

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
DE PUERTO VARAS**

**INFORME AMBIENTAL  
OCTUBRE 2017**

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

### INDICE

<b>I.- RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>5</b>
<b>II.- ACERCA DE LA POLITICA PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....</b>	<b>7</b>
II.1    PLAN REGULADOR COMUNAL Y LÍMITE URBANO VIGENTE .....	9
II.1.1.- PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE DE PUERTO VARAS .....	10
II.2    VIALIDADES ESTRUCTURANTES .....	13
II.3    IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LOS OBJETIVOS... 15	
II.3.1.- OBJETIVO GENERAL.....	15
II.3.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	15
II.4    DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL ANTECEDENTE O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE SU DESARROLLO.....	16
II.5    LA IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SU OBJETO. ....	17
II.6    SU AMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL DE APLICACIÓN. ....	18
<b>III.- POLITICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE QUE ENMARCAN LA PROPUESTA DEL PLAN. ....</b>	<b>19</b>
<b>IV.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES, SEÑALANDO SUS ALCANCES.....</b>	<b>26</b>
<b>V.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE.....</b>	<b>29</b>
<b>VI.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS PARA LA DECISIÓN.....</b>	<b>36</b>
<b>VII.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....</b>	<b>42</b>
VII.1    DESCRIPCIÓN ANALITICA Y PROSPECTIVA DEL SISTEMA TERRITORIAL .....	42
VII.1.1.- CONTEXTO GENERAL.....	42
VII.1.2.- VISIÓN PROSPECTIVA DE PUERTO VARAS.....	44
VII.2    SINTESIS DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	46
VII.2.1.- INTERVENCIÓN DE ACTIVIDADES EN TORNO AL LAGO LLANQUIHUE – PUERTO VARAS.....	46
VII.2.2.- CONDICIONES NATURALES RELEVANTES A CONSIDERAR EN LA PLANIFICACIÓN DE ÁREAS URBANAS .....	47
VII.3    DESCRIPCIÓN DE LOS PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES.....	48
VII.4    ACTORES CLAVE DEL TERRITORIO .....	55
VII.5    IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES CONFLICTOS SOCIO AMBIENTALES .....	56
<b>VIII.- IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES ESTRATÉGICAS .....</b>	<b>57</b>
<b>IX.- ALTERNATIVAS DE PLANIFICACIÓN.....</b>	<b>57</b>
IX.1    LOCALIDAD DE PUERTO VARAS .....	57
<b>X.- EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS .....</b>	<b>69</b>
<b>XI.- EVALUACIÓN AMBIENTAL OPORTUNIDADES Y RIESGOS.....</b>	<b>74</b>
<b>LOCALIDAD DE PUERTO VARAS .....</b>	<b>74</b>
<b>XII.- OPCIÓN DE DESARROLLO MEJOR EVALUADA EN TERMINOS AMBIENTALES ....</b>	<b>77</b>

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

XII.1	LOCALIDAD DE PUERTO VARAS .....	77
<b>XIII.-</b>	<b>RESULTADOS DE LA COORDINACIÓN CON LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO .....</b>	<b>84</b>
<b>XIV.-</b>	<b>ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (OAE) CONVOCADOS Y PARTICIPANTES .....</b>	<b>84</b>
	XIV.1.1.-METODOLOGIA UTILIZADA EN REUNIONES .....	85
	XIV.1.2.-RESULTADOS OBTENIDOS EN LA REUNIÓN 1 .....	85
	XIV.1.3.-RESULTADOS OBTENIDOS EN REUNIÓN 2 .....	88
<b>XV.-</b>	<b>RESULTADOS DE INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....</b>	<b>91</b>
XV.1	LOCALIDAD DE PUERTO VARAS .....	91
<b>XVI.-</b>	<b>IDENTIFICACIÓN DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO SEÑALANDO MEDIDAS PROPUESTAS POR EL INFORME AMBIENTAL AL PLAN .....</b>	<b>96</b>
XVI.1	Indicadores de Seguimiento de eficacia .....	96
XVI.2	Indicadores de Rediseño.....	99
<b>XVII.-</b>	<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>101</b>
<b>XVIII.-</b>	<b>ANEXO 1. OFICIOS DE INICIO - RESPUESTA Y HOJAS DE CONSULTA.....</b>	<b>102</b>
<b>XIX.-</b>	<b>ANEXO 2. ORDENANZA .....</b>	<b>127</b>
<b>TÍTULO I</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>127</b>
Artículo 1	Generalidades .....	127
<b>TÍTULO II</b>	<b>LÍMITE URBANO.....</b>	<b>127</b>
Artículo 2	Descripción de límites .....	127
<b>TÍTULO III</b>	<b>NORMAS GENERALES TÉCNICO URBANÍSTICAS.....</b>	<b>130</b>
Artículo 3	Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones .....	130
Artículo 4	Estacionamientos.....	130
<b>TÍTULO IV</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS .....</b>	<b>133</b>
Artículo 5	Adosamientos .....	133
Artículo 6	Cuerpos salientes .....	133
Artículo 7	Instalación de publicidad en la vía pública .....	133
Artículo 8	Instalación de antenas en la vía pública.....	133
Artículo 9	Distanciamiento en subterráneos .....	133
Artículo 10	Áreas restringidas al desarrollo urbano .....	133
<b>TÍTULO V</b>	<b>Zonificación.....</b>	<b>135</b>
Artículo 11	Normas Específicas de Zonificación .....	135
Artículo 12	Normas Urbanísticas por zonas.....	135
Artículo 13	Zona ZT1 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 1.....	136
Artículo 14	Zona ZT2 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 2.....	137
Artículo 15	Zona ZT3 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 3.....	138
Artículo 16	Zona ZH1 Zona habitacional de muy baja densidad.....	139
Artículo 17	Zona ZH2 Zona habitacional de baja densidad.....	140

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 18	Zona ZH3 Zona habitacional de densidad media baja.....	142
Artículo 19	Zona ZH4 Zona habitacional de densidad media.....	143
Artículo 20	Zona ZH5 Zona habitacional de alta densidad.....	144
Artículo 21	Zona ZC Zona Centro.....	145
Artículo 22	Zona ZCC Zona Centro cívico.....	146
Artículo 23	Zona ZP Zona Patrimonial.....	147
Artículo 24	Zona ZM Zona Mixta.....	148
Artículo 25	Zona ZMT Zona Mixta Turística.....	149
Artículo 26	Zona ZEM Zona de equipamiento mixto con habitacional.....	151
Artículo 27	Zona ZES Zona de equipamientos y servicios.....	152
Artículo 28	Zona ZE Zona de equipamiento exclusivo de salud.....	153
Artículo 29	Zona ZI Zona de infraestructura exclusiva.....	154
Artículo 30	Zona ZEC Zona de cementerio.....	155
Artículo 31	Zona ZPU Zona de parque urbano.....	156
Artículo 32	Zona ZAV Zona de equipamientos en área verde.....	157
Artículo 33	Inmuebles de Conservación Histórica ICH.....	158
TÍTULO VI	VIALIDAD ESTRUCTURANTE.....	159
Artículo 34	Vialidad.....	159
XIX.1	PLANOS.....	166

### ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Límite Urbano Vigente PRC Puerto Varas.....	9
Figura 2.	Limite Urbano Nueva Braunau (1995).....	10
Figura 3.	Plan Regulador Comunal Puerto Varas (Actualizado al 2013).....	14
Figura 4.	Puerto Varas localidades en estudio.....	44
Figura 5.	Valor medio del suelo de clases de análisis de Puerto Varas.....	46
Figura 6.	Parcelaciones en torno a Puerto Varas.....	49
Figura 7.	Parcelaciones en torno a Puerto Varas.....	52
Figura 8.	Microbasurales en Puerto Varas.....	53
Figura 9.	Microbasurales en Puerto Varas.....	53
Figura 10.	Áreas Verdes en Puerto Varas.....	54
Figura 11.	Quebrada en Puerto Varas.....	54
Figura 12.	Alternativa 1.....	59
Figura 13.	Alternativa 2.....	61
Figura 14.	Alternativa 3. Propuesta Técnica y ciudadana.....	62
Figura 15.	Límite crecimiento.....	63
Figura 16.	Centralidades.....	64
Figura 17.	Vialidades.....	65
Figura 18.	Zonificación propuesta.....	78
Figura 19.	Riesgos definidos por el estudio de riesgo.....	82
Figura 20.	Vialidad Propuesta.....	83

### I.- RESUMEN EJECUTIVO

En el presente informe se exponen los contenidos contemplados en el artículo 21 del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica<sup>1</sup> para el Informe Ambiental del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, incorporando además las actividades realizadas en conformidad al procedimiento de Evaluación Ambiental.

El inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica para el PRC de Puerto Varas fue notificada el 22 de abril del año 2015, por tal motivo y de acuerdo a lo señalado en el artículo transitorio del Reglamento, este no debe ceñirse a lo estipulado en el reglamento, sino una vez comenzada la etapa aprobatoria, por tal motivo en este procedimiento no se contemplan nuevas actividades incorporadas en el reglamento como: publicación de un extracto del inicio del procedimiento y contemplar la participación de la ciudadanía posterior a la publicación en el diario oficial o diarios de circulación local. Pese a ello el informe se ajusta a los requerimientos establecidos en el reglamento en términos de formato y contenidos generales y específicos.

Los principales resultados expuestos en el *Informe Ambiental* corresponden a los siguientes:

- **Acerca del Plan, objetivos y antecedentes que justifiquen su desarrollo:** Se expone el Plan vigente con un resumen de sus características, así mismo con respecto el instrumento de límite urbano de la localidad de Nueva Braunau. Además de los objetivos de planificación referidos a cada una de las localidades junto a la justificación de la necesidad de la actualización del instrumento, en función principalmente del desfase temporal y la necesidad de contar con un instrumento que agrupe los cambios y modificaciones que representen la imagen actual definida por el PLADECO para la comuna y en específico para las localidades urbanas.

Aquí se justifica la decisión de planificar únicamente el área urbana de Puerto Varas, decisión de la administración actual, dejando para posteriores estudios realizar un Plan para las localidades pequeñas referido a Nueva Braunau y Ensenada.

- **Políticas de desarrollo sustentable que enmarcan la propuesta:** Se expone una tabla con los antecedentes principales consultados de diversas escalas, tanto regionales como comunales, en los cuales se esboza la importancia de su contenido y la forma como fueron utilizadas por el Plan, así mismo en algunos instrumentos se menciona la sinergia que posee con otros instrumentos en diferentes escalas.
- **Objetivos Ambientales y Criterio de Sustentabilidad:** Se exponen los objetivos ambientales propuestos por el Plan y el criterio de sustentabilidad cuya justificación se refiere a las ideas fuerza que sustentan la intención de Planificar. Es importante señalar que los objetivos definidos así como el criterio de sustentabilidad inicialmente fueron modificados en función de las observaciones realizadas por los Órganos de la Administración del Estado en las dos reuniones realizadas junto a ellos, y en función de los antecedentes revisados y obtenidos en instancias participativas a lo largo del proceso en estudio.
- **Factores Críticos de Decisión (FCD):** Se identifican a partir del análisis de los antecedentes del diagnóstico, contemplando en él la importancia respecto de la planificación se definieron los temas clave que implican una importante influencia en la evaluación del Plan. Se identificaron 4 factores críticos de decisión, estos son:

---

<sup>1</sup> Publicado el 4 de noviembre

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

desarrollo inmobiliario, elementos naturales valorados, riesgos naturales, conectividad vial y accesibilidad interna.

- **Diagnóstico Ambiental Estratégico:** se expone una síntesis de las principales características de la comuna y su proyección de acuerdo a antecedentes locales, referidos a su imagen y a los proyectos de inversión definidos por el plan urbano estratégico. Además se expone las principales problemáticas ambientales identificadas.

En este punto no se expone los componentes físicos utilizados para el diagnóstico, ya que forman parte del Diagnóstico comuna, sin embargo se aborda una síntesis de los aspectos más relevantes que permiten justificar las consideraciones ambientales (objetivos ambientales y criterios de sustentabilidad) propuestas para la elaboración del Plan, incluyendo antecedentes de la iniciativa de ciudades emergentes y sostenibles de las ciudades de Puerto Varas y Puerto Montt.

- **Opciones de desarrollo estratégica - Descripción y Evaluación:** Se describen las tres opciones de desarrollo para Puerto Varas. La matriz de evaluación se estructuró contemplando los factores críticos de decisión y las alternativas propuestas para cada localidad.
- **Coordinación con los Órganos de la Administración del Estado:** Se expone la coordinación, metodología, y resultados principales obtenidos en la reunión 1 y 2 con los Órganos de la Administración del Estado y la forma como fueron incorporados al Plan.
- **Resultados de Instancias de participación ciudadana:** Los antecedentes de participación ciudadana que se exponen en este informe corresponden principalmente a aquellos talleres que tuvieron como objetivo presentar las opciones de desarrollo a la comunidad y el anteproyecto del Plan. Se exponen el taller 10, 11 y 12 realizados todos ellos el 2015, además de dos talleres extraordinarios realizados con la comunidad el mes de junio y octubre del 2016.
- Y por último se expone la Identificación de indicadores de seguimiento señalando medidas propuestas por el informe ambiental al Plan. Se contemplan dos tipos de eficacia y de rediseño, en los primeros se enfatiza en lograr hacer seguimiento respecto de los objetivos propuestos entre ellos: acceso a áreas verdes, vialidades propuestas y su materialización, vialidades con opción a vías compartidas; mientras que en los indicadores de rediseño se encuentran a aquellos asociados a la norma como: crecimiento urbano y la necesidad de áreas residenciales, densidad actual y un indicar con tendencia a copar la alturas máximas por zonas.

## II.- ACERCA DE LA POLITICA PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El estudio que acompaña este Informe Ambiental corresponde al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, este instrumento es resultado del proceso de elaboración del estudio de Actualización del PRC iniciado por el Ilustre Municipalidad de Puerto Varas el año 2015, el cual comprende como área en estudio las localidades actualmente definidas como urbanas por instrumentos vigentes, Puerto Varas y Nueva Braunau, e incluye además la localidad de Ensenada, como una propuesta del Municipio considerando las posibilidades de desarrollo por su rol turístico, asociado a las ventajas competitivas de su localización. Si bien se consideran las tres localidades parte del estudio de actualización en el presente informe se presentarán únicamente los resultados obtenidos para las localidad de Puerto Varas, debido a que la administración local decidió realizar normar únicamente la cabecera comunal dejando pendientes a futuro establecer planes para las localidades menores.

El estudio de Actualización del PRC de Puerto Varas contempló las siguientes etapas:

- **Etapla Ajuste Metodológico.** Esta etapa contempló ajustes a la metodología propuesta al estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal, precisar las actividades a desarrollar a lo largo del estudio y comenzar el proceso participativo temprano.

En esta etapa de ajuste, se comienza a realizar una revisión preliminar de antecedentes del área comunal, identificando además problemáticas de las áreas urbanas en estudio. A partir de estos antecedentes se comenzó a elaborar el oficio de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), documento que fue ingresado al Ministerio de Medio Ambiente el 15 de Abril del año 2015.

- **Etapla 1. Diagnóstico comunal y Urbano.** Revisión de antecedentes y elaboración de diagnóstico del área comunal y de las áreas urbanas en estudio, aquí se levantó información referente al medio natural, urbano, socio-demográfico y sistema cultural. Aquí se incluye como actividades participativas con la ciudadanía y como Organismos de la Administración del Estado. Además se comienza el desarrollo de estudios específicos considerados en la elaboración del Plan (diagnósticos de capacidad vial, riesgos, patrimonio, agua potable y alcantarillado, equipamiento). Entre las actividades referidas al desarrollo del procedimiento de EAE se incluye el diagnóstico ambiental estratégico, que consiste en la identificación de las principales problemáticas ambientales identificadas en el área, que permiten justificar la toma de decisiones respecto de la definición de los objetivos ambientales propuestos por el Plan.

- **Etapla 2. Propuestas y acuerdos.** En esta etapa se definen los objetivos de planificación en base a las presiones sobre el territorio, sus restricciones y efectos de las variables relevantes en el territorio, se construye la imagen objetivo, las alternativas de planificación, se establecen consensos y acuerdos para sentar las bases de las propuestas del Plan. Desde la perspectiva ambiental en esta etapa se realizó la evaluación de las alternativas trabajadas hasta ese momento, en esta etapa se evaluaron 2 opciones de desarrollo, una de ellas basada en la tendencia y la otra que considera el desarrollo de nuevos crecimientos.

La construcción de consensos se realizó en la serie de talleres realizados en esta etapa con la comunidad y el equipo técnico municipal. Pese a esto los talleres comprendieron una serie de observaciones frente a lo cual se llevó a cabo talleres extraordinarios, extendiéndose los plazos del estudio, más aun considerando el periodo de elecciones municipales en octubre de 2016.

- **Etapla 3. Anteproyecto.** En esta etapa se espacializa la imagen objetivo, se establecen los límites urbanos, zonificación de uso de suelo, condiciones urbanísticas, vialidad estructurante, áreas verdes y otros aspectos normativos.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Aquí se desarrollan los anteproyectos de planes para las localidades de Puerto Varas, Ensenada y Nueva Braunau, en esto se incluyen los estudios especiales referidos a capacidad vial, riesgos, patrimonio, sanitario y equipamiento.

Se elabora además el informe ambiental en relación a los contenidos establecidos en el reglamento de EAE. Este informe es resultado de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

• **Etapas 4. El Plan.** Aquí se comienza a desarrollar el Plan definitivo. El cual a partir de talleres extraordinarios y de las opiniones emitidas por el equipo municipal fue modificando, las observaciones realizadas se resumen en:

- Edificación de baja altura, máximo 5 pisos
- Áreas industriales no corresponden a la vocación de la localidad de Puerto Varas
- Proteger la línea férrea como espacio público y conociendo proyectos a futuro de su posible habilitación.
- Proteger el borde costero como un espacio público.

Esta definición de Plan fue tomando nueva forma con todos los productos considerados en su normativa, esto incluye memoria explicativa, ordenanzas y estudios especiales. Es así como se evalúa la nueva alternativa y posteriormente se ingresa al Ministerio de Medio Ambiente.

Es importante señalar que a lo largo de la elaboración del Plan se contemplan actividades de participación ciudadana en todas sus etapas, esto con la finalidad de asegurar la participación de la comunidad a la largo de todo el proceso, partiendo con la participación temprana en la fase de ajuste metodológico, siguiendo con diagnóstico, construcción de consensos, proyecto y anteproyecto. Si bien existen informes específicos de participación ciudadana para el Plan en el informe ambiental se incluyen principalmente las observaciones relacionadas con

A continuación se presenta el instrumento de planificación vigente para la comuna de Puerto Varas, el que corresponde al objeto de estudio inicial.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

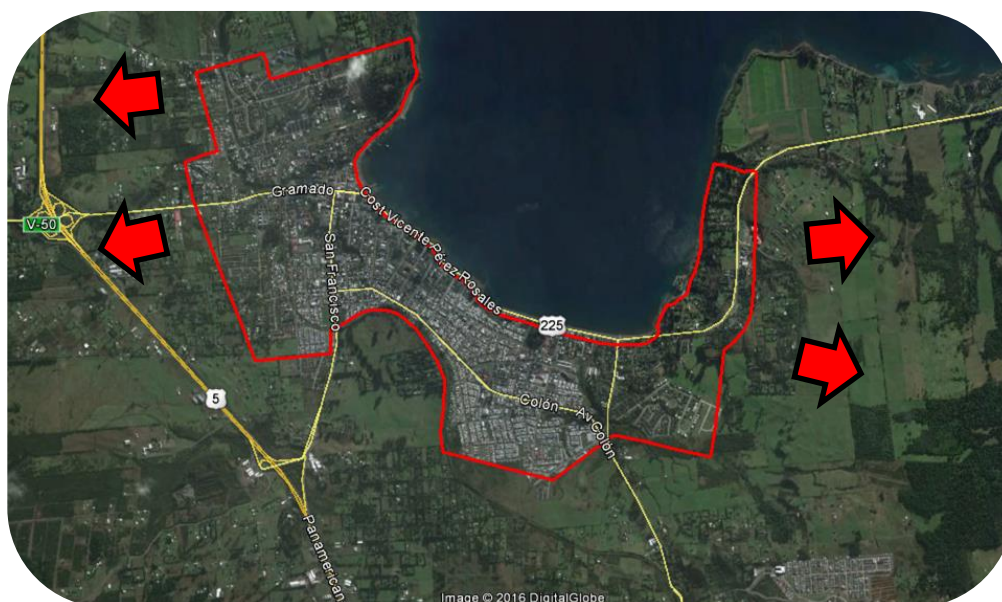
### II.1 PLAN REGULADOR COMUNAL Y LÍMITE URBANO VIGENTE

La comuna de Puerto Varas en la actualidad cuenta con dos instrumentos de Planificación Urbana vigente: el Plan Regulador Comunal de Puerto Varas y el Límite urbano de Nueva Braunau.

El Plan Regulador Comunal de Puerto Varas es del año 1990, regula el área urbana de Puerto Varas, contemplando una superficie de 547 hectáreas aproximadamente, con una zonificación mixta de uso de suelo. Este Plan presenta modificaciones posteriores, de acuerdo a antecedentes del Observatorio Urbano, referidas a: cambios de áreas verdes en el sector de la costanera el año 1993, modificación sector Manzanal Maipo en el año 1997, modificación sector centro en el año 1997, modificación sector Plaza de armas en el año 2000, modificación sector Alerce en el año 2002, enmienda en el sector plaza oriente en el año 2007 y modificación de altura constructibilidad y ocupación de suelo de zonas H1 y C, en el sector sur de la ciudad.

A continuación se expone el Límite vigente del PRC de Puerto Varas y se evidencia la necesidad de actualización en vista de las nuevas tendencias de emplazamiento en el borde Lago y en los sectores altos de la ciudad.

Figura 1. Límite Urbano Vigente PRC Puerto Varas.



Fuente: Modificación a KMZ extraído de Observatorio Urbano

El otro instrumento de planificación territorial corresponde al límite urbano que delimita el área de la localidad de Nueva Braunau, se encuentra vigente desde el año 1995 y posee una superficie de 82,3 hectáreas, la que se ha visto sobrepasada por nuevos crecimientos poblacionales hacia el sector sur y al poniente de la localidad.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Figura 2. Limite Urbano Nueva Braunau (1995)



Fuente: Observatorio Urbano.

### II.1.1.- PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE DE PUERTO VARAS

La definición de zonas del Plan Regulador registra principalmente usos de tipo residencial mixta, actividades productivas inofensivas y/o molestas, zonificación de riesgos asociados a quebradas y terrenos inundables, trazados ferroviarios, borde de playa del Lago Llanquihue, además de preservación de parques, protección de vertientes y cauces naturales de agua.

La mayor parte de las superficies se encuentra con una definición de uso residencial mixto (ZH1- ZH2 – ZH3), con una intensidad de uso variable, la que es claramente diferenciada a partir de las siguientes normas urbanas:

**Cuadro 1. Normas urbanísticas de zonas residenciales.**

Norma Urbanística	ZH1	ZH2	ZH3
Superficie predial Mínima	300 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Porcentaje de ocupación máxima de suelo	50%	60%	25%
Usos permitidos	<b>Vivienda</b> <b>Equipamiento</b> Salud, educación, culto, cultura, organizaciones comunitarias, áreas verdes deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos	<b>Vivienda</b> <b>Equipamiento</b> Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo,	<b>Vivienda</b> <b>Equipamiento</b> Educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo,

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Norma Urbanística	ZH1	ZH2	ZH3
	y servicios profesionales. <b>Actividades productivas.</b> Talleres, almacenamientos, servicios artesanales  <b>Complementarias a vialidad:</b> estaciones y terminales ferroviarios, rodoviario y depósito de buses	comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales,  <b>Actividades productivas.</b> Industria Talleres Almacenamiento Establecimiento de impacto similar  servicios artesanales	comercio minorista, servicios profesionales

Fuente: Ordenanza PRC Puerto Varas actualizada 2013.

Se identifican zonas de uso preferentemente habitacional las siguientes zonas: la ZH1 con una intensidad de uso media, ZH2 con intensidad de uso alta y ZH3 con intensidad de uso baja. Estas zonas residenciales mixtas se distribuyen en la ciudad de la siguiente manera:

- ZH1. Esta zona se ubica en los sectores altos y medios de la ciudad, son los que poseen mayor distribución en torno a la zona céntrica.
- ZH2. Corresponde a la zona residencial de mayor densidad se ubica en sector oriente y norponiente de la ciudad.
- ZH3. Se ubica en los extremos de la ciudad hacia el norte y oriente de la ciudad, en estas superficies se concentran parcelaciones de agrado, las cuales se han extendido ampliamente rebasando el límite urbano actual, sin existir una normativa para su ordenamiento.

Además se definen usos de suelo como:

- ZC. referida a la zona centro que se ubica al poniente de la ciudad y congrega la mayor parte de comercio y servicios de la ciudad. Presenta alta intensidad de uso con una superficie predial mínima de 200 m<sup>2</sup> con una ocupación de suelo del 100%, y una altura máxima de 21 metros o 7 pisos.
- ZT, corresponde a usos de vivienda y equipamientos. Se localiza en torno al Lago y se asocia principalmente a equipamiento turístico asociado a las ventajas que posee el Lago.

ZT1. Corresponde a una subcategoría de la anterior que permite uso de vivienda y equipamiento, este último de escala regional y comunal, incluyendo cultura, esparcimiento, servicios profesionales, además incluye en la escala vecinal, salud, seguridad, culto, cultura, áreas verdes, comercio minorista a excepción de: comercio como ferretería, botillería, ferias libres, playas de estacionamientos.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ZT1a. También es subcategoría de la ZT permite uso de vivienda y equipamiento. Las diferencias entre estas subzonas se dan en la normativa urbanística referida a coeficiente de ocupación.

**Cuadro 2. Normas urbanísticas de zona T-**

NORMAS URBANÍSTICAS	ZT	ZT1	ZT1A
Superficie predial mínima	450 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	15m	15m	15m
Coeficiente de ocupación de suelo	50%	75%	97,5%
Coeficiente de constructibilidad	2,5	2,6	3,380
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado y continuo. Profundidad máxima de la faja continua.	Aislado y continuo profundidad máxima de la faja continua 75%
Altura de edificación	15m	21 m o 7 pisos	21m o 7 pisos

Fuente: Ordenanza PRC Puerto Varas actualizada 2013.

En cuanto a los usos de restricción se encuentran: resguardo de terrenos de playa del Lago Llanquihue R1, altos riesgos para asentamiento humanos asociados a terrenos inundables R2, protección de trazados ferroviarios R3, protección de instalaciones de agua potable R4, preservación de parques R5, protección de vertientes y cauces de aguas naturales R6. No existe identificación de zonas asociados a peligros volcánicos.

**Cuadro 3. Normas urbanísticas de zonas restricción.**

NORMA	R1 Resguardo de terreno de playa del Lago Llanquihue	R2 Alto riesgo para asentamientos humanos	R3 Protección de trazados ferroviarios	R4 Protección de instalaciones de agua potable	R5 Preservación de parques	R6 Protección de vertientes y cauces
<i>Uso permitido</i>	Áreas verdes	Equipamientos de áreas verdes a escala comunal.	Franjas de terrenos situadas a ambos lados de los trazados ferroviarios, destinadas de conformidad a lo establecido en los Art. 34 y siguientes del D.S N° 1.157 de	Los atingentes a la planta y sus instalaciones y vivienda del Cuidador.	Equipamientos de áreas verdes a escala comunal.	Equipamientos de áreas verdes a escala comunal
<i>Uso prohibido</i>	Todo otro uso no indicado como permitido	Todo otro uso no indicado como permitido		Todo otro uso no indicado como permitido.	Todo otro uso no indicado como permitido.	Todo otro uso no indicado como permitido
<i>Norma específica</i>	No se permite edificación	No se permite edificación.		Las establecidas por el Servicio	-	-

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

NORMA	R1 Resguardo de terreno de playa del Lago Llanquihue	R2 Alto riesgo para asentamientos humanos	R3 Protección de trazados ferroviarios	R4 Protección de instalaciones de agua potable	R5 Preservación de parques	R6 Protección de vertientes y cauces
	alguna.		1931, del Ministerio de Fomento	competente.		

Fuente: Ordenanza PRC Puerto Varas actualizada 2013.

### II.2 VIALIDADES ESTRUCTURANTES

La vialidad propuesta por el PRC de Puerto Varas posee 9 vías propuestas, en el plano a continuación se observan en color rojo todas las vías propuestas. Dos de ellas corresponde a ensanche de tramos en Av. Pérez Rosales y Los Colonos. El resto de las vías propuestas son aperturas, apertura y formación y construcción de terraplén y ensanche.

**Cuadro 4. Vialidad estructurante PRC Puerto Varas.**

Nombre de la vía	Tramo Entre ejes de calles	(E) Exist. (P) Proy.	Ancho entre L/O		Observaciones
			Dim. (Mts.)	(E) Exist. (P) Proy.	
San Francisco	Límite Urbano - Portales	E	20	E	-----
Del Salvador	Av. Costanera - San Bernardo	E	20	E	Estructurante
Del Salvador	Purísima - San Bernardo	E	16	E	Estructurante
Del Salvador	Gramado- Purísima	E	20	E	Estructurante
San José	Av. Costanera - San Bernardo	E	20	E	Estructurante
Gramado	San Bernardo - Del Salvador	E	20	E	Estructurante
Av. Costanera	Santa Rosa- Palena	E	20	E	-----
Av. V. Pérez Rosales	Palena – Nueva 8	E	20	P	Ensanche 2m Hacia el sur
Av. Colón	San Ignacio - Fin de la Avenida	E	20	E	-----
Imperial	San Francisco - Palena	E	20	E	-----
San Ignacio	Colón- Del Salvador	E	15	E	-----
Arturo Prat	Del Salvador- Decher	E	20	E	-----
Estación	Diego Portales- Decher	E	20	E	-----
Extensión Nueva 8	Límite Urbano – Av. V. P. Rosales	P	20	P	Apertura hacia NorOriente
Extención Av. V. P. Rosales	Av. V. P. Rosales – Límite Urbano	E	20	E	Corresponde al camino 225 CH
Av. Los Colonos	Av. V.P. Rosales – Límite Urbano	E	20	P	Ensanche 6.5 mts. Hacia el Oriente
Santa Rosa	Colón – Rosas	E	20	E	-----
Santa Rosa	Rosas - Imperial	P	20	P	Construcción Terrapién y ensanche al poniente
Santa Rosa	Imperial –San José	E	20	E	-----
Prolong. Padre Nicanor García	Colón – Nueva 1	E	20	E	Formación definitiva
Extens. Padre Nicanor García	Nueva 1 – Límite urbano tramo J-K	P	20	P	Apertura y formación
Nueva 8	Av. Los Colonos- Límite urbano Tramo J-K	P	20	P	Apertura y formación
Ext. Eleuterio Ramírez	Colón – Límite Urbano tramo J-K	P	20	P	Apertura y Formación

Fuente: Ordenanza PRC Puerto Varas actualizada 2013.



## II.3 IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LOS OBJETIVOS

### II.3.1.- OBJETIVO GENERAL

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

### II.3.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A continuación se exponen los objetivos específicos establecidos para la planificación urbana de la localidad de Puerto Varas.

Para el área urbana de Puerto Varas:

1. Potenciar a la ciudad de Puerto Varas como una ciudad turística y residencial tanto dentro del marco territorial comunal como intercomunal.
2. Rescatar y valorar elementos relevantes, en términos el patrimonio construido y natural con el objeto de preservar los valores originarios que permitan potenciar la identidad e imagen urbana local, tales como la Zona Típica y la zona de aplicación de la Ordenanza Especial de Fachadas.
3. Generación de áreas de protección con el fin de generar asentamientos seguros y de resguardo a la imagen objetivo.
4. Generar una alternativa de crecimiento armónico de las distintas actividades estableciendo condiciones de habitabilidad y un óptimo aprovechamiento de la infraestructura.
5. Proteger la imagen actual de la comuna desde sus bordes hacia el interior potenciando una densificación gradual entre la urbe y el área rural.
6. Incorporar al sistema urbano áreas consolidadas fuera del actual límite urbano definiendo y limitando el crecimiento urbano para proveer, adecuadamente, de suficiente suelo urbano para el desarrollo de la cabecera comunal, sin dejar de lado la protección de los suelos de buena calidad.
7. Establecer densidades e intensidades de uso del suelo urbano para fomentar el desarrollo concentrado y evitar la dispersión del crecimiento más allá de los límites naturales.
8. Reforzar la trama vial y la continuidad del diseño fundacional.

## II.4 DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL ANTECEDENTE O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE SU DESARROLLO

La principal causa que justifica la modificación corresponde al desfase en la **planificación urbana comunal** tanto para la localidad de Puerto Varas como para Nueva Braunau.

Es importante mencionar que el estudio de actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, contempla tres localidades para el estudio urbano: Puerto Varas, Nueva Braunau y Ensenada, estas dos últimas localidades, en etapas de evaluación y construcción del proyecto final de planificación. El Municipio tomó la decisión de dejar fuera del estudio a las localidades de Nueva Braunau y Ensenada con la finalidad de enfatizar esfuerzo sobre la unidad urbana principal, para posteriormente trabajar en normar las áreas urbanas menores. Por lo tanto los resultados que se exponen en este informe dicen únicamente relación con la localidad de Puerto Varas, pese a ello igualmente se señalan contenidos de la justificación contempladas en bases de licitación.

A continuación se describen las principales necesidades que justifican el desfase en la planificación urbana:

El Plan Regulador Comunal (PRC) de la localidad de Puerto Varas que se encuentra vigente desde el año 1990, este instrumento posee modificaciones posteriores, desde el año 1993 al 2011. Si bien posee 6 años de desfase respecto de la última modificación realizada, existen aspectos normativos que se encuentran desfasados como por ejemplo:

- La definición de áreas de restricción, la normativa asociada al borde Lago no garantiza el acceso público al Lago Llanquihue
- Contiene disposiciones obsoletas en relación a la OGUC y a las circulares de la DDU (frente predial, medición de alturas, falta de densidad bruta por zonas, escala de equipamientos, falta de clasificación de vialidad, condiciones morfológicas, entre otras)
- Y no se cuenta con un diagnóstico actualizado e integral que respalde las decisiones de planificación.

Este instrumento no presenta una correspondencia con respecto a la dinámica actual de los territorios urbanos en la comuna, existiendo las siguientes necesidades:

- **Existe una necesidad de normar el área urbana y establecer nuevas áreas para el crecimiento residencial al interior de la ciudad.**

En la actualidad la ciudad de Puerto Varas ha sobrepasado los límites urbanos definidos para el año 1990, situaciones que en la actualidad no se encuentran normadas. Lo anterior deja territorios libres para la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, permitiendo la urbanización de terrenos privados o incluso posibilitando la definición del estado de proyectos de viviendas sociales, sin un ordenamiento claro de las superficies urbanas disponibles y su factibilidad.

Para el caso de Nueva Braunau posee un límite urbano definido, sin embargo no existe una clara normativa urbana en su interior que entregue un orden a las actividades que allí se pueden desarrollar.

Con una visión prospectiva Municipal, el incorporar Ensenada permite el desarrollo turístico de esta localidad, debido a su localización y cercanía con áreas naturales protegidas, sin embargo esta localidad actualmente no posee una definición como

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

superficie urbana, especialmente referido a la zonificación de áreas de riesgos, debido a los efectos de la actividad volcánica del volcán Calbuco y el volcán Osorno.

- **Necesidad de normar parcelaciones agroresidenciales y los potenciales crecimientos en torno a Puerto Varas.**

Además existen nuevas localidades con características urbanas o de rápido crecimiento, las localidades de Nueva Braunau y Ensenada, y las parcelaciones agro-residenciales en su entorno, necesarias de regular a través de un instrumento de planificación urbana para evitar su crecimiento desregulado y otorgar protección a la población.

- **Necesidad de unificación de criterios referidos a las zonas patrimoniales y zona típica.**

Existe la necesidad de unificar criterios referidos al estudio "Modificación Plan Regulador Comunal Zona Patrimonial de Puerto Varas, Plano Seccional Zona Típica o Pintoresca y su Área de Amortiguación y Zona Típica o Pintoresca "Sector de Puerto Varas" protegida por la Ley N° 17288 de Monumentos Nacionales mediante (DS N°149 del 2014), con la finalidad de convergen en el desarrollo territorial con la protección del patrimonio, entendiéndolo como recurso de desarrollo local.

- **Necesidad de elaborar un diagnóstico actualizado y que incorpore una visión de sustentabilidad en su diseño.**

Que integre la visión del Municipio respecto de su desarrollo urbano, con la finalidad que esto permita justificar la mejor decisión de planificar la comuna. Además de incorporar una visión de sustentabilidad en la elaboración del Plan, incorporando soluciones posibles a problemáticas ambientales locales que puedan ser abordadas por el Plan, y a su vez entregarle seguimiento de las variables ambientales relevantes.

