Ambiente, 2015), el Plan de Seguimiento contribuye a ejercer control sobre los resultados de desempeño y conformidad, abordando igualmente los problemas inesperados que surjan del proceso de implementación del Plan, propiciando el conocimiento del comportamiento y evolución del Plan, el que permitirá tomar medidas correctivas en caso de que así se requiera, en función de las normas que este señale.

Así, el Plan de Seguimiento constituye una herramienta destinada a efectuar una medición periódica de los resultados del Plan una vez que este haya entrado en vigencia, considerando que a partir de dicho momento el proceso de desarrollo urbano se orientará y regulará a partir de las directrices y normas contenidas en el PRC, incidiendo en los procesos de poblamiento, desarrollo económico, crecimiento urbano, la edificación y en el resguardo y puesta en valor de los elementos de patrimonio natural y cultural presentes en el territorio.

12.1 CRITERIOS E INDICADORES DE SEGUIMIENTO

Los Criterios de Seguimiento están definidos en el Reglamento para la EAE (Artículo 4, letra e) como “...*aquel conjunto de elementos de análisis destinados al conocimiento y evaluación, dentro de un plazo determinado, de los resultados de la implementación de una política, plan o instrumento de ordenamiento territorial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica*”.

Los criterios e indicadores de seguimientos que se muestran en los siguientes cuadros están desarrollados en función de las Directrices de Gestión, Planificación y Gobernabilidad, para cada Factor Crítico de Decisión.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

12.2 PLAN DE SEGUIMIENTO SEGÚN FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

12.2.1. FCD1 VALORES NATURALES Y PAISAJÍSTICOS DEL ÁREA URBANA DE LA COMUNA.

CUADRO N° 12-1: Plan de Seguimiento de FCD 1 para el área urbana de Puerto Octay.

Directrices de gestión y planificación	Directrices de gobernabilidad	Indicador de seguimiento	Forma de Control	Fórmula	Rangos	Frecuencia de medición	Responsable
Inversión en la implementación y consolidación de las Zonas destinadas a Áreas Verdes y Espacio Público	Generación de instancias de coordinación operativa entre el municipio, el MINVU y Gobierno Regional, para el financiamiento, mejoramiento y conservación de los Espacios Públicos y Áreas Verdes definidas por el PRC.	Superficie de nueva implementación o mejoramiento de Áreas Verdes y Espacio Público	% de áreas verdes y espacios públicos mejorados o implementados	$\% = \frac{(AVyEPD - AVyEPA)}{AVyEPA} * 100$ Donde: AVyEPD: Superficie de áreas verdes y espacios públicos mejorados e implementados después de la aprobación del PRC AVyEPA: Superficie de áreas verdes y espacios públicos mejorados e implementados antes de la aprobación del PRC	Mayor a 5%: Aumento significativo. Menor a 5%: Aumento no significativo.	Anual	Municipalidad de Puerto Octay, SEREMI MINVU Y Gobierno Regional Región de Los Lagos
Gestiones y mecanismos para evitar la localización de edificaciones e infraestructura no compatibles en zonas definidas como Espacio Público y Áreas Verdes, con el fin de proteger los valores naturales de la ciudad.	Generación de instancias de coordinación operativa entre el municipio y el MINVU para supervigilar la observancia y acatamiento de los usos del suelo y normas establecidas en el Plan Regulador Comunal, una vez que sea aprobado.	Superficie nueva de Áreas Verdes y Espacio Público en mantención	% de áreas verdes y espacios públicos en mantención	$\% = \frac{(AVyEPMD - AVyEPMA)}{AVyEPMA} * 100$ Donde: AVyEPMD: Superficie de áreas verdes y espacios públicos en mantención después de la aprobación del PRC AVyEPMA: Superficie de áreas verdes y espacios públicos en mantención antes de la aprobación del PRC	Mayor a 5%: Aumento significativo. Menor a 5%: Aumento no significativo.	Anual	Municipalidad de Puerto Octay, SEREMI MINVU Y Gobierno Regional Región de Los Lagos

Fuente: Elaboración propia.

12.2.2. FCD2 VALOR PATRIMONIAL ARQUITECTÓNICO Y EL CARÁCTER RESIDENCIAL Y DE SERVICIOS DEL ÁREA URBANA.

CUADRO N° 12-2: Plan de Seguimiento de FCD 2 para el área urbana de Puerto Octay.

Directrices de gestión y planificación	Directrices de gobernabilidad	Indicador de seguimiento	Forma de Control	Fórmula	Rangos	Frecuencia de medición	Responsable
Mecanismos para la conservación de las actividades residenciales existentes.	Mecanismos de control por parte del municipio con el apoyo de la SEREMI MINVU para verificar el cumplimiento de las nuevas normas urbanísticas en las áreas residenciales existentes.	Superficie destinada a actividades residenciales en las áreas residenciales consolidadas de la ciudad. (Deben ser autorizados solo en zonas que permitan dicho uso del suelo).	% de variación de permisos de edificación viviendas al interior de las áreas residenciales urbanas consolidadas.	$\% = \frac{(PEVD - PEVA)}{PEVA} * 100$ Donde: PEVD: Permisos de edificación para nueva vivienda en áreas urbanas consolidadas, autorizados después de aprobado el PRC. PEVA: Permisos de edificación para nueva vivienda en áreas urbanas consolidadas, autorizados antes de aprobado el PRC.	Mayor a 5%: Aumento significativo. Menor a 5%: Aumento no significativo.	Anual	Municipalidad de Puerto Octay con el apoyo de la SEREMI MINVU
Gestiones y mecanismos para la consolidación de las nuevas áreas residenciales localizadas en nuevos sectores pericentrales de la ciudad, tanto en el sector Villa Alto Octay como en el sector Villa Puerto Octay, dotándolos adecuadamente de equipamiento.	Coordinación entre la municipalidad, el gobierno regional y el MINVU para la implementación de la obras de nuevas áreas a áreas verdes y equipamiento de salud, educación, deporte y seguridad en las nuevas áreas residenciales que propone el Plan Regulador Comunal.	Nuevas obras de áreas verdes y equipamiento en nuevos sectores residenciales pericentrales de la ciudad (Deben ser ejecutados solo en zonas que permitan dicho uso del suelo).	% de variación de nuevas obras de áreas verdes o equipamiento en nuevas áreas residenciales de la ciudad.	$\% = \frac{(OAvED - OAvEA)}{OAvEA} * 100$ Donde: OAvED: nuevas obras de áreas verdes o equipamiento en nuevas áreas residenciales al interior del límite urbano, autorizados después de aprobado el PRC	Mayor a 5%: Aumento significativo. Menor a 5%: Aumento no significativo.	Anual	Municipalidad de Puerto Octay con el apoyo de la SEREMI MINVU

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Directrices de gestión y	Directrices de gobernabilidad	Indicador de seguimiento	Forma de Control	Fórmula	Rangos	Frecuencia de	Responsable

Directrices de gestión y planificación	Directrices de gobernabilidad	Indicador de seguimiento	Forma de Control	Fórmula	Rangos	Frecuencia de medición	Responsable
Gestiones e inversión en la implementación de las nuevas vialidades planificadas para mejorar la conectividad entre los distintos sectores de la ciudad y la implementación de ciclovías.	Coordinación entre la municipalidad, SERVIU y el Gobierno Regional para buscar el financiamiento y procurar las expropiaciones que se requiera, además de la ejecución pavimentación de las vías proyectadas en el área urbana.	Aumento de la longitud de nuevas vías planificadas y ejecutadas o ensanchadas en el área urbana de Purranque	% de aumento de longitud de nuevas vías planificadas y ejecutadas o ensanchadas en el área urbana de Purranque	$\% = \frac{(LVD - LVA)}{LVA} * 100$ Donde: LVD: Longitud de nueva vialidad planificada y ejecutada o ensanchada en el área urbana después de aprobado el PRC LVA: Longitud de nueva vialidad planificada y ejecutada o ensanchada en el área urbana antes de aprobado el PRC.	Mayor a 5%: Aumento significativo. Menor a 5%: Aumento no significativo.	Anual	Municipalidad de Puerto Octay con el apoyo de la SEREMI MINVU

Fuente: Elaboración propia.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

12.3 CRITERIOS E INDICADORES DE REDISEÑO

Según el Reglamento para la EAE (Artículo 4, letra d), los Criterios de Rediseño son “...*aquel conjunto de elementos de análisis, derivados de los criterios de seguimiento, destinados al conocimiento y evaluación, dentro de un plazo determinado, de la necesidad de modificar o reformular una política, plan o instrumento de ordenamiento territorial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica*”. Dichos criterios no son solicitados en el citado reglamento (Artículo 21) como contenido mínimo del Informe Ambiental pero si son solicitados como parte de la Resolución de Término (Artículo 26, letra f), por lo que se incorporan al presente informe.

De manera similar a lo señalado, los Indicadores de Rediseño no son incluidos en el Reglamento para la EAE, el que se refiere solo a Criterios de Rediseño. Sin embargo, dichos indicadores son señalados en la Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile, la que cita al artículo 7 quáter de la Ley 19.300 que fue modificada a través de la Ley 20.417. Así, referido a la etapa de aprobación y a la resolución de término del Proceso de Evaluación Ambiental de las políticas y planes, el Artículo 7 quáter establece en su único inciso lo siguiente, referido al contenido de la resolución de aprobación de la política o plan: “... *en la cual se señalará el proceso de elaboración de la política o plan desde su etapa de diseño, la participación de los demás organismos del Estado, la consulta pública realizada y la forma en que ha sido considerada, el contenido del informe ambiental y las respectivas consideraciones ambientales y de desarrollo sustentable que debe incorporar la política o plan para su dictación, así como los criterios e indicadores de seguimiento destinados a controlar la eficacia del plan o política, y los criterios e indicadores de rediseño que se deberán considerar para la reformulación de dicho plan o política en el mediano o largo plazo*”. De allí su incorporación en el presente informe.

A continuación, se definen criterios e indicadores que permiten evaluar la vigencia del Plan y la necesidad de reformulación, los cuales se relacionan de manera general con los indicadores de seguimiento de la eficacia del plan y el cumplimiento de los parámetros definidos en cada caso.

La reformulación del plan obedecerá a una adecuación o actualización del instrumento conforme a los cambios que se esperan y otros posibles, más allá de los criterios de seguimiento, referidos a la localización de actividades; a las formas de ocupación del suelo urbano por dichas actividades; a nuevas infraestructuras de carácter nacional o intercomunal; a cambios en las tendencias demográficas de la comuna; cambios en la normativa urbana nacional e intercomunal que ameriten cambios a nivel local; y la ocupación fuera del límite urbano pero cercano a éste, de manera de conformar una prolongación funcional, si bien irregular, del asentamiento urbano según lo establecido en el Plan Regulador Comunal vigente. Se considerarán además las modificaciones a la normativa de urbanismo y construcciones, que impliquen una modificación sustantiva al ámbito de acción y normativo del instrumento.

Ya se ha señalado que La Ley General de Urbanismo y Construcciones establece en su artículo 28 sexies, referido a la Actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial, que dichos instrumentos “...*deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General*”. Sin embargo, como se ha señalado, resulta probable que la aplicación de esta reciente disposición²⁵ dependerá de la eventual disponibilidad financiera comunal, regional y del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por lo señalado precedentemente, se proponen los siguientes criterios a tener presente para los fines del seguimiento a realizar para proceder oportunamente al rediseño del Plan Regulador Comunal.

²⁵ Artículo primero N° 3 de la Ley 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, promulgada el 02/02/2018, y publicada en el D. O. el 15/02/2018.

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

CUADRO 11-7: Criterios e Indicadores de Rediseño del Plan

Criterio de Rediseño	Indicador	Descripción (métrica)	Plazo de Medición	Fuente	Responsable de seguimiento
Localización de nuevas actividades o de la expansión de actividades existentes.	Aumento de edificaciones residenciales	Número de nuevas viviendas	Anual	Indicadores de edificación, INE	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
		Superficie ocupada por nuevas viviendas (hectáreas)	Anual	Indicadores de edificación, INE	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
	Aumento de edificaciones de equipamiento	Número de nuevas edificaciones de equipamiento	Anual	Indicadores de edificación, INE	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
		Superficie ocupada por nuevos equipamientos	Anual	Indicadores de edificación, INE	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
	Aumento de edificaciones de actividades productivas	Número de nuevas edificaciones de actividades productivas	Anual	Indicadores de edificación, INE	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
		Nueva superficie ocupada por actividades productivas	Anual	Indicadores de edificación, INE	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
	Aumento de solicitudes de modificación de edificaciones y espacios públicos patrimoniales por localización de nueva actividad o expansión de actividad existente.	Número de nuevas solicitudes de modificaciones arquitectónicas de edificaciones y espacios públicos de carácter patrimonial.	Anual	Indicadores de edificación, INE o solicitudes de empresas y personas no jurídicas ante SEREMI MINVU	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
Nueva infraestructura nacional o intercomunal que afecta área planificada	Construcción de nueva infraestructura de transporte, energética o sanitaria que afecte el funcionamiento del áreas urbana comunal	Análisis de localización (cercanía)	Cada 3 años	Indicadores de edificación; seguimiento al Banco Integrado de Proyectos de MIDESO	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Criterio de Rediseño	Indicador	Descripción (métrica)	Plazo de Medición	Fuente	Responsable de seguimiento
		Emisiones nocivas para actividades residenciales x	Cada 3 años	Ministerio de Salud	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
		Aumento del tránsito de vehículos de carga en vías frecuentes por otro tipo de vehículos x	Cada 3 años	Ministerio de Obras Públicas; Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
Cambios en las tendencias demográficas	Aumento del número de viviendas	Número de nuevas viviendas	Cada 5 años	Indicadores de edificación, INE	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
	Aumento de edificaciones de equipamiento	Número de nuevo equipamiento	Cada 5 años	Indicadores de edificación, INE	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
	Aumento de la demanda por nuevas áreas verdes y espacios públicos	Cantidad de solicitudes por nuevas áreas verdes y espacios públicos	Cada 5 años	Diversos medios: solicitudes de nuevos proyectos por la comunidad; seguimiento al Banco Integrado de Proyectos de MIDESO	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
	Aumento de solicitudes de modificación de edificaciones y espacios públicos patrimoniales por localización de nueva actividad o expansión de actividad existente, producto a su vez de cambios en tendencias demográficas.	Número de nuevas solicitudes de modificaciones arquitectónicas de edificaciones y espacios públicos de carácter patrimonial.	Anual	Indicadores de edificación, INE o solicitudes de empresas y personas no jurídicas ante SEREMI MINVU	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
Cambios en la normativa urbana nacional o	Obsolescencia en los conceptos y aplicación de	Cambios en los contenidos la Ley y Ordenanza de	Anual	Ministerio de Vivienda y	SECPLAN y Dirección de

