ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUCÓN

Municipalidad de Pucón

Memoria Explicativa

MARZO 2021

Índice

Índice 2
I. PRESENTACIÓN 6
I.1. Antecedentes generales de la comuna 6
I.2. Contexto físico y natural 7
I.2.1. Medio físico natural 7
I.3. Sistema de centros poblados 8
I.3.1. Categorización de centros poblados 9
I.3.2. Instrumentos de planificación territorial vigentes 9
I.4. Ciudad de Pucón 12
I.4.1. Proceso histórico 12
I.4.2. Crecimiento de Pucón 13
I.4.3. Problemáticas territoriales y urbanas 13
I.4.4 Infraestructura verde y servicios ambientales en la ciudad de Pucón 15
I.5. Elementos de valor patrimonial 17
I.5.1. Inmuebles y zonas de conservación histórica 17
I.6. Equipamiento comunal 22
I.6.1. Equipamiento comercial y de servicios 23
I.6.2. Hospedaje 24
I.6.3. Bienes y servicios públicos 25
I.7. Diagnóstico social, cultural y demográfico 25
I.7.1. Crecimiento poblacional y proyecciones 25
I.7.2. Composición por edad 26
I.7.3. Composición de los hogares 27
I.7.4. Pobreza en los hogares 27
I.7.5. Vivienda 28
I.7.6. Conclusiones 29
I.8. Base económica productiva 30
I.8.1. Volumen de ventas 30

I.8.2. Fuerza laboral y rentas 31
I.8.3. Turismo 32
I.8.4. Conclusiones 33
II. PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUCÓN 34
II.1. Introducción 34
II.2. Objetivos y acciones del Plan 34
II.2.1. Objetivos 34
II.2.2. Líneas de acción: De acuerdo con los objetivos específicos planteados se definen las siguientes acciones que permiten darles cumplimiento. 37
II.3. Imagen objetivo comunal 40
II.4. Formulación de alternativas 42
II.4.1. Alternativa 1: tendencial desarrollista 43
II.4.2. Alternativa 2: Ciudad Sustentable 44
II.4.3. Alternativa 3: Ciudad Consensuada y Sustentable 46
II.5. Fundamentos de la planificación y anteproyecto 51
II.6. Descripción del Plan Regulador Comunal 53
II.6.1. Límite urbano 53
II.6.2. Caracterización de las zonas 53
II.6.3. Zonificación 59
II.6.4. Vialidad estructurante del Plan 62

Figuras

Figura 1: Comuna de Pucón en la Región de la Araucanía. 6
Figura 2: Medio físico-natural de la comuna de Pucón 8
Figura 3: Plan Intercomunal Villarrica-Pucón, 1978. 10
Figura 4: Detalle de comuna de Pucón, Plan Intercomunal Villarrica-Pucón, 1978. 11
Figura 5: Plan Regulador Comunal de Pucón de 1994. 12
Figura 6: Infraestructura Verde de la ciudad de Pucón. 17
Figura 7: Comparación gráfica de Pucón urbano frente a los otros centros poblados comunales.
Figura 8: Ejes de ocupación, equipamientos comerciales y servicios. En color naranja se distinguen los equipamientos, las flechas rojas corresponden al eje B. O'Higgins y su prolongación (Ex Av. Argentina) y la amarilla al eje Fresia. 24

Figura 9: Ejes de ocupación Hospedaje, que se ubican en centro histórico y a lo largo de la prolongación de camino Villarrica Pucón y camino internacional.. 24
Figura 10: Núcleos de concentración de equipamientos para bienes y servicios públicos. 25
Figura 11: Infografía de calle Fresia como corredor peatonal de infraestructura verde que considera más árboles, ampliación de veredas, incorporación de ciclo vías y la calzada vehicular se deja para circulación peatonal (salvo en ciertos horarios para carga y descarga o acceso de residentes)..... 41
Figura 12: Infografía de calle Basilio Urrutia como corredor de infraestructura verde, con incorporación de más árboles, ampliación de veredas, ciclo vías y reducción del ancho vehicular a un carril. 42
Figura 13: Plano de la alternativa tendencial desarrollista. 44
Figura 14: Alternativa Ciudad Sustentable. Elaboración equipo consultor 46
Figura 15: Alternativa consensuada y sustentable. Imagen urbana con zonas en secciones viales. F. 50
Figura 16: Plano de la alternativa consensuada y sustentable. 51
Figura 17: Fundamentos de la planificación presentes en tres etapas: imagen objetivo, protección del patrimonio natural y urbano-arquitectónico, y anteproyecto. Elaboración equipo consultor. . 52
Figura 18: Límite urbano Actualización Plan Regulador Comunal de Pucón. 53
Figura 19: Zonificación del Plan Regulador Comunal de Pucón.. 61
Figura 20: Plano de la estructura vial.. 62
Figura 21: Plano de ciclovías proyectadas, recomendadas y existentes. 63
Figura 22: Perfil Vía Troncal. 63
Figura 23: Perfil Vía Colectora. 64
Figura 24: Perfiles Vías de Servicio y Local. 64