### II.5 LA IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SU OBJETO.

Las definiciones principales a considerar en el Plan corresponden a las siguientes:

- **Límite urbano.** Se debe considerar la posibilidad de extender el límite urbano debido a que la superficie actual impide el desarrollo urbano, por este motivo se debe considerar reservar territorio para la futura extensión de la ciudad.
- **Zonificación.** El Plan contemplará una zonificación de usos de suelo que permita ordenar el territorio en función de usos de suelos mixtos:
  - Que otorguen espacio para **residencia** futura contemplando usos de **equipamiento e infraestructura** que integren a la ciudad, y que reconozcan el rol de servicios y comercio en la centralidades en la ciudad.
  - Establecer una protección para la **zona típica** (Decreto 149. Modifica límites de la zona típica del año 1992 el año 2014)
  - Crear nuevas superficies de **áreas verdes**, estas superficies deben contemplar recuperación de espacio actualmente deteriorado, y áreas naturales vulnerables. (quebradas, superficies de bosque y borde lacustre)
  - Definir **áreas de riesgo** para proteger las áreas naturales (quebradas y áreas vulnerables frente a fenómenos de remoción en masa e inundación) y que permiten proteger a población frente a la exposición de amenazas. Se incorporan antecedentes

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

respecto de la actividad volcánica reciente, sin embargo este fenómeno afecta a la localidad de Ensenada y no directamente a Puerto Varas.

- **Vialidades.** Se definirán nuevas vialidades al Plan con la finalidad de lograr mejorar las condiciones de conectividad y acceso, especialmente considerando las áreas de ampliación del límite hacia el oriente, sur y poniente de la localidad.

### II.6 SU AMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación del Plan Regulador Comunal corresponde a la superficie únicamente urbana, se definieron 3 localidades a estudiar, sin embargo se priorizó la definición del Plan únicamente para Puerto Varas, por decisión de la administración local, dejando en los planes a futuro normar las localidades de Nueva Braunau y Ensenada.

Sobre la superficie urbana el Plan Regulado Comunal puede aplicar normativas referidas a: normas de uso de suelo, normas que establecen la intensidad de uso de la propiedad, normas que regulan la envolvente de las edificaciones y normas que establecen gravámenes de utilidad pública, destinados a reservar suelos para vialidad y parque urbanos.

Por lo tanto la Evaluación Ambiental Estratégica tiene como marco el territorio urbano, pese a ello considera el ámbito comunal al considerarse una noción sistémica del territorio. Considera para ello un horizonte de planificación de 30 años.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**III.- POLITICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE QUE ENMARCAN LA PROPUESTA DEL PLAN.**

A continuación se presenta un cuadro en el que se exponen los antecedentes referidos a estudios y políticas de desarrollo a escala regional y local, con la finalidad de señalar los principales contenidos y su relación con el diseño del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

**Cuadro 5. Políticas y Estudios utilizados como referentes en la elaboración del Plan**

INFORMACIÓN	CONTENIDO	REFLEJO EN EL PLAN PROPUESTO
<p>Estrategia Regional de Desarrollo Región de Los Lagos (2009 - 2020)</p>	<p>De acuerdo a lo establecido en la Estrategia Regional de Desarrollo, la comuna de Puerto Varas se reconoce en la zona de Lagos Andinos, territorio que comprende el sector preandino y andino de las provincias de Osorno y Llanquihue. Para esta amplia zona se propone como objetivo de desarrollo para el año 2020 la consolidación como un destino turístico internacional de alto nivel, integrado a nivel nacional e internacional, con una eficiente administración de sus recursos ambientales y energéticos.</p> <p>Se propone para esta zona los siguientes lineamientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidación del Corredor Turístico binacional Bariloche Patagonia - Lagos Andinos - Costa de Osorno.</li> <li>- Promoción y desarrollo del ecoturismo en áreas del Parque Nacional Puyehue y Vicente Pérez Rosales.</li> <li>- Consenso entre los actores territoriales privados y públicos sobre programas de gestión y administración de los recursos naturales (Aire, Tierra y Agua), así como del manejo de los residuos y pasivos ambientales producidos por cada actividad productiva.</li> <li>- Desarrollo de modelos tecnológicos para medir la capacidad de carga de los sistemas en sus acepciones "capacidad de carga ambiental y ecológica", "capacidad de carga social" y "capacidad de carga productiva".</li> <li>- Implementación de estudios para determinar la capacidad de carga de estas sub zonas de valor y normalización (regulación) de las actividades a desarrollar en cada sector Acreditación y profesionalización de los prestadores de servicios presentes en la zona bajo un concepto de recurso humano capacitado y especializado.</li> </ul>	<p>La Estrategia de Desarrollo Regional otorga orientaciones generales para la comuna de Puerto Varas, las cuales se refieren principalmente al carácter turístico de la zona a la cual pertenece y su condición propia como localidad. Así mismo los lineamientos propuestos por la estrategia para la zona se orientan en el mismo sentido, y además propone consolidar centros menores como es el caso de Nueva Braunau y Ensenada para la comuna de Puerto Varas, esto contemplando las características propias y condicionantes de cada localidad.</p> <p>En relación a la zona de desarrollo agropecuario, el Plan lo aborda como parte de los antecedentes de diagnóstico y contemplando el desarrollo de las áreas rurales del entorno. Es así como busca potenciar centros como es el caso de Nueva Braunau, que sea un reflejo de la ruralidad circundante.</p> <p>Los lineamientos para el área comunal en la estrategia permiten identificar la visión futura e ideales a conseguir en el territorio. Por este motivo contribuye a la definición de las consideraciones ambientales del Plan, las cuales se contemplan en conjunto con instrumentos de desarrollo local.</p>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

INFORMACIÓN	CONTENIDO	REFLEJO EN EL PLAN PROPUESTO
	<p>- Consolidación de centros de poblados menores para apoyar el turismo a pequeña escala, así como posicionar el turismo de intereses especiales, dentro de la oferta local.</p> <p>Así mismo la zona Reloncaví de desarrollo urbano se distingue como un área de desarrollo urbano, en expansión, que abarca las comunas de Puerto Varas y Puerto Montt y se extiende hasta la comuna de Calbuco. El objetivo de desarrollo para esta zona corresponde a: lograr un desarrollo urbano armónico dando funcionalidad a toda la región a través de una conectividad intermodal, consolidando una zona metropolitana moderna, con servicios de calidad y una integración armónica entre las comunas, con un uso sustentable de los recursos, garantizando una mejor calidad de vida y cohesión social.</p> <p>La comuna de Puerto Varas además pertenece a la zona de desarrollo agropecuario, la cual tiene como objetivo principal: consolidarla como potencia agroalimentaria, realizando un uso racional de los recursos naturales y energéticos, logrando niveles de competitividad que le permitan posicionarse en los mercados nacionales e internacionales.</p>	
<p>Actualización Plan Regional de Desarrollo Urbano de la Región de Los Lagos</p>	<p>De acuerdo a antecedentes de la memoria explicativa del PRDU, la comuna de Puerto Varas pertenece al área programa 6 junto a Frutillar, Puerto Montt, Llanquihue y Puerto Octay. Los lineamientos vinculados con esta área corresponden al desarrollo turístico y planificación territorial.</p>	<p>En relación al vínculo que posee la comuna con este instrumento es importante destacar que el Plan incorpora el carácter turístico que posee la comuna en relación a su ubicación geográfica en torno al Lago Llanquihue y como parte de la ruta de los Lagos, y así mismo al actualizar el instrumento se responde al lineamiento relacionado con la planificación territorial, que pretende reformular y actualizar los instrumentos de esta área considerando la fuerte presión inmobiliaria impulsada por el turismo.</p> <p>Por lo tanto, este instrumento d</p>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

INFORMACIÓN	CONTENIDO	REFLEJO EN EL PLAN PROPUESTO
		<p>escala regional entrega antecedentes respecto de las características del área, la cual comprende parte de un circuito turístico, lo cual es integrado en los lineamientos del desarrollo de las áreas urbanas de la comuna, destacando el fuerte desarrollo turístico existente y que se proyecta en las consideraciones ambientales y como parte del desarrollo de la localidad urbana de Puerto Varas, y al considerar además a la localidad de Ensenada.</p>
<p>Decreto 122. Normas Secundarias de calidad ambiental para la protección de las aguas del Lago Llanquihue. CONAMA Región de Los Lagos</p>	<p>Corresponde a las normas definidas para las comunas de Puerto Octay, Frutillar, Llanquihue y Puerto Varas, para la protección de la calidad de aguas del Lago Llanquihue. En el compendio del decreto<sup>2</sup> establece las áreas de vigilancia por comuna junto a los parámetros establecidos para su fiscalización, formas de muestreo para así cumplir con la normativa existente.</p>	<p>Se utilizó como parte de los antecedentes de diagnóstico, al contemplar los atributos naturales relevantes. Se consideraron además muestreos posteriores a la norma para determinar la calidad del agua en el área de vigilancia de la comuna, para contar con información más actualizada.</p>
<p>Planes Urbano Estratégico Comuna de Puerto Varas (2013)</p>	<p>El PUE tiene como meta, integrar todos los proyectos postulados o en gestión que la Municipalidad viene realizando, considerando la cartera de proyectos e iniciativas de los diferentes organismos del Estado.</p> <p>Se refiere a un documento que expone resultados con distintos actores del territorio; equipos técnicos Municipales, Sectoriales y actores representativos de la comunidad, con la finalidad de definir áreas susceptibles a realizar intervenciones que detonen en un proceso de regeneración urbana.</p> <p>El área prioritaria seleccionada a intervenir corresponde a la costanera, zona típica y área centro. Estas superficies fueron elegidas a partir de 3 fases: situación base, imagen objetivo, problemas fundamentales y oportunidades.</p> <p>La reflexión estratégica que se encuentra</p>	<p>El PUE entrega antecedentes generales para el diagnóstico del área urbana. Además este instrumento plantea y justifica la necesidad de un proyecto detonante que ayude en la regeneración urbana de Puerto Varas, es decir que influye fuertemente y genere un cambio en aquellos aspectos identificados como problemáticas y necesidades de la ciudad.</p> <p>Así mismo este instrumento (PUE) presenta coherencia con el PLADECO, en relación a al desarrollo del eje de turismo sustentable, buscando consolidar a la comuna como la capital del turismo del sur de Chile.</p> <p>Así mismo el PUE se relaciona con la Estrategia de Desarrollo Regional respecto de la vocación definida para la Zona de Lagos Andinos, a la cual pertenece</p>

<sup>2</sup> Disponible en: [http://www.sinia.cl/1292/articles-44644\\_recurso\\_2.pdf](http://www.sinia.cl/1292/articles-44644_recurso_2.pdf)

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

INFORMACIÓN	CONTENIDO	REFLEJO EN EL PLAN PROPUESTO
	inserta dentro del análisis del Plan Urbano Estratégico, se orienta a consolidar el desarrollo turístico de la comuna, potenciar el centro cívico, generando una integración del paisaje arquitectónico y cultural, como también la consolidación de paseos peatonales en la ciudad.	Puerto Varas, potenciando su valor turístico y su relación con la red Inter Lagos, lo cual está en coherencia con lo que se plantea en el PUE referido a fortalecer el área ribereña al Lago y el centro y zona típica contemplando el valor patrimonial.
Ordenanza y Planos del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas (1990).	El Plan Regulador Comunal vigente de Puerto Varas regula el área urbana de la localidad, definiendo usos residenciales mixtos, equipamiento turístico, actividades productivas y áreas de restricción asociadas a riesgos de inundación y de preservación de parques.	Estos antecedentes corresponden a la base de planificación de Puerto Varas vigente en la actualidad, y corresponden a los antecedentes base utilizados para realizar a actualización del Plan.
“Plan de Renovación Urbana” conformado por Plan Maestro del Nuevo Centro Cívico y Costanera	Este Plan contempla 2 planes maestros y 2 proyectos, estos son. Plan Maestro costanera, anteproyecto Plaza de Armas y Anteproyecto Boulevard San Pedro, y Plan Maestro nuevo centro cívico.	Los proyectos contemplados en el Plan de Renovación Urbana de Puerto Varas son considerados en la elaboración del Plan, ya que este reconoce los usos actuales y aquellos proyectados para la comuna.
Actualización zona patrimonial de Puerto Varas, Zona Típica, pintoresca y áreas de amortiguación. 2014.	Este estudio tuvo por objetivo hacer frente a una situación presente en la actualidad en Puerto Varas relacionada con la desvaloración de residentes y la comunidad en relación a la zona típica definida el año 1992. Este estudio tiene por objeto normalizar una zona patrimonial protegida por la ley 17.288 de monumentos nacionales, entregándole una claridad normativa y regulatoria según el marco legal vigente, adecuada a los valores patrimoniales pre-existentes, de manera de potenciar su desarrollo armónico y consistente con el tejido patrimonial y las dinámicas urbanas actuales.	Se incorpora las definiciones establecidas en el estudio de inmuebles de conservación incorporados como parte de una sola normativa incorporada al Plan actualizado.
“Consultoría generación de Plan de acción destino lago Llanquihue, según criterios internacionales de sustentabilidad turística”	Este estudio tiene por objetivo entregar a las comunas del borde Lago un Plan de acción, dirigido a una macro coordinación de los diferentes actores públicos y privados del turismo, ofreciendo en forma coordinada un destino atractivo y sustentable disminuyendo la estacionalidad. Además de fortalecer el actuar del Comité Local de Turismo Sustentable en el destino Lago Llanquihue, con el propósito de mejorar la competitividad de la industria turística, y	Estos antecedentes fueron utilizados como parte del diagnóstico comunal, destacando como ejes fundamentales las acciones tomadas en relación al Lago y la coordinación con servicios públicos para mejorar la gestión para lograr estándares de sustentabilidad.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

INFORMACIÓN	CONTENIDO	REFLEJO EN EL PLAN PROPUESTO
	así promover y articular un modelo de distinción de Destino Turístico Sustentable de Sernatur.	
<p>“Estudio Mejoramiento Vial y de Gestión de Tránsito en la Provincia de Llanquihue”, adjudicado mediante la Resolución Exenta N°1439, del 04 de octubre de 2011.</p>	<p>Este estudio realiza un diagnóstico de la situación actual de las localidades y además propone una cartera de proyectos asociada a nuevas inversiones en vialidad.</p>	<p>El Plan incorpora como parte del diagnóstico los contenidos referidos a la cartera de proyectos para la elaboración del Plan, como por ejemplo el trazado recomendado del Plan Maestro de ciclorutas, lo que a su vez se relaciona con la imagen objetivo señalada en el PLADECO acerca de potenciar a las ciudad de Puerto Varas como una ciudad caminable, lo cual es incorporada en la visión del Plan y en las ideas fuerza del criterio de sustentabilidad.</p>
<p>PLADECO Municipalidad de Puerto Varas. 2013 – 2018.</p>	<p>El PLADECO es un instrumento rector del desarrollo de la comuna, el cual oriente la acción municipal para satisfacción de las necesidades de la comunidad a nivel local, en términos sociales, económicos, territoriales, ambientales y culturales.</p> <p>Este instrumento se compone de un diagnóstico territorial que contempla medio físico, social y económico. Además de exponer lineamiento de desarrollo trabajados en actividades de participación. Los lineamientos definidos corresponden a: el desarrollo social, económico, medio ambiente, educación y salud. En cada uno de ellos se proponen medidas específicas y programas para alcanzar las metas propuestas en el periodo de propuesto del Plan de desarrollo comunal.</p>	<p>En el Plan se utilizó información de diagnóstico, así como los lineamientos y la imagen objetivo y visión de la comuna, para aportar el diagnóstico comunal y así mismo al diseño del Plan, ya que la visión y los lineamientos de desarrollo expresan los intereses y necesidades de la comuna. Para el diseño del Plan se contemplaron los siguientes aspectos para definir las consideraciones ambientales que debe contempla el Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desarrollo turístico de la cuenca del Lago Llanquihue.</li> <li>- Desarrollo de ciclovías</li> <li>- Ciudad caminable</li> <li>- Integración social</li> </ul>
<p>Plan estratégico sustentable de puerto varas 2025. Ilustre Municipalidad de Puerto Varas.</p>	<p>El Plan tiene por objetivo complementar la visión comunal que nos entrega el PLADECO, potenciando el rol articulador de la Municipalidad de Puerto Varas, con lineamientos estratégicos basados en los principios de sustentabilidad, para la planificación y desarrollo, incorporando la mirada del territorio comunal y de los vecinos de la Cuenca del Lago Llanquihue para el logro de un desarrollo integrado.</p> <p>Este Plan propone compromisos en la misma línea del Pladeco con la finalidad de lograr un desarrollo sostenible en los lineamientos que plantea el Pladeco como</p>	<p>El reflejo en el Plan se relaciona directamente con los lineamientos definidos en el PLADECO 2013 - 2018. Entre los objetivos definidos en cada lineamientos a continuación se mencionan aquellos contemplados por el Plan en su diseño y definición:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover el cuidado de las áreas naturales protegidas y no protegidas existentes en la comuna, generando acciones preventivas, en coordinación</li> </ul>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

INFORMACIÓN	CONTENIDO	REFLEJO EN EL PLAN PROPUESTO
	<p>base: el desarrollo social, económico, medio ambiente, educación y salud.</p> <p>Es así como para el PES 2015, se definen las siguientes líneas de acción, entre ellos: Desarrollo de una gobernanza, Gestión para la sustentabilidad, Cuidado del medio ambiente, Gestión individual de residuos, Ciudad caminable, Transporte sustentable, Promoción de la salud, Economía local sustentable, Equidad social y Visión sustentable del territorio.</p>	<p>con las instituciones respectivas para el control de incendios forestales y tala indiscriminada de especies nativas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollar una ciudad de usos de suelo mixtos, con un balance equilibrado entre la actividad laboral, residencial y de servicios, generando espacios que favorezcan el equilibrio del patrimonio y la belleza paisajística.</li> <li>• Evitar el crecimiento urbano desmesurado, logrando densidades urbanas apropiadas y priorizando la ocupación en zonas frente a espacios verdes.</li> <li>• Aumentar el porcentaje de desplazamientos en transporte público, peatonal y bicicleta, desarrollando planes integrados de movilidad urbana sostenible, que incorpore ciclovías y aparcaderos para las mismas (por ejemplo, ciclovía en la ruta hacia Nueva Braunau).</li> <li>• Promover el desarrollo de empresas de turismo en base a una estrategia que promueva el turismo de intereses especiales (TIE), en coordinación con los operadores locales, promoviendo un turismo sustentable, responsable, certificado en base a la sustentabilidad (o sello verde) y homogenizando criterios de satisfacción del cliente.</li> <li>• Asegurar el acceso a los servicios públicos, educación, empleo, formación e información, así como a las actividades culturales que ofrece la comuna.</li> </ul>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

INFORMACIÓN	CONTENIDO	REFLEJO EN EL PLAN PROPUESTO
<p>Iniciativa ciudades emergentes y sostenibles. Puerto Montt – Puerto Varas.</p>	<p>Como parte del proceso de descentralización la iniciática de ciudades emergentes surge como una posibilidad de generar información y así poder realizar intervenciones que permitan mejorar las ciudades desde un punto de vista sustentable. Es así como SEBDERE postula a Puerto Montt y Puerto Varas, junto a Conurbación Coquimbo La Serena en esta iniciativa internacional del Banco Interamericano de Desarrollo. Como resultados de etapas iniciales principalmente de diagnóstico, el cual fue ejecutado por IDOM concluido en enero del 2017. Este estudio contempla un análisis integral entre ambas ciudades, Puerto Montt y Puerto Varas, referido al crecimiento de la ciudad y su impacto en la huella urbana, junto a estudios de riesgos y vulnerabilidad ante cambio climático.</p>	<p>Los datos considerados en el Plan corresponden aquellos expuestos en el diagnóstico, respecto de áreas verdes principalmente y distribución de la población, junto a los indicadores de seguimiento.</p>

Fuente: Elaboración propia.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**IV.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES, SEÑALANDO SUS ALCANCES**

Los objetivos ambientales propuestos corresponden a los expuestos en el oficio de inicio enviado al Ministerio de Medio Ambiente mediante Oficio Ordinario N° 264 y las correcciones correspondientes a la respuesta del Ministerio de Medio Ambiente según Oficio Ordinario N° 151626/ 15, y a modificaciones surgidas de las actividades de participación.

**Cuadro 6. Objetivos ambientales y alcance**

N°	OBJETIVO AMBIENTAL	ALCANCE	RELACIÓN CON LOS VALORES, PREOCUPACIONES Y PROBLEMAS DE AMBIENTE Y DE SUSTENTABILIDAD
1	<p><b>Disminuir los efectos causados por la congestión vehicular de la ciudad de Puerto Varas</b>, mediante la definición de vialidades en cuya faja se permita el uso de modos alternativos de transporte, junto a ello proponer alternativas viales que generen una descongestión y que a la vez generen conectividad con las localidades aledañas</p>	<p>El alcance de este objetivo se relaciona con la definición de fajas de utilidad pública y sus anchos en relación a la definición de vías alternativas y propiciar el uso peatonal en el diseño de la ciudad, lo cual se encuentra relacionado con el mismo concepto anterior.</p>	<p>Se relaciona con las siguientes problemáticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Congestión vehicular</li> </ul> <p>Los valores ambientales corresponden a aquellos señalados en instrumentos de planificación local referidos a definir una ciudad peatonal, debido a la insuficiencia y posibilidades de contar con ensanches parcialmente en el área céntrica.</p>
2	<p><b>Aumentar la superficie de espacios públicos y áreas verdes</b>, además de proteger elementos identitarios que forman parte del patrimonio en cada una de las localidades urbanas, mediante la definición de sistemas de áreas verdes que protejan y conserven elementos naturales relevantes como es el caso del Lago Llanquihue (borde lago) y las quebradas que forman parte del paisaje inmediato en las localidades.</p>	<p>El alcance dice relación con la definición de áreas verdes dentro del área urbana o la definición de usos de suelo en el Plan.</p>	<p>Se reconoce en el área urbana de Puerto Varas un déficit de áreas verdes, lo cual es considerado un problema ambiental en relación al estándar establecido de áreas verdes per cápita.</p> <p>Los valores reconocidos con este objetivo corresponden a los elementos naturales valorados, que en el caso de Puerto Varas</p>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

			corresponden a las quebradas.
<b>3</b>	<b>Disminuir las superficies subutilizadas o sitios eriazos al interior de las áreas urbanas</b> , mediante la definición de uso de suelo acorde a las características y rol de la localidad y así evitar la subutilización de espacios al interior de la ciudad.	Corresponde a la definición de usos de suelo más apto en función de la realidad y las necesidades.	Este objetivo responde a las problemáticas reconocidas en las áreas urbanas, que si bien se encuentran ocultas en torno a quebradas y sectores no habitados, representan focos de insalubridad.
<b>4</b>	<b>Evitar los efectos de los peligros naturales sobre la población</b> , mediante el reconocimiento de peligros naturales y la definición de normas apropiadas para atenuar los impactos sobre la población.	Definición de áreas de restricción y a su vez definición de usos de suelo en su entorno que permitan enfrentar fenómenos de riesgo bajo una normativa apropiada.	La problemática reconocida en las áreas urbanas corresponde principalmente a los posibles efectos que pueden afectar a la población frente a peligros naturales. En el área son reconocidas áreas de peligros de remoción en masa y aquellos asociados a la actividad volcánica.
<b>5</b>	<b>Favorecer la disminución de impactos del área urbana hacia áreas rurales</b> , mediante la gradualidad de intensidad de usos hacia el límite urbano, permitiendo la consolidación de áreas existentes, fomentando el desarrollo concentrado y usos que permitan.	El alcance de la definición de este objetivo se relaciona con la definición de parámetros de intensidad de usos (densidad, altura y ocupación de suelo).	El valor a contemplar en este objetivo dice relación con los suelos agrícolas en el entorno, comprendiendo la importancia que revisten en relación a las actividades productivas (agropecuaria) desarrolladas en el entorno rural de la comuna de Puerto Varas.
<b>6</b>	<b>Generar equilibrio respecto del acceso a áreas verdes, equipamiento, infraestructura y mejoras en la movilidad</b> mediante la definición de zonificación acorde a los roles de la localidad (servicios y comercio en Puerto Varas vinculados al turístico) y estableciendo equipamiento e infraestructura necesarios para su desarrollo.	El alcance normativo en el instrumento dice relación con la definición de zonificación de usos de suelo en cada localidad, junto a la definición de vialidades.	Lo que se valora de este objetivo corresponde a una las ideas fuerza contempladas en el desarrollo sustentable que corresponde a generar equidad en los centros urbanos, que como se señala en el "Estudio

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

			Desarrollo Urbano y el Cambio Climático, Huella urbana actual e histórica, escenarios de crecimiento urbano y estudio básicos sobre mitigación y adaptación al cambio climático en la conurbación Puerto Montt/Puerto Varas”.
--	--	--	---

Fuente: Elaboración propia.

## V.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE

La definición del criterio se basó en la definición de dos aspectos relevantes para el Plan de Desarrollo Comunal (2013 - 2018) la imagen objetivo y la visión de la comuna:

- **Imagen Objetivo:** “Ciudad con desarrollo turístico de alto estándar; destino cuenca del lago desarrollado; calidad de vida para sus habitantes; desarrollo de espacios culturales; comuna segura; cuidado del medio ambiente y los espacios naturales; **desarrollo urbano regulado**; plan de vialidad y desarrollo de ciclovías en el centro de la ciudad, ausencia de cableado aéreo y ciudad sin contaminación visual; desarrollo náutico en el lago; recuperación de la sensación de ciudad-pueblo que fortalece el **concepto de ciudad caminable**, con **identidad y valoración de la historia**; comunidad empoderada, activa y orgullosa de su ciudad y, finalmente, **inclusión de las localidades rurales en el territorio.**”
- **Visión:** “Puerto Varas será el **centro del desarrollo turístico** del Sur de Chile, ya que está **inserta en un medio natural** que define su **identidad histórica, cultural y patrimonial** en equilibrio con su entorno, a través del turismo responsable y el desarrollo económico en concordancia con la **integración social y la calidad de vida de sus habitantes**”

Desde ambas definiciones se extrajeron ideas fuerza, las que fueron complementadas con antecedentes de diagnóstico levantados en actividades de participación con la comunidad. Las ideas fuerza con las cuales se trabajó corresponden a las siguientes:

- Rol de cabecera comunal con una fuerte presencia de la actividad turística para la localidad de Puerto Varas.
- Equilibrio (referido al acceso equipamiento, infraestructura y espacios público) dentro del sistema de localidades urbanas de la comuna.
- El concepto de ciudad caminable.
- Reconocer el entorno natural en la planificación, para proteger y conservar los elementos naturales valorados (Lago Llanquihue y quebradas) y aquellos que reconozcan la identidad de cada centro urbano reflejado en su patrimonio tangible.
- Proteger a la población frente a riesgos naturales.

Además de las ideas señaladas, se incorporan nuevos elementos considerados en el “Estudio Desarrollo Urbano y el Cambio Climático, Huella urbana actual e histórica, escenarios de crecimiento urbano y estudio básicos sobre mitigación y adaptación al cambio climático en la conurbación Puerto Montt/Puerto Varas”, contemplados en las líneas de acción como recomendaciones para el desarrollo urbano sustentable en el sistema urbano Puerto Varas – Puerto Montt, estos son:

- Otorgar nuevas áreas para el desarrollo urbano, existiendo áreas de transición urbano - rural con exigencias específicas respecto de la mantención de áreas boscosas nativas.
- Generar en los centros urbanos equidad respecto del acceso a áreas verdes, equipamientos y sistemas de transporte
- Considerar el entorno natural en la planificación, especialmente áreas de peligros naturales.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Si bien estas recomendaciones se encuentran resumidas, responden a lineamientos generales a considerar en el desarrollo urbano de Puerto Varas, ideas que igualmente se han contemplado en la definición del criterio de sustentabilidad.

El criterio de sustentabilidad definido para el Plan Regulador Comunal de Puerto Varas son los siguientes:

- **Criterio 1. Puerto Varas posee áreas urbanas integradas, ajustadas a las demandas proyectadas, que potencia sus roles y protege el entorno rural.**

Las áreas urbanas de la comuna de Puerto Varas establecen límites urbanos que reconocen el crecimiento a futuro con una intensidad de uso gradual hacia áreas rurales con la finalidad de disminuir los efectos de ambas áreas, y contemplando el equilibrio dentro del sistema de localidades urbanas de la comuna.

Favoreciendo los usos de suelo acorde a los roles cabecera comunal de carácter residencial y turístico en Puerto Varas

- **Criterio 2. Las localidades urbanas de Puerto Varas, favorecen la conectividad interna y la movilidad peatonal.**

El área urbana de Puerto Varas potencia el concepto de ciudad caminable lo que sumado a la definición de nuevas conectividades entre localidades facilitando el acceso y la conectividad.

- **Criterio 3. Los centros urbanos de Puerto Varas protegen sus elementos naturales (esteros y quebradas), la vista al Lago, a su población frente a peligros naturales y reconoce su patrimonio tangible.**

Además de considerar el entorno natural en la planificación de los centros urbanos, protegiendo a la población frente a eventos de riesgos naturales, como los elementos naturales valorados (Lago Llanquihue y quebradas) y reconociendo la identidad de cada una de los centros urbanos reflejado en su patrimonio tangible.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Cuadro 7. Relación entre consideraciones ambientales y los objetivos de planificación.**

<b>CONSIDERACIONES AMBIENTALES</b>				<b>PLANIFICACIÓN URBANA</b>
<b>CRITERIO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>IDEAS FUERZA</b>	<b>OBJETIVOS AMBIENTALES</b>	<b>OBJETIVO DE PLANIFICACIÓN</b>
<b>CRITERIO 1.</b> Puerto Varas posee áreas urbanas integradas, ajustadas a las demandas proyectadas, que potencia sus roles y protege el entorno rural.	Las áreas urbanas de la comuna de Puerto Varas favorecen los usos de suelo acorde a los roles cabecera comunal de carácter residencial y turístico en Puerto Varas.	Favorece los usos de suelo acorde a los roles que se proyecta y a las actividades que se desarrollan para cada localidad.	<b>Disminuir las superficies subutilizadas o sitios eriazos al interior de las áreas urbanas,</b> mediante la definición de uso de suelo acorde a las características y rol de cada localidad y así evitar la subutilización de espacios al interior de la ciudad.	<p align="center"><b>Objetivos Puerto Varas</b></p> <p>1. Potenciar a la ciudad de Puerto Varas como una ciudad turística y residencial tanto dentro del marco territorial comunal como intercomunal.</p>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

<b>CONSIDERACIONES AMBIENTALES</b>				<b>PLANIFICACIÓN URBANA</b>
<b>CRITERIO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>IDEAS FUERZA</b>	<b>OBJETIVOS AMBIENTALES</b>	<b>OBJETIVO DE PLANIFICACIÓN</b>
<p><b>CRITERIO 3.</b> Los centros urbanos de Puerto Varas protegen sus elementos naturales (esteros y quebradas), la vista al Lago, a su población frente a peligros naturales y reconoce su patrimonio tangible.</p>	<p>Además de considerar el entorno natural en la planificación de los centros urbano, protegiendo a la población frente a eventos de riesgos naturales, como los elementos naturales valorados (Lago Llanquihue y quebradas) y reconociendo la identidad de cada una de los centros urbanos reflejado en su patrimonio tangible.</p>	<p>Protege a la población frente a eventos de riesgos naturales, como los elementos naturales valorados (Lago Llanquihue y paisaje del entorno, quebradas).</p>	<p>Evitar los efectos sobre la población de los peligros naturales y actividades humanas, mediante el reconocimiento de peligros naturales y la definición de normas apropiadas para atenuar los impactos sobre la población.</p>	<p><b>Objetivo Puerto Varas</b> 3.- Generación de áreas de protección con el fin de generar asentamientos seguros y de resguardo a la imagen objetivo.</p>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

<b>CONSIDERACIONES AMBIENTALES</b>				<b>PLANIFICACIÓN URBANA</b>
<b>CRITERIO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>IDEAS FUERZA</b>	<b>OBJETIVOS AMBIENTALES</b>	<b>OBJETIVO DE PLANIFICACIÓN</b>
<p><b>CRITERIO 1.</b> Puerto Varas posee áreas urbanas integradas, ajustadas a las demandas proyectadas, que potencia sus roles y protege el entorno rural.</p>	<p>Establecen límites urbanos que reconocen el crecimiento a futuro con una intensidad de uso gradual hacia áreas rurales con la finalidad de disminuir los efectos de ambas áreas, y contemplando el equilibrio dentro del sistema de localidades urbanas de la comuna.</p>	<p>Las áreas urbanas de la comuna de Puerto Varas establecen límites urbanos que reconocen el crecimiento a futuro con una intensidad de uso gradual desde las áreas urbanas a las rurales disminuyendo los impactos asociados.</p>	<p><b>Favorecer la disminución de impactos de las localidades urbanas hacia áreas rurales,</b> mediante la gradualidad de intensidad de usos hacia el límite urbano, permitiendo la consolidación de áreas existentes, fomentando el desarrollo concentrado.</p>	<p><b>Objetivo Puerto Varas</b></p> <p>5.- Proteger la imagen actual de la comuna desde sus bordes hacia el interior potenciando una densificación gradual entre la urbe y el área rural.</p> <p>6.- Incorporar al sistema urbano áreas consolidadas fuera del actual límite urbano definiendo y limitando el crecimiento urbano para proveer, adecuadamente, de suficiente suelo urbano para el desarrollo de la cabecera comunal, sin dejar de lado la protección de los suelos de buena calidad.</p> <p>7.- Establecer densidades e intensidades de uso del suelo urbano para fomentar el desarrollo concentrado y evitar la dispersión del crecimiento más allá de los límites</p>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

<b>CONSIDERACIONES AMBIENTALES</b>				<b>PLANIFICACIÓN URBANA</b>
<b>CRITERIO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>IDEAS FUERZA</b>	<b>OBJETIVOS AMBIENTALES</b>	<b>OBJETIVO DE PLANIFICACIÓN</b>
				naturales.
<b>CRITERIO 2.</b> Las localidades urbanas de Puerto Varas, favorecen la conectividad interna y la movilidad peatonal.	El área urbana de Puerto Varas potencia el concepto de ciudad caminable lo que sumado a la definición de nuevas conectividades en las tres localidades (Nueva Braunau, Ensenada y Puerto Varas) facilita el acceso y la conectividad.	Potenciando el concepto de ciudad caminable en torno al centro de Puerto Varas lo que sumado a la definición de nuevas conectividades faciliten el acceso a localidades cercanas generando así descongestión interna.	<b>Disminuir los efectos causados por la congestión vehicular de la ciudad de Puerto Varas,</b> mediante la definición de vialidades en cuya faja se permita el uso de modos alternativos de transporte, junto a ello proponer alternativas viales que generen una descongestión y que a la vez generen conectividad con las localidades aledañas	<b>Objetivo Puerto Varas</b>  8.- Reforzar la trama vial y la continuidad del diseño fundacional.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

<b>CONSIDERACIONES AMBIENTALES</b>				<b>PLANIFICACIÓN URBANA</b>
<b>CRITERIO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>IDEAS FUERZA</b>	<b>OBJETIVOS AMBIENTALES</b>	<b>OBJETIVO DE PLANIFICACIÓN</b>
		<p>Además de considerar el entorno natural en la planificación de los centros urbano.</p> <p>Reconoce la identidad de cada una de los centros urbanos reflejado en su patrimonio tangible”</p>	<p><b>Aumentar la superficie de espacios públicos y áreas verdes</b>, además de proteger elementos identitarios que forman parte del patrimonio en cada una de las localidades urbanas, mediante la definición de sistemas de áreas verdes que protejan y conserven elementos naturales relevantes como es el caso del Lago Llanquihue (borde lago) y las quebradas que forman parte del paisaje inmediato en las localidades.</p>	<p><b>Objetivo Puerto Varas</b></p> <p>2.- Rescatar y valorar elementos relevantes, en términos el patrimonio construido y natural con el objeto de preservar los valores originarios que permitan potenciar la identidad e imagen urbana local, tales como la Zona Típica y la zona de aplicación de la Ordenanza Especial de Fachadas.</p>
<p><b>CRITERIO 1.</b> Puerto Varas posee áreas urbanas integradas, ajustadas a las demandas proyectadas, que potencia sus roles y protege el entorno rural.</p>		<p>Las áreas urbanas de la comuna de contemplan el equilibrio dentro del sistema de localidades urbanas de la comuna.</p>	<p><b>Generar un equilibrio evitando la dependencia entre las localidades urbanas</b> en relación al acceso a áreas verdes, equipamiento, infraestructura y mejoras en la movilidad interna y entre localidades, mediante la definición de zonificación acorde a los roles de la localidad (servicios y comercio en Puerto Varas vinculado al turístico) y estableciendo equipamiento e infraestructura necesarios para su desarrollo.</p>	<p><b>Objetivo Puerto Varas</b></p> <p>4.- Generar una alternativa de crecimiento armónico de las distintas actividades estableciendo condiciones de habitabilidad y un óptimo aprovechamiento de la infraestructura.</p>

Fuente: Elaboración propia.