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

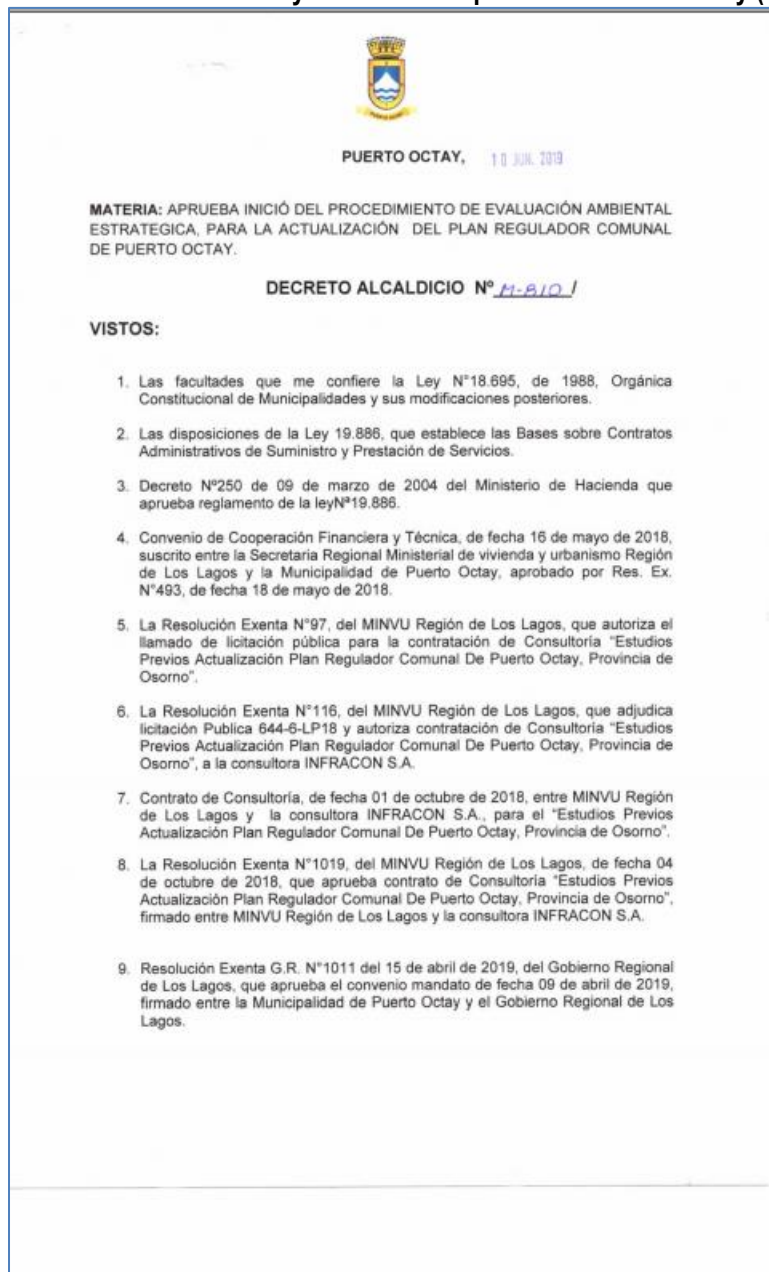
Criterio de Rediseño	Indicador	Descripción (métrica)	Plazo de Medición	Fuente	Responsable de seguimiento
intercomunal x	normas urbanas referentes a usos de suelo e instrumentos de planificación	Urbanismo y Construcciones		Urbanismo SEREMI de Vivienda y Urbanismo Gobierno Regional	Obras Municipales
Ocupación irregular fuera del límite urbano y aledaño a éste, en área rural	Emplazamiento total o parcial de nuevas áreas residenciales fuera del límite urbano	Número de viviendas emplazadas sobre territorio rural cercano al límite urbano.	Anual	Indicadores de edificación, INE	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales
	Emplazamiento total o parcial de viviendas que conforman un núcleo fuera del límite urbano	Número de viviendas emplazadas sobre territorio rural cercano al límite urbano.	Anual	Indicadores de edificación, INE	SECPLAN y Dirección de Obras Municipales

Fuente. Elaboración propia

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

ANEXO1: DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE EAE

FIGURA N°0-1: Decreto Alcaldicio de Inicio del Procedimiento EAE para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay. Ilustre Municipalidad de Puerto Octay (10 de Junio 2019)



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY INFORME AMBIENTAL



DECRETO:

1. **APRUEBA INICIO** procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica para la actualización del plan regulador comunal de Puerto Octay, enmarcado dentro de las exigencias de la Ley N°19.300 sobre Bases Generales de Medio Ambiente, que establece en su artículo N°7 BIS, que los planes reguladores comunales siempre deberán someterse a este procedimiento o cuando sus modificaciones sean sustanciales.

Es parte integrante de este decreto el informe de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica para la actualización del plan regulador comunal de Puerto Octay, con los contenidos estipulados en el artículo 14 del reglamento para la evaluación ambiental estratégica (Decreto MMA N°32 del 17-08-2015), los cuales guiarán preliminarmente el desarrollo del plan.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.



INES SEGURA GUZMAN
SECRETARIA MUNICIPAL(S)



MARIA ELENA QJEDA BETANCOURT
ALCALDESA



VºBº CONTROL
MEOB/ISG/FGB/AAG

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

FIGURA N°0-2: Oficio ORD N° M-279 de la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay informando a la SEREMI Medio Ambiente, región de Los Lagos del Inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay



ORD.: N° *M-279*

ANT.: No hay

MAT.: "Inicio de procedimiento EAE Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de los Lagos".

Puerto Octay, 11 de junio de 2019

DE: Sra. MARIA ELENA OJEDA BETANCOURT
ALCALDESA I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

A: Sr. KLAUS KOSIEL LEIVA
SEREMI MEDIO AMBIENTE, REGIÓN DE LOS LAGOS

Junto con saludar, informo a usted que la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay ha dado inicio al proceso de formulación del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, el cual, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 bis de la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, deberá someterse a un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 14 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (Decreto MMA N° 32 de fecha 18.08.2015), remito a Usted el Decreto Alcaldicio N° 810 de fecha 10 de junio de 2019, con el cual se da inicio al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Se adjunta:

- Decreto Alcaldicio N° 810 de fecha 10 de junio de 2019
- Informe de Inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica que es parte integrante del Decreto Alcaldicio N° 810.

Sin otro particular, se despide atentamente a usted,

 
SRA. MARIA ELENA OJEDA BETANCOURT
ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

FIGURA N°0-3: Oficio ORD N° 258 de la SEREMI Medio Ambiente a Ilustre Municipalidad de Puerto Octay, solicitando completar antecedentes del Inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica

	ORD. N° 000258
ANT.: 1) ORD N° 279 del 11 de junio de 2019 Municipalidad de Puerto Octay informa inicio procedimiento Evaluación Ambiental Estratégica "Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos".	
MAT.: Responde al inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica correspondiente a la "Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos".	
PUERTO MONTT, 18 JUN 2019	
DE: SR. KLAUS KOSIEL LEIVA SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE REGIÓN DE LOS LAGOS	
A: SRA. MARÍA ELENA OJEDA BETANCOURT ALCALDESA I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY REGIÓN DE LOS LAGOS	
En atención a lo expuesto en el ANT. 1), 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"), se hace presente que esta Secretaría Regional Ministerial toma conocimiento la Comunicación de Inicio de la "Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos" (en adelante PRC o plan), al cual se aplicará la Evaluación Ambiental Estratégica. De la revisión del citado documento, se hace presente que esta no contiene los siguientes literales señalados en el artículo 14 del Reglamento: 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. En base a lo anterior, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 15 del Reglamento, esta Secretaría Regional Ministerial sugiere al Órgano Responsable completar los antecedentes señalados. Para estos efectos, se solicita el envío de nueva documentación que también debe ser incorporada al Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica, el cual deberá contener lo indicado en el artículo 12 del Reglamento.	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY INFORME AMBIENTAL

Es importante indicar que, en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, el Órgano Responsable debe difundir copia del acto administrativo de inicio del procedimiento para informar el comienzo del mismo, dentro del plazo de diez días desde que dicha copia se remite al Ministerio del Medio Ambiente, debiendo cumplir con todos los requisitos del artículo 16 del Reglamento.

Por otra parte, el artículo 17 del Reglamento señala los alcances de la participación ciudadana en la etapa de diseño del Plan, dentro de un plazo de al menos treinta días hábiles a contar de la fecha de publicación en el Diario Oficial señalada en el artículo anterior, cualquier persona natural o jurídica podrá aportar antecedentes o bien formular observaciones al proceso de EAE, según disponga el Órgano Responsable. De estimarlo pertinente, podrá también implementar otros mecanismos destinados a profundizar la participación ciudadana en esta etapa.

Para efectos de establecer coordinación y consulta con los servicios públicos pertinentes, conforme a lo dispuesto por el artículo 11 del reglamento, se deberá procurar instancias que permitan informar a los Órganos de la Administración del Estado participantes en la Evaluación Ambiental Estratégica sobre el objeto, el antecedente o justificación, y los fines o metas que se pretenden alcanzar. Adicionalmente, se deberá consultar y establecer coordinación con los mismos órganos respecto de las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable y las opciones de desarrollo considerada para el logro de los objetivos planteados.

Se hace presente que el Ministerio del Medio Ambiente, para efectos de la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en la formulación del plan, tiene definido un rol en el artículo 6 del Reglamento, dentro del cual se encuentra el orientar y colaborar técnicamente en el proceso a solicitud del Órgano Responsable. Para ello, se sugiere tomar contacto con esta Secretaría Regional Ministerial, de manera temprana en la fase de diseño del instrumento para lograr una adecuada coordinación.

Finalmente, se informa que ante cualquier consulta de este proceso, el profesional encargado de la EAE de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos, es el Sr. Claudio Castro Silva, cuyo teléfono es el 65-2562354 y su correo electrónico es ccastro.10@mma.gob.cl.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,


KLAUS KOSIEL LEIVA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DE LOS LAGOS

KKL/ces/pas
Distribución:

- Destinatario.
- Archivo Unidad EAE.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

FIGURA N°0-4: Oficio ORD N° M-352 de la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay que envía a SEREMI Medio Ambiente el Informe de Inicio corregido del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay



M-352
Puerto Octay, 09 de julio de 2019

ANT.: Ord. N° 258 del SEREMI del Medio Ambiente a Alcaldesa, I. M. Puerto Octay

MAT.: Envía Comunicación de Inicio Corregida. Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) correspondiente a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay.

DE: SRA. MARÍA ELENA OJEDA BETANCOURT
ALCALDESA I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

A: SR. KLAUS KOSIELLEIVA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE
REGION DE LOS LAGOS

Envío a UD. la Comunicación de Inicio corregida del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) correspondiente a la "Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos", de acuerdo a los contenidos señalados en el Artículo N° 14 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (Decreto Supremo MMA N°32 de fecha 17 de agosto 2015, publicado en el Diario Oficial el 04 de noviembre del mismo año).

El literal g) del Artículo 14 del Reglamento para la EAE: "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", que señala como faltante en su Ord. N° 258 de fecha 18/06/2019, citado en Antecedente, si se encontraba contenido en el numeral 8 del Informe de Inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica que es parte integrante del Decreto Alcaldicio N° 810 del 10 de Junio 2019.

Se adjunta nuevamente el Decreto Alcaldicio N° 810 y el Informe de Inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, que es parte integrante del Decreto Alcaldicio 810, dejando más explícito en éste último la incorporación de lo solicitado, precisando el título del numeral 8 del Informe señalado.

Procederemos con la Difusión del Inicio del Procedimiento, según se señala en el Reglamento para la EAE en su Artículo 15 y consideraremos lo señalado en su Ord. N° 258 respecto a la continuación del procedimiento EAE.

Agradeciendo desde ya su interés y colaboración,

Saluda atentamente a UD.


SRA. MARÍA ELENA OJEDA BETANCOURT
ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY

INFORME AMBIENTAL



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

"ESTUDIOS PREVIOS ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY" REGIÓN LOS LAGOS

INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Junio 2019

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY

eventuales externalidades negativas que se producirían en dichos asentamientos debido a la desactualización de su normativa.

Se deben generar niveles apropiados de infraestructura y seguridad de los habitantes ante riesgos o amenazas naturales, racionalizando el uso de equipamiento urbano y, en general, mitigando los conflictos urbanos producidos por los diferentes usos de suelo. Esto se buscará a través de la armonización de la planificación y las necesidades territoriales que demanden las distintas funciones urbanas y usos del suelo asociados, favoreciendo con ello, las condiciones de vida de sus habitantes.

2.2 ANTECEDENTES O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DEL PLAN

La comuna de Puerto Octay cuenta con un Plan Regulador Comunal vigente desde el año 1996 (D. O. del 03 de febrero 1996). Este Plan cubre el centro poblado de Puerto Octay y la localidad de Punta Centinela.

Debido a la antigüedad de este Instrumento de Planificación Territorial, se hace necesaria la Actualización del Plan Regulador Comunal, en particular sus límites urbanos vigentes, así como la normativa urbanística existente, con el objetivo de regular y orientar el actual crecimiento y futuro desarrollo de las diversas actividades residenciales, productivas, la infraestructura, los equipamientos y el sistema de áreas verdes y espacio público.