Fotografías

Fotografía 1: Imagen de construcción de edificio de cuatro pisos frente a la playa grande de Pucón. 14

Tablas

Tabla 1: Inmuebles de Conservación Histórica de Pucón. Fuente: Elaboración equipo consultor... 22
Tabla 2: Población según país, región y comuna, periodo 2002-2017. 26
Tabla 3: Proyecciones de población años 2020, 2030 y 2040..... 26
Tabla 4: Pobreza por ingresos según país, región y comuna 2011-2017.. 28
Tabla 5: Pobreza Multidimensional según país, región y comuna 2015-2017..... 28
Tabla 6: Tasa de crecimiento de viviendas según país, región y comuna 2002-2017..... 28
Tabla 7: Viviendas desocupadas según país, región y comuna 2017 (%)..... 28

Tabla 8: Comunas con mayor población flotantes estimada 2017. Fuente: SERNATUR. Archivo cálculo coeficiente y estimación Fondo Común Municipal 2018, según artículo 38 de Ley Numero 3.063, DE 1979, sobre rentas municipales. 29
Tabla 9: Volumen de ventas comunal según actividad económica de año 2018.. 31
Tabla 10: Fuerza laboral dependiente comunal según actividad económica año 2018. 31
Tabla 11: Renta promedio regional según tramo de empresa 2018. Fuente: Elaboración propia en base a Estadísticas de Empresa, Servicio de Impuestos Internos, septiembre 2019..... 32
Tabla 12: Llegadas a destinos turísticos según procedencia al año 2018.. 32
Tabla 13: Llegadas a destinos turísticos según procedencia 2018..... 32
Tabla 14: Variación estancia media en destinos turísticos según procedencia 2017-2018 (%).. 33
Tabla 15: Líneas de acción del objetivo 1: Mejorar la calidad de vida de los residentes de Pucón.. 37
Tabla 16: Líneas de acción del objetivo 2: Compatibilizar los usos del suelo. 37
Tabla 17: Líneas de acción del objetivo 3: Decrecimiento urbano de de sectores aledaños al Lago Villarrica y a la ruta CH-199. 38
Tabla 18: Líneas de acción del objetivo 4: Conservar la imagen de ciudad “parque y montaña”, valorizando su morfología y patrimonio. 38
Tabla 19: Líneas de acción del objetivo 5: Proteger y preservar el medio natural y el paisaje del Borde Lago Villarrica y de los humedales. 39
Tabla 20: Líneas de acción del objetivo 6: Estructurar una red de vinculación integral y potenciar la accesibilidad del territorio urbano. 40
Tabla 21: Líneas de acción del objetivo 7: Fortalecer la identidad comunal y su diversidad cultural. 40
Tabla 22: Caracterización de las zonas definidas en la Actualización del Plan Regulador de Pucón.. 59
Tabla 23: Condiciones de edificación de la zonificación del Plan Regulador Comunal de Pucón..... 59

Gráficos

Gráfico 1: Índice de dependencia poblacional según escala urbana. 27
Gráfico 2: Personas por tipo de hogar según país, región y comuna 2017..... 27

I. PRESENTACIÓN

I.1. Antecedentes generales de la comuna

La comuna de Pucón se ubica en la provincia de Cautín, al sureste de la IX región de La Araucanía.

Sus límites son:

- Al norte, con la comuna de Melipeuco y Cunco
- Al poniente, con la comuna de Villarrica
- Al sur, con Panguipulli; y
- Al oriente, con la comuna de Curarrehue.

La comuna de Pucón cuenta con una superficie de 1.421,6 km^2 y de acuerdo con las estimaciones del INE (2017) tiene una población de 28.523 habitantes, con una población urbana de 64,3% (18.340 habitantes), y una población rural que alcanza un 35,7%.

La actualización del Plan Regulador Comunal considera la ciudad de Pucón junto a las localidades de Caburgua (993 habitantes según INE 2017) y Villa San Pedro (198 habitantes según INE 2017).

Figura 1: Comuna de Pucón en la Región de la Araucanía. Fuente: Elaboración propia.



I.2. Contexto físico y natural

I.2.1. Medio físico natural

La comuna de Pucón se ubica en la denominada *Subregión Cordillerana-Lacustre* de la zona centro sur del país. Morfológicamente se emplaza en la Región Central Lacustre y del Llano Glacio-Volcánico, que se extiende entre el río Bío Bío por el norte hasta el canal de Chacao por el sur.

Al interior de esta macro unidad, el relieve comunal se modela en terrenos cordilleranos con volcanismo activo (Cordillera Volcánica Activa), sobre conos formados por sedimentos fluvio–glacio–volcánicos (Precordillera Sedimentaria) e incorpora terrenos lacustres de morfogénesis glacial y periglacial (Lacustre de Barrera Morrénica).