**VI.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS PARA LA DECISIÓN**

A continuación se expondrán los temas claves, los cuales fueron identificados como aquellos temas que influyen en la planificación del área de Puerto Varas, esto incluye aquellos factores que se encuentran en interacción directa o no con el proceso de planificación, en muchos casos influyen temas que escapan a la planificación en sí, sin embargo deben ser considerados a la hora de planificar.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Cuadro 8. Factor Crítico de decisión en PRC Puerto Varas.**

<b>FACTOR CRÍTICO</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE</b>	<b>CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE</b>	<b>OBJETIVOS AMBIENTALES</b>	<b>OBJETIVOS DEL PLAN</b>
<b>DESARROLLO INMOBILIARIO</b>	<p>Este factor crítico de decisión se relaciona con el crecimiento y desarrollo inmobiliario que existe especialmente en la localidad urbana de Puerto Varas. Este fenómeno de acuerdo a antecedentes de diagnóstico ha ido en aumento desde el año 2011 de acuerdo al número de permisos entre 2006 – 2014.</p> <p>De acuerdo a antecedentes del Estudio BID en Puerto Varas y Puerto Montt, se señala que para Puerto Varas existe un total de 2.000 hectáreas de ocupación de suelo rural se han dado de forma legal, sin embargo se han realizado sin una adecuada planificación, lo que da como resultado una configuración sin orden aparente, presionando el</p>	<p><b>CRITERIO 1.</b> Puerto Varas posee áreas urbanas integradas, ajustadas a las demandas proyectadas, que potencia sus roles y protege el entorno rural.</p>	<p><b>Evitar los efectos sobre la población de los peligros naturales y actividades humanas,</b> mediante el reconocimiento de peligros naturales y la definición de normas apropiadas para atenuar los impactos sobre la población.</p> <p><b>Favorecer la disminución de impactos de las localidades urbanas hacia áreas rurales,</b> mediante la gradualidad de intensidad de usos hacia el límite urbano, permitiendo la consolidación de áreas existentes, fomentando el desarrollo concentrado.</p> <p><b>Generar un equilibrio evitando la dependencia entre las localidades urbanas</b> en relación al acceso a áreas verdes, equipamiento, infraestructura y mejoras en la movilidad interna y entre localidades, mediante la definición de zonificación acorde a los roles de la localidad (servicios y</p>	<p><u><b>Objetivos Puerto Varas</b></u></p> <p>1. Potenciar a la ciudad de Puerto Varas como una ciudad turística y residencial tanto dentro del marco territorial comunal como intercomunal.</p> <p>5.- Proteger la imagen actual de la comuna desde sus bordes hacia el interior potenciando una densificación gradual entre la urbe y el área rural.</p> <p>6.- Incorporar al sistema urbano áreas consolidadas fuera del actual límite urbano definiendo y limitando el crecimiento urbano para proveer, adecuadamente, de suficiente suelo urbano para el desarrollo de la cabecera comunal, sin dejar de lado la protección de los suelos de buena calidad.</p> <p>7.- Establecer densidades e intensidades de uso del suelo urbano para fomentar el desarrollo concentrado y evitar la dispersión del crecimiento más allá de los límites naturales.</p>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

<b>FACTOR CRÍTICO</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE</b>	<b>CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE</b>	<b>OBJETIVOS AMBIENTALES</b>	<b>OBJETIVOS DEL PLAN</b>
	<p>sistema urbano existente y ambientes frágiles ambientalmente. Tal situación es relevante a la hora de planificar más aun considerando la necesidad de áreas para el desarrollo urbano al interior de la localidad urbana de Puerto Varas, generando un desarrollo en áreas rurales bajo el artículo 55, cambiando usos de suelo, sin establecer condiciones básicas de desarrollo.</p>		<p>comercio en Puerto Varas vinculado al turístico) y estableciendo equipamiento e infraestructura necesarios para su desarrollo.</p>	<p>4.- Generar una alternativa de crecimiento armónico de las distintas actividades estableciendo condiciones de habitabilidad y un óptimo aprovechamiento de la infraestructura.</p>
<p><b>ENTORNO NATURAL Y PAISAJÍSTICO</b></p>	<p>Existe un potencial deterioro de la calidad ambiental del área circundante al Lago Llanquihue, debido a la presión inmobiliaria y a la creciente ocupación de terrenos en torno al Lago, además del uso de Plaguicidas y pesticidas en el sector agrícola y por la industria</p>	<p><b>CRITERIO 3.</b> Los centros urbanos de Puerto Varas protegen sus elementos naturales (esteros y quebradas), la vista al Lago, a su población frente a peligros naturales y reconoce su patrimonio tangible.</p>	<p><b>Aumentar la superficie de espacios públicos y áreas verdes</b>, además de proteger elementos identitarios que forman parte del patrimonio en cada una de las localidades urbanas, mediante la definición de sistemas de áreas verdes que protejan y conserven elementos naturales relevantes como es el caso del Lago Llanquihue (borde lago) y las quebradas que</p>	<p><b><u>Objetivo Puerto Varas</u></b></p> <p>2.- Rescatar y valorar elementos relevantes, en términos el patrimonio construido y natural con el objeto de preservar los valores originarios que permitan potenciar la identidad e imagen urbana local, tales como la Zona Típica y la zona de aplicación de la Ordenanza Especial de Fachadas.</p>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

<b>FACTOR CRÍTICO</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE</b>	<b>CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE</b>	<b>OBJETIVOS AMBIENTALES</b>	<b>OBJETIVOS DEL PLAN</b>
	salmonera. Respecto del estudio Desarrollo Urbano y Cambio Climático (BID) Puerto Varas y Puerto Montt se señala como escenario de desarrollo sustentable el incorporar el desarrollo junto al desarrollo con el sistema natural.		forman parte del paisaje inmediato en las localidades.	
<b>RIESGOS NATURALES</b>	Los riesgos naturales son considerados un factor clave a la hora de planificar debido a los impactos de los fenómenos volcánicos y fenómenos de remoción en masa para las localidades de Ensenada y Puerto Varas respectivamente. Este factor adquiere especial relevancia posterior a la erupción del Volcán Calbuco debido al impacto generado, especialmente en la localidad de Ensenada.	<b>CRITERIO 3.</b> Los centros urbanos de Puerto Varas protegen sus elementos naturales (esteros y quebradas), la vista al Lago, a su población frente a peligros naturales y reconoce su patrimonio tangible.	<b>Evitar los efectos sobre la población de los peligros naturales y actividades humanas,</b> mediante el reconocimiento de peligros naturales y la definición de normas apropiadas para atenuar los impactos sobre la población.	4.- Generar una alternativa de crecimiento armónico de las distintas actividades estableciendo condiciones de habitabilidad y un óptimo aprovechamiento de la infraestructura.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

<b>FACTOR CRÍTICO</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE</b>	<b>CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE</b>	<b>OBJETIVOS AMBIENTALES</b>	<b>OBJETIVOS DEL PLAN</b>
<p><b>CONECTIVIDAD INTERNA Y ENTRE LOCALIDADES URBANAS</b></p>	<p>Un tema relevante a considerar en la planificación es la conectividad comunal y especialmente para la localidad de Puerto Varas y Ensenada, ya que el tránsito al interior de la ciudad se ve dificultado por la trama urbana existente, por lo que una definición de nuevas vialidades, más aun considerando lo que se expuso en la reunión 1 con los OAE acerca de nuevos proyectos viales que pretenden disminuir la congestión entre el tránsito de vehículos desde Ensenada en la ciudad de Puerto Varas, son temas a los cuales el Instrumento puede responder en cuanto a proposición de vías alternativas y estructuración de alternativas de planificación que incorporen los nuevos</p>	<p><b>CRITERIO 2.</b> Las localidades urbanas de Puerto Varas, favorecen la conectividad interna y la movilidad peatonal.</p>	<p><b>Disminuir la congestión vehicular de la ciudad de Puerto Varas con la finalidad de disminuir los efectos asociados a ella,</b> mediante la definición de vialidades en cuya faja se permita el uso de modos alternativos de transporte, junto a ello proponer alternativas viales que generen una descongestión y que a la vez generen conectividad con las localidades aledañas.</p>	<p><b>Objetivo Puerto Varas</b></p> <p>8.- Reforzar la trama vial y la continuidad del diseño fundacional.</p> <p><b>Objetivo Puerto Varas</b></p> <p>4.- Generar una alternativa de crecimiento armónico de las distintas actividades estableciendo condiciones de habitabilidad y un óptimo aprovechamiento de la infraestructura.</p>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

<b>FACTOR CRÍTICO</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE</b>	<b>CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE</b>	<b>OBJETIVOS AMBIENTALES</b>	<b>OBJETIVOS DEL PLAN</b>
	<p>proyectos viales.</p> <p>Además esta problemática ha sido identificada en instrumentos de planificación a escala comunal, como es el PLADECO en el cual se propone tener una visión en la que se proyecte la ciudad de Puerto Varas como una ciudad caminable, que tiene como fin desincentivar el uso de vehículos y por lo tanto representa un argumento y un elemento extra en cuanto a la Planificación de la ciudad.</p>			

Fuente: Elaboración propia.

## VII.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE), permite entender, describir y analizar la dimensión ambiental estratégica del Instrumento de Planificación Territorial (IPT), que es el núcleo de la EAE. El diagnóstico abarca los temas clave y sus interrelaciones, que explican el estado actual de la problemática ambiental que enfrenta el IPT, y el modo en que el IPT ayuda a explicarlos. Un tema clave es un concepto operativo para desarrollar el DAE, y se entiende como un problema, cuestión o aspecto relevado como importante en los análisis sectoriales que se realizan del objeto de política desde distintas perspectivas, ambiental, económica, sectorial, institucional, territorial, para entender la generación de los problemas ambientales que presenta. (MMA, 2012)

De acuerdo a la definición anterior el Diagnóstico Ambiental Estratégico fue abordado considerando la revisión de los antecedentes secundarios y además se realizó una entrevista con el encargado de Aseo y Ornato / Medio Ambiente del Municipio de Puerto Varas Javier Soto, el día 22 de Abril del año 2016, con la finalidad de tener un contraste de los antecedentes recopilados con el conocimiento insitu del territorio.

Es importante mencionar que los contenidos referidos a los componentes de medio físico se encuentran expuestos como parte del diagnóstico del Plan, antecedentes que sirvieron para la identificación de las problemáticas ambientales que se identifican más adelante.

### VII.1 DESCRIPCIÓN ANALÍTICA Y PROSPECTIVA DEL SISTEMA TERRITORIAL

#### VII.1.1.- CONTEXTO GENERAL

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

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

Puerto Varas se funda en 1852 por 212 colonos alemanes que se instalan a la orilla del lago Llanquihue, en el sector de la Fábrica. Se identifican dos hitos significativos que han implicado el crecimiento de la ciudad:

1. El primer momento significativo de su crecimiento sucede en 1913, con la conexión de la línea férrea que permitió el flujo regular de pasajeros y carga. Hacia 1927, la localidad registraba una población de 15,059 habitantes, así a fines del año la localidad se convierte en comuna. Puerto Varas se vuelca a la actividad turística, lo que hoy en día constituye uno de los pilares de desarrollo más importante de la comuna.
2. Un segundo hito en el crecimiento de Puerto Varas es la construcción de la carretera Panamericana en el año 1960, que conecta a la comuna con el resto del país. A su vez se construyen distintos caminos periféricos al lago Llanquihue que comunicaban a la localidad con los diversos poblados asentados en las riberas del lago.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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

La ciudad de Puerto Varas es uno de los centros urbanos de importancia en el contexto regional, particularmente en la ribera sur – poniente del Lago Llanquihue, en relación al equipamiento y servicios ofrecidos, junto a la capital regional - Puerto Montt - forma un sistema urbano, que no se reitera en otras áreas de la región (separadas por aproximadamente 16 Km). Este sistema se ha consolidado como el principal nodo de atracción turística de la región, donde Puerto Varas, entrega una variada oferta destinada a satisfacer las demandas generadas por la actividad. En este contexto, destacan los hoteles y restaurantes que se ubican en la ciudad y entorno al borde lago. De este modo, Puerto Varas se constituye en un punto de partida hacia la parte más oriental del lago Llanquihue, donde abundan importantes atractivos turísticos naturales entre ellos los saltos del Petrohue y el Parque Nacional Vicente Pérez Rosales.

En términos culturales destaca en la ciudad de Puerto Varas el patrimonio asociado a la colonización alemana, visible a través de los inmuebles históricos protegidos, reconocidos especialmente en la Zona Típica del casco histórico de la ciudad. La presencia actual de los rasgos culturales de dicha colonización se encuentra en importantes establecimientos educacionales (Colegio Germania, Deutsche Schule).

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

### - **Puerto Varas**

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

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

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

### - **Ensenada**

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



## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

- Proximidad al aeropuerto Tepual por la ruta 5 y su vínculo con Puerto Montt, principal ruta de acceso de turismo de crucero internacional
- Paisaje entorno al Lago Llanquihue privilegiado

Esto permite identificar a la comuna y proyectarla como un centro de desarrollo turístico, que dada su conectividad y su categoría como centro metropolitano, y conectividad con el principal centro regional de la región, Puerto Montt, permiten visualizarla bajo estas condiciones. En relación a esto, en vista del crecimiento de la ciudad de Puerto Varas y las nuevas exigencias relacionadas con nuevas áreas residenciales a ciudad requiere de una actualización de instrumentos urbanos que responda a las necesidades de la ciudad, es así como el PUE enfrenta la reflexión estratégica y la propuesta de proyectos detonantes asociados a la costanera, áreas centro y zona típica, principales zonas dentro de la ciudad que favorecerán el desarrollo y pueden detonar cambios en relación a la visión de turismo como eje fundamental del desarrollo de la ciudad.

A nivel regional la localidad de Puerto Varas destaca como uno de los centros principales de la región, junto a Osorno, y dependiente del centro metropolitano de mayor jerarquía Puerto Montt siendo el principal centro en torno al Lago Llanquihue, dada su accesibilidad con la ruta 5, esta situación lo posiciona como uno de los principales centro de la Ruta Interlagos, a lo cual se suma el paisaje del entorno (volcanes, lagos, bosque, etc.) y a su riqueza cultural – patrimonial asociada a la presencia de colonos.

En relación a lo anterior existe una series de proyectos expuestos por el PUE en la localidad de Puerto Varas, que pretenden potenciar e intensificar las actividades comerciales y turísticas en el área, es así como se identifican los siguientes tipos de proyectos: Relacionados con el desarrollo de proyectos de mejoramiento del borde lacustre, Zona típica de Puerto Varas y mejoramiento vialidades y áreas peatonales. Entre los proyectos que se proponen a desarrollar como parte de la cartera de proyectos del PUE se encuentra:

**Cuadro 9. Proyectos de Inversión considerados en el PUE**

Borde poniente	Proyecto de Mejoramiento Integral Borde Lacustre, tramo 1 (Marina Norte / Condor) Proyecto de Mejoramiento de Cerro Phillipi (P. Botánico, Mirador y acceso) Proyecto de Construcción de Muelle peatonal y Marina Casino (Calle del Salvador)
Centro	Proyecto de Mejoramiento Integral Borde Lacustre Tramo 2 (y playa) Proyecto de Construcción de Mirador Geológico Proyecto de Construcción de Muelle Peatonal 1 (Calle Bio Bio) Proyecto de Construcción de Muelle Peatonal 2 (Calle Aconcagua) Proyecto de Mejoramiento de Sendero Peatonal (Costanera / Imperial) Proyecto de Construcción de Parque "Sitio Geológico" <b>Tramo 3 (Calle Imperial / Puerto Chico):</b>
Borde Oriente	Proyecto de Mejoramiento Integral Borde Lacustre Tramo 3 Proyecto de Mejoramiento de Áreas Peonales en Calle A. Varas. Proyecto de Mejoramiento de Áreas Peonales en Calle Los Colonos <b>Zona Típica Puerto Varas</b>
Al interior de la ciudad	Proyecto de Mejoramiento del eje urbano calle Del Salvador (Machamar - Costanera) Proyecto de Mejoramiento de Plaza de Armas y entorno de Centro Cívico (D. Portales – Salvador, S. Bernardo – S.Rosa) Proyecto de Mejoramiento del eje urbano calle San Francisco (Salvador – Santiago)

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Fuente: PUE Puerto Varas (2013)

Los proyectos señalados con anterioridad permiten evidenciar los puntos de interés a potenciar o fortalecer dentro de la ciudad, esto con la finalidad de generar un cambio en Puerto Varas que potencie la actividad turística por ello los proyectos se centran en el borde Lacustre del Llanquihue, así mismo y como se identifica en la reflexión estratégica del PUE, mejorar y definir la zona típica ya que no era reconocida y validada por la comunidad, y mejoramiento de vialidades internas e incorporación de paseos peatonales, con lo cual se da énfasis a la necesidad señalada de una ciudad caminable con la finalidad de evitar congestión y el uso del vehículo en la ciudad.

### VII.2 SINTESIS DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A continuación se presenta una síntesis del diagnóstico ambiental estratégico el cual fue abordado a partir de un análisis de los temas de diagnóstico local, resaltando aquellos que se relacionan con las problemáticas identificadas en el área.

#### VII.2.1.- INTERVENCIÓN DE ACTIVIDADES EN TORNO AL LAGO LLANQUIHUE – PUERTO VARAS

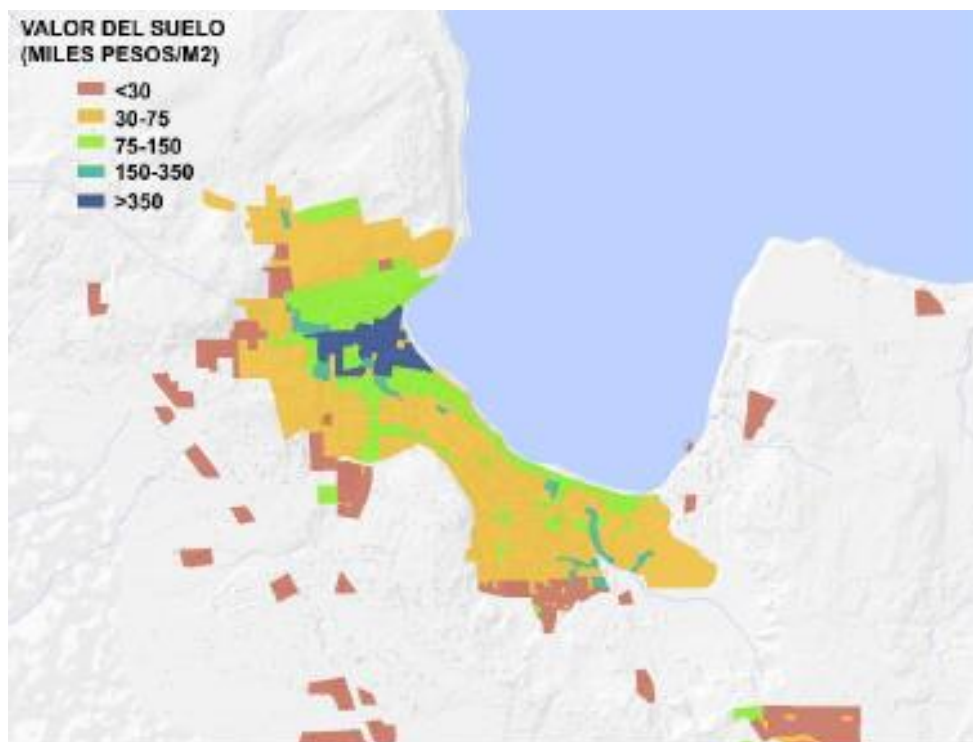
##### A.- USO RESIDENCIAL

El uso residencial en la comuna de Puerto Varas es una de las actividades que ha generado gran impacto sobre el entorno especialmente del Lago Llanquihue, junto a ello cambios en relación al paisaje urbano y natural. Se reconocen en torno al área urbana de Puerto Varas el desarrollo de parcelaciones, las cuales se han intensificado desde la década de los 90 quedando un cinturón en torno al actual límite urbano de desarrollos periurbanos. Se identifican parcelaciones hacia el sur de Puerto Chico (parcelas Appel, Parque Ivian y Las Bahías) y hacia el norte de Puerto Varas (Los de Ciprés, Alto verde y Vista Hermosa).

El crecimiento urbano se ha ido desarrollando fuera del radio urbano definido, lo cual se relaciona con la escasa disponibilidad de suelos urbanos según el PRC Vigente, quedando solo 50 hectáreas disponibles para futuros desarrollos, lo cual ha generado encarecimiento del suelos generando un éxodo de población de menores recursos hacia localidades menores como Nueva Braunau y Alerce.

Figura 5. Valor medio del suelo de clases de análisis de Puerto Varas.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



Fuente: “Estudio Desarrollo Urbano y el Cambio Climático, Huella urbana actual e histórica, escenarios de crecimiento urbano y estudio básicos sobre mitigación y adaptación al cambio climático en la conurbación Puerto Montt/Puerto Varas” (BID).

### B.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

La comuna de Puerto Varas se caracteriza por presentar principalmente actividades corresponden al sector de la construcción, seguido del sector comercio y del asociado a los hoteles y restaurantes, lo cual se relaciona principalmente a la especialización de la actividad turística asociada a su entorno natural y paisajístico.

Los usos principales en la comuna corresponde a la actividad agrícola principalmente a suelos de cultivos, praderas sembradas permanentes y de rotación de cultivo (89.171,64 ha), otros usos corresponden a bosque nativo (20.574,10 ha). La actividad agropecuaria junto a la actividad silvícola representa un 9,5% de la población activa, el tercer lugar a nivel comunal, por este motivo la importancia de ser considerado.

Los impactos de las actividades humana, tanto urbanas como rurales desarrolladas en el entorno al Lago, han afectado la calidad ambiental del Lago Llanquihue, el cual posee una norma secundaria de calidad de aguas para mejorar las condiciones ambientales del cuerpo lacustre.

### VII.2.2.- CONDICIONES NATURALES RELEVANTES A CONSIDERAR EN LA PLANIFICACIÓN DE ÁREAS URBANAS

Dentro de las superficies naturales valoradas, el primer elemento que emerge con su relevancia paisajística en la comuna de Puerto Varas es el Lago Llanquihue. En torno al Lago se

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

encuentran los principales localidades de la comuna, cuyas principales actividades económicas se desarrollan en torno a él, por tal motivo es importante considerar los focos de contaminación en torno al lago especialmente aquellas relacionadas a aguas servidas y sus vertidos al Lago.

El área comunal además existen dos superficies naturales protegidas SNASPE que suman un total de (236.052 há), que corresponden al Parque Vicente Pérez Rosales y Reserva Nacional Llanquihue. Estas superficies permiten protegen áreas naturales que poseen especies vegetales y de fauna propias de la ecorregión de los Bosques Valdivianos.

A escala local en las localidades urbanas estudiadas se identifican principalmente las quebradas que cruzan la ciudad de Puerto Varas, y cursos hídricos en Nueva Braunau, y el cuerpo lacustre de tanto en Puerto Varas como en la localidad de Ensenada. Estos cursos hídricos, junto con las superficies de bosque y suelos de buena capacidad agrícola representan ambientes naturales que proveen a este paisaje de servicios ecosistémicos, como evacuadores de aguas lluvias naturales, infiltradores, en el caso de los suelos, y buenas condiciones para cultivos desarrollados en el área rural.

El riesgo volcánico es reconocido en la comuna, principalmente asociado a dos centros eruptivos activos (Volcán Osorno y Calbuco), los cuales afectan principalmente a las localidades ubicadas al oriente de la comuna. El caso de la localidad de Ensenada es un ejemplo reciente, ya que se vio afectada por la erupción del Volcán Calbuco en abril del 2015, esta situación debe ser en profundidad estudiada para reconocer en específico para las localidades urbanas las condicionantes del medio natural para realizar una planificación que permita proteger a la población que se ubica en superficies urbanas.

De lo anteriormente señalado es importante destacar 3 temas relevantes a la hora de planificar las localidades urbanas de Puerto Varas, Nueva Braunau y Ensenada:

- El paisajes de anfiteatro natural definido por la vista hacia el Lago Llanquihue de su principal localidad urbana junto a los atractivos naturales protegidos en la comuna le otorgan en la actualidad un rol principalmente turístico que debe ser protegido.
- Existen condicionantes naturales que deben ser contempladas en la planificación del territorio, entre ellas considerar las superficies de peligro volcánico y áreas de remoción en masa en las localidades en estudio. Las áreas de inundación no se contemplan ya que no se identifican en el área.
- En el interior del área urbana existen elementos valorados que deben ser considerados parte del paisaje urbano, principalmente por servicios ambientales que provee a las localidades urbanas, especialmente vinculados con un rol de evacuación de aguas lluvias para el caso de las quebradas. Los suelos agrícolas deben ser protegidos dada la importancia que poseen en las actividades productivas de la comuna considerando su rol dentro de la zona de desarrollo agropecuario de la Estrategia Regional de Desarrollo y así mismo resguardar en el entorno rural cercano a las localidades urbanas.

### VII.3 DESCRIPCIÓN DE LOS PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES

A continuación se exponen las problemáticas ambientales identificadas en el territorio. Es importante mencionar que en este Diagnóstico no se expone el diagnóstico físico del territorio, ya que se comprende que el detalle de este corresponde a la elaboración del Plan y se encuentra como un componente de los antecedentes del Plan.

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

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

▪ **Contaminación acústica y atmosférica asociada a congestión vehicular.** Este se identificó como una problemática en la localidad de Puerto Varas e incluso a nivel comunal, debido al aumento de vehículos tanto en días normales como también en época estival, lo cual genera aumento de ruidos y mayor contaminación atmosférica asociada al uso de vehículo.

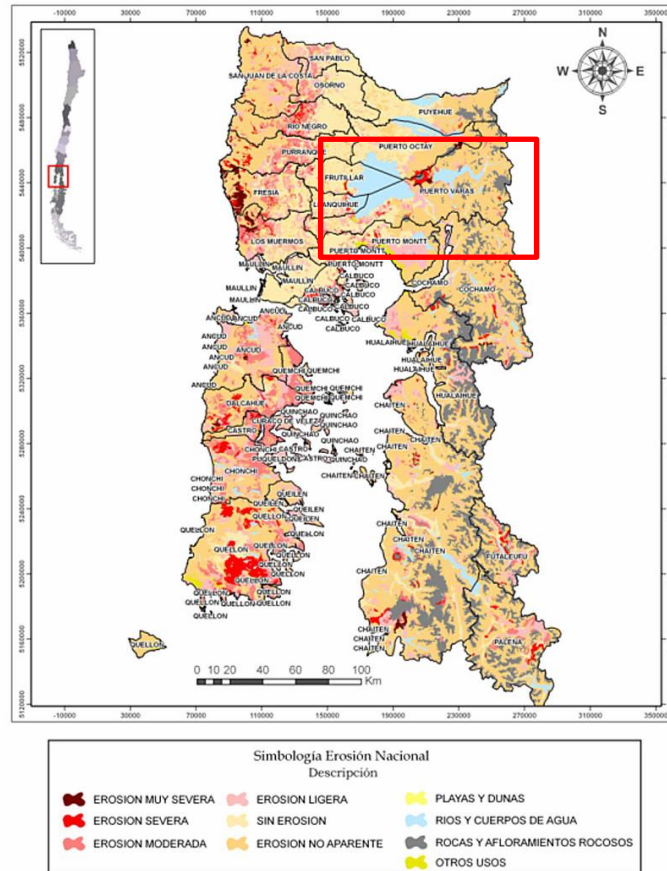
Este problema no solo ocurre en época estival sino durante todo el año, lo cual se encuentra asociado a la escasez de vías alternativas hacia el sector centro, sector en el que se encuentran la mayor parte de servicios y comercio.

Entre las causas de esta problemática se encuentran:

- En Puerto Varas el comercio y servicios se concentra en torno a 3 o 4 cuadras principales, existiendo vías angostas y sin alternativas. El tráfico de vehículos que viene desde ensenada está obligado a pasar por Puerto Varas para dirigirse a Puerto Montt u otra localidad por las vías los Colonos o San Francisco, pasando esta última por el centro de la ciudad.
  - El Parque vehicular en Puerto Varas es relevante, ya que 1/3 de la población posee automóvil – 32%, por este motivo en el Pladeco se propone la idea de una ciudad caminable, con la finalidad de desincentivar el uso de vehículos y favorecer el movimiento interno en modo peatonal o modos alternativos de transporte.
  - Aumento de la población temporal, encetra relacionado con los atochamientos y movimientos al interior de la ciudad, esta situación se encuentra de la mano con la oferta de proyectos inmobiliarios y al ser un centro principal que atrae población por razones laborales diariamente.
- **Problemas de erosión de suelos.** La erosión de suelos en la comuna de Puerto Varas abarca una superficie de 12% por ciento a nivel comunal. En términos de erosión a nivel provincial la comuna de Puerto Varas representa a la segunda comuna con mayor erosión siendo el primero Puerto Montt, el porcentaje que representa a nivel provincial es de un 16% de los suelos erosionados en la Región.

Figura 6. Parcelaciones en torno a Puerto Varas.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



Fuente: Extraído de Determinación de la Erosión actual y potencial de los suelos de Chile. Región de los Lagos. Diciembre 2010.

La comuna de Puerto Varas, de acuerdo al PLADECO, posee manifestaciones severas de erosión en sectores donde existe explotación forestal, carente de plan de manejo, y el ramoneo de los animales ha deteriorado la capa vegetal superficial de suelo. Los sectores que poseen esta problemática son: sector de Colonia Río Sur, Colonia Tres Puentes, Colonia La Poza, Colonia La Quemada, Colonia Río Chico Alto y sitios aledaños a la ribera del Lago Llanquihue en *Ensenada* y Río Pescado.

El Ministerio de Agricultura posee un Programa de Recuperación de Suelos, instrumento que otorga fomento a productores para la recuperación de suelos, este programa se encuentra establecido por la Ley N° 20.412 de 2010. El Programa es coordinado por la Subsecretaría de Agricultura y ejecutado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) y el Instituto de Desarrollo Agropecuario. Para el año 2012 en la comuna de Puerto Varas se otorgó beneficios con respecto al programa de recuperación de suelos para un total de 23 propietarios a los cuales se les destino un monto total de 32.902.838 de pesos para la recuperación o mejoramiento de un total de 208 hectáreas de acuerdo a registros de INDAP.

- **Contaminación de las aguas del Lago Llanquihue**, principal cuerpo de agua con que cuentan las comunas de Puerto Varas, Llanquihue, Frutillar y Puerto Octay, producto de las diversas actividades económicas y sociales que se desarrollan en la cuenca del mismo.

El principal cuerpo de agua de la comuna corresponde al Lago Llanquihue, debido a sus dimensiones y que en torno a él se ubican las localidades pobladas más relevantes en términos

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

demográficos. Este cuerpo lacustre debido a las actividades desarrollada en su entorno se encuentra en estado de contaminación.

De acuerdo a lo anterior las autoridades comunales que se encuentran en torno al Lago Llanquihue se organizan para fijar las normas secundarias de calidad asociada a las aguas del Lago con la finalidad de mantener control de la contaminación y para su protección. De acuerdo a lo que se señala en la Ley de Bases de Medio Ambiente 19.300, es aquella que establece los valores de las concentraciones y períodos, máximos o mínimos permisibles de sustancias, elementos, energía o combinación de ellos, cuya presencia o carencia en el ambiente pueda constituir un riesgo para la protección o la conservación del medio ambiente, o la preservación de la naturaleza.

El año 2010 se publicó y entró en vigencia el decreto 122 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia (17 de noviembre del 2009), que tiene como objeto fijar normas secundarias de calidad ambiental con la finalidad de proteger las aguas del Lago Llanquihue. Dos años después (2012) la Dirección General de Aguas del MOP por medio de una resolución exenta 1.207 aprobó el programa de vigilancia de las normas secundarias de calidad ambiental, lo que en definitiva viene a ser un instrumento complementario a la norma donde se define el monitoreo de la calidad de las aguas en cuatro puntos: Puerto Octay, Ensenada, Puerto Varas y Frutillar.

La Dirección General de Aguas durante el período junio 2011-junio 2013, en el marco de la evaluación del cumplimiento normativo definido en el D.S. N° 122 2009 realizó el monitoreo<sup>3</sup> respectivo obteniendo para la comuna de Puerto Varas y Puerto Octay que los parámetros evaluados se encuentran dentro de los umbrales establecidos en la norma, excepto para el parámetro Transparencia. Los parámetros relacionados con Oxígeno disuelto y pH se sitúan sobre el 80% del límite establecido en la norma, mientras que el parámetro fósforo arroja estos resultados sólo para la estación Puerto Varas, situación similar a lo obtenido en Frutillar por el monitoreo. Situación que permite establecer que se tienen registros favorables de calidad del Lago Llanquihue.

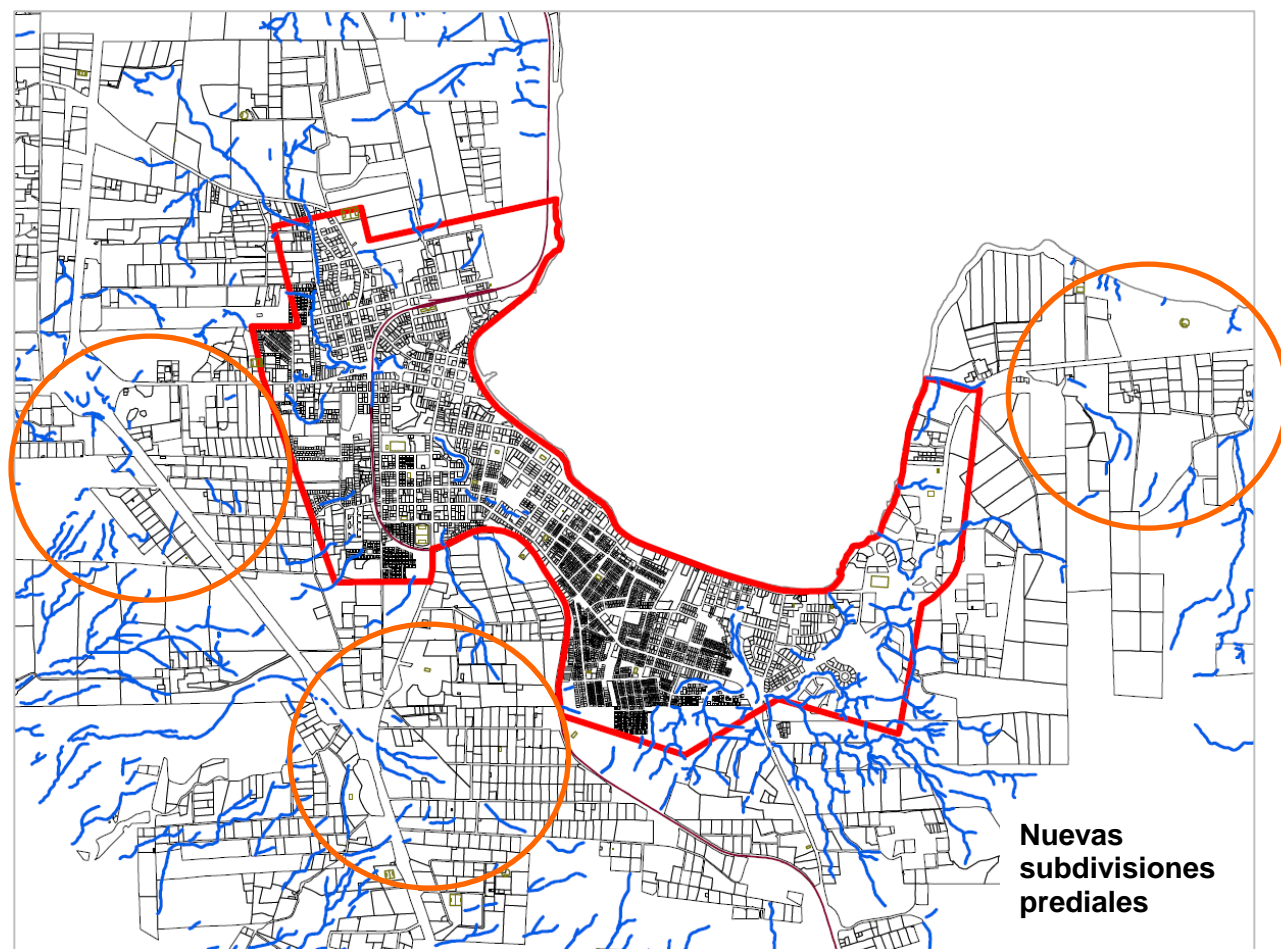
De acuerdo a lo que señala Javier Soto (encargado municipal de Aseo y Ornato / Medio Ambiente) el problema de contaminación se asocia además a las nuevas parcelaciones que han ido surgiendo en el último tiempo, las cuales no cuenta con sistema de alcantarillado solo con sistema de fosas sépticas. Además asocia estas parcelaciones como un problema en relación a la extracción de aguas, debido a que cada parcelación cuenta con pozos y al existir cada vez más parcelaciones existirá mayor extracción de aguas subterráneas las cuales alimentan al Lago.

---

<sup>3</sup> Informe Fiscalización Ambiental. Examen Información. 5 de marzo del 2014.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Figura 7. Parcelaciones en torno a Puerto Varas.