Para contribuir al desarrollo del territorio comunal, es importante considerar en el Plan la integración de los distintos actores involucrados y la participación activa de la comunidad. Ello permitirá conocer de primera fuente los valores y problemáticas ambientales específicas, y así establecer los objetivos de planificación más pertinentes a la realidad local, para finalmente compatibilizar los distintos intereses y otorgar sustentabilidad a través del tiempo al Instrumento de Planificación Territorial propuesto.

2.3 OBJETO DEL PLAN

Las temáticas que se abordarán en el proceso de elaboración del PRC de Puerto Octay corresponden, en forma preliminar, a lo siguiente:

(i) Conciliación de las funciones urbanas comunales, a partir de la identificación de áreas homogéneas, en función específica de la localización y distribución espacial de los usos de suelo residencial y actividades productivas en general, información que permita orientar la formulación de la imagen objetivo y posteriores opciones de desarrollo.

(ii) Sectores con condiciones favorables a un cambio en la intensidad de ocupación de suelo:

- Suelos con actividades silvopropiedades.
- Suelos aptos a cambios en los perfiles viales troncales.

(iii) Conciliación de actividades residenciales y turísticas con el valor patrimonial de las áreas urbanas.

(iv) Situación de la trama vial:

- Trama vial comunal: Impacto sobre la trama consolidada y la calidad de vida local.
- Circuito de integración espacial de los bordes costeros a la trama urbana consolidada.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY INFORME AMBIENTAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY

2.4 ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL DEL PLAN

2.4.1. ÁMBITO TEMPORAL

El horizonte de aplicación de un Plan Regulador Comunal no está regulado a nivel normativo. A nivel indicativo, el horizonte de un PRC está convenido a aproximadamente unos 30 años desde la entrada en vigencia. Este horizonte se estima en base a las Proyecciones de Población de cada localidad presente en el área de estudio. Además, es recomendable que cada 10 años se actualice la información entregada por el PRC.

El ámbito temporal de un Plan Regulador Comunal está supeditado además a condicionantes propias de cada ámbito territorial de estudio, como lo son catástrofes naturales, migraciones y cambios de legislación, entre otros. Cada una de estas condicionantes hace que la generación o actualización de un Plan Regulador Comunal sea necesaria.

2.4.2. ÁMBITO TERRITORIAL

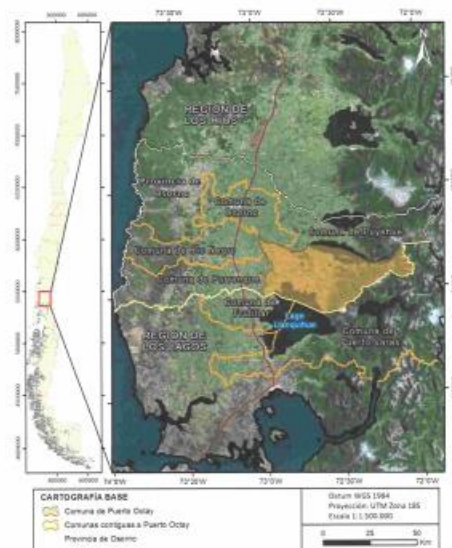
La comuna de Puerto Octay está ubicada en la Provincia de Osorno, Región de Los Lagos. Su capital es la localidad de Puerto Octay y presenta dinámicas de ocupación y circulación por el Bordo Lago, ya que su territorio comunal se emplaza entre los lagos Llanquihue y Rupanco.

La comuna limita al norte con las comunas de Puyehue y Osorno, al oeste con las comunas de Río Negro y Purrúnque, al este con la comuna de Puerto Varas y al sur con las comunas de Puerto Varas y Frutillar.

3

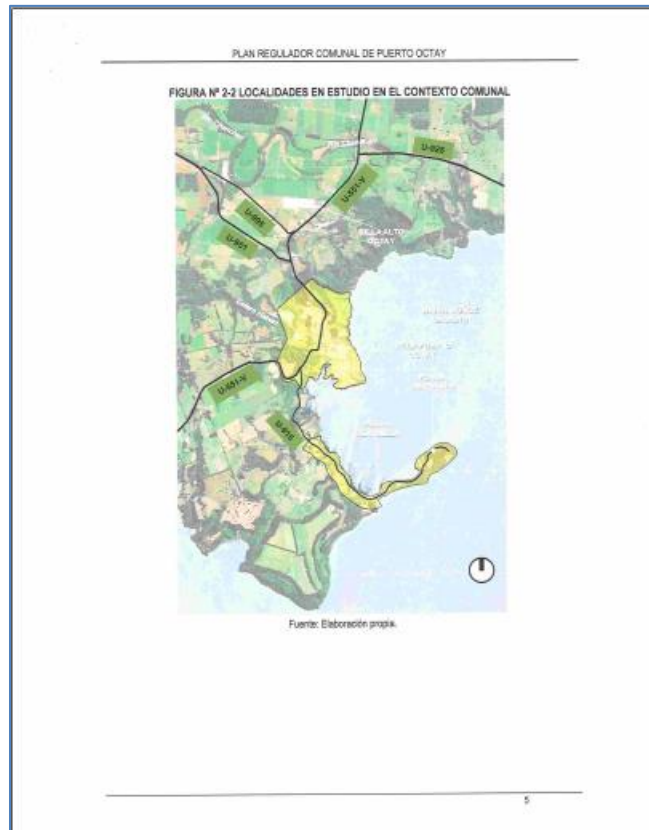
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY

FIGURA Nº 2-1: ÁREA DE ESTUDIO DEL PRC EN EL CONTEXTO REGIONAL



4

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY INFORME AMBIENTAL



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY	
3.	POLÍTICAS CON INCIDENCIA EN EL PLAN
En la elaboración del Plan se consideraron al menos los siguientes documentos, que entregan lineamientos y políticas relativas al Medio Ambiente y la Sustentabilidad:	
• Política Nacional de Desarrollo Urbano 2014. • Estrategia Nacional de Crecimiento Verde 2013. • Estrategia Regional de Desarrollo 2009-2020, Gobierno Regional de Los Lagos. • Política Regional de Turismo e Imagen Región 2015 - 2025, Región de Los Lagos. • Plan de Desarrollo Comunal 2016 - 2020, Ilustre Municipalidad de Puerto Octay.	
4.	OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN
- Integrar sustentablemente a la trama urbana el borde costero del Lago Llanquihue y los cursos de agua que atraviesan el área urbana, promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolos de actividades antropológicas que deterioran o puedan dañar el paisaje, afectar la biodiversidad, afectar las riberas o contaminar sus aguas. - Promover el establecimiento de equipamientos turísticos de bajo impacto, que no afecten en forma significativa la estructura natural y urbana existente. - Integrar sustentablemente a la trama urbana los espacios verdes emplazados al interior o en el entorno inmediato de las áreas urbanas, promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolos de actividades antropológicas que deterioran o puedan dañar el paisaje, afectar la biodiversidad o contaminar el suelo y las napas subterráneas. - Reconocer y proteger zonas e inmuebles de carácter patrimonial, localizados en el área urbana de la comuna. - Resguardar y potenciar la habitabilidad del área urbana de Puerto Octay, considerando a las localidades Villa Puerto Octay, Punta Centinela y la Villa Alto Octay.	
5.	CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE A CONSIDERAR
De acuerdo a el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, un Criterio de Desarrollo Sustentable es "aquél que en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales definidos por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado" (Art. No. 4 R- EAE). Para el caso de la comuna de Puerto Octay, los Criterios de Desarrollo Sustentable que han sido definidos para el Plan son los siguientes:	
6	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY

INFORME AMBIENTAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY

CUADRO Nº 5-1. PRC PUERTO OCTAY: CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Criterios de Desarrollo Sustentable	Descripción
Mantenimiento del valor natural, paisajístico y arquitectónico de la comuna	Puerto Octay es una comuna que cuenta con valores naturales, paisajísticos y culturales, necesarios de resguardar, especialmente relacionados con: - Su borde costero lacustre, con los ríos y esteros que atraviesan o son colindantes a las áreas urbanas de la comuna. - Amplios espacios verdes emplazados al interior o en el entorno inmediato de las áreas urbanas de la comuna. - La zona e inmuebles de valor patrimonial.
Conservación del Rol e Identidad Residencial en la localidad de Puerto Octay	La comuna alberga una identidad predominantemente residencial, considerando su cercanía y conectividad con importantes ciudades, como Osorno y Puerto Montt. La protección y conservación de la actividad residencial cobra mayor relevancia por la Zona Típica decretada en el área urbana de Villa Puerto Octay. También se debe considerar el resguardo de la vida e identidad residencial de las áreas urbanas de Punta Centinela, así como otras localidades, como Villa Alto Octay, que estando ubicada en el área rural, forma parte integral de los espacios urbanos formalmente definidos.

Fuente: Elaboración propia.

6. IMPLICANCIAS DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO DEL PLAN

Durante el proceso de elaboración del Plan, los componentes de la Imagen Objetivo comunal, las Alternativas de Desarrollo que se propongan y las decisiones que se tomen posteriormente al respecto, podrían generar situaciones de implicancia o riesgo socio-ambiental y/o económico-ambiental, como las siguientes:

- Cambios en los usos de suelo, tanto permitidos como prohibidos, que podrían a su vez generar una relocalización de actividades o bien una emigración de éstas, referidas en particular a actividades y usos de suelo que presentan externalidades negativas sobre los usos residenciales.
- Afectación de suelos (por ensanches y aperturas de vías) y cambios en la trama vial urbana.
- Identificación de áreas de riesgo que incluyan total o parcialmente a determinadas propiedades.

Implicancias, como las señaladas, deberán ser técnicamente justificadas por el Plan en función del bien público y los Objetivos Ambientales del mismo.

7. ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (OAE) CONVOCADOS

En el marco de los Estudios Previos del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay se considera la convocatoria a participar del proceso a los siguientes organismos públicos u Organos de la Administración del Estado (OAE):

- SEREMI de Agricultura
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones

7

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY

- SEREMI Ministerio de Desarrollo Social
- SEREMI Ministerio de Energía
- SEREMI Ministerio de Minería
- SEREMI de Economía
- SEREMI MINVU
- SERVU Región de Los Lagos
- SEREMI de Sienes Nacionales
- SEREMI Medio Ambiente
- SEREMI MOP
- SEREMI SALUD
- MOP Dirección Regional de Aguas (DGA)
- MOP Dirección Regional de Obras Hidráulicas (DOH)
- MOP Dirección Regional de Obras Portuarias (DOP)
- MOP Dirección Regional de Vialidad
- Representante regional del Ministerio de Hacienda
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
- Servicio Nacional de Geología y Minería (SERVAGEOMIN)
- Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Corporación Nacional de Desarrollo Indígena
- Gobernación Provincial de Osorno, Región de Los Lagos
- División de Planificación Gobierno Regional de Los Lagos
- Corporación Nacional Forestal (CONAF)
- Secretaría Regional de Electricidad y Combustibles, Región de Los Lagos
- Departamento de Desarrollo Urbano SEREMI MINVU
- Superintendencia de Servicios Sanitarios, Región de Los Lagos
- Capitanía de Puerto Varas

Se destaca que en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica se convocará la participación de estos organismos, por lo que se levantará el debido registro de todas las instancias de participación que se desarrollen (actas y listados de asistencia), así como también de las comunicaciones que se envíen y reciben (oficios).

Todo este material, incluyendo las opiniones ambientales emitidas por estos organismos y la forma en que éstas son consideradas en el Plan, será parte constituyente del expediente que acompañará el Informe Ambiental.

8. ORGANISMOS NO PERTENECIENTES A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO O REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD QUE SE ESTIMEN CLAVES PARA EL PROCEDIMIENTO EAE

No se identifican organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad que se estimen claves para el Procedimiento EAE, lo que no impide incorporar nuevos actores durante el desarrollo del procedimiento EAE, que sean recomendados por terceras partes y considerados atingentes por el Órgano Responsable.

8

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY

FIGURA N° 9-1: ETAPAS Y ACTIVIDADES EAE. Y ETAPAS DEL PROCESO TÉCNICO NORMATIVO DEL PRC

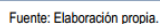


FIGURA N° 0-5: Extracto del Acto de Inicio del Procedimiento EAE para la Actualización del Plan regulador Comunal de Puerto Octay, publicado en el Diario Oficial. 10 de Octubre 2019

DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior y Seguridad Pública

IV
SECCIÓN

LICITACIONES, CONCURSOS, CITACIONES Y EXTRAVÍO DE DOCUMENTOS

Núm. 42.474 | Jueves 10 de Octubre de 2019 | Página 1 de 3

Avisos

CVE 1665297

MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY



Ilustre Municipalidad de Puerto Octay

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY, REGIÓN DE LOS LAGOS

INICIO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)
Extracto del Acto Administrativo de Inicio del Procedimiento EAE

1. ÓRGANO RESPONSABLE: Ilustre Municipalidad de Puerto Octay.

2. RESUMEN DE ANTECEDENTES: Mediante decreto alcaldicio N° M-810 del 10 de junio de 2019, la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay ha dado inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) para la actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, de acuerdo a lo estipulado en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y lo regulado por el Reglamento para la EAE (decreto supremo N° 32 del Ministerio del Medio Ambiente de fecha 17/08/2015 (publicado en el Diario Oficial del 04/11/2015).

El procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica busca incorporar Consideraciones Ambientales de Desarrollo Sustentable al proceso de Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay.

Actualmente, la comuna de Puerto Octay cuenta con un Plan Regulador Comunal vigente desde el año 1996. Debido a su antigüedad, se hace necesaria su actualización, con el fin de obtener un nuevo y adecuado ordenamiento territorial de las actividades de carácter urbano, presentes en las localidades de Puerto Octay y Punta Centinela, y otras como Villa Alto Octay, que, estando actualmente en área rural, cumplen una función urbana. Lo anterior, con la finalidad de cautelar una adecuada gestión de suelo urbano, con miras a atender los actuales desafíos, tendencias de crecimiento y ocupación del territorio comunal; minimizando las eventuales externalidades negativas que se producirían en dichos asentamientos y su entorno.

CVE 1665297

Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez
Sitio Web: www.diariooficial.cl

Mesa Central: +562 2486 3600 Email: consulta@diariooficial.cl
Dirección: Dr. Torres Bosson N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diariooficial.cl

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY

INFORME AMBIENTAL

Núm. 42.474

DIARIO OFICIAL DE LA REPUBLICA DE CHILE
Jueves 10 de Octubre de 2019

Página 2 de 3

El nuevo Plan Regulador Comunal debe también generar niveles apropiados de infraestructura y seguridad de los habitantes ante riesgos o amenazas naturales, racionalizando el uso de equipamiento urbano y, en general, mitigando los conflictos urbanos producidos por los diferentes usos de suelo. Esto se buscará a través de la armonización de la planificación y las necesidades territoriales que demanden las distintas funciones urbanas y usos del suelo asociados, favoreciendo con ello, las condiciones de vida de sus habitantes.

La incorporación de las consideraciones ambientales de desarrollo sustentable en el proceso de diseño del PRC de Puerto Octay, se harán en función de los ámbitos de acción que este instrumento de planificación territorial regula dentro del marco de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) (Arts. 41 y 42), y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) (Art. 2.1.10).

3. OBJETIVOS AMBIENTALES:

- Integrar sustentablemente a la trama urbana el borde costero del Lago Llanquihue y los cursos de agua que atraviesan el área urbana, promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolos de actividades que deterioran o puedan dañar el paisaje, afectar la biodiversidad, afectar las riberas o contaminar sus aguas.
- Promover el establecimiento de equipamientos turísticos de bajo impacto, que no afecten en forma significativa la estructura natural y urbana existente.
- Integrar sustentablemente a la trama urbana los espacios verdes emplazados al interior o en el entorno inmediato de las áreas urbanas, promoviendo el acceso público y, a la vez, resguardándolos de actividades que deterioran o puedan dañar el paisaje, afectar la biodiversidad o contaminar el suelo y las napas subterráneas.
- Reconocer y proteger zonas e inmuebles de carácter patrimonial, localizados en el área urbana de la comuna.
- Resguardar y potenciar la habitabilidad del área urbana de Puerto Octay, considerando a las localidades Villa Puerto Octay, Punta Centinela y la Villa Alto Octay.

4. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE:

- El nuevo Plan Regulador Comunal deberá propender a la Mantención del Valor Natural, Paisajístico y Arquitectónico de la Comuna: Puerto Octay es una comuna que cuenta con valores naturales, culturales y paisajísticos necesarios de resguardar, especialmente relacionados con su borde costero lacustre, con los ríos y esteros que atraviesan o son colindantes a las áreas urbanas de la comuna; y las zonas e inmuebles de valor patrimonial.
- El nuevo Plan Regulador deberá aportar a la Conservación del rol e identidad residencial en las áreas urbanas de Puerto Octay: La comuna alberga una identidad predominantemente residencial, considerando su cercanía y conectividad con importantes ciudades como Osorno y Puerto Montt. La protección y conservación de la actividad residencial cobra mayor relevancia por la Zona Típica decretada en el área urbana de Villa Puerto Octay. También se debe considerar el resguardo de la vida e identidad residencial de las áreas urbanas de Punta Centinela, así como otras localidades, como Villa Alto Octay, que estando ubicada en el área rural, forma parte integral de los espacios urbanos formalmente establecidos.

5. LUGAR, FECHAS Y HORARIOS DE EXPOSICIÓN DE ANTECEDENTES:

Todos los antecedentes estarán a disposición en las dependencias de la Ilustre Municipalidad de Puerto Octay a partir del día 30 de septiembre y hasta el día 30 de octubre:

Horario de Atención	Días de Atención	Dirección
9:00 a 17:30 hrs.	Lunes a Viernes	Esperanza N° 555 Puerto Octay

CVE 1665297

Director: Juan Jorge Lam Rodriguez
Sitio Web: www.diariooficial.cl

Mesa Central: +562 2486 3660 Email: consultas@diariooficial.cl
Dirección: Dr. Torres Bascón N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diariooficial.cl

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY INFORME AMBIENTAL

FIGURA N° 0-6: Invitación a Primera Reunión EAE con los Órganos de la Administración del Estado y Solicitud de Información a los mismos

Puerto Octay, XX de XX de 2019

ANT.: No hay

MAT.: Inicio de Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) correspondiente a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay.

DE: **SRA. MARIA ELENA OJEDA BETANCOURT**
ALCALDESA I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

A: **SEGUN DISTRIBUCION**

Comunico a Ud., que la I. Municipalidad de Puerto Octay se encuentra elaborando el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, el que debe dar cumplimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), en conformidad con lo dispuesto en la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y en el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (Decreto Supremo MMA N°32 de fecha 17 de agosto 2015, publicado en el Diario Oficial el 04 de noviembre del mismo año).

En este contexto, se considera necesaria la participación de su Servicio para realizar una adecuada incorporación de las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable al proceso de formulación del Plan. Para ello, junto con informarle del inicio de este proceso, solicitamos, dentro de un plazo de 15 días hábiles, realizar observaciones al Informe de Inicio EAE que se adjunta, y entregar los estudios y/o informes que estimen sean pertinentes a la materia del Plan.

Con el objeto de precisar la información requerida, se informa que el área de estudio del Plan Regulador Comunal está comprendida por las áreas urbanas de la comuna, en específico su cabecera comunal, Villa Puerto Octay, por la localidad de Punta Centinela y por Villa Alto Octay (hoy en área rural). En la figura adjunta se muestran las áreas de interés.

Entre otros antecedentes interesa conocer:

- Estudios e informes para iniciativas de inversión (pre-inversión, pre-factibilidad, factibilidad, anteproyecto y proyecto).
- Estudios de ingeniería y diseño.
- Estudios e informes de temáticas y/o problemáticas ambientales.
- Estudios de riesgos y peligros naturales.
- Estudios e informes relacionados con dotación de equipamiento de deporte, educación, seguridad, salud y seguridad.
- Estudios e informes relacionados con dotación de áreas verdes y espacio público.
- Estudios de conectividad y capacidad vial.
- Estudios y análisis territorial de distribución de inversiones y ejecución presupuestaria.
- Otros estudios e informes que su servicio considere pertinente considerar en la elaboración del Plan.

Para facilitar el intercambio de información sugerimos designar un profesional que se ponga en contacto directo con el profesional encargado de este Plan en la Municipalidad de Puerto Octay.

Forma: XX-XXXXXX, Correo: XXXXXXXX

Prontamente convocaremos a su repartición a una o más reuniones de trabajo para prestatarios el estado de avance del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay y, en el contexto de la EAE, discutir aquellos elementos ambientales del desarrollo sustentable que se considere puedan ser abordados mediante el ámbito de acción normativa del Plan.

Agradeciendo desde ya su interés y colaboración,

Saluda atentamente a Ud.

SRA. MARIA ELENA OJEDA BETANCOURT
ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

Distribución:

- SEREMI de Agricultura
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones
- SEREMI Ministerio de Desarrollo Social
- SEREMI Ministerio de Energía
- SEREMI Ministerio de Minería
- SEREMI de Economía
- SEREMI MINVU
- SERVIU Región de Los Lagos
- SEREMI de Bienes Nacionales
- SEREMI Medio Ambiente
- SEREMI MOP
- SEREMI SALUD
- MOP Dirección Regional de Aguas (DGA)
- MOP Dirección Regional de Obras Hidráulicas (DOH)
- MOP Dirección Regional de Obras Portuarias (DOP)
- MOP Dirección Regional de Vialidad
- MOP Coordinación de Concesiones de Obras Públicas
- Asesor Regional Ministerio de Hacienda
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
- Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAMEGOMIN)
- Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Corporación Nacional de Desarrollo Indígena
- Gobernación Provincial de Osorno, Región de Los Lagos
- División de Planificación Gobierno Regional de Los Lagos
- Corporación Nacional Forestal (CONAF)
- Secretaría Regional de Electricidad y Combustibles, Región de Los Lagos

FIGURA N° 0-7: Lista de Asistencia Reunión EAE con los Órganos de la Administración del Estado


INFRACON
CONSULTORES

LISTADO DE ASISTENCIA

PROYECTO ID	NOMBRE DEL PROYECTO	MATERIA
	PLAN REGULADOR. Puerto Octay	EAE - Reunión EAE
FECHA	HORA	LUGAR
05/12/2019	15:00	I.M. Puerto Octay

	Nombre	Institución u Organización y Cargo	Teléfono	Correo electrónico	Firma
1	Pamela Fernández	VIALIDAD	65-2382064	pamela.fernandez@map.gov.cl	
2	ARICI AREVENA G.	Municipalidad Puerto Octay	977677163	SecPLANPUERTOoctay@gmail.com	
3	Francisco Barrón	SEREMI MINVU	995376220	fbarron@minvu.cl	
4	Valeria Almendra	MINVU	968016652	valeria.almendra@minvu.cl	
5	Mario Neira R	SEREMI SALUD	642335061	mario.neira@redsalud.gov.cl	
6	Pamela Flores	OGIT/OT/DIPLADE GORE/REGIONALOS	55093993	pamela.flores@regionloslagos.cl	
7					

INFRACON S.A. Av. Alcalde Jorge Monckeberg 478, Ñuñoa - Chile. ☎ (56-2) 26336929 ✉ proyectos@infracon.cl

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

FIGURA N° 08: Convocatoria Primera Reunión OAE



GOBIERNO REGIONAL DE LOS LAGOS
28 NOV 2019
OFICINA DE PARTES

Puerto Octay, 28 NOV. 2019
Ord.: N° M-590
ANT.: No hay

SUPERINTENDENCIA DE ELECTRICIDAD Y COMBUSTIBLES - PUERTO MONTT
29 NOV 2019
INGRESO N°

MAT.: Inicio de Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) correspondiente a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay.

DE: SR. ARIEL ARAVENA GARCIA
ALCALDE (S) I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

A: SEGÚN DISTRIBUCION

CONADI
DIRECCIÓN REGIONAL OSORNO
RECIBIDO
FECHA: 02 DIC. 2019
OFICINA DE PARTES

Comunico a UD. que la I. Municipalidad de Puerto Octay se encuentra elaborando el **Plan Regulador Comunal de Puerto Octay**, el que debe dar cumplimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), en conformidad con lo dispuesto en la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y en el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (Decreto Supremo MMA N°32 de fecha 17 de agosto 2015, publicado en el Diario Oficial el 04 de noviembre del mismo año).

En este contexto, se considera necesaria la participación de su Servicio para realizar una adecuada incorporación de las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable al proceso de formulación del Plan.

Invitamos a su repartición a una reunión de trabajo el día **JUEVES 05 DE DICIEMBRE A LAS 15:00 HRS.**, en las dependencias del **ex - internado en la ciudad de Puerto Octay**, para presetarle el estado de avance del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay y, en el contexto de la EAE, discutir aquellos elementos ambientales del desarrollo sustentable que se considere puedan ser abordados mediante el ámbito de acción normativa del Plan.

Agradeciendo desde ya su interés y colaboración,

Saluda atentamente a Ud.

RECIBIDO
02 DIC 2019
CAPUERTOVAR


ARIEL ARAVENA GARCIA
ALCALDE (S) ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

GOBIERNO DE CHILE MINVU
28 NOV 2019
REGION DE LOS LAGOS
OFICINA PARTES-PTO. MONTT

REGIONAL DE DESARROLLO
OFICINA DE PARTES
XX Región

DISTRIBUCION:

- SEREMI de Agricultura
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones
- SEREMI Ministerio de Desarrollo Social
- SEREMI Ministerio de Energía
- SEREMI Ministerio de Minería
- SEREMI de Economía
- SEREMI MINVU
- SERVIU Región de Los Lagos
- SEREMI de Bienes Nacionales
- SEREMI del Medio Ambiente
- SEREMI MOP
- SEREMI SALUD

RECEPCION
02 DIC 2019

SEREMI REGION DE LOS LAGOS
28/11/2019

9429130-9

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY INFORME AMBIENTAL



- MOP Dirección Regional de Aguas (DGA)
- MOP Dirección Regional de Obras Hidráulicas (DOH)
- MOP Dirección Regional de Obras Portuarias (DOP)
- MOP Dirección Regional de Vialidad
- Asesor Regional Ministerio de Hacienda
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
- Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN)
- Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.
- Gobernación Provincial de Osorno, Región de Los Lagos
- División de Planificación Gobierno Regional de Los Lagos
- Corporación Nacional Forestal (CONAF)
- Secretaría Regional de Electricidad y Combustibles, Región de Los Lagos
- Departamento de Desarrollo Urbano SEREMI MINVU
- Superintendencia de Servicios Sanitarios, Región de Los Lagos.
- Capitanía de Puerto de Puerto Varas.

GOBERNACIÓN PROVINCIAL DE OSORNO
OFICINA DE PARTES

ENTRADA
ID. DOC. 29 NOV. 2019
MINUTA

CORPORACIÓN NACIONAL FORESTAL
OFICINA DE PARTES
REGIÓN DE LOS LAGOS
23/11/2019

SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE
RECIBIDO POR:.....
29 NOV. 2019
Nº Folió:.....
Derivado a:.....