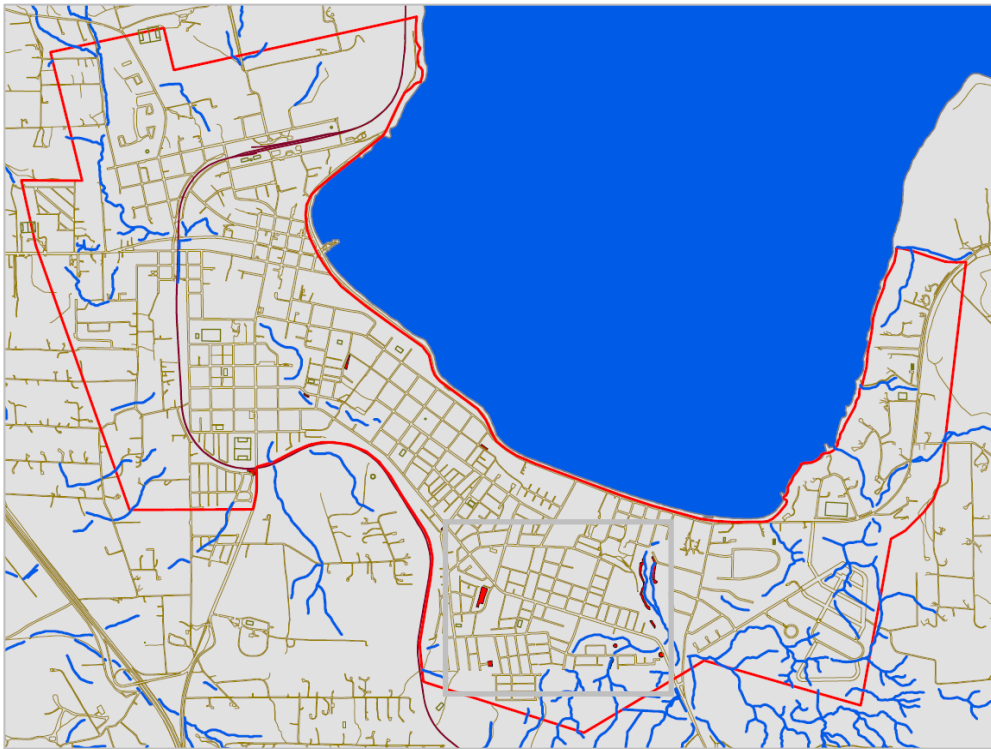
Fuente: Elaboración propia.

- **Presencia de microbasurales en la ciudad.** De acuerdo al PLADECO existen microbasurales. Los puntos constatados en febrero de 2014 por el PLADECO son: Calle Palena, Minte al lado del Hogar de Menores, Calle Los Radales, Calle Antonio Varas detrás del CESFAM, Población del Sur, Los Copihues con Chile Chico, Calle Nueva con Calle Los Naranjos, además de la existencia de un zanjón que abarca la Población Bushel, Villa Centenario N° 1 y 2, y Loma N° 6, zonas en las que se deposita basura, animales muertos y se acumula agua estancada, todos ellos asociados a la localidad de Puerto Varas.

Por otra parte, contrastando la información existente con respecto a los microbasurales en la entrevista realizada a Javier Soto, él señala que los microbasurales al interior de la ciudad se identifican en sectores pequeños en los que ocasionalmente se deposita basura, no son de carácter permanente como responde la definición de un microbasural. En el sector de ensenada existen algunos problemas asociados a microbasurales los cuales se asocian a la llegada de nueva población, además señala que existen en el camino al vertedero, pese a que señala que son sectores que se encuentran controlados.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Figura 8. Microbasurales en Puerto Varas.



Fuente. Elaboración propia en base a antecedentes del Municipio.

Figura 9. Microbasurales en Puerto Varas.



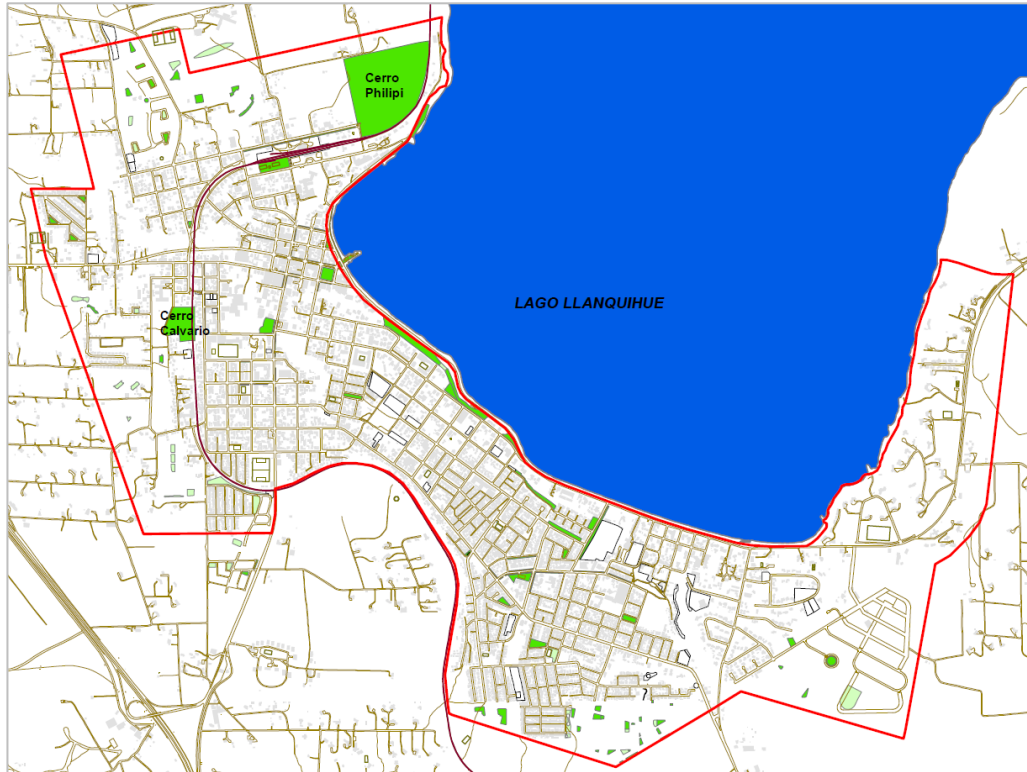
Fuente: Elaboración propia en base a antecedentes del Municipio.

- **Déficit de superficies de áreas verdes.** La ciudad de Puerto Varas de acuerdo a los estándares internacionales que se establecen para áreas verdes posee niveles bajo el estándar mínimo, encontrándose bajo 2.2 m<sup>2</sup>/hab del estándar internacional.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

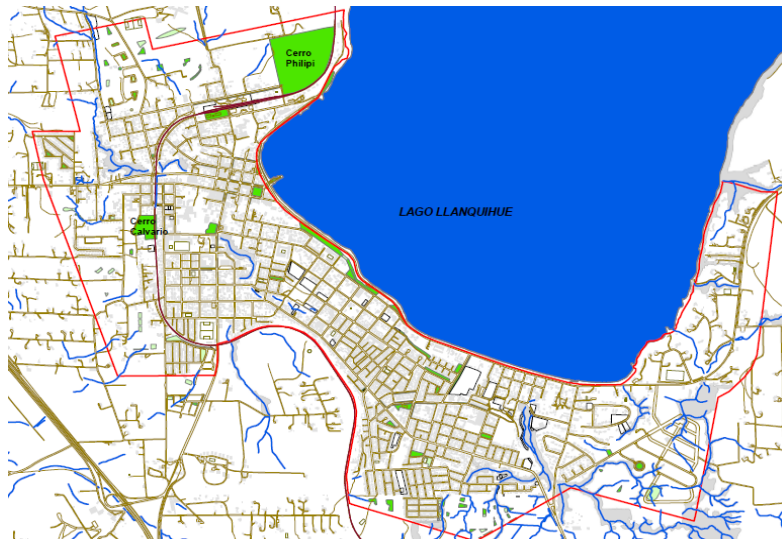
Se reconoce la escasez de áreas verdes en la ciudad, identificándose como áreas verdes en la actualidad solo plazas, cerro Calvario y Philipi. Por este motivo y considerando la importancia de la quebradas que pasan por el interior de la ciudad como evacuadores naturales de la escorrentía, se tiene como proyecto aunque aún en proceso de revisión la implementación de áreas verdes y espacios públicos en torno a estas por parte del municipio.

Figura 10. Áreas Verdes en Puerto Varas.



Fuente: Elaboración propia.

Figura 11. Quebrada en Puerto Varas.



Fuente: Elaboración propia.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

- **Carencia de soluciones sanitarias.** Existe una carencia de sistema alcantarillado, existiendo pozos negros y fosa sépticas en lugares que carecen de servicio sanitario, cuya presencia puede provocar en el mediano y largo plazo contaminación en las napas de agua y en el sistema de escorrentía subterránea. Se identifican las siguientes localidades con esta problemática: Ralún, *Ensenada*, Cayetúe, Volcán Calbuco y Yervas Buenas.

De acuerdo a antecedentes obtenidos a través de la prensa<sup>4</sup> (diario el Heraldo Austral) existen en Puerto Varas aun sectores que no se encuentran cubiertos por el sistema de alcantarillado, incluso existen nuevos proyectos de cobertura sanitaria para las pasaje Los Andes y Tronador. Por otra parte en este mismo medio<sup>5</sup> el año 2014 se señala que la localidad de Nueva Braunau posee problemas de malos olores asociados a un mal funcionamiento de la planta especialmente en periodos estivales, además de colapso de la planta de tratamiento en invierno por aguas lluvias, frente a lo cual el Municipio señaló, que se está trabajando para tener un mejor manejo de aguas lluvias evitando que pasen por las redes de alcantarillado.

- **Posibles daños a la población por los efectos eruptivos del volcán Calbuco.** El área de influencia del Volcán Calbuco afecta la comuna de Puerto Varas, especialmente a la localidad en estudio de Ensenada. De esta forma, y como es señalado en el PRI de Llanquihue, esta actividad genera caídas de piroclastos, corrientes de lava en zonas cercanas, caída de piroclastos y emisiones de gases, como también otros fenómenos asociados como avalanchas y corrientes laháricas. En específico para el área de Ensenada existe riesgo de remoción en masa hacia el área poniente de la localidad, además de lluvia de cenizas como fue corroborado por la erupción volcánica ocurrida el presente año.

### VII.4 ACTORES CLAVE DEL TERRITORIO

Como parte del proceso de participación llevado a cabo a lo largo de la elaboración del Plan se identifican a continuación actores claves que participaron de estas instancias. Los actores claves participantes del proceso se pueden agrupar en 3 grupos, estos son:

1. **Ciudadanos:** Este grupo contempla a los ciudadanos de Puerto Varas, Nueva Braunau y Ensenada incluyendo a vecinos de forma particular o organizados como por ejemplo: club adulto mayor, Juntas de vecinos, centros de madre, asociación comunal, clubes deportivos, COSOC (consejo de la sociedad civil) y comités.
2. **Administración local - Municipio:** Contempla a los departamentos municipales y sus representantes, quienes aportan desde el punto de vista de la administración y la visión territorial actual y pasada del territorio. Entre los participantes se encuentran: Dirección de Obras, departamento de aseo y ornato, delegados municipales, etc.
3. **Institucional / Organismos de la Administración del Estado:** En este grupo se concentran a aquellos participantes de las mesas intersectoriales contempladas en el proceso de EAE. El objetivo de la convocatoria y participación de estos actores es reconocer y construir junto a ellos el Plan contemplando su retroalimentación a lo largo del proceso.

Estos tres actores claves han sido convocados a lo largo del proceso a participar en talleres y mesas de trabajo con la finalidad de obtener sus conocimientos a nivel local y sectorial, las

<sup>4</sup> Diario "El Heraldo Austral". 30 de enero 2015. Pasaje tronador de Puerto Varas cuenta con alcantarillado y agua potable.

<sup>5</sup> Diario "El Heraldo Austral". 5 de noviembre 2014. Vecinos de Nueva Braunau denuncian contaminación de estero por parte de Planta de Tratamiento de aguas servidas.

opiniones y observaciones realizadas a lo largo del proceso han sido incorporadas tanto en las etapas de diagnóstico como en las etapas de anteproyecto, esto con la finalidad de que el proceso sea participativo.

### VII.5 IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES CONFLICTOS SOCIO AMBIENTALES

Los principales conflictos socio ambientales identificados en la comuna de Puerto Varas son:

- **Contaminación de las aguas del Lago Llanquihue:** El Lago Llanquihue es el principal cuerpo de agua con que cuentan las comunas de Puerto Varas, Llanquihue, Frutillar y Puerto Octay, debido a las condiciones asociadas a l uso agropecuario en el entorno, y residencial de ocupación permanente y estival, a lo que se suma la vulnerabilidad del Lago frente a la contaminación debido a los pequeños cauces tributarios y a su renovación teórica de las aguas del Lago Llanquihue es de 74 años, por este motivo es tan importante su cuidado.

El Decreto 122 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, promulgado el 17 de noviembre de 2009, publicado y vigente desde el 4 de junio del año 2010, que establece las normas secundarias de calidad ambiental para la protección de las aguas del Lago Llanquihue, este fija normas y puntos de control de contaminantes en las comunas del borde lago. Esta ha sido una de las medidas tomadas para controlar la contaminación del Lago Llanquihue considerando la importancia que posee para las comunas y las localidades urbanas localizadas en torno a su borde, debido a la importancia paisajística y turística del área.

Se considera un conflicto socio ambiental relevante debido a la relevancia del Lago Llanquihue para la comuna de Puerto Varas en términos ambientales como un elemento natural valorado en términos paisajísticos, el cual es un importante valor para el desarrollo del turismo local y por lo tanto para la economía de la comuna de Puerto Varas y las comunas en torno al Lago (Puerto Octay, Frutillar y Llanquihue).

- **Presión Inmobiliaria en torno al borde Lago.** La comuna presentado desde el año 92 un aumento constante de población, así mismo la ciudad ha experimentado a lo largo de los años una presión inmobiliaria en torno al Lago asociado a las características paisajísticas y de desarrollo turístico, es así como han surgido en el entorno al límite urbano parcelaciones de agrado que buscan atraer a nuevos residentes permanentes o estivales.

Se identifica como un conflicto socio ambiental debido a que la presión inmobiliaria y la llegada de nuevos residentes genera cambios en la forma de habitar, además de generar mayor utilización de recursos (recolección de basura, alcantarillado, etc.) e impactos sobre el medio circundante, debido a que se construye e impermeabiliza las superficies en sectores anteriormente rurales.

Además de esta situación existe un aumento del uso de vehículo en la ciudad situación que genera congestión ocasionando problemas ambientales como contaminación acústica y atmosférica, aunque no se cuenta con datos medibles, pero de continuar esta situación y dada los escasos de vías alternativas al interior de la ciudad, esta situación se agudizará especialmente en época estival.

## VIII.- IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES ESTRATÉGICAS

### IX.- ALTERNATIVAS DE PLANIFICACIÓN

A continuación se presentan las opciones de desarrollo que se han trabajado a lo largo de la construcción del Plan contemplando la participación ciudadana tanto de los profesionales ligados al análisis urbano y como por los talleres de trabajo con la comunidad. Las opciones de desarrollo expuestas comprenden un resumen de parámetros básicos considerados en la planificación únicamente para la localidad de Puerto Varas<sup>6</sup>, no entrega detalles acerca de la normativa sino más bien condiciones generales para la planificación en cada una de las localidades.

Para las opciones de desarrollo propuestas en las localidades de Puerto Varas y Nueva Braunau se contemplan 3 opciones de desarrollo, en las que se refleja la tendencia, la planificación con nuevos desarrollos, propuesta técnica y ciudadana final.

#### IX.1 LOCALIDAD DE PUERTO VARAS

La localidad de Puerto Varas se identifica como capital de la comuna del mismo nombre, por tal motivo representa una localidad de jerarquía primaria, donde existe concentración de servicios y comercio, destacándose como centro administrativo comunal. Posee una característica geográfica particular relacionada con el anfiteatro al Lago y sus vistas desde las terrazas lacustres, situación que junto al paisaje del entorno otorgan una característica especial, situación que se relaciona con el desarrollo turístico del área.

Para la localidad de Puerto Varas se proponen tres alternativas, una de ellas denominada tendencial, crecimiento de nuevos desarrollos y propuesta técnica y ciudadana. En las primeras se expone de manera general el desarrollo urbano en base al crecimiento de la ciudad, principales centros, áreas de protección y conectividades principales, en la alternativa 3 se fue estructurando a partir de actividades de participación realizadas de forma extraordinaria con el apoyo de equipo técnico municipal.

- **ALTERNATIVA 1. PLANIFICACIÓN DE LA TENDENCIA**

Esta alternativa reconoce las condiciones actuales de crecimiento de la localidad de Puerto Varas.

#### **Crecimiento urbano.**

El crecimiento urbano de esta alternativa se define en base a la creciente demanda, la que va definiendo la forma de ocupación o de desarrollo urbano en torno al centro consolidado, cuyo umbral poniente es la faja vía de ferrocarriles y el crecimiento que sobrepasa se adecúa a la topografía con una densidad baja y en forma de parcelas.

Contempla una trama urbana discontinua y presenta como límite norte el límite administrativo de la comuna y poniente la faja vía de la ruta 5 Sur, con límite sur definido por la demanda que se direcciona hacia la urbanización El Mirador. (flecha color azul).

---

<sup>6</sup> Como se señaló en la justificación del informe, si bien el estudio comprendió el trabajo de tres localidades en etapas de diagnóstico y propuestas, la administración actual decide llevar a cabo únicamente a Puerto Varas debido a la importancia que revierte en la comuna, dejando la tramitación a futuro para las localidades de Nueva Braunau y Ensenada.

### **Centralidad**

Identifica dos centros principales (color naranja en imagen), uno ubicado en el centro histórico de la ciudad y otro asociado al nuevo desarrollo urbano en torno a la costanera que entrega servicios a las parcelaciones de agrado existentes hacia el oriente de la localidad.

### **Conectividad**

Mantiene las conectividades existentes, las conectividades principales son las que conectan con conectividades externas de las ciudades como la Ruta 5 y con Puerto Montt por Alerce que se refuerzan con las intervenciones del MOP. Las conectividades internas se encuentran presionadas en los principales puntos d interés cercanos al centro de Puerto Varas, `principal acceso y en el sector de costanera. Propone extender hacia los extremos en la costanera con la finalidad de aprovechar la vialidad existente.

### **Condiciones de zonificación**

La zonificación reconoce en la centralidad principal una fuerte intensidad de usos y multifuncionalidad para usos de equipamientos y residenciales que incorpora la zona de edificación patrimonial existente.

Se preferencia las instalaciones de servicios y comerciales para el desarrollo de actividades administrativas, de gobierno, de servicios al turismo, de turismo gastronómico, de hospedajes, etc.

La residencia se mezcla con el equipamiento a riesgo de ser desplazada hacia los bordes. Los sectores de borde, tanto al norte como poniente, se orientan a la residencia tanto permanente como segunda vivienda con intensidad de usos media y baja. Y al sur desde la intersección de Colón con Los Colonos se orientan a la residencia permanente con intensidad de usos media y alta, donde hay emplazamiento de viviendas económicas con marcada tendencia al crecimiento.

Esta alternativa no contempla suelo para actividades productivas. Solo en torno a las conectividades externas se acogen instalaciones de equipamientos mayores como los emergentes en acceso norte, que representa un apoyo a las actividades productivas que se instalarán fuera del área urbana.

Reconoce como áreas de protección el cerro Philipi, Calvario y quebradas ubicadas entre ambos sectores (circunferencias en color verde).

Figura 12. Alternativa 1



Fuente: Elaboración propia.

## • ALTERNATIVA 2. PLANIFICACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS

Esta alternativa incorpora los nuevos desarrollos incluyendo con ello los crecimientos residenciales que comprenden la mayor parte de la superficie, y además la incorporación de una zona de actividades productivas entre las dos rutas de principal acceso al centro de Puerto Varas en las cuales se incluirán actividades industriales y de bodegaje asociada a la actividad agrícola cercana.

### Crecimiento urbano

El crecimiento del centro urbano muestra un arco desde el sector norte hasta el sector sur recorriendo cotas altas (+100 a +125). Describe un área interior hacia el lago donde se localiza prácticamente el desarrollo existente y cuya trama será prolongada más allá de la faja de la vía férrea. Otra exterior que se presenta más angosta por la cercanía con la ruta 5 Sur para la extensión del desarrollo cuya trama se conformará adecuándose a la nueva ocupación.

Como se verifica en el estudio de IDOM y de la mano con su escenario intermedio, la expansión sub-urbana de Puerto Varas mediante parcelas de agrado es una de las principales tendencias que determinan el desarrollo de la ciudad, la estrategia de abarcar dichos territorios otorgándoles normativa urbana para favorecer el crecimiento continuo de la huella urbana.

### Centralidad

Identifica dos centros principales (circunferencias en color rojo claro) reconociendo el centro histórico y el sector de Puerto Viejo. En los dos se identifican funcionalidades distintas, el primero principalmente como cabecera comunal y turística, el segundo como un centro de servicios y equipamiento local, y el tercero con un rol principalmente turístico.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Ambas se especializan quedando la existente con un rol de servicios al turismo. Aprovecha la concentración de servicios comerciales gastronómicos, hospedajes y hoteles, de esparcimientos (casino) etc., y la vecindad a la zona patrimonial ZT que se complementa con los puntos de interés como son Cerro Philippi, Cerro Calvario y quebrada, y el borde lago con la implementación de muelle y otras instalaciones.

Se genera un nuevo centro con un rol cívico en el denominado sector Puerto Chico, potenciado por el emergente foco de comercio gastronómico y el proyecto de traslado del edificio Consistorial, las instalaciones del CESFAM, colegios y otros servicios de importancia para la comunidad, entre las calles Antonio Varas y Los Colonos.

### **Conectividad**

Las conectividades externas de la ciudad quedan subordinadas al ordenamiento que genera la conectividad interior.

La conectividad interior se organiza con un arco, que conecta por la parte alta puntos distantes dando prolongación a la conexión desde Llanquihue a Ensenada e incorporando el paisaje distante de los volcanes y el lago, en cuyo recorrido podrá acoger áreas miradores y descansos, orientado al tránsito de todo vehículo. La intersección de esta conectividad con los accesos a la ciudad, posibilitan nodos de distribución de tránsito y el asentamiento de instalaciones para equipamientos multifuncionales. En la conectividad intra e inter urbana se incluye la vía férrea existente para reactivar el tránsito de tren de pasajeros de interés turístico que una el mar (Puerto Montt) con el Borde Lago a través de un recorrido amable y compatible con áreas urbanas. A nivel del lago se desarrolla un paseo en la costanera con un tránsito eventual de vehículos motorizados menores, vehículos bicis y peatones.

### **Condiciones de zonificación**

La zonificación entorno al Lago, contemplando como límite la nueva vialidad propuesta, propone usos mixtos residencial y de equipamientos, usos multifuncionales, con mayor intensidad de usos en las centralidades y en la faja de borde lago, con el resguardo de las vistas en la definición de las condiciones de edificación (alturas, agrupamientos).

En las áreas de extensión de la ciudad se propone una baja intensidad de uso de suelo preferentemente residencial, con áreas focalizadas en las encrucijadas principales para multifuncionalidad o áreas de servicios en los principales accesos. En el sector de menor espesor hacia la ruta 5 Sur, donde el impacto no deseado de la ruta para la residencia podría ocasionar conflictos por usos se contempla suelo para instalaciones que amortigüen dicho impacto donde se acojan instalaciones de equipamientos mayores como los emergentes en acceso norte que representan un apoyo a las actividades productivas que se instalarán fuera del área urbana.

En cuanto a las áreas de protección (circunferencias y líneas en color verde) se reconocen el cerro Philipi, área ubicada al poniente de la localidad en la que no presenta crecimiento residencial, sector de quebradas al norte cercano a Avenida calle Ricardo Neumann y quebrada ubicada al oriente cercano a Avenida Los Colonos al oriente, sector que presenta nuevos crecimientos de vivienda.

El sector de Borde Lago se implementará como espacio público, se prolonga hacia el sector de la Cofradía Náutica por el oriente, y bajo la línea férrea por el poniente consolidando un paseo posible de borde lago con bosque nativo.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Figura 13. Alternativa 2



Fuente: Elaboración propia.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

### • Alternativa 3. Propuesta técnica y ciudadana

Corresponde a la alternativa trabajada por el equipo técnico municipal e incorporando solicitudes ciudadanas para la localidad de Puerto Varas. Esta alternativa se comenzó a trabajar a partir de la alternativa 2, ya definida, la cual fue presentada a la comunidad en enero de 2017, como resultado de ello surgieron observaciones necesarias de contemplar, incorporándose cambios de acuerdo con lo señalado en los talleres y en reuniones técnicas.

Figura 14. Alternativa 3. Propuesta Técnica y ciudadana



Fuente: Elaboración propia.

### Crecimientos

Esta propuesta define un crecimiento de superficie al oriente, sur y poniente de la localidad, incorporando una sección del límite poniente al límite comunal con Llanquihue. La ampliación de esta superficie urbana en relación a la existente en las opciones anteriores, se justifica de la siguiente manera:

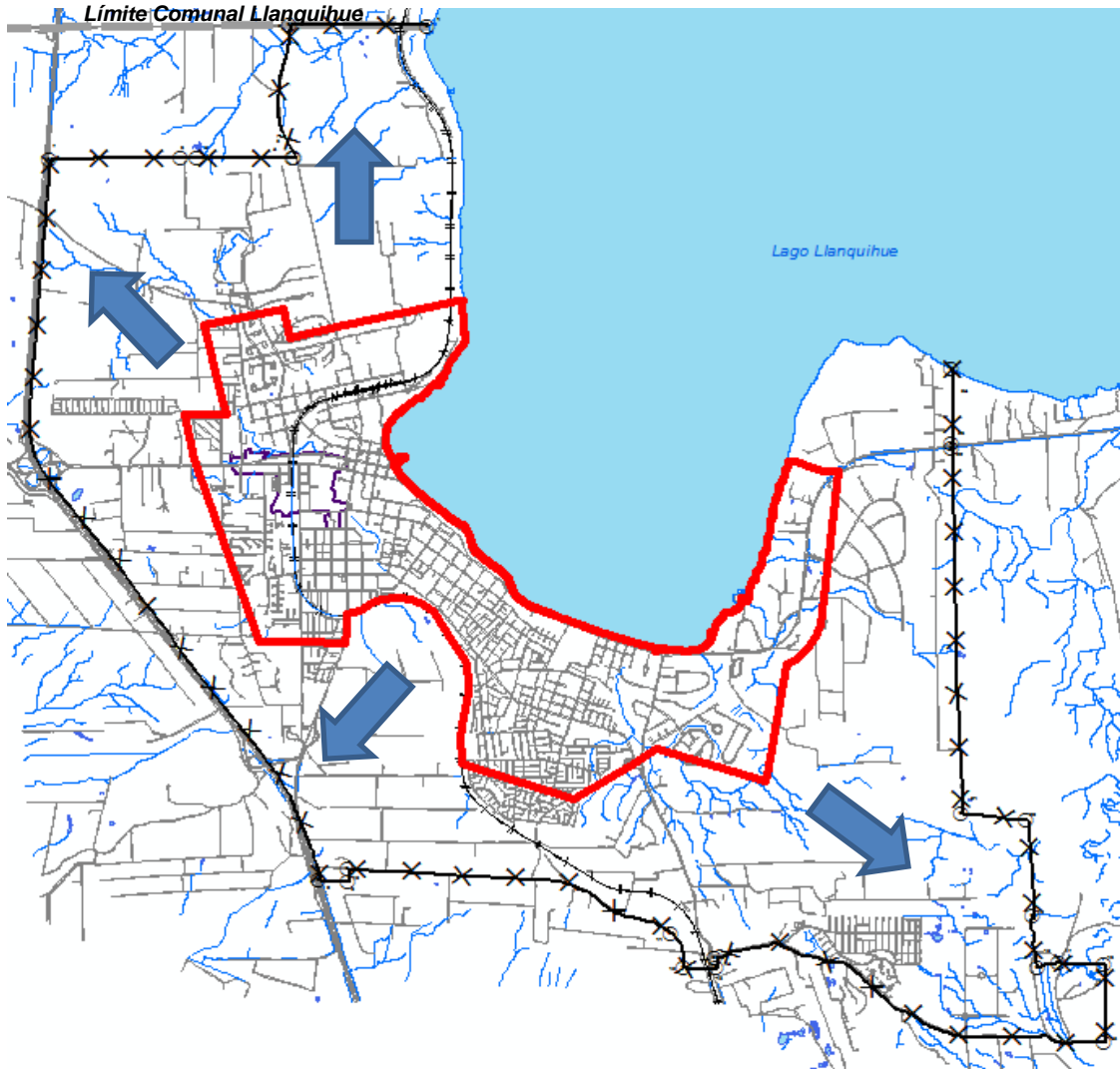
- Reconocer y ordenar el crecimiento experimentado por Puerto Varas que ha superado el límite urbano vigente del año 1990.
- Incluir nuevos crecimientos que han surgido de forma dispersa en el entorno al área urbana existente de Puerto Varas, esto con la finalidad de reconocerlos al interior de la

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ciudad y generar un control y ordenamiento de ellos, por ello se contempla crecimiento hacia la Villa El Mirador y hacia el sector oriente y poniente de la localidad considerando con ello las parcelaciones de agrado, incluso abarcando hasta el límite comunal con Llanquihue en una sección.

- Incluir superficies como parques urbanos con la finalidad de recuperar suelos del vertedero municipal ubicado al sur este de la localidad en torno a la Ruta V – 627.

Figura 15. Límite crecimiento.



Fuente: Elaboración propia.

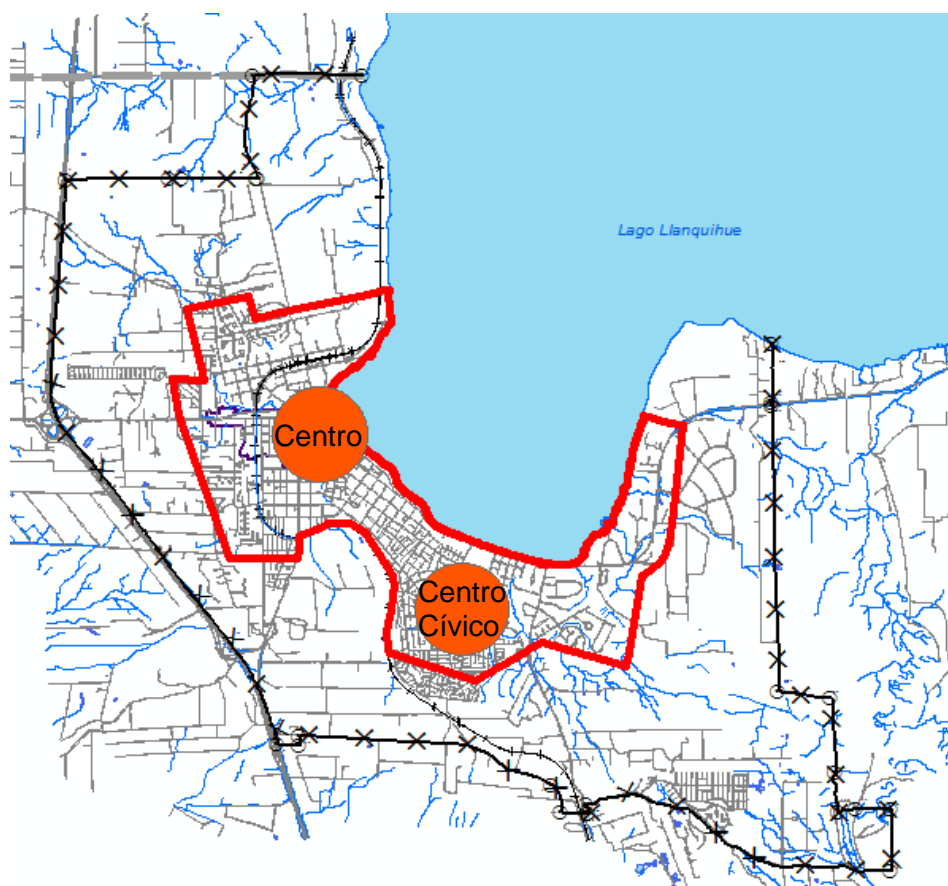
### Centralidades

Esta alternativa define dos **centros** al interior de la ciudad, uno ubicado en el centro histórico de Puerto Varas y otro ubicado en el sector de Puerto Chico, ambos pretenden concentrar servicios y comercio.

- **Centro:** Corresponde al reconocimiento del centro actual de Puerto Varas, cuyo rol principal es el rol de servicios y comercio. Los usos que permite este centro en esta opción son principalmente de residencia y equipamiento, excluyendo las actividades productivas.
- **Centro Cívico:** Corresponde al nuevo centro ubicado en Puerto Chico, con el cual se pretende descentralizar Puerto Varas y entregar mayores alternativas a la comunidad, aquí se proyecta concentrar los principales centros de servicios públicos y privados, junto al comercio. Los usos que se permiten en el corresponde a uso residencial y equipamiento, excluyendo las actividades productivas e infraestructura molesta.

La definición de ambos centros busca consolidar y favorecer una **diversificación de núcleos de centralidad diferenciados**, consolidando una tendencia que se ha producido en el desarrollo de la actual área céntrica y apoyando la recuperación del antiguo lugar fundacional en Puerto Chico como centro cívico y de servicios de atención a la población comunal.

Figura 16. Centralidades



Fuente: SURPLAN.

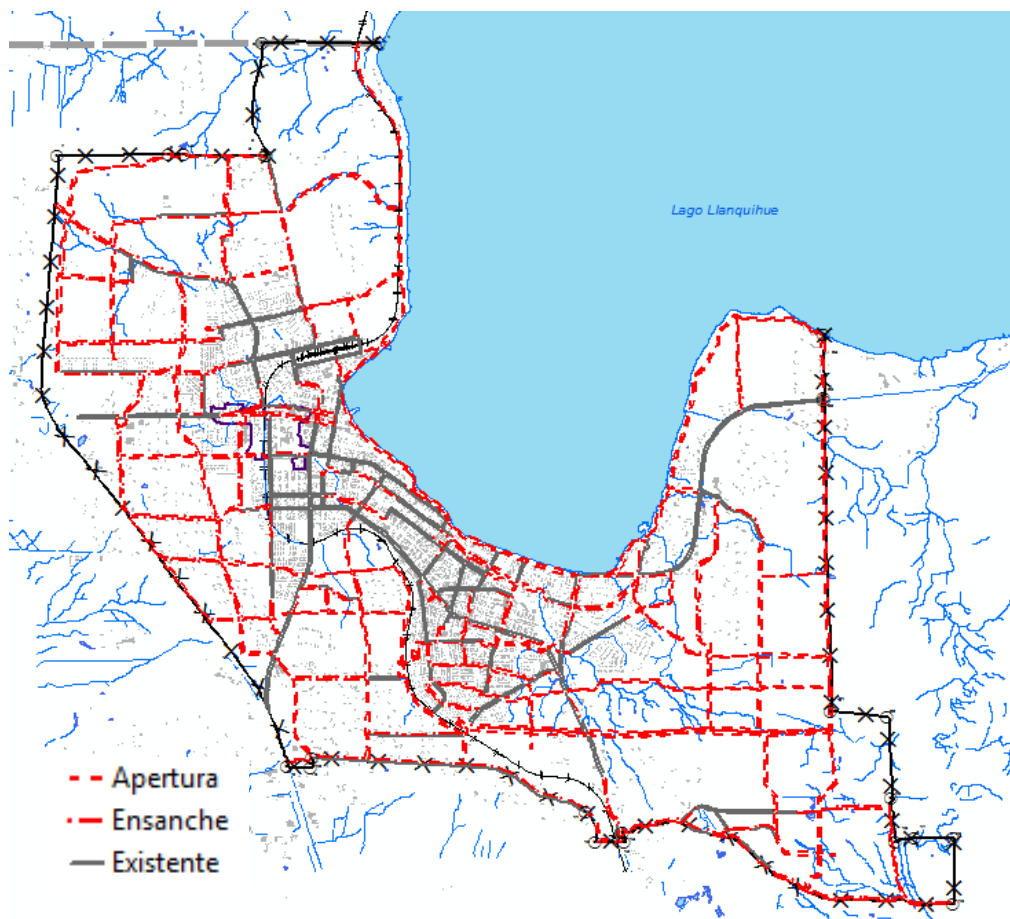
### Conectividad

Respecto de las vialidades se reconoce la incorporación de nuevas vialidades en toda el área urbana de Puerto Varas, las cuales permitan generar conectividad en el interior del área urbana, especialmente en sectores incorporados al área urbana, y vialidades troncales que permiten establecer conectividad con otras comunas.

Las vialidades propuestas se distribuyen en las terrazas lacustres superiores, estableciendo conexión con vialidades, siendo alternativas de movilidad intraurbana. De las propuestas de vialidades destacan:

- Definición de conectividades internas que permiten junto a las vialidades existentes generar alternativas de movilidad interna. En estas destaca la vialidad que se propone como alternativa interna de conectividad oriente – poniente o viceversa, esta vialidad no es constante sin embargo establece conexión con vías existentes y permite conexión al borde Lago y hacia la Ruta 5 sur.
- Se define vialidad en la costanera del Lago, Ruta que se encuentra actualmente en estudio de prefactibilidad por parte del Ministerio de Obras Públicas. Esta Ruta permitirá establecer conexión con las localidades urbanas en torno al Lago Llanquihue.

Figura 17. Vialidades.



## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Fuente: SURPLAN.

### **Condiciones de Zonificación**

La zonificación contempla la definición de usos de suelo mixtos, con usos preferentemente residencial cuya intensidad de uso desciende hacia el límite urbano procurando una disminución de los impactos hacia el entorno rural, sin embargo reconocen sectores existentes como el caso del sector Barrio Mirador, ubicado al sur oriente de la localidad en la ruta La Laja Tres Piedras.

Las zonas enfrentadas al Lago en el sector céntrico de Puerto Varas se proponen usos mixtos con usos permitido de hospedaje principalmente orientado al rol turístico que posee la localidad, hacia el oriente se permiten usos de suelo residencial de baja y media intensidad reconociendo el desarrollo actual y generando un orden en razón de los usos, favoreciendo con ello la vivienda y usos de suelo de equipamientos.

En torno a los dos centros definidos existe un mix de usos entre equipamiento y residenciales con densidades junto a áreas mayormente densas a bajas densidades en las cercanías al límite urbano.

Respecto de las áreas de protección y recreación se propone la incorporación de:

- Parques urbanos lineales en torno a la línea férrea y en vialidad propuesta que se extiende al oriente de la localidad urbana, la que cruza avenida Los Colonos. Estas superficies se incorporan con la finalidad de incorporar nuevas superficies de áreas verdes en la incorporación de nuevas áreas urbanas.
- En zona borde costero se propone la incorporación del borde Lago como Parque urbano.
- Se reconocen elementos paisajísticos relevantes en el área urbana como: Cerro Calvario, Cerro Philipi, junto a zonas de parque existente y propuestos, entre las superficies propuestas se define una amplia superficie al oriente con la finalidad de incorporar áreas de parque a las nuevas áreas urbanas incorporadas en este sector y además incorporando la superficie del vertedero Municipal, con la finalidad de sanear esta superficie y así optar a mejorar las condiciones de esa área.
- Se protegen además 4 superficies de quebradas, aunque no en su totalidad. Dos de ellas (números 1 y 2 en la imagen) se ubican al poniente de la localidad, otra en el área céntrica (número 3 en imagen) y la cuarta ubicada al oriente de la localidad.

Se propone al igual que la alternativa anterior zonas de servicios, ubicados en los principales accesos (Ricardo Neumann, Gramado y Los Colonos, y en torno a la Ruta 5. Estas zonas permiten entregar a la ciudad lugares de servicios especializados, como actividades productivas excluidas aquellas molestas, insalubre o contaminante y peligroso, con lo finalidad de otorgar servicios de carretera a turistas evitando el ingreso a la ciudad. Su localización fue seleccionada debido a que estas zonas entorno a la carretera generan muchas externalidades negativas, impidiendo con ello el uso de viviendas.

La propuesta del Plan se puede resumir de la siguiente manera:

- **Limite Urbano.**

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Esta propuesta define un límite de mayor amplitud incluyendo superficies al este, sur y oeste, la justificación de esta superficie urbana, se justifica con la finalidad de incluir nuevos crecimientos que han surgido de forma dispersa en el entorno al área urbana existente de Puerto Varas, esto con la finalidad de reconocerlos al interior de la ciudad y generar un control y ordenamiento de ello, como es el caso de la Villa Mirador, el sector del Vertedero, parcelaciones de agrado extendidas en el área urbana.

- **Zonificación residencial. (ZH)**

Propone una zonificación de usos de suelo mixta con uso principalmente residencial, con distinta intensidad de uso, cuya distribución presenta tendencia a la gradualidad de uso hacia el límite urbano, sin embargo en dos sectores presenta áreas residenciales de alta densidad, estas se asocian a sectores donde se reconoce la situación existente.

- **Zonificación áreas productivas. (ZEAP)**

No considera la incorporación de zona de actividades productivas, de acuerdo a lo manifestado por los ciudadanos, debido al rol que posee la localidad como cabecera comunal, con un fuerte desarrollo de las actividades asociadas al comercio y servicios, vinculados con el sector turismo.

- **Zonificación de áreas verdes y parque urbano.**

Se reconocen superficies de áreas verdes y parque urbano, entre ellos: algunas superficies de quebradas al interior del área urbana (4 sectores), además del cerro Philipi y Calvario, sector donde se requiere mejorar las condiciones, como es el caso del vertedero, y entregar mayor acceso a áreas verdes a la comunidad aledaña, y se suma la incorporación de parques urbanos lineales en vía férrea una vialidad propuesta.

- **Zona de Servicios y comercio (ZC y ZCC).**

Se identifican dos centros principales vinculados con esta zonificación que corresponde al centro de Puerto Varas y sector de Puerto Chico, como una forma de reconocer y consolidar ambas centralidades.

- **Zona de Equipamiento y servicios (ZES).**

Estas zonas corresponden a las zonas de servicios identificadas en la alternativa 2. Se ubican en los principales accesos a la ciudad, esto con la finalidad de incorporar en ellos usos permitidos como hospedaje, equipamiento comercio, talleres e Infraestructura sanitaria, de transporte y energético. Los accesos a la ciudad corresponden a: Ricardo Neumann, enlace ruta 5 con Gramado y enlace ruta 5 con Avenida Los Colonos.

- **Zona de Equipamiento Mixto.**

Se permite uso de equipamientos y uso habitacional, reconociendo en el área urbana uso residencial con características especiales en torno a las zonas típica y áreas centrales.

- **Zona Mixta Turística**

Se ubican en torno a los centros propuestos y frente al borde Lago. Estas zonas permiten densificación media con usos permitidos de residencia, hospedaje y equipamientos. El objetivo de esta zona es proveer usos que favorezca el uso turístico en el área, con provisión de servicios y comercio adecuado.

- **Zona Típica.**

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Se reconoce mediante la definición de ZT1, ZT2 y ZT3, existe usos bastante restringidas, ya que lo que se pretende es conservar el área histórica reconocida en el sector céntrico de Puerto Varas, conservando las condiciones de edificación y fachada.

- **Zona Patrimonial**

Corresponde a zonas ubicadas en torno al casco antiguo de Puerto Varas, corresponde a superficies de baja intensidad de uso, la cual pretende mantener las condiciones paisajísticas del entorno en sectores con inmuebles con histórica y monumentos nacionales, y sectores con edificaciones con carácter histórico del asentamiento.

## X.- EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

La evaluación se realizó en base a una matriz que contempla la evaluación de los factores críticos en cada una de las alternativas, estas alternativas se valoraron en base a 3 directrices de desarrollo urbano áreas urbanas, conectividad y áreas de protección.

Se utilizó el método semáforo, la cual indica los posibles efectos de las alternativas evaluadas en función de las directrices del Plan mediante colores, la simbología utilizada para la evaluación es: color verde genera un efecto positivo, color amarillo neutro y color rojo genera un efecto negativo.

Cuadro 10. Valoración semáforo.

	<b>Genera un efecto positivo</b>
	<b>Neutro</b>
	<b>Genera efecto negativo</b>

Fuente: Elaboración propia.

Los parámetros de evaluación utilizados para evaluar cada una de las alternativas de planificación son:

- **Áreas urbanas:** Estas corresponden a las superficies definidas dentro del límite urbano, que comprende diversas zonificaciones, la evaluación debe apuntar si esta responde favorablemente en relación a cada uno de los factores críticos analizados, y así establecer la alternativa que responde de manera más favorable en términos, entregando mejor respuesta a estos temas clave para la planificación en cada una de las localidades.
- **Conectividad:** Corresponde a la conectividad y movilidad dentro de las localidades, estas se asocian principalmente a las vialidades existentes y propuestas, y a la entrega de soluciones especialmente a temas de congestión y a la visión de ciudad que se desea tener.
- **Áreas de protección:** Corresponden a aquellas superficies definidas dentro del área urbana que permiten proteger elementos relevantes para el área urbana, entre ellos encontramos aquellos vinculados con los riesgos naturales, además de elementos naturales a proteger que se definen en el interior del área urbana como zonas de áreas verdes o Parques urbanos, con la finalidad de otorgar mayor cantidad de espacios públicos y áreas verdes a la comunidad.

Posteriormente a la evaluación de las alternativas para cada localidad, se realiza una síntesis mediante el análisis de **oportunidades y riesgos** para cada una de las alternativas, este análisis permite evidenciar la alternativa más apropiada en relación a las oportunidades que ofrece y así mismo deja en evidencia los riesgos de la planificación y de esta manera poder controlarlos mediante mediciones periódicas.

A continuación se exponen los resultados de la evaluación ambiental de las alternativas para la localidad de Puerto Varas.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

### LOCALIDAD DE PUERTO VARAS

**Cuadro 11. Evaluación localidad de Puerto Varas**

TEMAS CLAVE O FACTORES CRÍTICOS	ALTERNATIVA 1			ALTERNATIVA 2			ALTERNATIVA 3		
	Área urbana	Conec.	Área de Protec	Área urbana	Conec.	Área de Protec	Área urbana	Conec.	Área de Protec
<i>Temas clave para la planificación considerando el contexto local</i>									
Desarrollo Inmobiliario									
Elementos naturales vulnerables (suelo – lago y cursos hídricos)							*		*
Conectividad Interna y entre localidades urbanas							+		
Riesgo natural									*

\* Tema de la fragmentación en la protección de las quebradas, especialmente en el sector oriente.

+ Incoherencia respecto del concepto de ciudad caminable.

Fuente: Elaboración propia.

#### • **ÁREA URBANA**

##### **FCD 1. Desarrollo inmobiliario**

Respecto del desarrollo urbano existen una valoración positiva para las alternativas 2 y 3, ya que ambas proponen incorporar superficie con la finalidad de integrar nuevos crecimientos, respondiendo al factor de desarrollo inmobiliario y la falta de control de ello, ya que ambas incorporan nuevas parcelaciones con la finalidad de controlar y ordenar el crecimiento futuro.

La alternativa 1 propone una superficie área urbana que se encuentra sobrepasada principalmente hacia el área oriente, sur y poniente, como es el caso de la Villa Mirador, lo que revela la falta de actualización del instrumento. Si bien lo que se incorpora no son crecimientos con gran intensidad, sino parcelaciones en torno al área urbana actual, corresponden al crecimiento urbano que en la actualidad no se encuentra con una normativa urbana que permita ordenarlos. Lo anteriormente señalado es abordado por las alternativas 2 y 3, ampliando el límite y fijando zonificación mixta, alcanzando nuevas villas, distantes al centro principal, y más aun considerando que la alternativa 3 propone incorporar en áreas de mayor intensidad de uso nuevas superficies de áreas verdes generando acceso a ellas.

### **FCD 2. Elementos naturales vulnerables**

Las alternativas 2 y 3 se evalúan de forma positiva, ya que también incorporan nuevas superficies de áreas verdes, con la finalidad de integrar las quebradas al paisaje urbano. Pese a esto la alternativa 3 (\*) no contempla una zonificación de las quebradas en continuidad, especialmente hacia áreas ubicadas al sector oriente, señaladas como elementos naturales relevantes por el equipo técnico municipal, sin embargo incluye mayores superficies de áreas verdes, 235 hectáreas, que la alternativa 2 e incluso es coherente con lo señalado en actividades de participación.

La alternativa 3 se valora de forma positiva aunque con aspectos a salvaguardar respecto de los elementos naturales valorados, debido a que si bien incorpora superficies de protección dentro del área urbana, principalmente el cerro Philipi, además de algunas superficies de quebradas, aunque fragmentadas, zonas de playa en el borde costero, y un sector ubicado al sur del actual límite urbano incorporando con ello áreas verdes, dando respuesta positiva al factor de elementos naturales vulnerables, sin embargo la definición de estas zonas en razón de proteger elementos naturales es **fragmentado**.

La alternativa tres incluye además zonas de parque urbanos en el sector d borde costero y en torno a la línea férrea y a una vialidad propuesta en el sector oriente con la finalidad de entregar a la ciudad mayor cobertura de áreas verdes y relacionarlas con el paisaje. Así mismo se incorpora una superficie con la finalidad de recuperar el área del vertedero Municipal para un proyecto de parque urbano.

La alternativa 1 corresponde a la planificación tendencial, es decir proyecta sin cambios las condiciones de la actualidad, y debido a ello se valora de forma neutra, ya que no incorpora nuevas áreas, solo reconoce aquellas superficies de restricción y algunas superficies de áreas verdes en torno a la playa del borde lago.

*Respecto de la zonificación de áreas verdes y parques urbanos, estas deben poseer características específicas para cumplir con un rol que otorgue verdadera protección a las áreas valoradas y vulnerables. Los aspectos a considerar en la habilitación de áreas verdes<sup>7</sup> en entornos naturales vulnerables y valorados son:*

- *Recuperación de vegetación nativa.*
- *Evitar la intervención de quebradas.*
- *Presencia de senderos en las áreas naturales definidas como áreas verdes (quebradas).*
- *% de construcción de equipamiento debe ser inferior al 20% de la superficie de áreas verde definida.*
- *Favorecer aquellos sectores que otorguen vistas privilegiadas hacia el Lago.*

*Los aspectos mencionados con anterioridad deben ser considerados al momento de habilitar estas superficies de áreas verdes, debido que se entiende que existen superficies únicamente de entretenimiento y de congregación social, como las plazas, también existen superficies de áreas verdes y parques urbanos que no presentan estas características y tienen como principal objetivo proteger áreas vulnerables ambientalmente. Los aspectos señalados pretenden mejorar los servicios ambientales que proveen estas áreas como el control de la temperatura urbana, captura de carbono, mejora de la calidad del aire, protección de la biodiversidad, reducción de erosión, control de inundaciones, ahorro de energía, control de ruidos, etc.*

---

<sup>7</sup> Son espacios donde predomina la vegetación y elementos naturales como lagunas, esteros y senderos no pavimentados (Reyes, Presentación, 2011).

### **FCD 3. Conectividad interna y entre localidades urbanas**

Solo la alternativa 2 es evaluada de forma positiva respecto de la conectividad interna debido a que proponen nuevas vías:

- La alternativa 2 propone el by pass o circunvalación, forma alternativa a la ruta de borde lago entre el sector oriente y poniente de la localidad, mejorando así la movilidad interna y respondiendo al problema de congestión y los problemas asociados a contaminación acústica. Abordando el interés de generar una ciudad caminable.

La alternativa 1, no se evalúa de forma positiva, ya que corresponde a la tendencia actual y por lo tanto reconoce como vías externas las conectividades existentes, que conectan con las rutas 5 Sur y con Puerto Montt por Alerce que se refuerzan con las intervenciones del MOP. Dichas conectividades además recibirán los flujos que se generan por el crecimiento en extensión en las áreas comprendidas entre estas mismas y la ruta 5 Sur. Las conectividades internas se generan presión entre los puntos de interés convergentes al borde lago, cuya extensión se prolonga hacia los extremos aprovechando la vialidad existente. Tal situación mantiene el conflicto en el sector de congestión en el borde lago y el área céntrica actual, área de atracción principal en la ciudad.

La alternativa 3 se evalúa de forma negativa, si bien propone nuevas vialidades en razón de la factibilidad técnica del municipio, existen detalles que son incoherentes respecto de la propuesta de criterios de desarrollo sustentable, especialmente aquella relacionada con ciudad caminable, ya que en esta opción se define la ruta costera a lo largo de todo el borde lago que incentivaba el paseo peatonal. Pese a ello incorpora nuevas vialidades y favorece la conectividad interna, especialmente en aquellas zonas de nuevos crecimientos, sin embargo es incoherente respecto de los criterios de desarrollo, por este motivo se evalúa de forma negativa.

### **FCD 4. Riesgo natural**

El factor crítico de decisión referido a riesgos es valorado de forma positiva debido a que las tres propuestas deben incorporar áreas de riesgo en su definición.

#### **• CONECTIVIDAD**

### **FCD 1. Desarrollo urbano**

Respecto de la conectividad en el factor crítico de desarrollo urbano se valora para la alternativa 1 de forma deficiente, debido a que no considera nuevas vialidades y mantiene la fuerte influencia de la Ruta 5 como conectividad externa, generándose internamente conflictos de congestión debido a la presión que se ejerce en el área céntrica y sobre la costanera.

Las alternativas 2 y 3 se valoran de forma positiva debido a que incorpora nuevas vialidades que permiten la conectividad interna, especialmente considerando la ampliación del límite y los nuevos crecimientos existentes tanto hacia el oriente como al poniente.

### **FCD 2. Elementos naturales vulnerables**

Este factor no contempla incidencia en el Plan respecto de las vialidades. Por lo tanto se considera neutro.

### **FCD 3. Conectividad Interna y entre localidades urbanas**

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Respecto de este factor las alternativas 2 y 3 además de incorporar nuevas vialidades y mejoran la conectividad, por ello son evaluadas de forma positiva, han definido zonas que permiten disminuir el flujo actual hacia el centro, mediante la definición de zonas de equipamiento o céntricas, además de incorporar en los principales accesos zonas de servicios, que permiten evitar el ingreso al centro, generando mayor flujo la vía externa propuesta como paralela al borde Lago, sin embargo es importante señalar que al incorporarse la costanera en la alternativa 3, puede generar mayor congestión a la ya existente, lo cual se pretendía disminuir con la incorporación del concepto de ciudad caminable, por ello en la dimensión urbana se evalúa de forma negativa.

Respecto a la directriz de conectividad, esta se valora de forma neutra para la alternativa 1, debido a que mantiene la situación actual no generando mejoras que ayude a solucionar problemas de congestión vehicular y la contaminación asociada a ello.

### **FCD 4. Riesgo natural**

El factor crítico de decisión referido a riesgos es valorado de forma positiva debido a que las tres propuestas deben incorporar áreas de riesgo en su definición, pudiendo con ello organizar y ordenar el territorio. Respecto de ello la conectividad, directriz evaluada, posee influencia positiva en la alternativa 3 debido a que posee mejoras en la conectividad y por lo tanto mejoraría las condiciones de respuesta o evacuación en áreas con condicionantes o restricciones referidas a peligros naturales.

La alternativa 2 es valorada de forma negativa debido a que si bien propone una alternativa vial con la circunvalación propuesta, no entrega conectividad interna entre barrios y por lo tanto no contempla estas como elementos vitales a la hora de responder frente a peligros, estableciendo conectividad interna y externa en caso de establecer respuesta frente a peligros naturales.

La alternativa 1 poseen una valoración negativa respecto de los efectos, ya que si bien se consideran los riesgos como parte de la normativa de planificación, esta definición no se encuentra acompañada con mejoras en la conectividad externa e interna que sin duda son un elemento vital a la hora de responder frente a peligros en determinados sectores, ya sea para traslado, evacuación de la población, movilidad de organizaciones de asistencia, conectividad a centros asistenciales, etc.

- **ÁREAS DE PROTECCIÓN**

### **FCD 1. Desarrollo inmobiliario**

Respecto del desarrollo inmobiliario, este factor de decisión se valora de forma positiva para las alternativas 2 y 3, debido a que si bien poseen una ampliación del límite, incorporando áreas rurales o semi rurales del entorno, con una intensidad de uso gradual hacia los bordes con la finalidad de no afectar el entorno rural, donde ha comenzado una incipiente urbanización a través de parcelaciones de agrado, reconociendo y ordenando el territorio actual de ocupación. Sin embargo es importante destacar para la alternativa 3 el tema de las densidades altas en las zonas del límite urbano (ZH5), no generando la gradualidad del uso hacia las áreas rurales, pudiendo generar efectos al entorno, sin embargo si esta situación se considerarla de forma externa a la ciudad, como una ciudad satélite, igualmente afecta el entorno y genera mayores costos debido a la necesidad de conectividad con la ciudad. Por lo tanto su incorporación es el reconocimiento de la situación actual y que lo incorpora a la ciudad con equipamientos en el entorno, conectividad y áreas de recreación.

La alternativa 1 es valorada negativamente debido a que no contempla la presencia de parcelaciones de agrado, esto con la finalidad de normar y establecer un crecimiento ordenado.

### **FCD 2. Elementos naturales vulnerables**

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Se valora de forma neutra para la alternativa 1 debido a esta alternativa no identifica en detalle las quebradas y elementos naturales valorados.

Las alternativas 2 es valorada de negativamente debido a que no incorpora la quebrada al oriente.

La alternativa 3, se evalúa de forma negativa, si bien reconoce elementos naturales insertos en la ciudad, especialmente las quebradas en su extensión, estas se encuentran fragmentadas impidiendo su protección real y por lo tanto no es coherente con los objetivos ambientales propuestos. Además de incorporar las quebradas incorpora superficie de parque urbano, uno ubicado en parte de la superficie del vertedero Municipal, con la finalidad de recuperarla y ser de uso para la comunidad.

### **FCD 3. Conectividad Interna y entre localidades urbanas**

Respecto de este factor no existe vínculo entre las áreas de protección definidas, por lo tanto en todas las alternativas se valora de forma neutra.

### **FCD 4. Riesgo natural**

Las tres alternativas contemplan la incorporación de los riesgos naturales, especialmente referidos a remoción en masa en la localidad de Puerto Varas. Sin embargo respecto de las áreas de protección se considera que las 3 alternativas son deficientes, debido a que no se valoran elementos naturales que se encuentran vinculados con áreas de peligro, como por ejemplo las quebradas, no se propone una zonificación que permita su protección y favorecer espacios de recreación y públicos, ni establece densidades menores de ocupación con la finalidad de evitar impactos en la población e infraestructuras.

*La alternativa 3 se evalúa de forma negativa, ya que si bien considera la definición de áreas de riesgo por normativa, no contempla ni considera elementos relevantes respecto de inundación en cursos hídricos y por fenómenos de remoción en masa, ni el entorno en el cual se circunscriben. Por ejemplo se observa en la alternativa 3 la definición de áreas de riesgo por inundación en el sector oriente e incluso en el centro que poseen densidades medias e incluso zonas mixtas, si bien la norma resguarda a la población con la normativa urbana debería ser coherente con ella evitando la ubicación de población en el área. Respecto de las superficies de remoción en masa existen riesgos en áreas donde se proponen mayor intensidad de uso (ZH4 y ZH5) situación que evidencia lo señalado con anterioridad.*

## **XI.- EVALUACIÓN AMBIENTAL OPORTUNIDADES Y RIESGOS**

### **LOCALIDAD DE PUERTO VARAS**

ALT	FACTORE CRÍTICOS	OPORTUNIDADES O MÉRITOS	RIESGOS O INCONVENIENTES
<b>ALTERNATIVA 1</b>	Desarrollo Inmobiliario	-	El mantener el límite urbano existente, genera riesgos respecto de la posible localización de áreas urbanas satélites al área urbana actual, que en definitiva implica mayores costos para el Municipio debido a que existen múltiples <b>territorios urbanizados</b> a los cuales se debe otorgar buenas condiciones de habitabilidad.
	Elementos naturales vulnerables (suelo – lago y cursos hídricos)	Reconoce elementos naturales valorados al interior de la ciudad entre ellos las quebradas que drenan hacia el Lago.	-
	Conectividad Interna y entre localidades	Se proponen vías que conectan la ciudad como flujo de ingreso y salida,	Pese a ello estas vías pueden generar igualmente congestión interna o en las rutas

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

ALT	FACTORE CRÍTICOS	OPORTUNIDADES O MÉRITOS	RIESGOS O INCONVENIENTES
	urbanas	como una medida de descongestionar.	principales, ya que estas ofrecen conectividad hacia Llanquihue y como vía de salida desde Ensenada por la ruta v – 505, y la ruta 5, generando un ingreso obligatorio al centro de Puerto Varas, replicando los problemas existentes en la actualidad.
	Riesgo Natural	Reconoce las áreas de riesgo natural y propone una zonificación adecuada.	Debe existir coherencia respecto de la zonificación de riesgos o restricción en relación la zonificación de usos propuestos, con la finalidad de evitar o disminuir el poblamiento en áreas afectadas por peligros naturales.
ALTERNATIVA 2	Desarrollo Inmobiliario	Se considera la propuesta como una oportunidad debido a que reconoce el crecimiento real experimentado en Puerto Varas, dando cabida a la población proyectada. Con ello se norma las áreas intersticiales a nuevos crecimientos que corresponden principalmente a parcelaciones de agrado y se norma dicha situación.	-
	Elementos naturales vulnerables (suelo – lago y cursos hídricos)	Reconoce los elementos naturales valorados en la ciudad incluyendo los <b>Cerro Philipi y las quebradas</b> . Además destaca el paisaje del entorno al Lago, ya que la vía que se propone paralela al Lago Llanquihue en la <b>zona alta destaca como una vía que favorece la vista hacia el Lago</b> .	-
	Conectividad Interna y entre localidades urbanas	Propone una vía fuera del área central de Puerto Varas, que funcione como una ruta anexa que permite el tránsito desde la localidad de Ensenada hasta Llanquihue. Se considera una oportunidad ya que destaca el valor paisajístico del Lago y además reconoce la necesidad de una nueva vía que descongestione el centro y permita el paso fuera de la ciudad hacia otras localidades.	Pese a incorporar esta vía denominada circunvalación existe igualmente falta de conectividad interna a nivel de barrios.
	Riesgo Natural	Reconoce los riesgos y define áreas verdes o espacios de recreación en torno a los cursos hídricos.	Es importante considerar los posibles riesgos asociados al entorno de las zonas de equipamiento de servicios ubicadas en los principales accesos debido a que en ellas existirá mayor flujo vehicular y además se permitirán usos de suelo asociados a grandes depósitos y talleres, prohibiendo actividades molestas, generándose posibles conflictos con áreas residenciales del entorno.  El riesgo respecto de esta alternativa es establecer zonificaciones que generen incoherencia respecto de las áreas de riesgo naturales, ya que no se cumplirían los objetivos ambientales fijados.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

ALT	FACTORE CRÍTICOS	OPORTUNIDADES O MÉRITOS	RIESGOS O INCONVENIENTES
<b>ALTERNATIVA 3</b>	Desarrollo Inmobiliario	Se considera la propuesta como una oportunidad debido a que reconoce el crecimiento real experimentado en Puerto Varas, dando cabida a la población proyectada. Con ello se norma las áreas intersticiales a nuevos crecimientos que corresponden principalmente a parcelaciones de agrado y se norma dicha situación.	Existe riesgos o inconvenientes las áreas de alta intensidad ZH5 ubicadas cercanas a superficies de riesgo de inundación y remoción, lo cual puede significar exponer a la población que allí habita a situaciones de mayor vulnerabilidad frente a peligras.  Existe una ocupación en extensión importante, de cerca de 1.844 hectáreas,
	Elementos naturales vulnerables (suelo – lago y cursos hídricos)	Se reconocen superficies de quebradas en el interior del área urbana, se reconocen elementos del paisaje como el cerro Philipi y Calvario, el borde costero y áreas reconocidas como plazas. Además de ello se incorporan superficies lineales de parque urbano en torno a la línea férrea y a una vialidad propuesta con la finalidad de otorgan a la comunidad mayores espacios de recreación.	Existe una protección parcial de las quebradas de forma fragmentada, sin proteger este elemento natural, especialmente en el sector oriente y norte, ya que en el área céntrica actualmente existe ocupación.
	Conectividad Interna y entre localidades urbanas	Se proponen vías colectoras, de servicios en el área urbana, distribuidas en toda la ciudad, favoreciendo la conectividad entre barrios y generando alternativas de movilidad oriente – poniente u poniente oriente en la ciudad.	Existe contradicción respecto del criterio de sustentabilidad 2, ya que la costanera favorece el uso del vehículo en el área céntrica especialmente de Puerto Varas sector en que confluyen los flujos y existe mayor congestión.
	Riesgo Natural	Se reconocen los riesgos de inundación por cursos hídricos y fenómenos de remoción en masa en el área urbana.	No existe coherencia entre los fenómenos registrados y la intensidad de uso especialmente hacia el sector oriente y poniente de la localidad (zonas ZH5 Y ZH6)

Fuente: Elaboración propia.

## XII.- OPCIÓN DE DESARROLLO MEJOR EVALUADA EN TERMINOS AMBIENTALES

### XII.1 LOCALIDAD DE PUERTO VARAS

La zonificación propuesta mejor evaluada corresponde a la alternativa 3, sin embargo esta opción refleja algunas deficiencias respecto de dos aspectos que son necesarios de contemplar:

1. **Áreas Protegidas:** Se identifican algunos sectores sin protección especialmente referidos a superficies de quebradas, si bien se reconoce su protección a partir de la definición de zonas de parque urbanos y áreas verdes, se identifican superficies fragmentadas las cuales no permitirían su real protección. Estas quebradas se observan hacia el sector oriente de la localidad urbana.
2. **Áreas de Riesgo:** Si bien se identifican riesgos de remoción en masa e inundación y se proponen zonas de riesgo para ello, no existe concordancia respecto de la zonificación de usos de suelo, es decir existen en áreas de riesgo y en su entorno zonas de densidad media e incluso alta, situación que en realidad no se encuentra favoreciendo la protección de la población, ya que la intensidad de uso es alta. Los sectores identificados con esta situación corresponden a calle Congreso Nacional con Avenida Neumann donde se identifican áreas de riesgo de remoción en masa en zonas de alta densidad, si bien se reconoce una situación existente no se debería potenciar la vulnerabilidad a la que se encuentran expuestos.

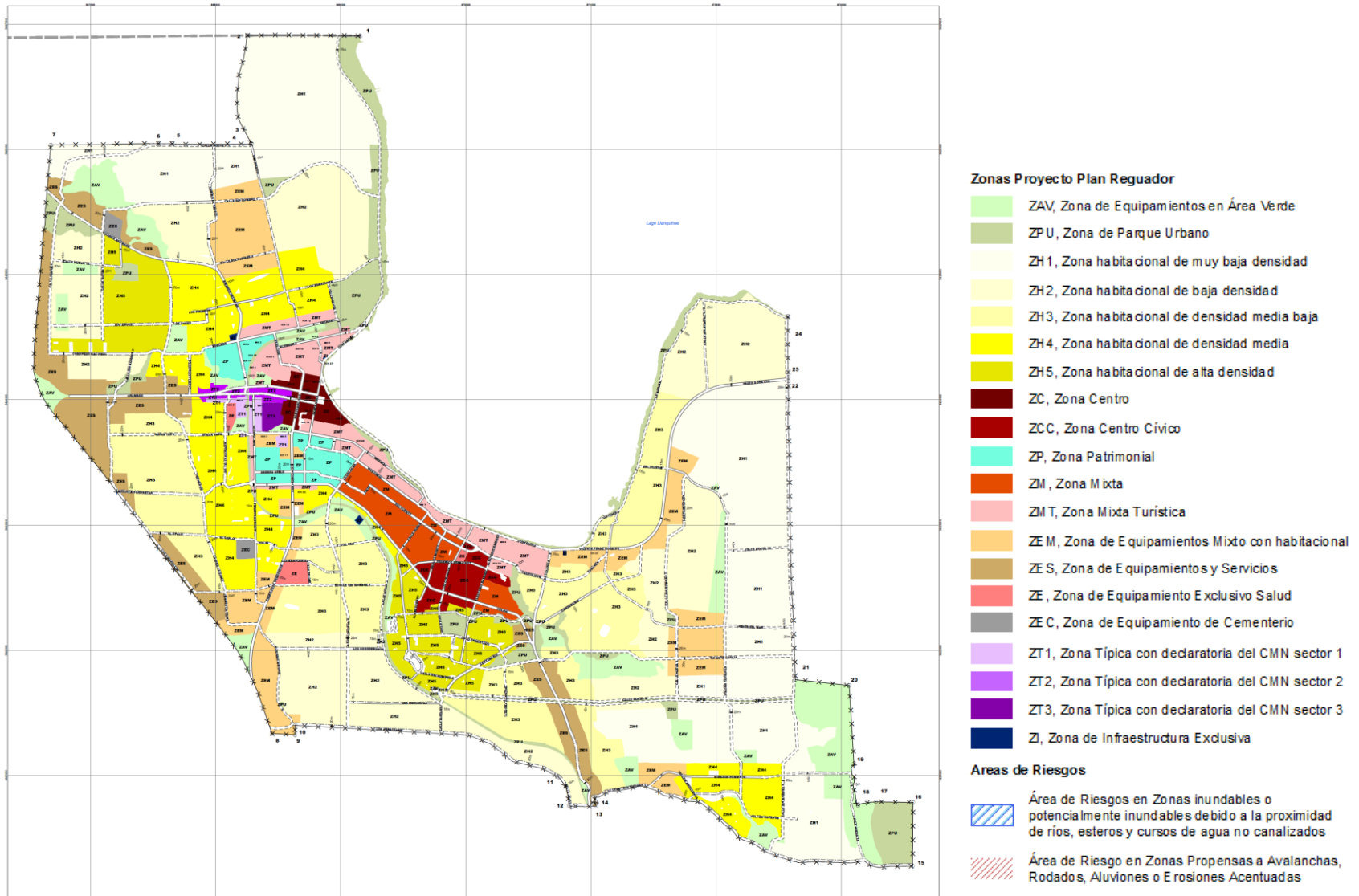
Otro aspecto relevante dentro de este mismo punto, es la infraestructura (ZI) básica existente, como es el caso de infraestructura sanitaria, se identifica en esta propuesta cada una de las existentes con la finalidad de reservar el uso de suelo para ello, sin embargo de acuerdo al estudio de riesgos existe exposición frente a fenómenos de remoción en masa para alguno de ellos, situación que debería ser contemplada debido a la importancia de esta infraestructura para a ciudad, contemplando medidas especiales de mitigación.

3. **Conectividad:** Se proponen nuevas vialidades que se contraponen con el criterio de generar áreas peatonales, debido a que con ello se favorece el uso de vehículos en la costanera y el acceso al área céntrica generándose igualmente congestión en el lugar. Pese a ello la propuesta propone vialidades con un ancho de 20 metros que permite la convivencia con otros usos, entendiendo que el uso vehicular ocupa un ancho de 7 metros y los metros restantes corresponden a otros usos entre ellos el peatonal. Sin embargo se debe realizar en el área especialmente con la aplicación del Plan una ordenanza que permita normar la movilidad allí, favoreciendo realmente la ciudad caminable que es o que se propone como ideas fuerza en el criterio 2 de sustentabilidad.

La propuesta se expone a continuación con cada una de las zonas definidas, la normativa establecida y la capacidad de acogida de población de cada una de ellas contemplando las densidades establecidas y la superficie que representan en el Plan.

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Figura 18. Zonificación propuesta



Fuente: SURPLAN.

## **ZONIFICACIÓN (VER ANEXO 2. ORDENANZA y PLANOS)**

La zonificación propuesta propone una zonificación mixta cuya distribución se presenta con intensidades variables, las cuales disminuyen hacia el límite urbano con la finalidad de evitar impactos hacia el entorno, la intensidad de uso comprende intensidades bajas de 12 habitantes por hectáreas a 533 habitantes por hectáreas.

Predominan en su superficies zonas habitacionales que favorecen usos de suelo residenciales que varían desde únicamente uso de vivienda, como es el caso de la zona ZH1, a uso residencial diverso (ZH2, ZH3, ZH4 y ZH5) que contempla vivienda, hogares de acogida y hospedaje, junto a equipamiento de comercio, esparcimiento, social, servicios, culto y cultura y deportes, estos usos son variables en relación a las características de las zonas. (Ver Anexo).

Se definen además zonas mixtas las cuales comprenden usos de equipamiento y residencial (incluyendo hospedaje), aunque en este último presenta densidades de ocupación medias entre 100 hab/há (ZMT) y 267 hab/há (ZM). La distribución de la zona mixta turística se localiza en 3 sectores dentro de la ciudad, uno en el borde costero aproximadamente a dos cuadras del borde costero, desde calle los colonos hasta calle Mirador, el segundo en el borde costero entre calle Diego Portales hasta línea férrea y el tercero en el área céntrica entre calle Colón y Santiago. Ambas zonas permiten el desarrollo de equipamientos propios de áreas centrales, junto a servicios, además de residencia, con la finalidad de entregar servicios orientados al turismo en sectores cercanos al borde costero.

Se identifican además zonas de equipamientos que corresponden usos exclusivos y mixtos aportando a la ciudad instalaciones que otorgan servicios exclusivos como es el caso de los cementerios (ZEC), hospital (ZE), además de equipamientos mixtos (ZEM) que incluye equipamiento variados con excepción de educación, deporte, culto y cultura, comercio y científico, y de servicios (ZES), esta zona se ubica en los accesos principales y pretende otorgar servicios asociados a actividades productivas a excepción de actividades clasificadas como molestas, insalubres y peligrosas.

Las centralidades de la localidad son incorporadas al Plan mediante la zonificación de dos zonas que pretenden imprimir el carácter de los dos centros propuestos, uno de ellos se denomina ZC o zona centro que se ubica en el centro histórico de Puerto Varas, sector que concentra servicios y comercio, además de una amplia oferta de servicios turísticos, la otra zona corresponde a la que se localiza en Puerto Viejo denominado como zona centro cívico, sector que pretende imprimir un carácter céntrico al área en que se emplazaran oficinas municipales y servicios públicos a la comunidad, entendiendo que la mayor parte de la población habita en torno a esta área y con la finalidad de desconcentrar el atractivo que posee el centro histórico.

Se identifican una zona patrimonial (ZP) se ubica entre calle Decher y Quintanilla se caracteriza por poseer edificaciones con carácter patrimonial entre ellos: casa Shweter, casa Nicklisheck, casa Angulo, casa Alemana y casa Maldonado. Además se identifican una zona típica que debido a aspectos normativos específicos se definen 3 zonas (ZT1, ZT2 y ZT3), estas tres zonas se ubican en torno a la vía férrea difieren en cuanto a sus usos principalmente residenciales, ya que no permiten usos de infraestructura, actividades productivas y de equipamiento, la zona típica 3 únicamente permite uso de equipamiento científico, cultura, deporte y educación, ya que se pretende proteger la edificaciones existentes y respondiendo a los usos actualmente existentes.