SEREMI Claudio
K.T. 10000

MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
SEREMI Pto. Montt - Región de Los Lagos
28 NOV 2019

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE TELECOMUNICACIONES
PUERTO MONTT - REGIÓN DE LOS LAGOS
28 NOV 2019

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE SALUD
PUERTO MONTT - REGIÓN DE LOS LAGOS
28 NOV 2019

OFICINA DE PARTES

OFICINA DE PARTES
DIRECCIÓN GENERAL DE AGUAS
M.O.P. REGIÓN DE LOS LAGOS
PROCESO:.....
FECHA : 28 NOV. 2019

DOP - X REGIÓN PTO. MONTT
RECIBIDO
Fecha 28 NOV 2019
Folio

SEREMIA DE ECONOMÍA
RECEPCIONADO
Claudio Chávez
RUN: 9.879.189-4

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE OBRAS PÚBLICAS
SECRETARÍA REGIONAL
REGIÓN DE LOS LAGOS
28 NOV. 2019

SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA
REGIÓN DE LOS LAGOS

SERGIO CORREA
10.085.958-4
OFICINA DE PARTES

COMISIÓN DE VIALIDAD - DOP
28 NOV 2019
PTO. MONTT

CHRISTIAN J. DOMCKE GOMEZ
BOT. 12.713.219-4
ÁREA DE ABASTECIMIENTO
DIRECCIÓN DE VIALIDAD
REGIÓN DE LOS LAGOS

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

FIGURA N° 09: Convocatoria Segunda Reunión OAE



Puerto Octay, **14 DIC 2020**

Ord. N° **M-576**

ANT.: Ord N°M-590 de fecha 28 de Noviembre de 2019, que citó a la primera reunión de trabajo de los OAE en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay.

MAT.: Continuación del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) correspondiente a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay. Segunda reunión con Organismos de la Administración del Estado – Anteproyecto Preliminar del Plan

DE: **SR. ARIEL ARAVENA GARCIA**
ALCALDE (S) I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

A: **SEGÚN DISTRIBUCION**

Comunico a UD. que la I. Municipalidad de Puerto Octay continua avanzando en la elaboración del nuevo **Plan Regulador Comunal de Puerto Octay**, el que debe dar cumplimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), en conformidad con lo dispuesto en la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (Decreto Supremo MMA N°32 de fecha 17 de agosto 2015, publicado en el Diario Oficial el 04 de noviembre del mismo año), además de considerar particularmente el marco establecido en la Circular Ordinaria N° 180 - DDU 430 del 14 de abril 2020, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que instruye respecto de la incorporación y aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en los procesos de formulación y modificaciones de los Instrumentos de Planificación.

En este contexto, se considera necesaria la participación de su Servicio en una segunda reunión de trabajo a realizarse el día **Lunes 21 de diciembre a las 10:30 horas mediante reunión virtual ZOOM**, ruego confirmar participación a este correo electrónico para poder enviar el link de acceso a reunión: secplanpuertoctay@gmail.com

Su participación es importante no sólo para realizar una adecuada incorporación de las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable al proceso de formulación del Plan, sino además para recibir insumos y consideraciones técnicas a tomar en cuenta en la fase final de elaboración del Plan, que actualmente se encuentra en fase de Anteproyecto.

El área de estudio del Plan Regulador Comunal corresponde a la ciudad de Puerto Octay, la que se encuentra conformada por tres sectores: Villa Puerto Octay, el sector de Punta Centinela y la Villa Alto Octay. En la figura adjunta se muestra el Anteproyecto del Plan, el que será expuesto en la reunión.

Agradeciendo desde ya su interés y colaboración, se solicita responder el presente oficio enviándonos el nombre del profesional que participará junto con su número de teléfono y correo electrónico para realizar la convocatoria ZOOM.

Saluda atentamente a Ud.



SR. ARIEL ARAVENA GARCIA
ALCALDE (S) ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY INFORME AMBIENTAL



Distribución:

- SEREMI de Agricultura
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones
- SEREMI Ministerio de Desarrollo Social
- SEREMI Ministerio de Energía
- SEREMI Ministerio de Minería
- SEREMI de Economía
- SEREMI MINVU
- SERVIU Región de Los Lagos
- SEREMI de Bienes Nacionales
- SEREMI Medio Ambiente
- SEREMI MOP
- SEREMI SALUD
- MOP Dirección Regional de Aguas (DGA)
- MOP Dirección Regional de Obras Hidráulicas (DOH)
- MOP Dirección Regional de Obras Portuarias (DOP)
- MOP Dirección Regional de Vialidad
- Asesor Regional Ministerio de Hacienda
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
- Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN)
- Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Corporación Nacional de Desarrollo Indígena
- Gobernación Provincial de Osorno, Región de Los Lagos
- División de Planificación Gobierno Regional de Los Lagos
- Corporación Nacional Forestal (CONAF)
- Secretaría Regional de Electricidad y Combustibles, Región de Los Lagos
- Departamento de Desarrollo Urbano SEREMI MINVU
- Superintendencia de Servicios Sanitarios, Región de Los Lagos
- Capitanía de Puerto de Puerto Varas.

FIGURA N° 10: Constancia de la Municipalidad de Puerto Octay: proceso de participación ciudadana en la etapa de diseño y reuniones con los OAE



CERTIFICADO

ARIEL ARAVENA GARCIA, Director de la secretaria de Planificación Comunal, quien suscribe, certifica que:

Durante el proceso de Participación ciudadana, así como la Coordinación y Consulta a los Órganos de la Administración del Estado, correspondientes a la Etapa de Diseño del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, no se recibieron aportes materiales de antecedentes ni se recibieron observaciones que no fueran atendibles en las reuniones de trabajo efectuadas o que condujeran a cambios sustanciales en los documentos y avances de trabajos presentados, a excepción de un documento metodológico "Pauta para Estudios de Suelo" del año 2011, entregado por el Servicio Agrícola Ganadero mediante correo electrónico de fecha 26 de Enero 2021, el que sirvió para corroborar el análisis de la calidad de suelo agrícola afectado por el nuevo límite urbano propuesto para Puerto Octay.

El proceso de Participación Ciudadana en la Etapa de Diseño se realizó durante los 45 días posteriores a la Publicación del Extracto del Acto de Inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en el Diario Oficial, con fecha 10 de Octubre 2019, como lo señala el artículo 17 del Reglamento para la EAE, sin que se haya recibido observaciones por escrito en dicho período.

En cuanto a los Órganos de la Administración del Estado participantes en la Evaluación Ambiental Estratégica, se efectuaron tres reuniones técnicas. La primera reunión se hizo el día 05 de Diciembre del año 2019, donde se expuso las Alternativas de Desarrollo del Plan, los Objetivos Ambientales, Criterios de Desarrollo Sustentable y Factores Críticos de Decisión. La segunda reunión se realizó el 21 de diciembre 2020, presentándose el proceso de consulta

Av. Esperanza 555, Puerto Octay



pública de la Imagen Objetivo y el Anteproyecto del Plan Regulador Comunal. En la segunda reunión se solicitó una reunión especial con el Servicio Agrícola Ganadero, la que se efectuó el día 22 de Enero 2021. El intercambio de opiniones e información verbal y escrita entregada en cada reunión se sintetiza e incluye en el capítulo N° 9 del Informe Ambiental".

En Puerto Octay, a 02 de febrero de 2021.



ARIEL ARAVENA GARCIA

DIRECTOR SECPLAN

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

Av. Esperanza 555, Puerto Octay

ANEXO 2. INFORME DEL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO

A continuación se adjunta en extenso el informe del proceso de consulta de la Imagen Objetivo, entregado en Mayo 2020.

INTRODUCCIÓN

DESCRIPCIÓN GENERAL.

El presente anexo da cuenta de los contenidos de la Etapa III. “Consulta Pública de la Imagen Objetivo” de los Estudios Previos para la Actualización del Plan Regulador Comunal.

Los Estudios Previos de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay tienen por finalidad entregar una herramienta eficaz a la autoridad comunal y así orientar de forma equilibrada y sustentable el desarrollo urbano de la localidad de Puerto Octay (capital comunal) y la localidad de Centinela y su contexto. Para lo anterior, resulta necesario desarrollar la Actualización del Plan Regulador Comunal.

PRODUCTOS DE LA ETAPA.

La Etapa III “Consulta Pública de la Imagen Objetivo” del estudio correspondió a la fase de tramitación a nivel municipal, de la Imagen Objetivo del Plan, de acuerdo Ley N° 21.078 (15/02/2018), artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

En esta Etapa, correspondió al Consultor prestar apoyo a la Municipalidad de Puerto Octay al proceso de Consulta Pública de la Imagen Objetivo del Plan. Esta última, desarrollada como parte de la Etapa II del presente Estudio.

En concordancia con las Bases Técnicas del Estudio y Oferta Técnica de la consultora INFRACON S.A., se cumplieron todas aquellas tareas y actividades relacionadas con la prestación de apoyo técnico a la Municipalidad de Puerto Octay, correspondientes a:

- a) 18 de junio de 2019. Envío de 6 ejemplares impresos con su correspondiente respaldo digital a la Municipalidad de Puerto Octay del Resumen Ejecutivo y su Plano (Lámina) corregido de acuerdo a las observaciones recibidas, para ser aprobados por Acuerdo del Concejo Comunal, para iniciar su proceso de Consulta Pública. En esa misma fecha se envió un ejemplar impreso de los mismos documentos a la SEREMI MINVU Región de Los Lagos
- b) Envío de material de apoyo al proceso de consulta pública, correspondientes a:
 - Material impreso y respaldos digitales del Resumen Ejecutivo y sus Planos (4 ejemplares impresos y sus respectivos respaldos digitales (enviados con fecha: 19 de agosto de 2019)
 - Presentación de la propuesta de la Imagen Objetivo, en formato ppt, enviada por correo electrónico (enviados con fecha: 20 de agosto de 2019).
 - Resumen Ejecutivo y Plano, en respaldo digital, vial correo electrónico (enviados con fecha: 20 de agosto de 2019).
 - Borradores de avisos de prensa, en formato digital, enviado vía correo electrónico (enviados con fecha: 20 de agosto de 2019).

- c) Envío de material de apoyo para la consulta a los Órganos de la Administración del Estado, para ser efectuada en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan, correspondiente a lo siguiente:
- 40 Cds de respaldo con lo siguiente (enviados con fecha: 19 de agosto de 2019).
 - o Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo y su Plano.
 - o Informe de la Etapa II del Estudio.
 - Envío de Borrador de Carta de Inicio corregida, en formato digital, vía correo electrónico.

En el período se realizaron las siguientes reuniones:

- a) 28 de marzo de 2019 en dependencias municipales. Reunión y presentación al Concejo Municipal de Puerto Octay explicando el borrador de la Imagen Objetivo y su plano. Esta presentación fue realizada por Pablo Badilla, Jefe de Estudio INFRACON S.A.
- b) 8 de agosto de 2019, en dependencias de la SEREMI MINVU de Los Lagos. Presentación del borrador definitivos de la Imagen Objetivos y acuerdos sobre la programación de las actividades de la Consulta Pública, con la asistencia de:
 - Ariel Aravena. SECPLAN Municipalidad de Puerto Octay.
 - Francisco Barría, en representación de la SEREMI MINVU de Los Lagos.
 - Pablo Badilla, INFRACON S.A.
 - Sergio León, INFRACON S.A.
- c) 5 de diciembre 2019, Puerto Octay, Explicación al Concejo Municipal sobre las Observaciones recibidas al proceso de Consulta Pública de la Imagen Objetivo. Explicación sobre el rol del Concejo y la toma de decisiones que le es propia
- d) 5 de diciembre 2019 Reunión en Puerto Octay con los Órganos de la Administración del Estado en el marco de la EAE
- e) 28 enero 2020 reunión en Puerto Octay con Contraparte Técnica sobre observaciones recibidas. En esa reunión se acordó el marco técnico de las recomendaciones al Concejo Municipal para la toma de decisiones

PLAZOS DE DESARROLLO DE LA ETAPA.

La Etapa III del presente Estudio tenía una duración de 90 días corridos de acuerdo a las Bases Técnicas. El inicio de la Etapa comenzó el día siguiente de la aprobación de la Etapa II (ORD N° 1034 “Informe Técnico de “Aprobación” (Revisión 01)” de la SEREMI MINVU de Los Lagos, de fecha 30 de mayo de 2019). En consecuencia, la fecha de término de la Etapa III correspondía al 28 de agosto de 2019.

El 13 de agosto de 2019, solicitó aumento del plazo de la Etapa III en 60 días considerando que la Municipalidad de Puerto Octay a esa fecha no había iniciado las actividades claves necesarias para la ejecución de la Etapa III Consulta Pública de la Imagen Objetivo del contrato de consultoría “Estudios Previos Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Octay”.

Con fecha 26 de agosto de 2019, no habiéndose recibido respuesta a la solicitud anterior, el consultor reiteró la solicitud mediante carta.

El día 28 de agosto 2019, sin haber recibido respuesta a ninguna de las solicitudes anteriores, el Consultor envió el Informe Etapa III – Consulta pública de la imagen objetivo (Revisión 1) al término de los 90 días previstos para la Etapa III y así cumplir con sus obligaciones.

El día 13 de septiembre de 2019, considerando que a esa fecha no existía gestión municipal alguna por iniciar la Consulta Pública de la Imagen Objetivo y si tener tampoco respuesta de la solicitud de ampliación de plazo, el consultor solicitó el término anticipado de contrato por mutuo acuerdo entre las partes.

El día 30 de septiembre de 2019 vía correo electrónico se informa al consultor de la existencia de la Resolución Ex. N°1043 de fecha 26 de agosto 2019 en la cual se otorga la prórroga de plazo.

El 19 de noviembre de 2019, mediante el Ord. N°2173 de fecha 19 de noviembre 2019 se informa a este consultor que la SEREMI MINVU Región de Los Lagos no acepta el término anticipado de contrato solicitado por carta el 13/09/2019

El 21 de noviembre 2019 se recibe vía correo electrónico copia de la Resolución Ex. N°1253 de fecha 18 de octubre 2019 en la cual se informa de la suspensión temporal de la contabilización de plazo de la Etapa III. hasta el siguiente hito *“El organismo competente deberá dar respuesta fundada a cada una de las observaciones realizadas indicando si las acepta o rechaza. Tanto el Informe elaborado como el acuerdo adoptado deberán estar disponibles en el sitio electrónico de la autoridad encargada.”*

PROCESO DE COORDINACIÓN TÉCNICA Y DESARROLLO DE LA ETAPA III.

El proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo de la Imagen Objetivo, cuenta de las siguientes fases de acuerdo a las Bases Técnicas del Estudio, en concordancia a lo establecido por el Artículo 28 octies:

- a) Sesión extraordinaria con el Concejo Municipal para acuerdo sobre la Imagen (Resumen Ejecutivo y planos). El acuerdo debe constar mediante Decreto Supremo y da inicio al proceso de consulta pública.
- b) Exposición de la Imagen Objetivo (Resumen y Planos) por 30 días, prorrogables por 45 días, en un lugar de acceso público y en sitio web municipal.
- c) Convocatoria a exposición, audiencias públicas e información de derecho a emitir observaciones mediante carta certificada a COSOC, organizaciones de la sociedad civil, vecinos afectados y demás interesados.
- d) Publicación de dos avisos, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación comunal, y en lugares de mayor afluencia de pública, además de avisos radiales y otros medios que se determine junto a la contraparte municipal. En estos avisos se debe informar sobre el lugar y plazo de la exposición y de las audiencias públicas, así como la disponibilidad de antecedentes por internet.
- e) Dos Audiencias Públicas de Imagen Objetivo Definitiva, una para los habitantes de Puerto Octay y una para los habitantes de Centinela, según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Participación Ciudadana, durante los primeros 15 días de la exposición pública.
- f) Sesión extraordinaria del COSOC para informar de la Imagen Objetivo.
- g) Recepción de observaciones de los interesados durante el período de exposición (30 días prorrogables hasta 45 días).
- h) Sistematización de las observaciones recibidas en un informe consolidado una vez terminado el período de exposición.
- i) Sesión del Concejo Comunal para conocer las observaciones, dar respuesta de acoger o rechazar fundadamente, y tomar un acuerdo respecto de los términos en que se procederá a elaborar el Anteproyecto del Plan, en un plazo no mayor a 30 días corridos desde la recepción del informe de observaciones.
- j) Publicación del informe de observaciones recibidas y acuerdo del Concejo en la página web municipal.

Luego de retrasos y demoras en la gestión municipal, ninguna atribuible a falta de diligencia del consultor, el procedimiento se encuentra completado.

Respecto a lo anterior, el Consultor ha cumplido todas las actividades de apoyo comprometidas para el desarrollo de la Etapa III, incluyendo la entrega de material para la consulta pública (resumen ejecutivo, planos, presentaciones y modelos de avisos de prensa), y además ha elaborado el plano del Límite Urbano aprobado por el Concejo Municipal que debe ser enviado al Servicio de Impuestos Internos.

Durante este período, el consultor ha asistido a reuniones con el Concejo Municipal y la Contraparte Técnica del Estudio para aclarar dudas, recoger observaciones e intentar impulsar las acciones pendientes.

ESTADO DE AVANCE DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL ESTUDIO.

Como parte del desarrollo de la Etapa III del presente Estudio, se ha continuado con el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan. El consultor aportó borradores de todos los documentos. Luego de varios retrasos e insistencia por medio de correos, el proceso administrativo se inició en el mes de junio de 2019, según lo siguiente:

- Mediante Decreto Alcaldicio N° M-810 del 10 de Junio 2019 se aprueba inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) relativo al Plan Regulador Comunal de Puerto Octay.
- Se informa la realización del Acto de Inicio a la SEREMI del Medio Ambiente mediante Ord. M-279 del 11 de Junio 2019 de la Alcaldesa de la Municipalidad de Puerto Octay al SEREMI del Medio Ambiente Región de Los Lagos,
- Mediante Ord. N° 000258 del 18 de Junio 2019 la SEREMI del Medio Ambiente solicita a la Municipalidad de Puerto Octay completar el ingreso corrigiendo un punto del Informe del Acto de Inicio.
- Mediante Ord. N° M-352 del 09 de Julio 2019, la Municipalidad de Puerto Octay envía comunicación de Inicio EAE Corregida al SEREMI del Medio Ambiente, región de Los lagos.
- Los anteriores documentos están disponibles para todo público en la página Web del Sistema de Evaluación Ambiental Estratégica desde julio 2019.
- La Municipalidad de Puerto Octay publica el Extracto del acto de Inicio EAE del PRC de Puerto Octay en el Diario Oficial el día jueves 10 de octubre 2019.
- La municipalidad no recibió observaciones durante el período de consulta pública del procedimiento de inicio
- La municipalidad oficia a los Órganos de la Administración del Estado sobre el inicio del procedimiento EAE y solicita información.

Reunión con los Órganos de la Administración del Estado

- El día 05 de diciembre 2019 se realiza la primera reunión técnica de la EAE con los Órganos de la Administración en la sala de Consejo de la Municipalidad de Puerto Octay. Asisten representantes de la SEREMI MINVU, del Gobierno Regional (DIPLADE), MOP Vialidad Regional, y SEREMI de Salud.
- La municipalidad no recibió observaciones de parte de los OAE.

REUNIONES DE EXPOSICIÓN Y COORDINACIÓN

En el desarrollo de la Etapa III se efectuaron dos reuniones de presentación y coordinación:

- i). 2 de abril de 2019 en Sala de Concejo, Puerto Octay. Presentación al Concejo Municipal de Puerto Octay realizada por Pablo Badilla, Jefe de Estudios INFRACON S.A.
- ii). 8 de agosto de 2019 en dependencias de la SEREMI MMA de Los Lagos. Reunión de coordinación y avance estudio PRC de Puerto Octay, En esta reunión asistieron: Ariel Aravena. SECPLAN

Municipalidad de Puerto Octay, Francisco Barría, en representación de la SEREMI MINVU de Los Lagos, Pablo Badilla y Sergio León por INFRACON S.A.

- iii). 05 de diciembre de 2019 en Sala de Concejo, Puerto Octay. Reunión y presentación al Concejo Municipal de Puerto Octay realizada por Pablo Badilla.
- iv). 05 de diciembre de 2019 en Sala de Concejo, Puerto Octay. Reunión EAE con Órganos de la Administración del Estado, realizada por Pablo Badilla y Sergio León.
- v). 28 de enero de 2020 en Sala de Concejo, Puerto Octay. Reunión con Contraparte Técnica para revisar observaciones y recomendaciones a la Imagen Objetivo. En esta reunión asistieron: Ariel Aravena. SECPLAN Municipalidad de Puerto Octay, Francisco Barría y Manuel Ruiz, en representación de la SEREMI MINVU de Los Lagos, Pablo Badilla y Sergio León por INFRACON S.A.

MATERIAL DE APOYO AL PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN.

Como parte del proceso de apoyo técnico de INFRACON S.A. a la Municipalidad de Puerto Octay, se entregaron los siguientes antecedentes a dicho municipio:

- Entrega de un Resumen Ejecutivo y su Plano (Lamina), para ser aprobados por Acuerdo del Concejo Comunal, para iniciar su proceso de Consulta Pública. Se enviaron 6 ejemplares impresos y sus respectivos respaldos digitales (fecha: 14 de abril de 2019)
- Envío de material de apoyo al proceso de consulta pública, correspondientes a:
 - Material impreso y respaldos digitales del Resumen Ejecutivo y sus Planos (4 ejemplares impresos y sus respectivos respaldos digitales (fecha: 19 de agosto de 2019)
 - Presentación de la propuesta de la Imagen Objetivo, en formato ppt, enviada por correo electrónico (fecha: 20 de agosto de 2019).
 - Resumen Ejecutivo y Plano, en respaldo digital, vial correo electrónico (fecha: 20 de agosto de 2019).
 - Borradores de avisos de prensa, en formato digital, enviado vía correo electrónico (fecha: 20 de agosto de 2019).
- Envío de material de apoyo para la consulta a los Órganos de la Administración del Estado, para ser efectuada en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan, correspondiente a lo siguiente:
 - 40 Cds de respaldo con lo siguiente (fecha: 19 de agosto de 2019).
 - Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo y su Plano.
 - Informe de la Etapa II del Estudio.
 - Envío de Borrador de Carta de Inicio corregida, en formato digital, vía correo electrónico.
- Borrador de Carta de Inicio de Procedimiento EAE, en dos versiones. La última como respuesta a las observaciones realizadas por la Seremi de Medio Ambiente.
- Envío de borrador de texto para el Acuerdo sobre términos en los cuales se elaborará el Anteproyecto (20 abril 2020)
- Envío de borrador del Plano de Límite Urbano de la Imagen Objetivo (20 abril 2020)
- Envío de borrador del Plano definitivo del Límite Urbano de la Imagen Objetivo (24 abril 2020)

CONSULTA PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO

El proceso de Consulta Pública se realizó publicando en el sitio web municipal los documentos Resumen Ejecutivo y Plano, y convocando a tres Audiencias Públicas. La primera fue convocada para el 7, la segunda para el 11 de octubre 2019 y la tercera para el 7 de noviembre de 2019.

La exposición pública y recepción de observaciones se extendió hasta el 14 de noviembre 2019.



SISTEMATIZACIÓN DE OBSERVACIONES

Hasta la fecha estipulada de cierre, se recibieron 19 documentos con observaciones válidamente identificados.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL**

Nº	Nombre	Organización	Datos de contacto	Fecha	Fecha de Ingreso
01	Katia Vásquez Pailalef	Corporación de Desarrollo Turístico de Puerto Octay	+56 9 94438894 katia.vasquez@hotmail.com	30.10.2019	30.10.2019
02	Rodrigo Alejandro Puchi Reyes	Inversiones Tepuhueico Ltda. Rut: 78.388.208-K	+56 9 97335142 rpuchi@p-arq.cl	29.10.2019	30.10.2019
03	Juan Pablo Durney Ríos	Corporación Plan Octay (Corporación para el Desarrollo Integrado de Puerto Octay).	+56 9 869 4362 juanpablo@corporacionploc.org	28.10.2019	30.10.2019
04	Rodrigo Alejandro Puchi Reyes	Corporación Plan Octay (Corporación para el Desarrollo Integrado de Puerto Octay).	+56 9 97335142 rpuchi@corporacionploc.org	29.10.2019	30.10.2019
05	José Ignacio Kahler Bohle	Propietario terreno, ex regidor y concejal de la comuna de Puerto Octay	+56 9 93189390 aryatneritter@gmail.com	29.10.2019	30.10.2019
06	Giancarlo Balic Alt	Fogón de Anita	+56 9 540124 giancarlobalicalt@gmail.com	25.10.2019	30.10.2019
07	Manfredo Teuber Kahler	Particular	+56 9 56789406 manfredoteuber@gmail.com	22.10.2019	22.10.2019
08	Juan Teuber	–	+56 9 999204820 jupatema@hotmail.com	29.10.2019	29.10.2019
09	Francisco Maturana Ovalle	–	+56 9 97891737 fmaturana@live.com@gmail.com	28.10.2019	28.10.2019
10	Cristian Maturana Ovalle	Particular / propietario	+56 9 78778377 cmaturana@patagonianorte.com		28.10.2019
11	José Leal Jara	Rotary Club Puerto Octay	+56 9 85950689 jolozenzole@gmail.com	22.10.2019	24.10.2019
12	José Leal Jara	CENPRO Octay	+56 9 85950689 jolozenzole@gmail.com	22.10.2019	24.10.2019
13	Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC)	Club de Pesca y Caza Rotary Club Cenpro Corporación de Desarrollo Turístico de Puerto Octay Corporación Plan Octay Junta de Vecinos Playa Raquel	–	–	24.10.2019
14	Sebastián Cortés Pérez	Centro para el Progreso de Octay	+56 9 92485575 sebcas11@gmail.com	14.11.2019	14.11.2019
15	Judith Silva Aros	–	+56 9 84327737 chuvy061614@hotmail.com	14.11.2019	14.11.2019
16	Francisco Caucao	Asociación Industrial Maltuida Paine	+56 9 58063675 incheffrancisco@gmail.com	14.11.2019	14.11.2019
17	Danitza Ortiz Viveros	Mesa Ciudadana por el Agua y el Medio Ambiente.	+56 9 0971725 dani.ortizviveros@gmail.com	14.11.2019	14.11.2019
18	Fernanda Paz Gómez Sáenz	Particular	56 9 82298752 fpgomez@uc.cl	11.11.2019	13.11.2019
19	Arlene Opitz Thencé	Fundo Carri Puerto Octay	56 9 94916191 Gainga.ot@hotmail.com	07.11.2019	12.11.2019

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

El alcance de las 19 observaciones recibidas fue sistematizado y expuesto al Concejo Municipal el día 5 de diciembre 2019 en Puerto Octay.