Las zonas típicas 1 y 2 ambas permiten usos de suelo residencial aunque la ZT2 con excepción de hospedaje, así mismo permite usos de suelo de equipamientos con algunas excepciones referidas a esparcimiento, salud, y seguridad.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Respecto de las áreas verdes y parques urbanos estos se definen dispersos en el área urbana, comprenden principalmente áreas boscosas y quebradas en la parte alta, esto con la finalidad de entregar protección a elementos naturales, se protegen superficies actualmente reconocidas como el cerro Philipi y Calvario, resguardando además el entorno a la línea férrea. Respecto de la línea férrea se define en su entorno zonas de parque urbano con la finalidad de habilitar el entorno contemplando proyectos de habilitación de esta como un elemento nuevo de la conectividad urbana de Puerto Varas.

Se propone una zona de Infraestructura Exclusiva (ZI) con la finalidad de entregar a la ciudad espacios para el reconocimiento de infraestructura sanitaria al interior de la ciudad. Se identifican 4 plantas, de las cuales tres de ellas de acuerdo a los resultados del informe de riesgo se encuentran expuestas a riesgos de emoción en masa, situación considerada de especial interés, ya que estos equipamientos son elementos vitales para el funcionamiento de la ciudad. Esto se señala con la finalidad de tomar medidas tendientes a mitigar tal situación.

**Cuadro 12. Condiciones de Edificación.**

Zona		Superficie de subdivisión	Densidad bruta máxima	Altura máxima
AREA VERDE	ZAV	2500	-	7
CEMENTERIO	ZC	2500	-	7
EQUIPAMIENTO (hospitalario)	ZE	2500	-	17,5
EQUIPAMIENTO MIXTO	ZEM	300	67	10,5
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	ZES	1000	-	10,5
HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	ZH1	2500	12	7
HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	ZH2	1000	40	7
HABITACIONAL MEDIA BAJA	ZH3	500	80	10,5
HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	ZH4	400	200	9
HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	ZH5	250	400	10,5
MIXTA	ZM	300	267	14

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Zona		Superficie de subdivisión	Densidad bruta máxima	Altura máxima
MIXTA TURISTICA	ZMT	450	100	10,5
PATRIMONIAL	ZP	350	80	9
PARQUE URBANO	ZPU	2500	-	7
CENTRO	ZC	400	75	10,5
CENTRO CÍVICO	ZCC	400	75	10,5
ZONA TIPICA 1	ZT1	350	60	7
ZONA TIPICA 2	ZT2	450	100	7
ZONA TIPICA 3	ZT3	2500	-	9
ZONA INFRAESTRUCTURA EXCLUSIVA	ZI	2500	-	7

Fuente: Elaboración propia.

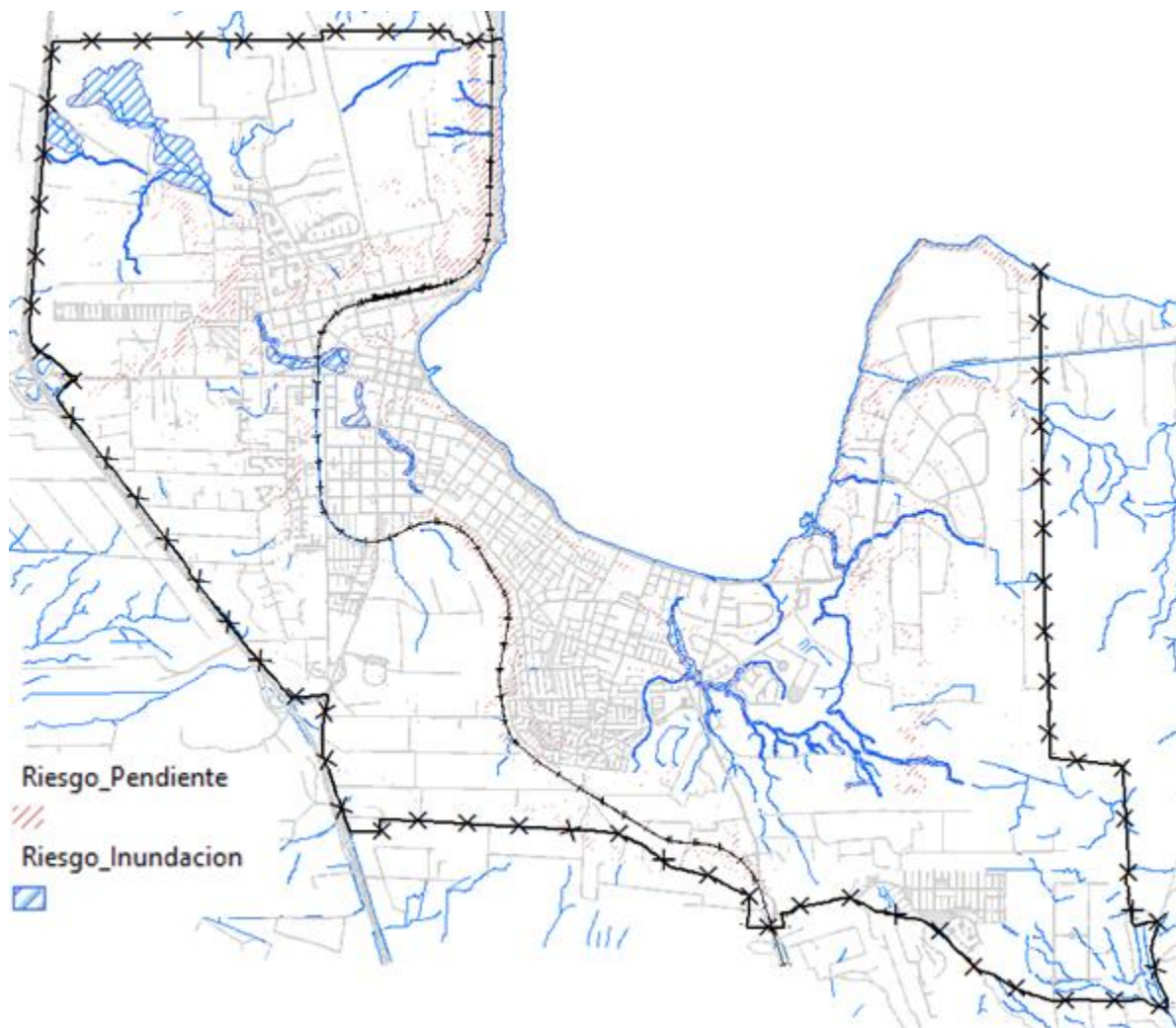
### ZONAS DE RIESGO

Las zonas de riesgo definidas por el estudio de riesgo corresponden a áreas de inundación y remoción en masa.

Las áreas de inundación se definen en torno a las quebradas tributarias del Lago Llanquihue. La superficie de inundación comprende una superficie total de 16 hectáreas.

Se identifican peligro de remoción en masa en torno a quebradas y en sectores del borde Lago especialmente en el sector nororiente en borde lago y al oriente. La superficie afectada por estos fenómenos corresponde a 102 hectáreas.

Figura 19. Riesgos definidos por el estudio de riesgo.



Fuente: Elaboración propia.

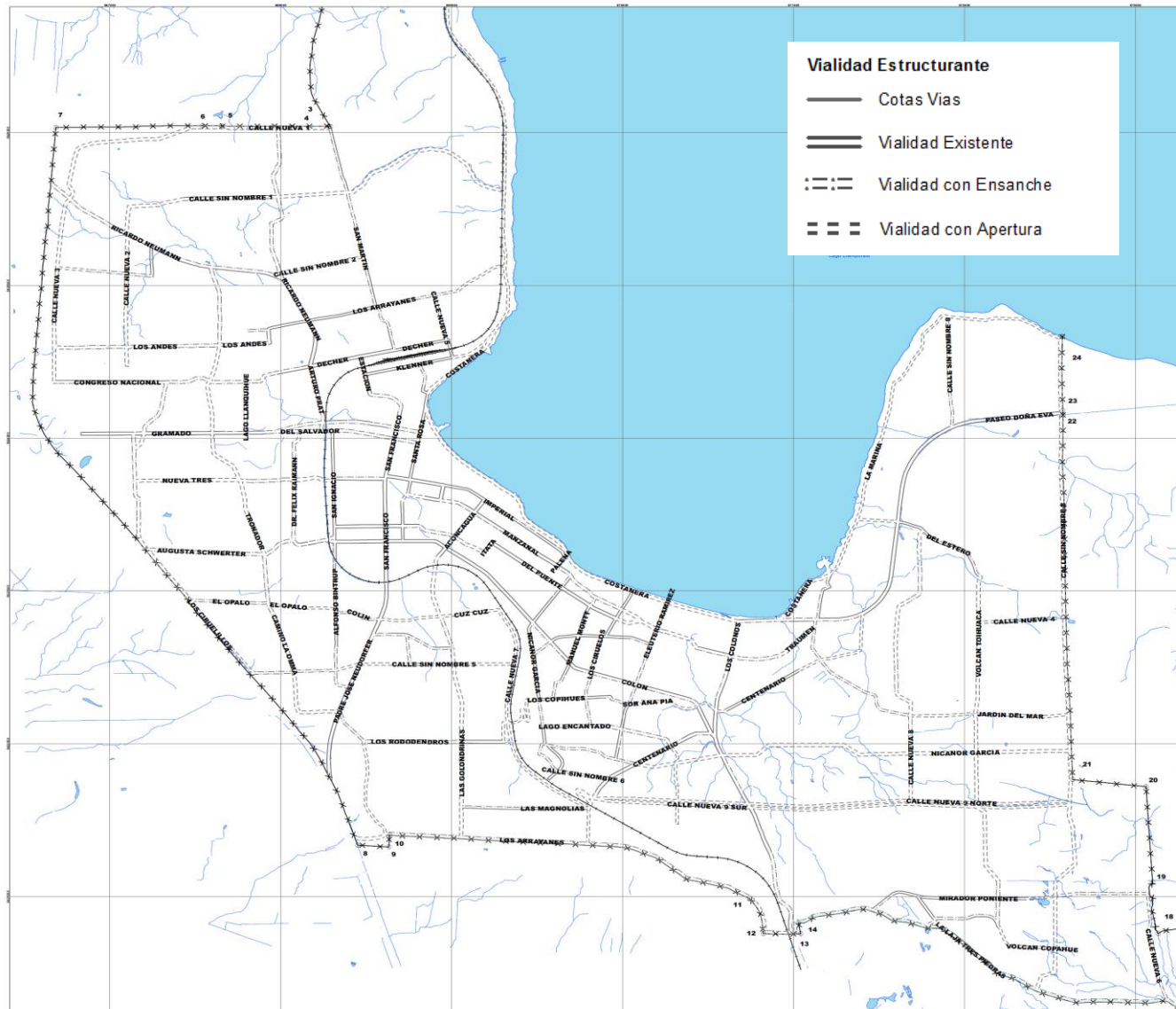
### **VIALIDADES**

Se proponen nuevas vialidades las cuales pretenden entregar mejoras en la conectividad interna de la localidad, por ello tanto en el sector oriente como en el norponiente de la localidad se observan nuevas vialidades tendientes a conectar los nuevos sectores incorporados a las áreas urbanas.

Además se pretende entregar una alternativa vial al borde costero en el sector alto conectando nuevas vialidades a las vías ya existentes.

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Figura 20. Vialidad Propuesta



Fuente: SURPLAN.

### XIII.- RESULTADOS DE LA COORDINACIÓN CON LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

### XIV.- ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (OAE) CONVOCADOS Y PARTICIPANTES

En el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas contempla 2 reuniones con la participación de los Órganos de la Administración del Estado, esto con el objetivo de recibir retroalimentación de los servicios públicos, respecto de dos temas: el inicio del procedimiento de EAE, abordado en la reunión 1, y de la evaluación ambiental estratégica de las alternativas del Plan contemplado en la reunión 2.

La reunión 1 se realizó en dependencias de la Municipalidad de Puerto Varas a las 11 horas del día 22 de Abril del año 2015, tuvo por objetivo exponer el inicio de proceso de EAE para el PRC de Puerto Varas y establecer el dialogo para una retroalimentación de los OAE con respecto a temas de relevancia para el Plan. En la reunión se expusieron cada uno de los temas que se deben considerar en el oficio de inicio entre ellos: objeto, Justificación, fines y metas del Plan, Ámbito de aplicación, contexto territorial, instrumentos y estudios considerados, y el criterio de sustentabilidad y los objetivos ambientales preliminares.

La reunión 2 se realizó en dependencias de la Municipalidad de Puerto Varas el día 25 de enero del año 2017, tuvo como objetivo exponer los resultados del diagnóstico ambiental, los factores críticos de decisión y la evaluación de las alternativas. En la reunión se expusieron antecedentes de desarrollo del Plan, partiendo por el diagnóstico ambiental estratégico, factores críticos y evaluación ambiental estratégica de las alternativas propuestas de Plan.

A continuación se presenta un listado con los Órganos de la Administración del Estado (OAE) convocados y asistentes a la reunión 1 y 2.

**Cuadro 13. Órganos de la Administración del Estado Convocados y asistentes a reunión.**

OAE CONVOCADOS	ASISTENTES REUNIÓN 1	ASISTENTES REUNIÓN 2
SEREMI de Agricultura		X
SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO (SAG)		
SEREMI MINVU		X
SEREMI Medio Ambiente (encargado EAE)	X	X
GOBIERNO REGIONAL (división de planificación de desarrollo Regional)		
CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES		
SEREMI MOP		
SEREMI SALUD (profesionales a cargo SEIA y EAE)	X	X
MOP Dirección General de Aguas (DGA)		
MOP Dirección de Obras Hidráulicas (DOH)		
MOP Dirección Regional de Vialidad	X	
MOP Dirección de Planificación (DIRPLAN)		
SEREMI DE ECONOMÍA, FOMENTO Y TURISMO		
GOBERNACIÓN PROVINCIAL DE LLANQUIHUE		
SEREMI BIENES NACIONALES		
CORPORACIÓN NACIONAL FORESTAL (CONAF)		
Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)		X

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

OAE CONVOCADOS	ASISTENTES REUNIÓN 1	ASISTENTES REUNIÓN 2
SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones.		
Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN)		X
SEREMI Ministerio de Desarrollo Social		
SEREMI Ministerio de Energía		
SEREMI Ministerio de Minería		
SEREMI Hacienda		
Servicio de Vivienda y Urbanización	X	
SEREMI Educación		

Fuente: Elaboración propia.

Los resultados obtenidos de ambas reuniones fueron revisados, y evaluados en razón de su incorporación en las consideraciones ambientales y en la elaboración del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

### XIV.1.1.-METODOLOGIA UTILIZADA EN REUNIONES

La reunión 1 y 2 se dividió en tres momentos, el primero de ellos corresponde a la presentación general y resultados del diagnóstico comunal, el segundo momento corresponde a elementos relevantes de la Evaluación Ambiental Estratégica y el tercer momento referido a la participación y consulta a mano alzada y la aplicación de una hoja de consulta.

A cada uno de los asistentes, una vez finalizadas ambas reuniones, se entregó una hoja de consultas (Ver Anexo 1). Esta hoja pretende obtener de los OAE antecedentes relevantes y observaciones que ayuden a la elaboración del proceso de EAE.

Es importante mencionar que las hojas de consulta fueron respondidas presencialmente y algunas fueron enviadas vía electrónica.

A continuación se presentan la sistematización de las observaciones realizadas por los servicios públicos en ambas reuniones.

### XIV.1.2.-RESULTADOS OBTENIDOS EN LA REUNIÓN 1

La hoja de consulta aplicada en la reunión 1 se orienta a obtener observaciones o mayores antecedentes respecto del criterio de sustentabilidad, objetivos ambientales e información que los servicios consideren necesario para el Plan.

De la aplicación de esta hoja se obtuvieron las siguientes observaciones:

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Cuadro 14. Órganos de la Administración del Estado Convocados y asistentes a reunión.**

PARTICIPANTE	CARGO	OBSERVACIONES A HOJA DE CONSULTA		
		CRITERIO DE SUSTENTABILIDAD	OBJETIVO AMBIENTAL	INFORMACIÓN DISPONIBLE
Ingrid Cartes Espinoza	Dirección de Vialidad (proyecto y planificación)	N.O	N.O	Señala la existencia de un proyecto denominado "Construcción conexión vial sector Llanquihue - Puerto Varas en Etapa de prefactibilidad". Consultas a Ingrid Cartes E a correo electrónico: ingrid.cartes@mop.gov.cl y fono: 2382054 - 2382055
Claudio Castro Silva	Ministerio de Medio Ambiente	Se sugiere extraer las ideas fuerza contenida en el criterio de sustentabilidad.	Objetivo 1. Entendiendo que la congestión vehicular produce contaminación acústica y atmosférica, estas últimas corresponderían a la problemática ambiental. Objetivo 2. Se sugiere incorporar el o los nombre y/o localización de los espacios públicos y/o áreas verdes. Objetivo 3. Si se refiere a la proliferación de microbasurales debiera explicitar la localización específica.	Se señalan 3 estudios relevantes: Informe norma calidad 2ª Lago Llanquihue, Expediente EAE PRI Lago Llanquihue Hinterland y Presencia de sitios contaminados.
Raúl Bastidas	SEREMI Salud (profesional SEIA y EAE)	Valida	Objetivo 1. Valida Objetivo 2. Valida Objetivo 3. los sitios eriazos se transforman en microbasurales	Los antecedentes sobre calificación de actividades industriales y otras, pueden obtenerse en la oficina de la SEREMI de Salud ubicada en Antonio varas 216 edificio torre del Puerto, piso 12, en Puerto Montt. En caso de contacto correo electrónico: raul.bastidas@redsalud.gov.cl
Ricardo Matamala	Municipalidad de Puerto Varas (DOM)	Valida	Objetivo 1. Valida. Considerar normas de estacionamientos y vialidad estructurantes para definir la visión y vocación del centro de la ciudad en este objetivo. Objetivo 2. Valida Objetivo 3. Valida.	Los antecedentes señalados son: Seccional zona típica, ordenanza especial de fachadas y ordenanza plan visual.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

PARTICIPANTE	CARGO	OBSERVACIONES A HOJA DE CONSULTA		
		CRITERIO DE SUSTENTABILIDAD	OBJETIVO AMBIENTAL	INFORMACIÓN DISPONIBLE
			Definir uso y forma de intervención de las quebradas	

Fuente: Elaboración propia en base a respuesta de hojas de consulta de participantes.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**XIV.1.3.- RESULTADOS OBTENIDOS EN REUNIÓN 2**

En la reunión 2 se aplicó una hoja de consulta en la que se pretendió obtener observaciones respecto de los factores críticos identificados y la evaluación de las alternativas del Plan en las localidades urbanas propuestas.

**Cuadro 15. Órganos de la Administración del Estado Convocados y asistentes a reunión**

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>CARGO</b>	<b>FACTORES CRÍTICOS</b>	<b>EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS</b>
Mario Castro Maldonado	Secretaría Regional Ministerial de Agricultura Profesional Apoyo	<p>Dentro de los factores críticos presentados en la exposición, note la falta de antecedentes del recurso natural suelo. Debemos estar conscientes que, entre el sector rural y el sector urbano, existe una pugna por ocupación y uso del recurso suelo.</p> <p>Lo anterior, lleva a tener disponible la caracterización del suelo que se incorporaría al área urbana, en términos de su descripción topográfica, de pendientes, de capacidad productiva y de calidad física y química de este recurso, entre otras.</p>	<p>Manifiesto conformidad respecto a las alternativas propuestas para las localidades de Puerto. Varas y Ensenada.</p> <p>Para la localidad de Nueva Braunau, estimo que la alternativa más conveniente es la N° 3, a la que estimo ajustar en los aspectos que se señalan:</p> <p>1° El límite urbano debe incorporar en su totalidad las actuales áreas consolidadas.</p> <p>2° Redefinir las áreas de extensión urbana, especialmente al sur de la ruta V50, para ello es necesario contar con información de la proyección de las actividades económicas de N. Braunau, como, asimismo, tener antecedentes del crecimiento demográfico de esta localidad, en los últimos 20 años.</p>

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>CARGO</b>	<b>FACTORES CRÍTICOS</b>	<b>EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS</b>
---------------------	--------------	--------------------------	-----------------------------------

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Hugo Moreno	Jefe de Oficina Técnica de Puerto Varas SERNAGEOMIN	Respecto del factor N° 4, riesgos naturales, se sugiere nombrarlo como exposición a peligros naturales, haciendo un correcto uso del término.	Respecto a la alternativa 2 seleccionada para Ensenada. -No se considera la zona de peligro del volcán Osorno -Se sugiere la implementación de un reglamento de construcción en zonas de peligro de caída de piroclastos, que establezcan un ángulo de pendientes mínimo de 33° de los techos para evitar colapso de techumbres. -Las alternativas propuestas para Ensenada no varían la exposición al peligro volcánico sin embargo, en la evaluación obtienen puntaje diferente -En relación a la expansión urbana de la localidad, se sugiere dirigir las preferentemente hacia el SO, es decir, hacia la zona BI del mapa de peligros del volcán Calbuco -Considerando la exposición a los peligros de los volcanes Osorno y Calbuco, se sugiere la implementación de un <b>Plan de Emergencia</b> para esta localidad, que es responsabilidad de Puerto Varas.  En estos términos, la opción seleccionada no presenta coherencia con los mapas de peligro de los volcanes Osorno y Calbuco, salvo el sector SO que se emplaza en la zona BI.
-------------	--	---	--

Fuente: Elaboración propia en base a respuesta de hojas de consulta de participantes.

Además de las hojas de consulta se observaron los siguientes aspectos de la presentación:

- La evaluación se debe realizar a cada una de las localidades en estudio, considerando que cada una de ellas posee roles, dinámicas y condiciones geográficas distintas. (SERNAGEOMIN).
- No se observa la relación clara de respecto de la coherencia entre la coherencia de objetivos ambientales y de sustentabilidad. (MINVU)
- Se debe contemplar temas relevantes en el diagnóstico respecto de los incendios forestales y del paisaje, este último con especial énfasis respecto de la importancia de la actividad turística. (SERNATUR)
- Se observan los factores críticos de decisión, señalando la importancia de considerar en el área el desarrollo inmobiliario como un tema clave. (MMA)

Además de esta actividad se hizo una reunión el día 26 de enero en las dependencias del Ministerio de Medio Ambiente en la ciudad de Puerto Montt con Claudio Castro encargado de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). Los temas tratados en esta reunión fueron los siguientes:

- 1.- Factores Críticos de Decisión (FCD)
- 2.- Temas a relevar en el diagnóstico

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

3.- Orientación respecto de metodología y presentación de coherencia de objetivos ambientales, criterios de sustentabilidad y factores críticos de decisión, respecto de los objetivos de planificación.

Respecto de punto 1 se señaló una definición simplificada respecto de los FCD, es así que se definen como temas clave que a veces no inciden en el Plan y que pueden afectar a la Planificación.

El Punto 2 se comentó la necesidad de contemplar en la comuna y en las localidades la importancia del desarrollo inmobiliario, que se señala como uno de los factores críticos más relevantes para la comuna, de acuerdo a las características del paisaje y entorno.

El Punto 3 se entrega como orientación dos informes ambientales de las comunas de Maullín y de Osorno, los cuales se revisaron en los capítulos referidos a objetivos ambientales, criterios de sustentabilidad, factores críticos de decisión y la evaluación de las alternativas, esto con la finalidad de contar con orientación de cómo exponer la coherencia de las consideraciones ambientales respecto de los objetivos de planificación.

## XV.- RESULTADOS DE INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

A continuación se exponen los talleres realizados con la comunidad de las localidades en estudio, técnicos municipales y el Concejo Municipal. Estos se desarrollaron a lo largo de la etapa 2 y 3 del estudio.

**Cuadro 16. Talleres realizados a lo largo del desarrollo del Plan**

FASE II	TALLER	CONSTRUCCIÓN DE DIAGNÓSTICO
Abril	Taller 1 y 2	Encuentro con Alcalde y H. Consejo
	Taller 3	Taller con Técnicos Municipales
	Taller 4	1º Participación Ciudadana en Puerto Varas
	Taller 5	1º Participación Ciudadana en Ensenada
	Taller 6	1º Participación Ciudadana en Nueva Braunau
	Taller 7	Taller Temático
	Taller 8	Taller EAE
FASE III	TALLER	CONSTRUCCIÓN DE IMAGEN OBJETIVO
Octubre	Taller 9	2º Taller Técnicos Municipales
	Taller 10	2º Participación Ciudadana Puerto Varas
	Taller 11	2º Participación Ciudadana Nueva Braunau
	Taller 12	2º Participación Ciudadana Ensenada
	Taller 13	2º Taller Temático
	Taller 14	Taller Capacitación Técnicos Municipales
	Taller Extra	Taller extraordinario en Puerto Varas

Fuente: Extraída de Informes de Participación Ciudadana Etapa 2 y 3.

Los resultados que se exponen de los talleres corresponden principalmente a aquellos relacionados con la propuesta del Plan y las observaciones y perspectivas de desarrollo que ven para el desarrollo de cada una de las localidades. Se consideran estos talleres debido a la importancia que revierte en la formulación del Plan el señalar las observaciones respecto de las perspectivas de desarrollo trabajadas con la comunidad y con los técnicos municipales.

Es importante señalar que se han realizado talleres durante el año 2017, específicamente en enero. Estos talleres tenían por objetivo exponer y trabajar en el proyecto de Plan. Los resultados fueron sistematizados en el Informe de Participación ciudadana. Se observaron aspectos principalmente referidos a las alturas en la ciudad de Puerto Varas y se trataron temas referidos al crecimiento de la ciudad.

### XV.1 LOCALIDAD DE PUERTO VARAS

Para la localidad de Puerto Varas se exponen los resultados del Taller N° 10 realizado con la comunidad el día 15 de octubre del año 2015. Se contempla este taller debido a la relevancia de los antecedentes señalados para la estructuración de las alternativas del Plan. A continuación se exponen las observaciones realizadas a las dimensiones de las opciones de desarrollo.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

**Cuadro 17. Dimensiones de Evaluación de Opción de Desarrollo**

<b>Formas de Crecimiento</b>
Considerar la morfología de la ciudad en su condición de "anfiteatro"
Se sugiere congelar procesos de edificación
Se sugiere un crecimiento orgánico
<b>Conectividad</b>
Pensar la costanera con vocación turística
Habilita la costanera con mejor luminaria, ensanche y ciclovías
Crear zonas peatonales en el centro, ver la posibilidad que el centro sea peatonal
Potenciar otra vía para evacuar tránsito de los autos y camiones
No crear vías de alta velocidad
Importancia en la conectividad con los caminos rurales
Crear By Pass hacia Ensenada, incluir ciclovías
Crear By Pass hacia Llanquihue (camino vecinal Molino Viejo)
<b>Centralidades</b>
No incluir zona industrial en Puerto Varas
Mejorar relación entre centro y pericentro a través de las quebradas
Potenciar nodos de conectividad a través de servicios
Incluir el trabajo del Seccional de Barrio Típico
Construir áreas verde con más metros cuadrados (no bandejonas ni plazas chicas)
Impulsar a Ensenada como otro centro turístico
<b>Diversificación de puntos de interés</b>
Crear un rodoviario que agrupe todas las líneas de buses
Que el rodoviario esté afuera de la ciudad
Potenciar el Valle Mirador como un paseo peatonal
Potenciar sectores de interés como Barrio Estación (Decher-Klenner)
Crear áreas verdes
Potenciar la costanera como área de interés y paseo peatonal

Fuente: Extraído de Informe 2 de Participación ciudadana, Taller comunidad N° 10 (Octubre 2015).

Así mismo formularon observaciones al Plan, las cuales se describen a continuación:

- El polígono proyectado a industria /bodegaje no es bien evaluado por parte de los asistentes, ya que señalan que la ciudad nunca ha tenido esa vocación

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

- Se señala la importancia de peatonalizar algunos sectores del centro de la comuna, ya que hay temporadas del año que es muy difícil y complejo circular con vehículos
- Paralizar construcciones al borde lago, se considera negativo el desarrollo en ese sector
- Generar un proyecto turístico atractivo para el lago, se cree que ha sido mal explotado por ejemplo en términos de deportes náuticos
- Preocupación por la capacidad que tienen los equipamientos de la comuna frente a la explosión de nuevos habitantes que han llegado a vivir a la zona
- Se considera importante considerar Puerto Varas en conjunto con la planificación de las ciudades orilla de lago Llanquihue

### TALLER EXTRAORDINARIO ANTEPROYECTO

Se realizaron taller extraordinario para la comunidad de Puerto Varas, con la finalidad de exponer a la comunidad el desarrollo de las opciones de desarrollo, realizado el 9 de julio del 2016, en específico referido a la evaluación de alternativas u opción de desarrollo para la localidad, los resultados se exponen a continuación:

- **Borde Costero**

Se reconocen las siguientes características destacadas por los participantes:

Borde costero debería ser peatonal

Borde costero con edificación equilibrada en densidad y altura media

Espacio público preferente para actividades al aire libre

Proteger el paisaje, sus vistas y que exista transparencia

Crear espacios verdes con paisajismo

- **Medio Ambiente y Espacio Público**

Valorizar los sectores como cerro Philipi y cerro Calvario, hacer programas para uso recreativo y cultural.

El lago no es alcantarillado de la ciudad

Recuperación de la línea del tren por donde hay circulación de turistas

Áreas verdes unidas entre sí, y con infraestructura de uso público, y ojalá un gran parque público.

- **Movilidad**

Centro peatonal, veredas amplias privilegian circulación peatonal

Disponer de áreas de estacionamientos periféricos al centro

Crear ciclovías que conectan el centro con camino Ensenada, zona colegio alemán con colegio Puerto Varas

Eliminar terminal de buses del centro

- **Crecimiento**

Crecimiento en que haya distintos barrios con sus servicios, que no sea necesario ir al centro para todo

Que exista un sistema de reciclaje, puntos limpios, huertos urbanos

Edificación de baja altura, máximo 5 pisos

Integrar en opción a segregación

- **Patrimonio**

Identificar casas patrimoniales para proteger

Proteger las áreas verdes que otorgan identidad y pertinencia a la ciudadanía

Invertir en un patrimonio poco valorizado y usarlos en las actividades culturales

Las observaciones realizadas por la comunidad junto a los talleres técnicos fueron estudiadas, y en algunos casos incorporados a la propuesta final, esto en función si se relaciona con la perspectiva municipal, respondiendo a su vez con la vocación de las localidades en estudio.

### **Taller extraordinario Anteproyecto**

El día sábado 30 de julio del 2016 se realizó igualmente un taller extraordinario con la finalidad de presentar y obtener retroalimentación de la comunidad respecto del anteproyecto. De este taller se realizaron las siguientes observaciones:

- **Movilidad:**

-Conexión Alerce Ruta 5

-Conexión a Llanquihue

-Acceso Ruta 5

-Que la circunvalación se conecte con la ruta metropolitana

- **Proyectos:**

-Crear Barrio Industrial, no hay coincidencia en cuanto al lugar que este debe ocupar, un grupo plantea que se debe instalarse fuera de Puerto Varas y otro grupo señala que se debe ubicar en Nueva Braunau.

-Crear ZODUC, dos grupos propone crear ZODUC, un grupo indica que sería apropiado que se ubique en el Nor-oeste y el segundo grupo propone que se instale en el sur-este.

-Construir un puerto seco en la entrada sur de Puerto Varas.

-Construir estacionamientos subterráneos.

- **Borde Lacustre:**

-Se plantea que se necesita hacer un tratamiento del borde lacustre, ojalá un borde transparente, un tercer grupo propone un esquema para la costanera que consiste en paseo peatonal, vía vehicular, ciclovía.

- **Alturas propuestas:**

-Solo un grupo propone detalles en términos de altura, primera fila máxima 10,5 metros, uso libre de placa, ejes estructurantes: mayor altura 5 pisos y ejes viales: sub división 500 m2.

- **Áreas verdes:**

-Un grupo propone incorporar la línea de tren y sumarla como una faja a áreas verdes y un segundo grupo propone crear un parque comunal con ciclovías en su interior.

-Se propone crear policentros al interior de la ciudad e integrar el Molino Viejo.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Finalmente podemos mencionar lo que planteo un grupo con respecto a las problemáticas que el PRC debería resolver en la comuna: dar solución al impacto vial, tratamiento de aguas servidas, Plan maestro de aguas lluvias, proyección crecimiento 3% sobre 25.000 habitantes urbanos, en 20 años 50.000 habitantes.

**XVI.- IDENTIFICACIÓN DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO SEÑALANDO MEDIDAS PROPUESTAS POR EL INFORME AMBIENTAL AL PLAN**

A continuación se presenta la propuesta de los indicadores de seguimiento del Plan Regulador Comuna de Puerto Varas, considerando la Identificación de indicadores de seguimiento de eficacia e indicadores de Rediseño del Plan.

Los indicadores se definen por la Guía de orientación para el uso de la evaluación ambiental estratégica en Chile (2015) como: corresponden a la métrica de la evaluación y pueden ser cuantitativos o cualitativos. Los indicadores no deben ser descriptivos, sino indicativos. Su selección debe ser especificada de acuerdo al contexto y necesidades de cada proceso de decisión. En relación a ello y entendiendo que existen dos tipos de indicadores una de seguimiento y otros de rediseño a continuación se exponen los indicadores definidos de acuerdo al contexto del Plan.

**XVI.1 Indicadores de Seguimiento de eficacia.**

Los indicadores de eficacia se definen a partir de la medida la estimación de medidas para lograr la obtención de las metas ambientales propuestas. En función de ello a continuación se presentan los indicadores basados en los objetivos ambientales propuestos.

OBJETIVOS AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN	FORMA DE CALCULO	PLAZO Y RANGO	FUENTE Y RESPONSABLE.
Disminuir los efectos causados por la congestión vehicular de la ciudad de Puerto Varas	Porcentaje de fajas de utilidad pública construida.  <u>Datos referencia de la propuestas:</u>  KM lineales propuestos en aperturas: 98,3 KM.	(km de faja de utilidad pública construida / km de faja de utilidad pública propuestas)*100	<b>Plazo:</b> Anual  <b>Rango:</b> Bueno: Cuando no existen denuncias referidas a esta temática  Medio: inferior al 25% denuncias en el sector  Malo: Sobre 50% denuncias en un sector	DOM O Departamento de Medio Ambiente
	Porcentaje de fajas de utilidad pública construida de uso compartido.  <u>Datos referencia de la propuestas:</u>  KM lineales: 64 km lineales de vialidades con un ancho igual a 20 m, lo cual permite modos compartidos.	(km de vías de uso peatonal o ciclovías / km de vías de uso peatonal o ciclovías propuestas)*100	<b>Plazo:</b> Anual  <b>Rango:</b> Bueno: Cuando no existen denuncias referidas a esta temática  Medio: inferior al 25% denuncias en el sector  Malo: Sobre 50% denuncias en un sector	DOM O Departamento de Medio Ambiente
Aumentar la superficie de espacios públicos y áreas verdes	Superficies de áreas verdes consolidadas construidas anualmente.	(m <sup>2</sup> de áreas verdes construida / m <sup>2</sup> de áreas verdes propuestas)*100	<b>Plazo:</b> Anual  <b>Rango:</b> Bueno: Cuando no	DOM O Departamento de Medio Ambiente

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

<b>OBJETIVOS AMBIENTAL</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>FORMA DE CALCULO</b>	<b>PLAZO Y RANGO</b>	<b>FUENTE Y RESPONSABLE.</b>
	<p><u>Datos referencia de la propuestas:</u> ZAV propuestas: 120 hectáreas</p> <p>ZPU: propuestas: 114 hectáreas.</p>		<p>existen denuncias referidas a esta temática</p> <p>Medio: inferior al 25% denuncias en el mismo sector</p> <p>Malo: Sobre 50% denuncias en un sector</p>	
<b>Disminuir las superficies subutilizadas o sitios eriazos al interior de las áreas urbanas.</b>	Porcentaje de sitios eriazos existentes	$(N^{\circ} \text{ de sitios eriazos actuales} / N^{\circ} \text{ de sitios eriazos totales}) * 100$	<p><b>Plazo:</b> Anual</p> <p><b>Rango:</b> Bueno: Cuando no existen denuncias referidas a esta temática</p> <p>Medio: inferior al 25%</p> <p>Malo: Sobre 50% denuncias en un sector</p>	DOM O Departamento de Medio Ambiente
<b>Evitar los efectos de los peligros naturales sobre la población.</b>	Porcentaje de hogares en riesgo debido a Construcción inadecuada o ubicación en áreas con riesgo no mitigable	$(N^{\circ} \text{ de viviendas afectadas por peligros naturales} / N^{\circ} \text{ de viviendas afectadas por peligros naturales previo a la entrada en vigencia del Plan}) * 100$	<p><b>Plazo:</b> Anual</p> <p><b>Rango:</b> Bueno: &lt; a 10%</p> <p>Medio: 10 y 20%</p> <p>Malo: &gt;a 20%</p>	DOM O Departamento de Medio Ambiente
<b>Favorecer la disminución de impactos del área urbana hacia áreas rurales.</b>	N° de denuncias en Municipio por actividades urbanas e impactos hacia áreas rurales.	$(N^{\circ} \text{ de denuncias recibidas en el área urbana})$	-	DOM O Departamento de Medio Ambiente
<b>Generar equilibrio respecto del acceso a áreas verdes, equipamiento, infraestructura y mejoras en la movilidad.</b>	Habitantes por hectáreas de áreas verdes por sectores.	Habitantes por hectárea	<p><b>Plazo:</b> Anual</p> <p><b>Parámetros:</b> - 9 hab/hectáreas tomándolo como parámetro de la OMS.</p>	DOM O Departamento de Medio Ambiente
	<p>Porcentaje de viviendas con acceso a equipamientos básicos y servicios. Principales centros. (1,6 kilómetros)</p>	$(\text{Viviendas con accesibilidad a servicios y comercio a distancia caminables posterior a la entrada en vigencia del Plan} / \text{Total de viviendas}) * 100$	<p><b>Plazo:</b> Anual</p> <p><b>Parámetros:</b> Bueno: &gt; a 100%</p> <p>Medio: 100% (base de viviendas y</p>	DOM O Departamento de Medio Ambiente

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

<b>OBJETIVOS AMBIENTAL</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>FORMA DE CALCULO</b>	<b>PLAZO Y RANGO</b>	<b>FUENTE Y RESPONSABLE.</b>
		viviendas con accesibilidad a servicios y comercio a distancia caminables previo a la aplicación del Plan) *100	accesibilidad actuales)  Malo: < a 100%	

Fuente: Elaboración propia.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**XVI.2 Indicadores de Rediseño.**

Los indicadores de rediseño se definen en base a variables que permitan establecer en base al horizonte de planificación, cálculos que permiten establecer la caducidad del Plan.

<b>CRITERIO DE REFORMULACIÓN</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>FORMA DE CALCULO</b>	<b>PAZO Y RANGO</b>	<b>FUENTE Y RESPONSABLE</b>
<b>Demanda de suelos</b>	Porcentaje de ocupación del área urbana para uso de residencia.	(Uso residencial actual / Uso residencial) propuesto en el Plan)*100	Si el Rango de porcentaje supera el 100% es necesario considerar un cambio y posible ampliación del límite urbano para uso residencial.	Datos PRC vigente (zonificación y normativa urbanística)-y cálculos municipio. DOM - SECPLA
<b>Densidad Habitacional</b>	Porcentaje de la densidad actual	$IDH = (DA / DB) * 100$ IDH= indicador de densidad habitacional DA: Densidad actual por zonas DB: Densidad bruta máxima	Un parámetro de rediseño es que la densidad real se acerque al máximo bruto permitido por el instrumento de planificación. Existiendo una proporción no superior al 80% a la densidad bruta máxima.  Para determinar la densidad real se deben realizar cálculos en municipio por zona (n°hab/sup de la zona).	Datos PRC vigente (zonificación y normativa urbanística)-y cálculos municipio.  DOM - SECPLA
<b>Altura de la Edificación</b>	Indicador con tendencia a copar la altura por zonas de Plan.	$ICA = (NEA/NE) * 100$ ICA= indicador con tendencia copar la altura  NE: Número de edificaciones por zonas con alturas cercanas a la altura máxima.  NEA: Número de edificaciones	Cuando exista una tendencia a copar la altura de la edificación para cada barrio.  Si existen en una zona un número x de edificaciones, si el 60% cuenta con alturas cercanas a la altura máxima de edificación. Es necesario evaluar la posibilidad de rediseño del Plan.	Permisos de edificación DOM y cálculos por zonas del Plan.

Fuente: Elaboración propia.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**XVII.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- CIREN CORFO. “Determinación de erosión potencial y actual del territorio de Chile – Región de Los Lagos”. 2007 - 2010. Página web: <http://bibliotecadigital.ciren.cl/gsdlexterna/collect/bdirenci/index/assoc/HASH01fa.dir/PC15110.pdf>
- DGA. Diagnóstico y Clasificación de los cursos y cuerpos de agua según objetivos de calidad. Cuenca río Maullín. Diciembre 2004.
  
- Datos SIG Puerto Varas. Proporcionados por el Municipio de Puerto Varas.
  
- Ilustre Municipalidad de Puerto Varas. Plan Maestro Centro Cívico y Costanera Puerto Varas. 2013.
  
- Ilustre Oscar Orozco. Tesis: “Sistema de Centros eruptivos de flaco de erupción de 1835 A.D. Volcán Osorno” Universidad de Chile. Año 2009.
  
- Ilustre Municipalidad de Puerto Varas. Plan de Desarrollo Comunal de Puerto Varas (2013 - 2018)
  
- Ilustre Municipalidad de Puerto Varas. Plan Visual de Puerto Varas. 2013.
  
- Plan Regulador Intercomunal Llanquihue – Puerto Montt. Expediente completo.
  
- Plan Regulador Comunal Vigente de Puerto Varas. 1990.
  
- Superintendencia de Medio Ambiente. Informe de Fiscalización Ambiental. Norma secundaria de Calidad Ambiental para la protección de las Aguas del Lago Llanquihue. 5 de Marzo 2014.
  
- Universidad de Chile. Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas. 2006.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

XVIII.- ANEXO 1. OFICIOS DE INICIO - RESPUESTA Y HOJAS DE CONSULTA.

Oficio de Inicio Evaluación Ambiental Estratégica PRC de Puerto Varas



pa

ORD. : N° 000186  
ANT. : No hay.-  
MAT. : Remite ORD N° 264 del 15/04/2015, de  
Municipalidad de Puerto Varas,  
informando inicio EAE correspondiente al  
Plan Regulador Comunal de Puerto  
Varas, Provincia de Llanquihue, Región  
de Los Lagos.-

Puerto Montt, **21 ABR. 2015**

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

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

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

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

Sin otro particular, se despide atentamente.



JPC/CCS/asn

Distribución:  
• Destinatario.  
• Seremi MMA Región de Los Lagos.

[www.mma.gob.cl](http://www.mma.gob.cl)

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



ORD.: 000264

ANT.: Plan Regulador

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

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

Puerto Varas, 15 ABR. 2015

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

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

De mi consideración,

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

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

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

I. Municipalidad de Puerto Varas - San Francisco 413 - (56) - (065) - 361 100 Fax: 361 343 [www.pto-varas.cl](http://www.pto-varas.cl)  
Región de Los Lagos - Chile





**3. Fines o Metas del Plan.**

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

**4. Ámbito de Aplicación del Plan.**

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

**5. Descripción del Contexto.**

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

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

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



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

- **Puerto Varas.**

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

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

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

- **Ensenada.**

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

- **Nueva Braunau.**

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

**Problemáticas Ambientales.**

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

##### Criterio de Desarrollo Sustentable.

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

##### Objetivos Ambientales Preliminares.

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



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

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

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

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


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

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS



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

Sin otro particular, saluda atentamente.

  
ALCALDE  
ROBERTO BERGER SCHMIDT  
ALCALDE

I. MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

  
MNH/MTA/smo

Distribución:

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



# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

## Oficio de Respuesta Ministerio de Medio Ambiente



ORD. N° **151626** / 15

**ANT.:** 1) Oficio. Ord. N° 186, del 21 abril de 2015, de la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de los Lagos, que remite oficio de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del "Plan Regulador Comunal de Puerto Varas".  
2) Oficio. Ord. N° 264, del 15 abril de 2015, de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas, que informa Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del "Plan Regulador Comunal de Puerto Varas".

**MAT.:** Responde Presentación de Inicio EAE del "Plan Regulador Comunal de Puerto Varas".

**SANTIAGO,** 04 MAY 2015

**DE: SR. MARCELO MENA CARRASCO  
SUBSECRETARIO  
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE**

**A: SR. JORGE PASMÍNIO CUEVAS  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE MEDIO AMBIENTE  
REGIÓN DE LOS LAGOS**

En atención a lo expuesto en el Ordinario del Antecedente 2), se hace presente que la Oficina de Evaluación Ambiental de este Ministerio toma conocimiento del inicio del proceso de EAE del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas (en adelante PRC o plan).

La presentación de inicio que la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos ha hecho llegar a este Ministerio, da cuenta de los siguientes aspectos:

- i. Criterio de Sustentabilidad
- ii. Objetivos Ambientales
- iii. Organismos del Estado convocados a participar en el proceso de EAE

Para apoyar el proceso de aplicación de EAE se realizan las siguientes recomendaciones para la elaboración del Informe Ambiental:

- a) Se entenderá por Criterio de Desarrollo Sustentable, aquel que permite la elección de la opción estratégica de desarrollo (alternativa) a través de la cual sería posible alcanzar los objetivos estratégicos deseados y definidos por el instrumento de planificación.

Entonces, dicho criterio, será un elemento que permitirá tomar la decisión al momento de evaluar las opciones estratégicas de desarrollo (alternativas), siendo así un requisito o condicionante del desarrollo sustentable a cumplir por el plan.

Se incluyen también, aquellos que se desprendan o provengan de los instrumentos estratégicos que dan el contexto al PRC, tales como políticas y/o planes que entreguen el marco estratégico para la elaboración del plan en cuestión.

Para lograr un mejor entendimiento, se señalan algunos ejemplos de criterio:

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

- Propiciar reutilización de espacios baldíos
- Facilitar estructura de barrios
- Asegurar la accesibilidad de áreas verdes y zonas de esparcimiento
- Propiciar la integración de espacios suburbanos

Por último, debe evidenciarse una coherencia interna entre los objetivos de planificación con el criterio de desarrollo sustentable y con los objetivos ambientales.

- b) Respecto de los objetivos ambientales, se sugiere considerar los siguientes aspectos:
- Se entenderá por objetivo ambiental a la meta o metas de carácter ambiental que busca alcanzar el Plan Regulador Comunal.
  - Los objetivos ambientales deben estar relacionados con las materias asociadas a la problemática que motiva el proceso de planificación, considerando el contexto del Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE) del territorio a planificar. Ello deberá incluir en ello los problemas ambientales estratégicos; propios y específicos del territorio a planificar, excluyendo la definición de objetivos ambientales genéricos y/o generales.
  - Debe existir una coherencia interna entre los objetivos ambientales y los objetivos propios del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, también denominados objetivos de planificación.
  - Los objetivos ambientales pueden dar cuenta de propuestas positivas para el medio ambiente.
- c) Respecto de la identificación de Factores Críticos para la decisión, se deben señalar los temas claves o relevantes que inciden en la formulación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas. Es decir, los temas que pueden inhibir o potenciar las acciones que se adopten para alcanzar los objetivos deseados.
- d) En la etapa de consulta y trabajo conjunto con los Órganos de la Administración del Estado (OAE), se recomienda convocar a los OAE cuyos Ministerios conforman el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad<sup>1</sup> y todo organismo público con competencia en las materias objeto de la modificación, de manera de recoger sus aportes durante el proceso de formulación del plan.

Se recomienda interactuar con el Ministerio del Medio Ambiente, a través de su Secretaría Regional Ministerial, de manera previa al ingreso del Informe Ambiental, en al menos cuatro aspectos: identificación y justificación de los factores críticos de la decisión, definición del diagnóstico ambiental estratégico, identificación y evaluación de las opciones de desarrollo y definición del seguimiento de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial. En este contexto, el objetivo del Ministerio es la colaboración y orientación en el proceso de aplicación de la EAE al proceso de planificación.

- e) Se deben señalar los estudios, instrumentos o antecedentes estratégicos que se consideran para la formulación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, sean instrumentos normativos como indicativos, estudios o similares.

Por ejemplo, considerar la Estrategia Regional de Biodiversidad, Plan de Desarrollo Comunal, Plan Regional de Ordenamiento Territorial, entre otros.

---

<sup>1</sup> El Consejo de Ministros para la Sustentabilidad está compuesto por los Ministerios de: Medio Ambiente, Agricultura, Hacienda, Salud, Economía, Fomento y Turismo, Energía, Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, Transporte y Telecomunicaciones, Minería y Desarrollo Social.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Por último, cabe mencionar que el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica se materializa en la evaluación técnica del Informe Ambiental por parte del Ministerio del Medio Ambiente, el que va acompañado por el anteproyecto de PRC, y cuyo contenido básico es el siguiente:

- a) Un índice y un resumen ejecutivo de los contenidos del informe ambiental.
- b) Una descripción clara y detallada de la problemática o situación que presenta la Comuna de Puerto Varas, que gatilla la necesidad de elaborar un Plan Regulador Comunal.
- c) La identificación y descripción del objeto del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas -lo que se quiere hacer-, y de sus objetivos -qué es lo que se apunta a lograr con él -, señalando sus alcances.
- d) Una descripción del ámbito de aplicación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas (contexto territorial).
- e) La identificación y descripción de los objetivos ambientales del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, especificando cuáles son sus alcances.
- f) La identificación y descripción de los criterios de desarrollo sustentable considerados en el diseño del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, estableciendo la relación con los objetivos de planificación.
- g) La identificación de los factores críticos o claves para la decisión.
- h) Un Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE), que incorpore un análisis integrado del sistema territorial identificando los problemas ambientales existentes en las comunas que comprenden el plan y los que pudiera generar la implementación del plan, además de considerar los potenciales conflictos socio ambientales que pudiera enfrentar el proceso de elaboración del plan y su posterior implementación.

Junto a ello debe también incluir los antecedentes que permitan conocer en detalle las opciones estratégicas de desarrollo (alternativas) del plan y su evaluación en función de las oportunidades y riesgos que éstas pueden detonar, a la luz del criterio de desarrollo sustentable y de los objetivos ambientales propuestos.

- i) Incorporar criterios e indicadores de seguimiento que controlen la eficacia del plan, los que deben permitir evaluar los resultados de la implementación del mismo. Junto con ello, incorporar también los criterios e indicadores de rediseño del plan, que permitan evaluar la necesidad de modificarlo o reformularlo.
- j) Incorporar los estudios y/o instrumentos utilizados en la elaboración del plan, señalando cuáles fueron los contenidos o antecedentes considerados en éste último. Asimismo, se debiese analizar la compatibilidad de los objetivos del plan con los instrumentos estratégicos y/o de mayor nivel jerárquico, de manera de establecer una coherencia en las acciones del plan y generar sinergias con los demás instrumentos.
- k) Incorporar los resultados de la coordinación y consulta con los Órganos de la Administración del Estado (OAE) participantes en la elaboración del PRC y los resultados del proceso de participación ciudadana, considerando los siguientes aspectos: forma en que se desarrolló la coordinación y consulta; cuáles fueron los elementos y/o antecedentes aportados al proceso de toma de decisión; y cuáles son los argumentos para que dichos elementos o antecedentes fueran incorporados o desestimados en el proceso de elaboración del PRC.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Todo lo anterior con el objetivo de conocer en qué medida la participación de los OAE influyó en el proceso de toma de decisión.

Junto con estos contenidos mínimos, el Informe Ambiental además debe dar cuenta del proceso de decisión que se realizará con la EAE, es decir, de cómo esta herramienta de gestión ambiental influyó en la toma de decisión que culmina con la propuesta de plan.

Finalmente, se informa que la profesional de la Oficina de EAE que estará apoyando este proceso desde el nivel central del Ministerio del Medio Ambiente, es el Sr. Pablo Quintanilla Román, cuyo correo electrónico es pquintanilla@mma.gob.cl quien se coordinará para todos los efectos con el encargado de la EAE de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos, Sr. Claudio Castro Silva.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



**MARCELO MENA CARRASCO**  
**SUBSECRETARIO**  
**MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE**

JCS/JAC/CSM/PQR/pqr

Distribución:

- Destinatario.
- Seremi de Medio Ambiente Región de los Lagos
- Archivo Unidad EAE.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Hojas de Consulta aplicadas en Reunión 1

DIAGNÓSTICO Y ACTUALIZACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

**HOJA DE CONSULTA**

Reunión 1 Evaluación Ambiental Estratégica

I. Datos Generales

Nombre	IGNACIO CARTES ESPINOZA
Institución a la que representa	DIRECCIÓN DE CALIDAD
Cargo	Proyecto - Planificación

II. Consultas

Responda las siguientes consultas referidas a la materia tratada en la exposición y justifique su respuesta.

1. El criterio de sustentabilidad planteado para la comuna, en específico para el desarrollo de áreas urbanas, posee un planteamiento acorde a las perspectivas de desarrollo de la región y a la perspectiva de sustentabilidad propuesta por la EAE (dimensión ambiental, social y económica).

Observación: Señalar los motivos.	Valida	Replantea

2. Los objetivos ambientales propuestos para el PRC de Puerto Varas se encuentran definidos desde la problemáticas ambientales identificadas. Por lo anterior considera que la definición de cada una de ellos presenta coherencia con la realidad de las localidades.

Objetivo 1. Disminuir congestión Vehicular y contaminación que esto genera.	Valida	Replantea
Observación.		

Objetivo 2. Aumentar las superficies de espacios públicos y áreas verdes.	Valida	Replantea
Observación.		

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

DIAGNÓSTICO Y ACTUALIZACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Objetivo 3. Disminuir las superficies subutilizadas o sitios eriazos al interior de las áreas urbanas.	Valida		Replantea	
Observación.				
3. Desde el sector al que representa (Órgano de la Administración del Estado), existe información relevante desde el ámbito de la planificación y relacionado con las temáticas abordadas en la exposición. (ejemplo: Estudio Patrimonial otorgado por Consejo de Monumentos para un área que se caracterice por su patrimonio histórico o estudio Incendios forestales para una comuna afectada por ellos otorgado por CONAF).				
Nombre estudio o antecedentes	Tipo de información (Digital o papel )	Escala de trabajo	Datos de Contacto para realizar solicitud	

Proyecto " Construcción Cobertura vial Sector LLADUITUE - PUERTO VARAS " EN ETAPA DE REFACCIÓN.

Consultas: Ing. Camilo C.

Correo: ingenieros.cartel@map.gov.cl

Telefono: 238 2054 - 238 2055

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

DIAGNÓSTICO Y ACTUALIZACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

## HOJA DE CONSULTA

Reunión 1 Evaluación Ambiental Estratégica

I. Datos Generales

Nombre	RICARDO MATAMALA M.
Institución a la que representa	Municipalidad de Puerto Varas
Cargo	DIRECTOR DE OBRAS

II. Consultas

Responda las siguientes consultas referidas a la materia tratada en la exposición y justifique su respuesta.

1. El criterio de sustentabilidad planteado para la comuna, en específico para el desarrollo de áreas urbanas, posee un planteamiento acorde a las perspectivas de desarrollo de la región y a la perspectiva de sustentabilidad propuesta por la EAE (dimensión ambiental, social y económica).

Observación: Señalar los motivos.	Valida	Replantea
	✓	

2. Los objetivos ambientales propuestos para el PRC de Puerto Varas se encuentran definidos desde la problemáticas ambientales identificadas. Por lo anterior considera que la definición de cada una de ellos presenta coherencia con la realidad de las localidades.

Objetivo 1. Disminuir congestión Vehicular y contaminación que esto genera.	Valida	Replantea
	✓	

Observación.  
 CONSIDERAR NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS  
 Y VIAS ESTACIONAMIENTOS PARA DEFINIR LA UBICACION  
 Y VOCACION DEL CENTRO DE LA CIUDAD EN ESTE OBJETIVO

Objetivo 2. Aumentar las superficies de espacios públicos y áreas verdes.	Valida	Replantea
		✓

Observación.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

DIAGNÓSTICO Y ACTUALIZACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Objetivo 3. Disminuir las superficies subutilizadas o sitios eriazos al interior de las áreas urbanas.	Valida	<input checked="" type="checkbox"/>	Replantea
--	--------	-------------------------------------	-----------

Observación. DETERMINAR USU y FORMA DE INTERVENCIÓN DE LOS QUEBRADOS.

3. Desde el sector al que representa (Órgano de la Administración del Estado), existe información relevante desde el ámbito de la planificación y relacionado con las temáticas abordadas en la exposición. (ejemplo: Estudio Patrimonial otorgado por Consejo de Monumentos para un área que se caracterice por su patrimonio histórico o estudio Incendios forestales para una comuna afectada por ellos otorgado por CONAF).

Nombre estudio o antecedentes	Tipo de información (Digital o papel )	Escala de trabajo	Datos de Contacto para realizar solicitud
SECCIONAL ZONA TÍPICA	DIGITAL		ASOCIADA URBANISTA
ORDENANZA ESPECIAL LE PACHADAY	PAPEL PDF.		- DOM - ASOCIADA URBANISTA
ORDENANZA PBN VISUAL.	DIGITAL		- ASOCIADA URBANISTA

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

DIAGNÓSTICO Y ACTUALIZACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

**HOJA DE CONSULTA**

Reunión 1 Evaluación Ambiental Estratégica

I. Datos Generales

Nombre	Chadío E. Castro Silva
Institución a la que representa	Sistema Natio AMBIENTE
Cargo	Encargado EAE -

II. Consultas

Responda las siguientes consultas referidas a la materia tratada en la exposición y justifique su respuesta.

1. El criterio de sustentabilidad planteado para la comuna, en específico para el desarrollo de áreas urbanas, posee un planteamiento acorde a las perspectivas de desarrollo de la región y a la perspectiva de sustentabilidad propuesta por la EAE (dimensión ambiental, social y económica).			
Observación: Señalar los motivos. Se sugiere "extraer" los ideas fuerza contenidas en el Criterio Dico Sustentable.	Valida	Replantea	
		X	
2. Los objetivos ambientales propuestos para el PRC de Puerto Varas se encuentran definidos desde la problemáticas ambientales identificadas. Por lo anterior considera que la definición de cada una de ellos presenta coherencia con la realidad de las localidades.			
Objetivo 1. Disminuir congestión Vehicular y contaminación que esto genera.	Valida	Replantea	X
Observación. - Entendiéndose que la congestión vehicular produce contaminación acústica y atmosférica, esta última correspondiente a la problemática ambiental.			
Objetivo 2. Aumentar las superficies de espacios públicos y áreas verdes.	Valida	Replantea	X
Observación. - Se sugiere incorporar el nombre y/o localización de los lugares que se busca incorporar a espacios públicos y/o áreas verdes.			

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

DIAGNÓSTICO Y ACTUALIZACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Objetivo 3. Disminuir las superficies subutilizadas o sitios eriazos al interior de las áreas urbanas.		Valida		Replantea	X
Observación. - Si se refiere a la proliferación de microbarrios, debería explicitarse, así como la o las localizaciones específicas.					
3. Desde el sector al que representa (Órgano de la Administración del Estado), existe información relevante desde el ámbito de la planificación y relacionado con las temáticas abordadas en la exposición. (ejemplo: Estudio Patrimonial otorgado por Consejo de Monumentos para un área que se caracterice por su patrimonio histórico o estudio Incendios forestales para una comuna afectada por ellos otorgado por CONAF).					
Nombre estudio o antecedentes	Tipo de información (Digital o papel)	Escala de trabajo	Datos de Contacto para realizar solicitud		
Informe Normas de Calidad 2º Lpo Uruguay	Digital y Papel	Lpo Uruguay	Sandro Arzueta		
Expediente EAE PBI Lpo Uruguay - Hutor land	Digital y Papel	Intercomunal	Claudio Castro ccastro.10@mun.fov.cl		
Presencia Sitos Contaminados	Digital	Regional	Ivanne Izusilla izusilla.10@mun.fov.cl		

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

DIAGNÓSTICO Y ACTUALIZACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

**HOJA DE CONSULTA**

Reunión 1 Evaluación Ambiental Estratégica

I. Datos Generales

Nombre	Raúl Restrepo S.
Institución a la que representa	Secretaría de Salud.
Cargo	Profesional a cargo de SEIA y EAE.

II. Consultas

Responda las siguientes consultas referidas a la materia tratada en la exposición y justifique su respuesta.

1. El criterio de sustentabilidad planteado para la comuna, en específico para el desarrollo de áreas urbanas, posee un planteamiento acorde a las perspectivas de desarrollo de la región y a la perspectiva de sustentabilidad propuesta por la EAE (dimensión ambiental, social y económica).

Observación: Señalar los motivos.	Valida	Replantea
	X	

2. Los objetivos ambientales propuestos para el PRC de Puerto Varas se encuentran definidos desde la problemáticas ambientales identificadas. Por lo anterior considera que la definición de cada una de ellos presenta coherencia con la realidad de las localidades.

Objetivo 1. Disminuir congestión Vehicular y contaminación que esto genera.	Valida	X	Replantea
---	--------	---	-----------

Observación:

Objetivo 2. Aumentar las superficies de espacios públicos y áreas verdes.	Valida	X	Replantea
---	--------	---	-----------

Observación:

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

DIAGNÓSTICO Y ACTUALIZACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Objetivo 3. Disminuir las superficies subutilizadas o sitios eriazos al interior de las áreas urbanas.	Valida	Replantea
	X	X

Observación:  
*los pillos criados generalmente se transforman en depósito de basuras (microbasuras).*

3. Desde el sector al que representa (Órgano de la Administración del Estado), existe información relevante desde el ámbito de la planificación y relacionado con las temáticas abordadas en la exposición. (ejemplo: Estudio Patrimonial otorgado por Consejo de Monumentos para un área que se caracterice por su patrimonio histórico o estudio Incendios forestales para una comuna afectada por ellos otorgado por CONAF).

Nombre estudio o antecedentes	Tipo de información (Digital o papel )	Escala de trabajo	Datos de Contacto para realizar solicitud

\* Los antecedentes sobre calificación de actividades industriales y otras, pueden obtenerse en la Oficina de la Seremi de Salud ubicada en Antofagasta 216 Edificio Torre del Puerto, piso 12, Puerto Norte.  
 Mi correo electrónico es paul.bastidas@pedsalud.gov.cl.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**





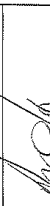




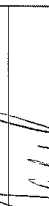
**LISTADO DE ASISTENCIA - REUNIÓN 2 OAE**

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Actividad: Misión Intersectorial 2 (OAE) Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.



Fecha: 25 de Enero 2016

Lugar: Sede de Consejo Municipal.

Nº	NOMBRE	JUNTA DE VECINO/ INSTITUCIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	Francisca Rubio	Sermapgeomin	francisca.rubio@sermapgeomin.cl	98275931	
2.	Natalia Grande	Sermapgeomin	natalia.grande@sermapgeomin.cl	67754516	
3.	Hugo Moreno Roca	SERMAPGEOMIN	hugo.moreno@sermapgeomin.cl	996430245	
4.	Claudio Castro S.	SEREMI TERRO ADRIENTE	ccastro.10@mm.pvs.cl	902220290	
5.	Audrey Sabbiari	Municip PV	audrey.sabbiari@puerto-varas.cl	65-2361216	
6.	Cristina Lopezqui	Sec. PLU- MUNI PTO VARAS	clopezqui@ptovaras.cl	65-2361104	
7.	Andrea Rio A.	SERNATUR	ariosa@sernatur.cl	15323917-7	
8.	RUBEN MATAVALA	MUNICIPALIDAD	R.MATAVALA@PTOVARAS.CL	65-2361213	
9.	JUAN CARLOS E.	DIRECCION VIALIDAD	JUANCARLOS.E@MOP.GOV.CL	65-2382055	
10.	Cintia Gayoso N.	Seremi Agricultura	cintia.gayoso@seremi.agricultura.cl		

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Actividad: Mesa intersectorial 2 (OPE) Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas  
 Fecha: 25 de Enero 2016 Lugar: Salón de Consejo Municipal

Nº	NOMBRE	JUNTA DE VECINO/ INSTITUCIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO	FIRMA
1.	Rodrigo Bastidas S.	Secretaría de Salud	rodrigo.bastidas@red.salud.gov.cl	998713623	
2.	Riela Gallardo J.	Arg. Seremi MUVU	rgallardo.jeminu.d	2225625	
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

## HOJA DE CONSULTA

Reunión 2 Evaluación Ambiental Estratégica - 25.01.2017  
"Estudio Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas"

I. Datos Generales

II. Consultas

Nombre	Hugo Moreno
Institución a la que representa	Sernageomin
Cargo	Jefe de Oficina Técnica Puerto Varas

Responda por favor las siguientes consultas referidas a la materia tratada en la exposición y justifique su respuesta:

1. Respecto de los Factores Críticos de Decisión<sup>1</sup> considerados en la evaluación ambiental estratégica de las alternativas. ¿Usted se encuentra de acuerdo con los señalados?. De no ser así, señale el o los factores que faltó considerar de acuerdo a su criterio.

Respecto al factor crítico n°4: Riesgos Naturales, se sugiere renombrarlo como Exposición a Peligros Naturales, haciendo un correcto uso del término.

2. Respecto de las Alternativas Seleccionadas para las localidades de Puerto Varas, Ensenada y Nueva Braunau. ¿Las opciones de desarrollo o alternativas propuestas tienen coherencia con programas y proyectos conocidos por el sector al cual representa?

Respecto a la alternativa n° 2 seleccionada para Ensenada:

- No se considera la zonación de peligros del volcán Osorno
- Se sugiere la implementación de un reglamento de construcción en zonas con peligro de caída de piroclastos, que establezca un ángulo de pendiente mínimo de 33° de los techos para evitar el colapso de techumbres.
- Las alternativas propuestas para Ensenada no varían la exposición al peligro volcánico, sin embargo, en la evaluación obtienen puntaje diferente.
- En relación a la expansión urbana de la localidad, se sugiere dirigirla preferentemente hacia el SO, es decir, hacia la zona BI del mapa de peligros del volcán Calbuco.
- Considerando la exposición a los peligros de los volcanes Osorno y Calbuco, se sugiere la implementación de un Plan de Emergencia para esta localidad, que es responsabilidad de la Municipalidad de Puerto Varas.

En estos términos, la opción seleccionada no presenta coherencia con los mapas de peligro de los volcanes Osorno y Calbuco, salvo el sector SO que se emplaza en la zona BI.

<sup>1</sup> Factor Crítico de Decisión (FCD): temas que resultan clave para la evaluación ya que son considerados elementos de éxito y foco central de las cuestiones estratégicas de ambiente y sustentabilidad, prioridades que permiten tomar decisión en la planificación. Por ejemplo: Patrimonio puede ser considerado clave para una ciudad en que el patrimonio histórico cobra relevancia como es el caso de planificar la ciudad de Valparaíso, reconocida por UNESCO (2003) como patrimonio de la humanidad.

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

## HOJA DE CONSULTA

Reunión 2 Evaluación Ambiental Estratégica - 25.01.2017

### “Estudio Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas”

- I. Datos Generales
- II. Consultas

Responda por favor las siguientes consultas referidas a la materia tratada en la exposición y

Nombre	Mario Castro Maldonado
Institución a la que representa	Secretaría Regional Ministerial de Agricultura
Cargo	Profesional de Apoyo.

justifique su respuesta:

<p>1. Respecto de los <b>Factores Críticos de Decisión</b><sup>1</sup> considerados en la evaluación ambiental estratégica de las alternativas. ¿Usted se encuentra de acuerdo con los señalados?. De no ser así, señale el o los factores que faltó considerar de acuerdo a su criterio.</p>
<p>Dentro de los factores críticos presentados en la exposición, note la falta de antecedentes del recurso natural suelo. Debemos estar conscientes que, entre el sector rural y el sector urbano, existe una pugna por ocupación y uso del recurso suelo.</p> <p>Lo anterior, lleva a tener disponible la caracterización del suelo que se incorporaría al área urbana, en términos de su descripción topográfica, de pendientes, de capacidad productiva y de calidad física y química de este recurso, entre otras.</p>
<p>2. Respecto de las <b>Alternativas Seleccionadas</b> para las localidades de Puerto Varas, Ensenada y Nueva Braunau. ¿Las opciones de desarrollo o alternativas propuestas tienen <b>coherencia con programas y proyectos conocidos por el sector al cual representa?</b></p>
<p>Manifiesto conformidad respecto a las alternativas propuestas para las localidades de Pto. Varas y Ensenada.</p> <p>Para la localidad de Nueva Braunau, estimo que la alternativa más conveniente es la N° 3, a la que estimo ajustar en los aspectos que se señalan:</p> <p>1° El límite urbano debe incorporar en su totalidad las actuales áreas consolidadas.</p> <p>2° Redefinir las áreas de extensión urbana, especialmente al sur de la ruta V50, para ello es necesario contar con información de la proyección de las actividades económicas de N. Braunau, como, asimismo, tener antecedentes del crecimiento demográfico de esta localidad, en los últimos 20 años.</p>

*(si falta espacio para su respuesta, complete al reverso)*

<sup>1</sup> **Factor Crítico de Decisión (FCD):** temas que resultan clave para la evaluación ya que son considerados elementos de éxito y foco central de las cuestiones estratégicas de ambiente y sustentabilidad, prioridades que permiten tomar decisión en la planificación. Por ejemplo: Patrimonio puede ser considerado clave para una ciudad en que el patrimonio histórico cobra relevancia como es el caso de planificar la ciudad de Valparaíso, reconocida por UNESCO (2003) como patrimonio de la humanidad.

**XIX.- ANEXO 2. ORDENANZA**

**TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1 Generalidades**

El Plan Regulador Comunal Puerto Varas, de ahora en adelante el Plan, está conformado como cuerpo legal por la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad Sanitaria, la presente Ordenanza Local y los Planos que se señalan a continuación:

PRCPV 2017/01a PLANO AREA URBANA DE PUERTO VARAS

PRCPV 2017/01b PLANO AREA URBANA DE PUERTO VARAS

PRCPV 2017/01c PLANO AREA URBANA DE PUERTO VARAS

**TÍTULO II LÍMITE URBANO**

**Artículo 2 Descripción de límites**

El Plan Regulador Comunal de Puerto Varas tiene jurisdicción sobre el territorio incluido dentro del Límite Urbano definido en este Plan conformando las Áreas Urbanas Comunes, el que corresponde a las líneas poligonales cerradas entre los puntos 1 y 20 para el área urbana de Puerto Varas, cuya descripción de puntos y tramos se describen a continuación:

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Cuadro 18 Límite urbano de CENTRO URBANO PUERTO VARAS**

PUN-TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
1	669157,562	5426904,470	Intersección de borde lago Llanquihue con límite comunal (camino Molino Viejo)	1-2	Línea recta que une los puntos 1 y 2
2	668253,114	5426908,195	Intersección de límite comunal (camino Molino Viejo) a 905 m. al poniente de borde lago Llanquihue	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3
3	668289,135	5426039,121	Intersección de límite predial con borde oriente de camino interior sin nombre	3-4	Línea recta que une los puntos 2 y 3
4	668.280,194	5.426.040,587	Intersección de límite predial con borde poniente de camino interior sin nombre	4-5	Línea recta que une los puntos 4 y 5
5	667.653,018	5.426.044,874	Intersección de límite predial con línea paralela 46m al sur de tranque sin nombre	5-6	Límite predial norte que une los puntos 5 y 6
6	667.542,472	5.426.044,290	Intersección de límite predial con línea paralela 85m al norte de calle proyectada Calle nueva 1	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7
7	666.685,273	5.426.035,228	Intersección de límite predial con borde oriente de Ruta 5 sur	7-8	Borde oriente Ruta 5 sur que une los puntos 7 y 8
8	668.450,656	5.421.335,520	Intersección de borde oriente de Ruta 5 sur con línea paralela 84m al sur de Los Arrayanes	8-9	Línea recta que une los puntos 13 y 14
9	668.633,088	5.421.324,875	Intersección de línea paralela 76m al sur de calle Los Arrayanes con línea paralela 182m al oriente de Ruta 5 sur	9-10	Línea recta que une los puntos 9 y 10
10	668.636,267	5.421.401,284	Intersección de borde sur de calle Los Arrayanes y su proyección con línea paralela 182m al oriente de Ruta 5 sur	10-11	Borde sur calle Los Arrayanes que une los puntos 7 y 8
11	670741,164	5420985,151	Intersección de borde sur de calle Los Arrayanes y su proyección con línea paralela 150 m al poniente de vía férrea	11-12	Borde sur de calle Los Arrayanes que une los puntos 20 y 21
12	670822,863	5420758,252	Intersección de borde sur de calle Los Arrayanes y su proyección con línea paralela 2150 m al oriente de Ruta 5 sur	12-13	Límite predial que une los puntos 12 y 13
13	671.041,511	5.420.756,341	Intersección de línea paralela 52m al oriente de camino Pto Varas-Alerce-Pto Montt con línea paralela 87m al sur de calle La laja tres piedras	13-14	Línea recta que une los puntos 13 y 14
14	671025,890	5420841,891	Intersección de línea paralela 60m al oriente de vía férrea borde sur de calle La laja tres piedras	14-15	Borde sur calle La laja tres piedras que une los puntos 14 y 15
				15-16	Línea recta que une los puntos 15 y 16

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

PUN- TO	COORDENADAS		DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
	ESTE	NORTE			
15	673567,528	5420290,779	Intersección de línea paralela 2200m al oriente de camino Pto Varas-Alerce-Pto Montt con perpendicular 597 m. al norte de borde sur de calle La laja tres piedras	16-17	Línea recta que une los puntos 16 y 17
16	673571,365	5420784,890	Intersección de línea paralela 2500m al oriente de camino Pto Varas-Alerce-Pto Montt con borde sur de calle La laja tres piedras		
17	673272,563	5420789,964	Intersección de eje de camino vecinal con línea paralela 15m al oriente de límite predial	17-18	Línea sinuosa que une los puntos 17 y 18
18	673.131,464	5.420.758,068	Intersección de eje de quebrada sin nombre con línea paralela 15m al oriente de límite predial		
19	673.099,874	5.421.094,866	Intersección de eje de quebrada sin nombre con línea paralela 120m al sur de proyeccion de calle Bahia Dora	18-19	Eje de quebradas que une puntos 18 y 19
20	673.061,760	5.421.719,045	Intersección de limite predial con línea paralela 300m al norte de proyeccion de calle Bahia Inglesa		
21	672.632,153	5.421.764,871	Intersección de limite predial con línea paralela 310m al norte de proyeccion de calle Bahia Inglesa	19-20	Línea recta que une los puntos 19 y 20
22	672.575,327	5.424.150,323	Intersección de borde sur de calle Paseo Doña Ema con línea paralela 525m al sur de borde lago	20-21	Línea recta que une los puntos 20 y 21
23	672.574,712	5.424.178,990	Intersección de borde norte de calle Paseo Doña Ema con línea paralela 525m al sur de borde lago	21-22	Línea recta que une los puntos 21 y 22
24	672.572,008	5.424.664,124	Intersección de borde norte de calle Paseo Doña Ema y línea paralela 485m al sur de borde lago	22-23	Línea recta que une los puntos 22 y 23
				23-24	Línea recta que une los puntos 23 y 24
				24-1	Línea borde lago

### TÍTULO III NORMAS GENERALES TÉCNICO URBANÍSTICAS

#### Artículo 3 Cesiones gratuitas de terrenos en urbanizaciones

Todas las áreas verdes que corresponden a cesiones obligatorias, con un solo frente hacia la vía pública, deberán conservar una proporción que no supere la razón 1:3 entre frente y fondo.