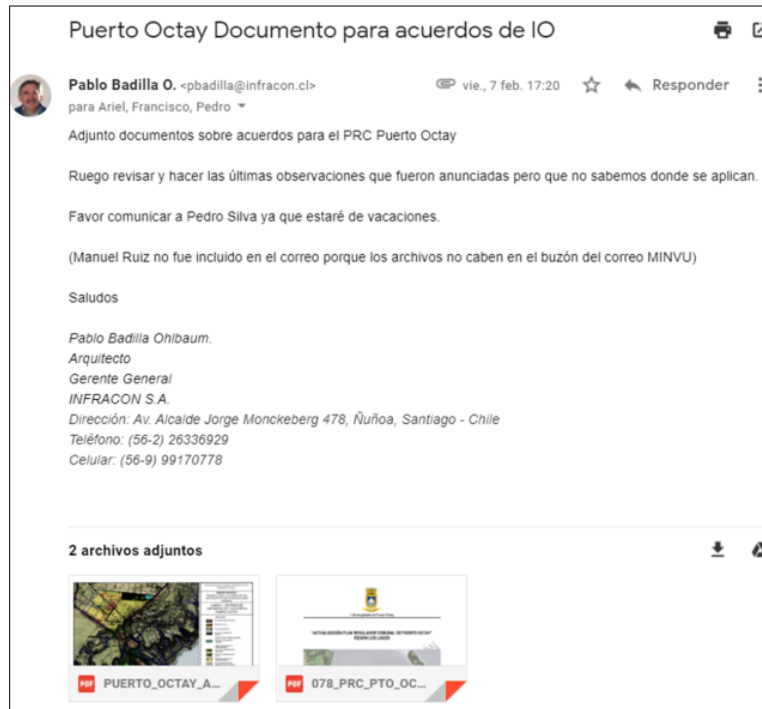
Nº0	Nombre	Organización	Comentarios sobre proceso Administrativo	Observaciones sobre Objetivos de la I.O.	Observaciones sobre Propuesta de la I.O.
01	Katia Vásquez Pailalef	Corporación de Desarrollo Turístico de Puerto Octay			X
02	Rodrigo Alejandro Puchi Reyes	Inversiones Tepuhueico Ltda.	X		X
03	Juan Pablo Durney Ríos	Corporación Plan Octay (Corporación para el Desarrollo Integrado de Puerto Octay).	X		
04	Rodrigo Alejandro Puchi Reyes	Corporación Plan Octay (Corporación para el Desarrollo Integrado de Puerto Octay).	X		X
05	José Ignacio Kahler Bohle	Propietario terreno, ex regidor y concejal de la comuna de Puerto Octay	X		X
06	Giancarlo Balic Alt	Fogón de Anita			X
07	Manfredo Teuber Kahler	Particular			X
08	Juan Teuber	–			X
09	Francisco Maturana Ovalle	–			X
10	Cristian Maturana Ovalle	Particular / propietario		X	
11	José Leal Jara	Rotary Club Puerto Octay	X		X
12	José Leal Jara	CENPRO Octay	X		X
13	Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC)	-	X		
14	Sebastián Cortés Pérez	Centro para el Progreso de Octay	X	X	X
15	Judith Silva Aros	–			X
16	Francisco Caucao	Asociación Industrial Maltuida Paine	X		X
17	Danitzia Ortiz Viveros	Mesa Ciudadana por el Agua y el Medio Ambiente.	X	X	X
18	Fernanda Paz Gómez Sáenz	Particular			X
19	Arlene Opitz Thencé	Fundo Carri Puerto Octay			X

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

PROCESAMIENTO Y RECOMENDACIÓN DE RESPUESTAS

El día 28 enero 2020 en Puerto Octay, con la presencia de Ariel Aravena, SECPLAN de Puerto Octay, Manuel Ruiz L- y Francisco Barría E. profesionales DDU SEREMI MINVU, Sergio León B. y Pablo Badilla O. por el Consultor, se sostuvo una reunión de trabajo en la cual se analizaron una a una las observaciones recibidas, concordándose el tenor de las recomendaciones técnicas al Concejo Municipal para la toma de decisiones.

Producto de esa reunión se elaboró un documento de recomendación de respuestas pormenorizadas para consideración del Concejo Municipal, el cual fue enviado a la Contraparte Técnica el día 07 de febrero 2020 vía correo electrónico.



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Nº	Nombre	Organización	Datos de contacto	Fecha de Ingreso	Aspecto central de la Observación	Decisión Recomendada al Concejo Municipal	Páginas del Informe
01	KATIA VÁSQUEZ PAILALEF	Corporación de Desarrollo Turístico de Puerto Octay.	+56 9 94438894 katia.vasquez@hotmail.com	30.10.2019	Se opone a trazado vial que pondría en peligro el Galpón Museo del Colono. Plantea que el acceso público al borde lacustre pone en riesgo su protección.	SE ACOGE PARCIALMENTE Se aclara que la vía está en el PRC vigente. Se reorganiza distribución de Espacio Público frente al lago.	5 - 8
02	RODRIGO A. PUCHI REYES	Inversiones Tepuhueico Ltda. Rut: 78.388.208-K	+56 9 97335142 rpuchi@p-arq.cl	30.10.2019	Referida al terreno de calle Esperanza 271 (galpones de la Ex ANASAC, dentro de la Zona Típica de Puerto Octay). Cuestiona zona de acceso público entre los galpones de la Ex ANASAC y el lago	SE ACOGE PARCIALMENTE Se aclara que la propuesta de Imagen Objetivo no afecta el valor patrimonial del galpón. Se reorganiza distribución de Espacio Público frente al lago	9-15
03	JUAN PABLO DURNEY RÍOS	Corporación Plan Octay (Corporación para el Desarrollo Integrado de Puerto Octay).	+56 9 869 4362 juanpablo@corporacionploc.org	30.10.2019	Observa el proceso de Exposición Pública de la Imagen Objetivo	NO SE ACOGE Se aclara que se realizó de acuerdo con lo señalado en la ley (LGUC).	16
04	RODRIGO A. PUCHI REYES	Corporación Plan Octay (Corporación para el Desarrollo Integrado de Puerto Octay).	+56 9 97335142 rpuchi@corporacionploc.org	30.10.2019	Observa el proceso de Exposición Pública de la Imagen Objetivo. Cuestiona la definición del límite urbano propuesto, los trazados viales, el acceso público al borde de lago y reclama falta de zonas de actividades productivas.	SE ACOGE PARCIALMENTE, Puntos 2.2. (Revisión del límite urbano) y 2.10. (Se revisa la disposición de áreas verdes de carácter público en el borde del lago) del informe. Se aclara el alcance y las limitantes del ámbito de acción de un Plan Regulador Comunal.	17-29
05	JOSÉ IGNACIO KAHLER BOHLE	Propietario terreno, ex regidor y concejal de la comuna de Puerto Octay	+56 9 93189390 aryatneritter@gmail.com	30.10.2019	Cuestionamiento a la propuesta de expansión del área urbana, que integra el terreno del propietario. Pide que las nuevas viviendas se desarrollen en otras ciudades de la región.	SE ACOGE PARCIALMENTE. Puntos del documento de análisis de la observación N°2.1 (se reduce el límite urbano de la Imagen Objetivo) y 2.4. (se elimina la variante o bypass).	30-37
06	GIANCARLO BALIC ALT	Fogón de Anita	+56 9 540124 giancarlobalicalt@gmail.com	30.10.2019	Solicitud de incorporación del terreno del propietario dentro del área de expansión urbana a ser establecida por el nuevo PRC.	SE ACLARA El terreno del propietario ya está dentro del área urbana propuesta	38-39
07	MANFREDO TEUBER KAHLER	Particular	+56 9 56789406 manfredoteuber@gmail.com	22.10.2019	Observación referida a los terrenos de Chacra Carril (rol 153-37) y Chacra Octay (rol 154-11), de 5,8 y 5,3 hectáreas respectivamente. Cuestiona la definición como áreas verdes en sectores que cuentan con plantación de eucaliptus.	SE ACLARA La definición de esta área verde no sólo persigue la protección de las zonas de bosques, sino evitar la localización de construcciones dentro del área de riesgo.	40-42
08	JUAN TEUBER	Particular	+56 9 999204820 jupatema@hotmail.com	29.10.2019	Observación relacionada con terrenos localizados en el sector nororiente del área urbana vigente, frente al lago Llanquihue. Cuestiona la definición como áreas verdes en sectores que cuentan con	SE ACLARA La definición de esta área verde persigue evitar la localización de construcciones dentro del área de riesgo. El PRC de P. Octay de 1996, establece un área de restricción a todo lo largo del borde costero (zona ZR1), dentro del área	43-48

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Nº	Nombre	Organización	Datos de contacto	Fecha de Ingreso	Aspecto central de la Observación	Decisión Recomendada al Concejo Municipal	Páginas del Informe
					plantación de eucaliptus Cuestiona la definición de áreas verdes, vialidad estructurante y restricciones al borde lacustre, que afectan el terreno del propietario.	urbana. La vialidad propuesta toma como base lo establecido por el Plan Regulador Comunal de Puerto Octay de 1996, siendo complementada por la definición de otras vías secundarias.	
09	FRANCISCO MATURANA OVALLE	Particular	+56 9 97891737 fmaturana@live.com@gmail.com	28.10.2019	Terreno localizado en el Sector La Gruta, frente al Fogón de Anita. Cuestiona emplazamiento dentro de área urbana y la vialidad que lo afectaría	SE ACOGE PARCIALMENTE Puntos 1 Y 2 del informe de análisis. Lo que desea hacer el propietario en su terreno no es incompatible con estar en área urbana. Se elimina el by-pass y se revisará el trazado de las vías.	49-53
10	CRISTIAN MATURANA OVALLE	Particular / propietario	+56 9 78778377 cmaturana@patagonianorte.com	28.10.2019	Terreno en German Wulf 105T (o 10 st), lote A1, rol original 00038-00001). Las sugerencias planteadas en la observación buscan complementar los objetivos que sustentan la Imagen Objetivo, sin hacer otras observaciones respecto a la propuesta de zonificación de la misma.	NO SE ACOGE Se aclara que las sugerencias no guardan relación con el ámbito de acción del Plan al no entregar precisiones territoriales.	54
11	JOSÉ LEAL JARA	Rotary Club Puerto Octay	+56 9 85950689 jolorenzole@gmail.com	24.10.2019	Cuestiona la falta de protección de terrenos emplazados al Nororiente de la ruta "U55", respecto a la potencial localización de usos industriales contaminantes. Cuestiona la propuesta respecto a terrenos ubicados al noroeste (se interpreta de la ruta "U55") que se ven afectados por "variantes". No se define a que se refiere con este último término.	NO SE ACOGE Se aclara que la propuesta de la Imagen Objetivo respecto a las zonas y usos de suelo, será precisada como parte de la formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal.	55-59
12	JOSÉ LEAL JARA	CENPRO Octay	+56 9 85950689 jolorenzole@gmail.com	24.10.2019	Esta observación es muy similar a la Observación 11.	NO SE ACOGE. Se aclara que la propuesta de la Imagen Objetivo respecto a las zonas y usos de suelo, será precisada como parte de la formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal.	60-61
13	COSOC	Club de Pesca y Caza; Rotary Club; Cenpro; Corp. de Desarrollo Turístico de P. Octay; Corp. Plan Octay; J.V. Playa Raquel		24.10.2019	Las observaciones presentadas corresponden a comentarios realizados a los aspectos administrativos del proceso de Exposición Pública de la Imagen Objetivo.	NO SE ACOGE Se aclara que las observaciones del COSOC no son aplicables a materias propias de los objetivos y contenidos de la propuesta de Imagen Objetivo expuesta	62
14	SEBASTIÁN CORTÉS PÉREZ	Centro para el Progreso de Octay	+56 9 92485575 sebcas11@gmail.com	14.11.2019	Observaciones respecto a la conectividad vial entre la Villa Puerto Octay y la Villa Alto Octay.; también en relación a la necesidad de inclusión de	NO SE ACOGE Se aclara que las observaciones serán consideradas en la fase de elaboración del Anteproyecto del Plan.	63-73

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Nº	Nombre	Organización	Datos de contacto	Fecha de Ingreso	Aspecto central de la Observación	Decisión Recomendada al Concejo Municipal	Páginas del Informe
					áreas verdes, espacios públicos y áreas verdes; áreas públicas en el borde del lago Llanquihue de 30 metros de ancho, la mantención de condiciones existentes en Punta Centinela, además de la exigencia que incluya áreas de equipamiento y recreacionales. Exigencia que Punta Centinela sea un parque.		
15	JUDITH SILVA AROS	Particular	+56 9 84327737 chuvy061614@hotmail.com	14.11.2019	Se sugieren referencias a la altura máxima, consideradas necesarias de ser definidas en la ciudad. Planteamiento respecto al acceso al borde lacustre y mantención de su valor natural. Definición de áreas verdes. Exigencia de mantención de condiciones existentes en Punta Centinela. Localización de viviendas en sector camino a Frutillar. Se propone un posible barrio industrial en el acceso de la ciudad (camino a Purranque).	SE ACOGE PARCIALMENTE Se aclara que el en Anteproyecto se definirán las normas urbanísticas. Los equipamientos pueden necesitar mayor altura que las viviendas. Se aclara el objetivo de la definición de áreas verdes y espacio público en el borde de Lago (acceso público regulado). Se considerará para el anteproyecto el emplazamiento de viviendas en el margen poniente del camino a Frutillar. No se acoge la idea de un sector de actividades productivas.	74-77
16	FRANCISCO CAUCAO	Asociación Industrial Maltuida Paine	+56 9 58063675 inche francisco@gmail.com	14.11.2019	Observaciones respecto a las alturas de edificación en el sector de Punta Centinela. Definición de Punta Centinela como parque. Comentarios sobre zona mixta de subcentro, respecto a su altura de edificación máxima y subdivisión predial mínima.	NO SE ACOGE Se aclara que se mantendrá la propuesta de alturas máximas definidos por la Imagen Objetivo, pero estas serán revisadas durante la fase de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador, con el fin de ajustar la altura máxima aplicable sobre usos de equipamiento Se aclara que se mantendrá la propuesta de la Imagen Objetivo en la península de Punta Centinela, la que será revisada y precisada como parte del desarrollo del Anteproyecto del Plan Regulador. En esta instancia se precisará la definición de la península como una zona de parque urbano, resguardando el Hotel Centinela y áreas de equipamiento, o bien, mantenerlo en su totalidad como parte de una zona de equipamiento.	78-81
17	DANITZA ORTIZ VIVEROS	Mesa Ciudadana por el Agua y el Medio	+56 9 0971725 dani.ortizviveros@gmail.com	14.11.2019	Sugerencias de complementación de objetivos del Plan.	SE ACOGE PARCIALMENTE Se aclara que se mantendrá la propuesta	82-91