#### Artículo 4 Estacionamientos

Según el destino de las edificaciones se deberá contemplar la dotación mínima de estacionamientos para automóviles y para bicicletas que se señalan en cuadro siguiente.

La exigencia de dotación mínima de estacionamiento para bicicletas se cumplirá sin descontar parte de los estacionamientos requeridos para automóviles.

**Cuadro 19 DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS**

USOS DE SUELO	Nº DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	2 por vivienda
Moteles (Estacionamiento / carga ocupación)	1 cada 2 personas según carga de ocupación.
Hotel, Apart-Hotel, Residenciales (Estacionamiento carga ocupación) /)	1 cada 8 personas según carga de ocupación.

USOS DE SUELO	Nº DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTÍFICO</b>	1 cada 75 m <sup>2</sup> de superficie edificada	6 cada 75 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>COMERCIO</b>		
• Supermercados, Mercado y Locales Comerciales	1 por cada 50m <sup>2</sup> de superficie edificada	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada
• Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 300 m <sup>2</sup> de superficie edificada
• Granes Tiendas y Centro Comercial	1 cada 60 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 300 m <sup>2</sup> de superficie edificada
• Restaurante, Bar, Pub,	1 cada 10 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 200 m <sup>2</sup> de superficie edificada
• Discoteca	1 cada 25 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 125 m <sup>2</sup> de superficie edificada
• Terminal de distribución <sup>(1)</sup>	1 por cada 200m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 cada 1.000 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>CULTO Y CULTURA</b>	1 cada 50 personas según carga de ocupación.	1 cada 25 personas según carga de ocupación.
<b>DEPORTE</b>		

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

<b>USOS DE SUELO</b>	<b>Nº DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS</b>	
	<b>VEHICULARES</b>	<b>BICICLETAS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estadio</li> </ul>	1 cada 150 personas según carga ocupación	15 cada 150 personas según carga ocupación
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Complejo deportivo con Graderías, Gimnasio y otros recintos cerrados</li> </ul>	1 cada 25 personas según carga ocupación y 2 cada cancha	3 cada 100 m <sup>2</sup> edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Canchas de fútbol, y otras canchas</li> </ul>	2 por cancha	6 por cancha
<b>EDUCACIÓN</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enseñanza Preescolar, básica y media.</li> </ul>	1 cada 20 alumnos según carga ocupación respectiva	10 cada 80 alumnos según carga ocupación respectiva
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enseñanza Técnica o Superior.</li> </ul>	1 por cada 30 alumnos según carga ocupación respectiva	1 por 10 alumnos según carga ocupación respectiva
<b>ESPARCIMIENTO</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenciones al aire libre, (m<sup>2</sup> de predio)</li> </ul>	1 cada 200 m <sup>2</sup> de predio	6 cada 200 m <sup>2</sup> de predio
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretenciones en recintos cerrados</li> </ul>	1 cada 50 m <sup>2</sup> de superficie edificada	1 cada 200 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Casinos</li> </ul>	1 cada 40 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 cada 40 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>SALUD</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hospitales</li> </ul>	1 por cada cama	3 por cada 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clínicas, postas, Consultorios médicos.</li> </ul>	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 60 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centros de rehabilitación</li> </ul>	2 cada 30 m <sup>2</sup> . de superficie edificada	3 cada 30 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cementerio</li> </ul>	1 cada 300 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 cada 300 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>SEGURIDAD</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuartel de Bomberos</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unidades Policiales</li> </ul>	1 cada 60 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 cada 240 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>SERVICIOS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas de Profesionales Públicos o Privados</li> </ul>	1 por cada 75m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 por cada 300m <sup>2</sup> de superficie edificada
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industria, Almacenamiento y/o bodegaje en recintos de más de 200 m<sup>2</sup> de superficie edificada <sup>(1)</sup></li> </ul>	1 cada 200 m <sup>2</sup> de superficie edificada	3 cada 350 m <sup>2</sup> de superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Talleres garaje y similares</li> </ul>	1 cada 120 m <sup>2</sup> de superficie edificada	-
<b>INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terminal Rodoviario<sup>(2)</sup></li> </ul>	3 por andén	1 por andén

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

- (1) Adicionalmente los terminales de distribución deberán consultar 1 estacionamiento de 30 m<sup>2</sup> para camiones o similares, por cada 200 m<sup>2</sup> edificados.
- (2) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los tramos de superficie construida en el proyecto:

N° Estacionamientos	Superficie
1 estacionamiento de 30m <sup>2</sup> de superficie edificada	cada 3.000m <sup>2</sup> de superficie edificada o fracción adicional

## TÍTULO IV DISPOSICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

### Artículo 5 Adosamientos

Se prohíben los adosamientos en los predios destinados a los siguientes usos:

- Equipamiento de salud en establecimientos destinados a Hospitales y clínicas, a excepción de aquellas edificaciones que alberguen recintos destinados a circulaciones, servicios higiénicos, oficinas, bodegas y otros usos administrativos.
- Equipamiento de comercio en establecimientos destinados a estaciones de venta de combustible y de servicio automotor.
- Actividades productivas a excepción de aquellas edificaciones que alberguen recintos destinados a circulaciones, servicios higiénicos, oficinas, bodegas y otros usos administrativos.
- Infraestructura de transporte, a excepción de aquellos recintos destinados a circulaciones, servicios higiénicos, oficinas, bodegas y otros usos administrativos.

### Artículo 6 Cuerpos salientes

En toda el área urbana, a partir de los 3.00 m. de altura, se permite la existencia de cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación hasta 1.20 m. de ancho.

### Artículo 7 Instalación de publicidad en la vía pública

Toda instalación de publicidad, deberá cumplir con las siguientes exigencias adicionales:

- a) Sólo se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad comprendido dentro de las zonas denominadas ZC, ZCC, ZEC, ZE, ZEM y ZES.
- b) Se prohíbe la instalación de soportes de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada en las zonas ZT1, ZT2, ZT3, ZH1, ZH2, ZH3 y ZH4.
- c) Los avisos luminosos fijos o intermitentes, no podrán localizarse en zonas residenciales exclusivas como son las zonas ZT1, ZT2, ZT3, ZH1, ZH2, ZH3, ZH4 y ZH5.

### Artículo 8 Instalación de antenas en la vía pública

Se prohíbe la instalación de antenas en zonas de usos de suelo espacio público cualquiera sea su destino.

### Artículo 9 Distanciamiento en subterráneos

Las construcciones en subterráneos deberán cumplir con las siguientes normas sobre distanciamientos:

- a. 2 m. al eje del muro medianero
- b. 2 m. a la línea oficial

### Artículo 10 Áreas restringidas al desarrollo urbano

#### Áreas de riesgo

Se reconocen en el presente Plan las siguientes áreas de riesgo por amenazas:

1. Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de ríos, esteros y cursos de agua no canalizados en el área urbana de Puerto Varas, graficados en plano.

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

2. Área de riesgo en Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas con presencia en el área urbana de Puerto Varas, graficados en plano.

Los proyectos para los cuales se realice un estudio fundado y se ejecuten las obras de ingeniería o de otra índole, suficientes para subsanar o mitigar el riesgo, conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán acceder a las normas urbanísticas establecidas para la zona en la cual estos se emplazan según lo indicado en Título IV Zonificación de esta Ordenanza Local.

## TÍTULO V Zonificación

### Artículo 11 Normas Específicas de Zonificación

Las áreas urbanas de la comuna se dividen en las Zonas identificadas que se detallan en el cuadro siguiente:

**Cuadro 20 Zonas identificadas**

ZONAS	DENOMINACIÓN
Zona Típica con declaratoria del CMN sector 1	ZT1
Zona Típica con declaratoria del CMN sector 2	ZT2
Zona Típica con declaratoria del CMN sector 3	ZT3
Zona habitacional de muy baja densidad	ZH1
Zona habitacional de baja densidad	ZH2
Zona habitacional de densidad media baja	ZH3
Zona habitacional de densidad media	ZH4
Zona habitacional de alta densidad	ZH5
Zona Centro	ZC
Zona Centro cívico	ZCC
Zona Patrimonial	ZP
Zona Mixta	ZM
Zona Mixta Turística	ZMT
Zona de Equipamientos Mixto con habitacional	ZEM
Zona de Equipamientos y Servicios	ZES
Zona de Equipamiento exclusivo salud	ZE
Zona de Infraestructura exclusiva	ZI
Zona de Equipamiento de Cementerio	ZEC
Zona de Parque Urbano	ZPU
Zona de Equipamientos en Área Verde	ZAV

### Artículo 12 Normas Urbanísticas por zonas

Las normas específicas para las zonas indicadas en el Cuadro anterior se establecen en los artículos siguientes.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 13 Zona ZT1 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 1.**

**Cuadro 21 Usos de suelo de ZT1**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centros de rehabilitación conductual
Esparcimiento		Prohibido
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamiento
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	
Energética	Permitido	

**Cuadro 22 Normas Urbanísticas de Edificación ZT1**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	350
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	60

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 14 Zona ZT2 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 2.**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje		Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento		Prohibido
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamiento
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	
Energética	Permitido	

**Cuadro 23 Usos de suelo de ZT2**

**Cuadro 24 Normas Urbanísticas de Edificación ZT2**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	450
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	9
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	100

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 15 Zona ZT3 Zona Típica con declaratoria del CMN sector 3.**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico		Permitido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento		Prohibido
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social		Prohibido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	
Energética	Permitido	

**Cuadro 25 Usos de suelo de ZT3**

**Cuadro 26 Normas Urbanísticas de Edificación ZT3**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,8
Altura máxima de edificación (m)	9
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 16 Zona ZH1 Zona habitacional de muy baja densidad.**

**Cuadro 27 Usos de suelo de ZH1**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje		Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Prohibido	
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 28 Normas Urbanísticas de Edificación ZH1**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,4
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación (m)	10
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	5
Antejardín frente a ruta 5 o ruta 225 (m)	10
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	12

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 17 Zona ZH2 Zona habitacional de baja densidad.**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos servicios artesanales de reparaciones y establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		

**Cuadro 29 Usos de suelo de ZH2**

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 30 Normas Urbanísticas de Edificación ZH2**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	1000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación (m)	10
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Antejardín frente a ruta 5 o ruta 225 (m)	10
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	40

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 18 Zona ZH3 Zona habitacional de densidad media baja.**

**Cuadro 31 Usos de suelo de ZH3**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos servicios artesanales de reparaciones y establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 32 Normas Urbanísticas de Edificación ZH3**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación (m)	10
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Antejardín frente a ruta 5 o ruta 225 (m)	10
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	80

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 19 Zona ZH4 Zona habitacional de densidad media**

**Cuadro 33 Usos de suelo de ZH4**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 34 Normas Urbanísticas de Edificación ZH4**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	9
Sistema agrupamiento	Aislado, pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	200

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 20 Zona ZH5 Zona habitacional de alta densidad.**

**Cuadro 35 Usos de suelo de ZH5**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 36 Normas Urbanísticas de Edificación ZH5**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	250
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	3
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado, pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	400

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 21 Zona ZC Zona Centro.**

**Cuadro 37 Usos de suelo de ZC**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje	Permitido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibidos establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 38 Normas Urbanísticas de Edificación ZC**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	3,2
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado y continuo
Altura cuerpo continuo (m)	10,5
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	Prohibido
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	75

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 22 Zona ZCC Zona Centro cívico.**

**Cuadro 39 Usos de suelo de ZCC**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje	Permitido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 40 Normas Urbanísticas de Edificación ZCC**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Antejardín frente a calle Colón(m)	Prohibido
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	75

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 23 Zona ZP Zona Patrimonial.**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento		Prohibido
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamiento
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	
Energética	Permitido	

**Cuadro 41 Usos de suelo de ZP**

**Cuadro 42 Normas Urbanísticas de Edificación ZP**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	350
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	9
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	80

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 24 Zona ZM Zona Mixta.**

**Cuadro 43 Usos de suelo de ZM**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casino
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 44 Normas Urbanísticas de Edificación ZM**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2,4
Altura máxima de edificación (m)	14
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Antejardín frente a pasajes(m)	2
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	267

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 25 Zona ZMT Zona Mixta Turística.

Cuadro 45 Usos de suelo de ZMT

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje	Permitido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casino
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamientos
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 46 Normas Urbanísticas de Edificación ZMT**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	450
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	3
Antejardín frente a costanera (m)	5
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	100

**Artículo 26 Zona ZEM Zona de equipamiento mixto con habitacional**

**Cuadro 47 Usos de suelo de ZEM**

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico	Permitido	
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte		Prohibido
Educación	Permitido	Prohibido centro de rehabilitación conductual
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casino
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad	Permitido	Prohibido cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido	Prohibido establecimiento destinado a estacionamientos
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 48 Normas Urbanísticas de Edificación ZEM**

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	300
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	3,2
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	67

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 27 Zona ZES Zona de equipamientos y servicios.**

**Cuadro 49 Usos de suelo de ZES**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	
Culto y Cultura		Prohibido
Deporte	Permitido	
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	
Salud		Prohibido
Seguridad	Permitido	
Servicios	Permitido	
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Grandes depósitos	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Talleres	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Bodegas industriales	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 50 Normas Urbanísticas de Edificación ZES**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	1000
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	5
Antejardín frente a ruta 5 (m)	10

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

**Artículo 28 Zona ZE Zona de equipamiento exclusivo de salud.**

**Cuadro 51 Usos de suelo de ZE**

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>TIPO O CLASE</b>	<b>PERMITIDOS -</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Prohibido	
Hogares acogida		Permitido
Hospedaje	Prohibido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico	Permitido	
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	Prohibida cultura
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibido
Esparcimiento		Prohibido
Salud	Permitido	Prohibido cementerio
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos todos lo que no son instituciones de previsión de salud
Social		Prohibido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 52 Normas Urbanísticas de Edificación ZE**

<b>NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,75
Coeficiente de constructibilidad	3,75
Altura máxima de edificación (m)	17,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	10

**Artículo 29 Zona ZI Zona de infraestructura exclusiva**

**Cuadro 53 Usos de suelo de ZI**

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda	Prohibido	
Hogares acogida	Prohibido	
Hospedaje	Prohibido	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico	Prohibido	
Comercio	Prohibido	
Culto y Cultura	Prohibido	
Deporte	Prohibido	
Educación	Prohibido	
Esparcimiento	Prohibido	
Salud	Prohibido	
Seguridad	Prohibido	
Servicios	Prohibido	
Social	Prohibido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

**Cuadro 54 Normas Urbanísticas de Edificación ZI**

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	3

**Artículo 30 Zona ZEC Zona de cementerio**

**Cuadro 55 Usos de suelo de ZEC**

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico		Prohibido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	Prohibido establecimiento de cultura
Deporte		Prohibido
Educación		Prohibido
Esparcimiento		Prohibidos
Salud	Permitido	Prohibido establecimiento de salud
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social		Prohibido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Permitido	Prohibido Insalubre o Contaminante y Peligroso
Sanitaria	Permitido	Prohibido Insalubre o Contaminante y Peligroso
Energética	Permitido	Prohibido Insalubre o Contaminante y Peligroso

**Cuadro 56 Normas Urbanísticas de Edificación ZEC**

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	3

**Artículo 31 Zona ZPU Zona de parque urbano**

**Cuadro 57 Usos de suelo de ZPU**

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico		Prohibido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
Energética	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso

**Cuadro 58 Normas Urbanísticas de Edificación ZPU**

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,2
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	5
Antejardín (m)	5

**Artículo 32 Zona ZAV Zona de equipamientos en área verde**

**Cuadro 59 Usos de suelo de ZAV**

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>		
Vivienda		Prohibido
Hogares acogida		Prohibido
Hospedaje		Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
Científico		Prohibido
Comercio		Prohibido
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	Prohibidos parque zoológico y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios		Prohibido
Social	Permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
De Transporte	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
Energética	Permitido	Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso

**Cuadro 60 Normas Urbanísticas de Edificación ZAV**

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m <sup>2</sup> )	2500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,2
Altura máxima de edificación (m)	7
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	Prohibido
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	3
Antejardín (m)	3

**Artículo 33 Inmuebles de Conservación Histórica ICH**

**Cuadro 61 Inmuebles de Conservación Histórica**

<b>ICH PUERTO VARAS</b>			
<b>ID</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>ROL SII<sup>8</sup></b>
1	EDIF. CONSISTORIAL	San Francisco 413	46-2
2	CASA BELSAN	San José 426 esq. San Francisco	39-2
3	COLEGIO GERMANIA	San Ignacio 1049	97-1
4	CASA HEIM MINTE	Avenida Costanera 018	52-20
5	CLÍNICA ALEMANA	Otto Bader 810	67-1
6	TEATRO YERMANY	Del Salvador 257 y 297	Mz 55-
7	SERVICIOS PUBLICOS	San José 282	37-1
28	ESTACION DE F.F.C.C.	Klenner 350	Mz 10-
39	GRAN HOTEL PTO VARAS	Klenner 349	17-4
10	CASA DROPPELMANN	Klenner 547	19-4
11	CASA LEONHARDT	Estación 92	20-12
12	CASA BINDER Y BODEGAS	Decher 398	3-1
13	BODEGA VYHMEISTER	Independencia 50 esq. Decher	4-5
14	CASA NIKLISCHECK	Del Carmen 887 esq Arturo Prat	21-3
15	CASA SCHWERTER	Del Carmen 873	21-2
16	CASA BOEGEL	Imperial 302	55-21
17	GRUPO ESCOLAR	San Francisco 940 esq. Santiago	112-1
18	CASA Y COMERCIO	Del Salvador 82 esq. San Juan	43-2
19	BIBLIOTECA PÚBLICA	Del Salvador 338 esq. San Francisco	46-4
20	CASA LOESEL	Walker Martínez 642 esq. S Pedro	38-2
21	CASA WETZEL	Walker Martínez 229 esq. S Pedro	Mz 37-
22	CASA NIKLITSCHK	Colón 395 esq. San Francisco	146-3
23	CASA MEGAUDIT	Santa Rosa esq Turismo	17-19
24	CLUB ALEMAN	San José 415 esq. San Francisco	47-2
25	CASA APPEL	Eleuterio Ramírez 415	315-1
26	CASA OTTO RADDATZ	Aconcagua 920	Mz 76-
27	CASA BRANDAU	Camino a Ensenada S/N	Mz 600-

Las normas urbanísticas para aplicar en las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen a estos inmuebles serán las de la zona del Plan en que se encuentren.

<sup>8</sup> Mz indica número de manzana donde se localiza el ICH, se desconoce el Rol SII.

**TÍTULO VI VIALIDAD ESTRUCTURANTE**

**Artículo 34 Vialidad**

La red vial estructurante del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, está conformada por la vialidad existente y propuesta de la localidad de Puerto Varas, que se indica a continuación

**Cuadro 62 Descripción vialidad estructurante**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
Calle Sin nombre 1	Ricardo Neumann	550 metros al oriente del eje de Camino El Trébol		20	Colectora	Apertura
	550 metros al oriente del eje de Camino el Trébol.	Camino El Trébol	10	20	Colectora	Ensanche costado sur
	Camino El Trébol	Klener		20	Colectora	Apertura
Camino el Trébol	Calle Nueva 1	80m al sur de Calle Nueva 1		20	Colectora	Apertura
	80m al sur de Calle Nueva 1	Ricardo Neumann	11	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Ricardo Neuman	Límite urbano poniente	Camino El Trébol	19	20	Colectora	Ensanche variable a ambos costados
	Camino El Trébol	Decher	20	20	Colectora	
Arturo Prat	Decher	190m al norte de calle Gramado	20	20	Colectora	
	190m al norte de calle Gramado	Gramado	16	20	Colectora	Ensanche variable a ambos costados
	Gramado	Del Salvador	14	20	Colectora	Ensanche costado oriente
San Martín	Calle Nueva 4	Calle Sin Nombre 1	12	15	Servicio	Ensanche costado poniente
	Calle Sin Nombre 1	Calle Sin Nombre 2	12	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Calle Sin Nombre 2	Los Arrayanes	12	15	Servicio	Ensanche costado poniente
	Los Arrayanes	Decher	12	15	Servicio	Ensanche variable a ambos costados
Klener	Limite Urbano norte	Costanera		15	Servicio	Apertura
	Costanera	Estación	15	15	Servicio	
Calle Sin Nombre 2	Camino El Trébol	90 metros desde el eje de calle San Martín al oriente	5	15	Servicio	Ensanche a ambos costados
	90 metros desde el eje de calle San Martín al oriente	San Martín		15	Servicio	Apertura
Los Pirineos	118 al poniente de camino Los Alpes	Camino Los Alpes	7	15	Servicio	Ensanche costado norte
Los Arrayanes	Camino Los Alpes	San Martín	15	15	Servicio	

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
	San Martín	98m al oriente de calle nueva 5	10	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	98m al oriente de calle nueva 5	Klenner		15	Servicio	Apertura
Congreso Nacional	Calle Nueva 3	Calle Sin Nombre 3		20	Colectora	Ensanche costado sur
	Calle Sin Nombre 3	Lago Llanquihue	16	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Presidente Patricio Aylwin Azocar	Lago Llanquihue	120m al oriente de calle Lago Llanquihue	8	20	Colectora	Ensanche ambos costado desde 50m al poniente de calle Tronador y ensanche costado sur a final del tramo
Decher	120m al oriente de calle Lago Llanquihue	46m al poniente de Camino Los Alpes		20	Colectora	Apertura
	46m al poniente de Camino Los Alpes	Camino Los Alpes	10	20	Colectora	Ensanche costado sur
	Camino Los Alpes	Ricardo Neumann	20	20	Colectora	Ensanche costado norte
	Ricardo Neumann	Calle sin nombre 4	15	15	Servicio	
Tronador	Ricardo Neumann	Los Andes	8	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Los Andes	Augusta Schwerter		20	Colectora	Apertura
Camino La Omma	Augusta Schwerter	Calle Sin Nombre 5	15	20	Colectora	Ensanche ambos costado
	Calle Sin Nombre 5	Padre José Neudorfer		20	Colectora	Apertura
Lago Llanquihue	Congreso Nacional	Gramado	15	20	Colectora	Ensanche costado poniente
Estación	Decher	20m al sur de calle La Paz	20	20	Colectora	
	20m al sur de calle La Paz	Diego Portales	10	20	Colectora	Ensanche ambos costados
San Francisco	Diego Portales	Del Salvador	10	20	Colectora	Ensanche ambos costado
	Del Salvador	Bandurrias		20	Colectora	
Padre José Neudorfer	Las Bandurrias	Calle Sin Nombre 5	16	20	Colectora	Ensanche costado oriente
	Calle Sin Nombre 5	Limite urbano sur	20	20	Colectora	
Turismo	Klenner	Costanera	6	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Santa Rosa	Turismo	85m al sur de calle Imperial	7	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	85m al sur de calle Imperial	43m al norte de calle Ramon Ricardo Rosas	15	15	Servicio	
	43m al norte de calle Ramon Ricardo Rosas	Colon		15	Servicio	Apertura
Gramado	Limite urbano poniente	Tronador	20	20	Colectora	

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
	Tronador	Lago Llanquihue	15	20	Colectora	Ensanche costado norte
	Lago Llanquihue	Del Salvador	20	20	Colectora	
	Del Salvador	Santa Rosa	11	20	Colectora	Ensanche alternado a ambos costados
Del Salvador	Granado	Santa Rosa	15	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Calle Sin Nombre 3	Congreso Nacional	Gramado	11	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Calle Sin Nombre 4	Decher	Klenner	15	15	Servicio	
Calle Sin Nombre 5	Los Ciruelillo	Alfonso Bintrup	10	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Alfonso Bintrup	Calle Nueva 7		15	Servicio	Apertura
Los Ciruelillos	Gramado	Los Ciruelillos		20	Colectora	Apertura
Los Ciruelillos	Gramado	Línea Vieja	12	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Línea Vieja	Calle Sin Nombre 5		20	Colectora	Apertura
Nueva Tres	Los Ciruelillos	Rio Petrohue		20	Colectora	Apertura
	Rio Petrohue	36m al poniente de calle Doctor Felix Raimann Neumann	12 - 6	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	36m al poniente de calle Doctor Felix Raimann Neumann	San Ignacio		20	Colectora	Apertura
Augusta Schwerter	Los Ciruelillos	San Ignacio	13	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Colon	Augusta Schwerter	San Ignacio		20	Colectora	Apertura
	San Ignacio	Nicanor García	18	20	Colectora	Ensanche costado sur
	Nicanor García	Federico Errazuriz	20	20	Colectora	Ensanche en algunos tramos costado sur
	Federico Errazuriz	Manuel Montt	20	20	Colectora	
	Manuel Montt	Los Colonos	18	20	Colectora	Ensanche alternado a ambos costados
Dr Otto Bader	Del Salvador	Dr. Chistel Freeze	20	20	Colectora	Apertura
Dr. Felix Raimann	Dr. Chistel Freeze	Augusta Schwerter	13	20	Colectora	Ensanche costado poniente
El Opalo	Los Ciruelillos	Camino La Omma	10	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Camino La Omma	Alfonso Bintrup		15	Servicio	Apertura
San Ignacio	Del Salvador	Colón	15	15	Servicio	
	Colón	García Moreno	13	15	Servicio	Ensanche costado oriente
Alfonso Bintrup	García Moreno	Gnechen	12	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Gnechen	Calquin	9	15	Servicio	Ensanche costado poniente
	Calquin	83m al sur de Calle Sin Nombre	7	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	83m al sur de Calle	Padre José		15	Servicio	Apertura

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
	Sin Nombre	Neudorfer				
Verbo Divino	San Ignacio	San Francisco	13	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Imperial	San Francisco	Itata	20	20	Colectora	
	Itata	Palena	15	20	Colectora	Ensanche costado oriente
Manzanal	Santa Rosa	La Quebrada		15	Servicio	Apertura
	La Quebrada	Del Rosario	15	15	Servicio	
	Del Rosario	Los Ángeles		20	Colectora	Apertura
	Los Ángeles	Aconcagua	18	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Aconcagua	Tronador	20	20	Colectora	
	Tronador	Calle Nueva	19	20	Colectora	Ensanche costado sur
	Calle Nueva	Antonio Varas	18	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Antonio Varas	Eleuterio Ramírez		20	Colectora	Apertura
Del Rosario	Imperial	Manzanal	20	20	Colectora	
Aconcagua	Imperial	García Moreno	15	15	Servicio	
	García Moreno	Cuz Cuz		15	Servicio	Apertura
Las Golondrinas	Cuz Cuz	Las Bandurrias	9	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Las Bandurrias	Los Arrayanes		20	Colectora	Apertura
Palena	Imperial	Manzanal	15	15	Servicio	
Andrés Bello	San Ignacio	Santa Rosa		20	Colectora	
	Santa Rosa	Maipo	13	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Maipo	Itata		20	Colectora	Apertura
Itata	Del Puente	Andrés Bello	15	15	Servicio	
Del Puente	Itata	Antonio Varas		20	Colectora	
	Antonio Varas	Manzanal		20	Colectora	Apertura
	Del Puente	Manzanal		20	Colectora	Apertura
Colin	Antonio Bintrup	Gnechen	11	15	Servicio	Ensanche costado sur
Gnechen	Colin	Cuz Cuz	11	15	Servicio	Ensanche costado sur
Cuz Cuz	Gnechen	17m al poniente de calle San Francisco	6	15	Servicio	Ensanche costado sur
		17mal poniente de calle San Francisco		15	Servicio	Apertura
Las Bandurrias	San Francisco	Las Golondrinas	11	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Las Dalias	Las Bandurrias	Calle sin nombre 5	9	15	Servicio	Ensanche alternado en ambos costados
Las Magnolias	Las Golondrinas	Calle Nueva 7	10	15	Servicio	
Los Rododendros	Alfonso Bintrup	Las Golondrinas	12	15	Servicio	Ensanche ambos costados
		Las Golondrinas		15	Servicio	Apertura
Los Arrayanes	Limite Urbano Poniente	Alfonso Bintrup		20	Colectora	Apertura
		Alfonso Bintrup	160m al poniente de calle Los Colonos	6	20	Colectora
Calle Nueva	Manzanal	Colon	15	15	Servicio	

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
Nicanor García	Colon	Los Copihues	15	15	Servicio	
	Los Copihues	Lago Encantado	12	15	Servicio	Ensanche costado oriente
	Lago Encantado	Calle Sin Nombre 6	15	15	Servicio	
	Calle Sin Nombre 6	Centenario	12	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Centenario	Calle Sin Nombre 8		20	Colectora	Apertura
Federico Errazuriz	Nicanor García	Colon	10	10	Servicio	Ensanche ambos costados
	Colon	Colo Colo	15	15	Servicio	
	Colo Colo	Eleuterio Ramírez	14	15	Servicio	Ensanche costado sur
Manuel Montt	Manzanal	33m al sur de calle Manzanal	5	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	33m al sur de calle Manzanal	Del Puente		15	Servicio	Apertura
	Del Puente	Rio Pescado	15	15	Servicio	
Rio Pescado	Manuel Montt	Playa Venado	11	10	Servicio	Ensanche ambos costados
Playa Venado	Rio Pescado	Los Copihues	7	10	Servicio	Ensanche ambos costados
Antonio Varas	Costanera	Federico Errazuriz	15	15	Servicio	
Los Ciruelos	Federico Errazuriz	Los Aromos	15	15	Servicio	
	Los Aromos	Colon	9	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Las Hortensias	Colon	Teobaldo Kuchel	9	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Calle Uno	Teobaldo Kuchel	Lago Encantado	9	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Eleuterio Ramírez	Costanera	Caupolicán	15	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Caupolicán	Federico Errazuriz		15	Servicio	Apertura
	Federico Errazuriz	Teobaldo Kuschel		15	Servicio	Ensanche alternado en ambos costados
	Teobaldo Kuschel	Nicanor García	12	15	Servicio	
Los Copihues	Los Rododendros	Nicanor García		15	Servicio	Apertura
	Nicanor García	Calle Uno	14	15	Servicio	Ensanche costado sur
Teobaldo Kuschel	Calle Uno	Hijos Ilustre	15	15	Servicio	
Hijos Ilustre	Teobaldo Kuschel	Sor Ana Pía	15	15	Servicio	
Sor Ana Pía	Hijos Ilustre	Eleuterio Ramírez	7	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Eleuterio Ramírez	Los Colonos		15	Servicio	Apertura
Lago Encantado	Nicanor García	Centenario	12	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Nicanor García	Colon	Calle Sin Nombre 6	15	15	Servicio	
	Calle Sin Nombre 6	Centenario	10	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Centenario	Calle Sin Nombre 8		20	Colectora	Apertura
Calle Sin Nombre 10	Nicanor García	78m al sur de Calle Sin Nombre 6	15	15	Servicio	

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
Calle Sin nombre 6	Nicanor García	Centenario	12	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Caupolicán	Eleuterio Ramírez	Manuel Bulnes	11	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Manuel Bulnes	200m al poniente de Los Colonos		20	Colectora	Apertura
	200m al poniente de Los Colonos	Los Colonos	14	20	Colectora	Ensanche costado sur
Traumen	Los Colonos	80m al poniente de calle Quillay		20	Colectora	Apertura
	80m al poniente de calle Quillay	140m al oriente de calle Quillay	12	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	140m al oriente de calle Quillay	Jardín del Mar		20	Colectora	Apertura
Los Colonos	Costanera	Bernardo Horn	18	20	Colectora	Ensanche alternado en ambos costados
	Bernardo Horn	Nicanor García	20	20	Colectora	
	Nicanor García	Calle Nueva 9	18	20	Colectora	Ensanche costado poniente
	Calle Nueva 9	Bahía Dora	20	20	Colectora	
	Bahía Dora	La Laja Tres Piedras	18	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	La Laja Tres Piedras	Calle Nueva 10	20	20	Colectora	Ensanche costado poniente
Centenario	Calle Nueva 7	120m al sur de Calle sin nombre 6		20	Colectora	Apertura
	120m al sur de Calle sin nombre 6	Lago Encantado	20	20	Colectora	
	Lago Encantado	Colon	18	20	Colectora	Ensanche alternado ambos costados
Calle Sin Nombre 7	Los Flamencos	Calle nueva 8	3	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Vicente Pérez Rosales	Los Colonos	Centenario	20	20	Colectora	
Paseo Doña Eva	Centenario	Calle Sin Nombre 8	20	20	Colectora	
Jardín del Mar	Vicente Pérez Rosales	Traumen	12	15	Servicio	Ensanche costado oriente
	Traumen	Calle Nueva 8	6	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Calle Nueva 8	161m al oriente de calle Volcán Lanin	6	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	161m al oriente de calle Volcán Lanin	Calle Sin Nombre 8		20	Colectora	Apertura
La Marina	Vicente Pérez Rosales	Costanera	13	15	Servicio	Ensanche costado poniente
	Costanera	Calle Sin Nombre 8		15	Servicio	Apertura
Calle Sin Nombre 9	Paseo Doña Ema	Calle Sin Nombre	3	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Calle Sin Nombre	La Marina		15	Servicio	Apertura
Calle Sin Nombre 8	La Marina	La Laja Tres Piedras		20	Colectora	Apertura

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
Del Estero	La Marina	Paseo Doña Eva		15	Servicio	Apertura
	Paseo Doña Eva	107m al oriente de calle Los Flamencos	15	15	Servicio	
	107m al oriente de calle Los Flamencos	Volcán Toihuaca	13	15	Servicio	Ensanche costado norte
Los Flamencos	Del Estero	Martin Pescador		15	Servicio	Apertura
	Martin Pescador	Calle Sin Nombre 7	8	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Mirador Poniente	La Laja Tres Piedras	150m al poniente de Volcán Antillanca	14	15	Servicio	Ensanche costado sur
	150m al poniente de Volcán Antillanca	30m al oriente de calle Volcán Quetrupillán	15	15	Servicio	
	30m al oriente de calle Volcán Quetrupillán	Camino Lomas del Puerto	5	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Camino Lomas del Puerto	320m al oriente de camino Lomas del Puerto		15	Servicio	Apertura
	320m al oriente de camino Lomas del Puerto	Calle Nueva 6		15	Servicio	Apertura
Volcán Antillanca	Mirador Poniente	Calle Nueva 11	15	15	Servicio	
Volcán Copahue	Volcán Antillanca	Volcán Toihuaca	14	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	Volcán Toihuaca	camino Lomas del Puerto		15	Servicio	Apertura
Costanera	Klenner	Turismo		20	Colectora	Apertura
	Santa Rosa	Los Colonos		20	Colectora	Apertura
	Vicente Pérez Rosales	La Marina		20	Colectora	Apertura
Luis Wellmann	Calle Sin Nombre 4	Costanera		15	Servicio	Apertura
Los Andes	Calle Nueva 3	Calle Sin Nombre		20	Colectora	Apertura
	Calle Sin Nombre	Camino Los Alpes	12	20	Colectora	Ensanche ambos costados
Camino Los Alpes	Los Pirineos	Los Andes	20	20	Colectora	
Laguna Camatue	Centenario	130m al sur de calle Nueva 9 sur		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 1	Ricardo Neumann	San Martín		20	Colectora	
Calle Nueva 3	Ricardo Neumann	San Martín		20	Colectora	Apertura
Calle Nueva 5	Los Arrayanes	Decher		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 7	Cuz Cuz	Calle Nueva 12		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 8	Jardín de Mar	Calle Sin Nombre	5	20	Colectora	Ensanche ambos costados
	Calle Sin Nombre	Calle Nueva 9		20	Colectora	Apertura
Calle Nueva 9 Norte	Centenario	Calle Nueva 8		15	Colectora	Apertura Unidireccional

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Existente	Proyectada		
Calle Nueva 9 Sur	Centenario	Calle Nueva 8		15	Colectora	Apertura Unidireccional
Calle Nueva 10	Los Arrayanes	Los Colonos		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 11	La Laja Tres Piedras	Volcán Antillanca		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 2	Calle Sin Nombre 1	130m al sur de calle Los Andes		20	Colectora	Apertura
Calle Nueva 4	Volcán Toihuaca	Calle Sin nombre 8		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 6	Mirador Poniente	Vía Existente		15	Servicio	Apertura
	Vía Existente	La Laja Tres Piedras	5	15	Servicio	Ensanche ambos costados
Calle Nueva 12	Las Magnolias	Los Arrayanes		15	Servicio	Apertura
Calle Nueva 13	Calle Nueva 3	180m al oriente de calle nueva 3		15	Servicio	Apertura
	180m al oriente de calle nueva 3	190m al sur de calle Ricardo Neumann	10	15	Servicio	Ensanche ambos costados
	190m al sur de calle Ricardo Neumann	Ricardo Neumann	15	15	Servicio	

**XIX.1 PLANOS**