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Nº	Nombre	Organización	Datos de contacto	Fecha de Ingreso	Aspecto central de la Observación	Decisión Recomendada al Concejo Municipal	Páginas del Informe
		Ambiente.			Sugerencias de incorporación de conceptos de "desarrollo sostenible del entorno" y "equitativo, inclusivo e integrativo". Observaciones respecto a la aplicación de las zonas M3, M4, M5, H1 y H6.	de alturas máximas definidas por la Imagen Objetivo, pero serán revisadas durante la fase de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador, con el fin de ajustar la altura máxima aplicable sobre usos de equipamiento. Se mantendrá la propuesta de subdivisión predial mínima establecida por la Imagen Objetivo, pero será revisado durante la fase de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador. El criterio planteado en la observación, es aplicable en el sector de Punta Centinela. Se mantiene la propuesta de áreas verdes de acceso público definidas por la Imagen Objetivo, y la propuesta de las zonas de la Imagen Objetivo, para su posterior precisión durante el proceso de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador.	
18	FERNANDA PAZ GÓMEZ SÁENZ	Particular	56 9 82298752 fpgomez@uc.cl	13.11.2019	Observación sobre área de expansión urbana propuesta. Comentarios respecto a la propuesta de área urbana. Recomendaciones sobre disposiciones normativas a ser aplicadas en zonas propuestas	SE ACOGE PARCIALMENTE Se aclara que la propuesta de expansión urbana contenida en la lámina de la Imagen Objetiva, ya considera los sectores mencionados en la observación, como la Villa Alto Octay y La Gruta, además los accesos a la ciudad de Puerto Octay Se corrige la propuesta de área de expansión urbana y de conectividad vial. Ésta última será revisada durante la fase de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal. Se mantiene la propuesta de zonificación de la Imagen Objetivo, la que será precisada durante la formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal. Se analizará la incorporación de una zona de equipamiento exclusivo en la formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, sobre la base de la identificación del terreno final donde se emplazará el nuevo cementerio municipal. Se revisaran los trazados viales con precisión con respecto a los miradores existentes, con el fin de evitar las	92-104

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Nº	Nombre	Organización	Datos de contacto	Fecha de Ingreso	Aspecto central de la Observación	Decisión Recomendada al Concejo Municipal	Páginas del Informe
						problemáticas planteadas en la observación, como parte de la formulación del Anteproyecto del Plan. No se identificaron otras construcciones o sectores a ser incluidos dentro de las áreas de protección patrimonial, dentro de las atribuciones normativas de un PRC. Se procederá, como parte de la formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, a precisar el área verde asociada a los humedales, con respecto a las zonas desarrollables, como es el caso de la zona mixta M2	
19	ARLENE OPITZ THENCÉ	Fundo Carri Puerto Octay	56 9 94916191 Gainga.ot@hotmail.com	12.11.2019	Sobre incorporación de predio agrícola dentro del área de expansión urbana. División del terreno del propietario producto de las vías proyectadas dentro de la Imagen Objetivo.	SE ACOGE PARCIALMENTE. Se opta por reducir el área urbana, eliminando la propuesta de la nueva variante vial o bypass. Se revisará nuevamente el emplazamiento del terreno consultado en función de la nueva versión de imagen objetivo, lo que se precisará durante el proceso de elaboración del Anteproyecto de Plan Regulador.	105-106

PAGINA DEJADA EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

APROBACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO

Luego del envío a inicio del mes de febrero 2020 de los documentos antes señalados, se insistió con reiterados correos electrónicos dirigidos a la Contraparte Técnica de la Municipalidad de Puerto Octay en la necesidad que el Concejo Municipal pusiera en Tabla la discusión y aprobación de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay.

Luego de la declaración de pandemia COVID-19 y las medidas sanitarias adoptadas en el país, el Concejo retrasó la puesta en Tabla de este asunto, postergando la discusión ya sea por razones de agenda o bien por fallas técnicas del funcionamiento por video conferencia del Concejo.

El día 20 de abril 2020, se envió a la Contraparte Técnica un borrador del texto de acuerdo y del plano del límite urbano propuesto que debe ser enviado al Servicio de Impuestos Internos, de modo de facilitar la toma de decisiones.

Borrador de Acuerdo para Puerto Octay

Pablo Badilla O. <pbadilla@infracon.cl> Lun., 20 abr. 19:36 (hace 4 días) ☆ Responder ⋮

para Ariel, ARIEL, Francisco, María, Pedro, Manuel, Marina ▾

Estimado Ariel:

Adjunto un borrador con una proposición sencilla y clara sobre lo que debieran ser "los términos en que se elaborará el anteproyecto del PRC Puerto Octay"

Espero que sirva para que el acuerdo de concejo se facilite y sea expedito.

Adjunto también un plano con el Límite Urbano modificado que debe ser enviado al SII a no más de 5 días de tomado el acuerdo.

Va una versión vectorial que es la que sugiero mandar al SII.

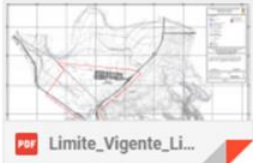
En el siguiente vínculo hay otra con la imagen de fondo para mejor comprensión del Concejo.
<https://drive.google.com/open?id=1Af61k5fXE5SGMYXm71EI5ay90zKO8mA1>

Espero noticias.

Saludos cordiales

Pablo Badilla Ohlbaum.
Arquitecto
Gerente General
INFRACON S.A.
Dirección: Av. Alcalde Jorge Monckeberg 478, Ñuñoa, Santiago - Chile
Teléfono: (56-2) 26336929
Celular: (56-9) 99170778

3 archivos adjuntos



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY
INFORME AMBIENTAL

Finalmente el Concejo Municipal trató el tema en la Reunión Extraordinaria N°3 del día 23 de abril de 2020, sancionando los términos en los cuales se elaborará el Anteproyecto mediante el Acuerdo N°49 el Concejo Municipal, documento que se muestra a continuación.



Ilustre Municipalidad Puerto Octay
Secretaría Municipal

CERTIFICADO N° 55 /

FAVIAN GUZMAN BACHMAN, SECRETARIO MUNICIPAL (S)
DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY, quien suscribe certifica que:

Que Según Acuerdo **N° 49**, de Reunión Extraordinaria N° 03 de Concejo de fecha 23 de Abril de 2020, en sala de sesiones legalmente constituida, **el Concejo aprueba por unanimidad de sus integrantes las observaciones del plan Regulador Comunal**. En concordancia con lo dispuesto en el numeral quinto del artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo Municipal de Puerto Octay ha acordado los siguientes términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto del Plan Regulador Comuna del Puerto Octay:

1. Límite urbano. El límite urbano vigente se ampliará según lo siguiente:
a) se extiende hacia el norte incorporando el sector de Villa Alto Octay. b) se extiende hacia el nor- poniente incorporando parte de las quebradas, c) El límite urbano vigente de Villa Puerto Octay se une con el de Centinela. El límite urbano propuesto queda graficado en el Plano PRCPO-LU-PRELIMINAR
2. Red vial. La red vial se diseñará considerando los siguientes criterios:
a) se conservarán todas las vías con declaratoria de utilidad pública vigente b) el diseño de su trazado se adaptará a la topografía con el levantamiento aerofotogramétrico de mayor detalle c) los trazados de nuevas vías se definirán durante el proceso de diseño del anteproyecto.
3. Zonificación. El área urbana se divide en 4 sectores, cada uno con sus propias características. Las normas urbanísticas deberán ser coherentes con las siguientes definiciones: a) Villa Puerto Octay es una villa que es un centro administrativo y residencial de equipamientos y servicios de carácter patrimonial, orientado al turismo. Todas sus normas urbanísticas deben tener coherencia con las características de su Zona Típica b) Villa Alto Octay es un área de desarrollo prioritario para viviendas y equipamientos. c) El sector camino a Playa Centinela es un área orientada al turismo y descanso, con baja intensidad de ocupación del suelo d) Punta Centinela es un

área de equipamiento municipal destinada a equipamientos y turismo que conserva sus valores naturales.

4. Las áreas que bordean esteros, quebradas y de borde de lago que tienen pendientes pronunciadas deberá conservarse sin edificaciones.
5. Los cursos naturales de aguas deberán conservarse sin intervenciones ni edificaciones.
6. Las áreas del borde de lago se diseñarán con los siguientes criterios:
 - a) El sector zonificado como ZR-1 en el PRC vigente entre el límite urbano norte y Playa Raquel tendrá uso de área verde no pública; b) El sector zonificado como ZR-1 en el PRC vigente entre Playa Raquel y la intersección de las calles Independencia y Esperanza, tendrá uso de espacio público y por lo tanto tendrá declaratoria de uso público; c) El sector zonificado como ZR-1 en el PRC vigente entre la intersección de las Calles Independencia y Esperanza y la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, tendrá uso de área verde no pública; d) Todo el borde de lago de la PTAS tendrá uso de área verde no pública; e) El sector zonificado como ZR-1 en el PRC vigente entre la intersección de las calles Independencia y Esperanza y el Límite Urbano sur vigente será área verde no pública; f) El sector zonificado como ZR-1 en el PRC vigente entre el vértice 8 del límite urbano norte del sector Centinela y el área zonificada como Z4 en el borde de lago del plano PRC-POC-O2, será área verde no pública f) El sector Playa Centinela zonificado como ZR-1 en el PRC vigente, desde el área zonificada como Z4 en el borde de lago del plano PRC-POC-O2 hasta la el sector zonificado como ZE1 en el PRC vigente, tendrá uso de espacio público y por lo tanto tendrá declaratoria de uso público.
7. Punta Centinela, zonificada como ZE1 en el PRC vigente, mantendrá su calidad de equipamiento, con normas urbanísticas que potencien su uso con destinos turísticos y recreacionales conservando los valores naturales en tierra y en el borde de lago.



FAVIAN GUZMAN BACHMAN
SECRETARIO MUNICIPAL(S)

PUERTO OCTAY, Abril 30 de 2020.

Dado que ese acuerdo de Concejo considera una modificación al trazado del límite urbano enviado anteriormente, el día 24 de abril 2020 se realizó la corrección de ese trazado de modo que concuerde con el acuerdo N°49 antes citado, documento que se muestra en la Figura siguiente.

**Límite Urbano aprobado por el Concejo Municipal de Puerto Octay
a raíz de la Consulta Pública de la Imagen Objetivo**



COMUNICACIONES OFICIALES DE LA CONSULTA PÚBLICA DE LA IMAGEN OBJETIVO.

Aprobación de la Imagen Objetivo a ser sometido a Consulta Pública


Ilustre Municipalidad Puerto Octay
Secretaría Municipal

CERTIFICADO N° 3

**INÉS SEGURA GUZMÁN, SECRETARIA MUNICIPAL
SUBROGANTE DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY,
quien suscribe certifica que:**

Según Acuerdo N° 81 de Reunión Ordinaria de Concejo N°16/2019, fechada en Puerto Octay, a 4 de junio de 2019, en Sala de Sesiones legalmente constituida, el Concejo aprueba por unanimidad, la opción c) propuesta por la Empresa Consultora y presentada por la señora Alcaldesa como Imagen Objetivo para el desarrollo del estudio del Plano Regulador de Puerto Octay.

Se extiende el presente certificado, en conformidad a lo establecido en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones.


 **INÉS SEGURA GUZMÁN
SECRETARIA MUNICIPAL (S)**

PUERTO OCTAY, Junio 4 de 2019.

Secretaría Municipal
Comuna Puerto Octay – Región de Los Lagos

Primera convocatoria a Audiencias Públicas de la Imagen Objetivo



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

INVITACIÓN

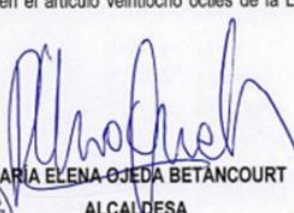
**ACTUALIZACIÓN
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY**

MARÍA ELENA OJEDA BETANCOURT, ALCALDESA, Y EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PUERTO OCTAY, invitan a usted a las Audiencias Públicas en las que se presentará la IMAGEN OBJETIVO del Estudio "ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY" que se efectuarán los días lunes 7 y viernes 11 de Octubre del presente año, ambas a las 11:00 horas, en el ex internado de Puerto Octay.

Los documentos, Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo y sus Planos, estarán expuestos desde el día lunes 30 de Septiembre hasta el día miércoles 30 de Octubre, a disposición gratuita de los interesados, en el hall de alcaldía, calle Esperanza 555, Puerto Octay. Además, estarán publicados en la página web municipal <https://munipuertoctay.cl>. Con posterioridad a las Audiencias Públicas, los interesados podrán formular, por escrito, observaciones fundadas acerca de la Imagen Objetivo del nuevo Plan Regulador de Puerto Octay, hasta el día miércoles 30 de octubre, las que deben ser dirigidas a la I. Municipalidad, representada por su Alcaldesa y entregadas en la Oficina de Partes de la Municipalidad o mediante correo electrónico enviado a secplanpuertoctay@gmail.com.

Lo anterior según lo dispuesto en el artículo veintiocho octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.




MARÍA ELENA OJEDA BETANCOURT
ALCALDESA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD PUERTO OCTAY

Segunda convocatoria a Audiencias Públicas de la Imagen Objetivo



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO OCTAY

INVITACIÓN

**ACTUALIZACIÓN
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY**

MARÍA ELENA OJEDA BETANCOURT, ALCALDESA, Y EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PUERTO OCTAY, invitan a usted a las Audiencias Públicas en las que se presentará la IMAGEN OBJETIVO del Estudio "ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO OCTAY" que se efectuarán el día jueves 7 de noviembre del presente año, a las 18:00 horas, en el ex internado de Puerto Octay.

Los documentos, Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo y sus Planos, estarán expuestos desde el día lunes 30 de Septiembre hasta el día miércoles 14 de noviembre, a disposición gratuita de los interesados, en el hall de alcaldía, calle Esperanza 555, Puerto Octay. Además, estarán publicados en la página web municipal <https://munipuertoctay.cl>. Con posterioridad a las Audiencias Públicas, los interesados podrán formular, por escrito, observaciones fundadas acerca de la Imagen Objetivo del nuevo Plan Regulador de Puerto Octay, hasta el día miércoles 14 de noviembre, las que deben ser dirigidas a la I. Municipalidad, representada por su Alcaldesa y entregadas en la Oficina de Partes de la Municipalidad o mediante correo electrónico enviado a secplanpuertoctay@gmail.com. Lo anterior según lo dispuesto en el artículo veintiocho octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.




MARÍA ELENA OJEDA BETANCOURT
ALCALDESA