En general, la topografía del terreno presenta dominancia de pendientes marcadas, dada la configuración montañosa del territorio. En particular los valores más altos se asocian a la presencia del cordón montañoso del volcán Villarrica y de los sectores precordilleranos representados por cerros aislados que se levantan bordeando los terrenos planos del fondo de valle del río Trancura.

Por su parte los sectores de menor pendiente ocupan todo el ancho valle de la depresión lacustre, que se haya cubierta por depósitos morrénicos, sirviendo éstos a la vez de barreras que represan las aguas del lago Villarrica. En lo que respecta a la exposición de las laderas, las expuestas al sur se localizan preferentemente al norte del valle del río Trancura, y por el contrario, las laderas de solana se asocian a la presencia del volcán Villarrica en la parte sur del territorio comunal

Desde el punto de vista climático, el territorio se integra al tipo Clima Costa Occidental con influencia mediterránea de la clasificación de Köeppen, o Clima Mediterráneo Perhumedo de Emberger, caracterizado por la presencia de veranos templados, cortos y frescos e inviernos fríos y húmedos. El régimen térmico presenta valores medios anuales de 12°C y extremas promedios entre 16,4°C (promedio verano) y 6,1°C (promedio invierno); por su parte las precipitaciones, de tipo frontal y concentradas entre abril y agosto, alcanzan promedios anuales de 2.500 mm.

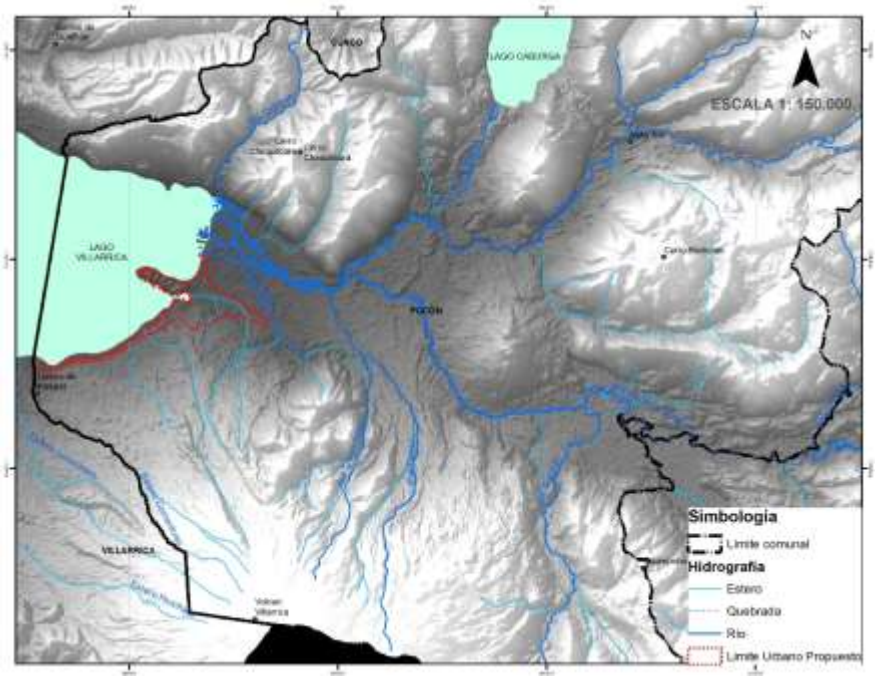


Figura 2: Medio físico-natural de la comuna de Pucón. Fuente: Elaboración propia.

Hidrográficamente el territorio forma parte del sistema de cuencas exorreicas glacio-lacustres, formadas a partir del represamiento de antiguos valles glaciares, con depósitos morrénicos, que favorecieron la acumulación de las aguas y el posterior desarrollo de los lagos. Se identifican como cuenca principal, la del río Trancura, denominado también como Minetué o Pucón y una serie de subcuencas que drenan al anterior, incorporando aguas desde las altas cumbres o alimentando los lagos de este territorio. Como elementos representativos de la comuna se encuentran los lagos Villarrica y Caburgua.

Respecto del recurso suelo, dominan los andosoles, suelos de origen volcánico, formados principalmente sobre cenizas, recibiendo la designación local de trumaos. Se desarrollan preferentemente sobre una topografía ondulada, de lomajes bajos, presentando un incipiente desarrollo de su perfil, debido a la naturaleza relativamente reciente de los materiales volcánicos de los cuales derivan (inceptisoles).

I.3. Sistema de centros poblados

La identificación de centros poblados se refiere al sistema estructurado y complementario de unidades equipadas que potencialmente pueden ser consideradas como áreas urbanas en una reformulación de la planificación intercomunal, permitiendo el ordenamiento de su ocupación y concentración del equipamiento que se requiera en un determinado momento.

I.3.1. Categorización de centros poblados

La realización de una diferenciación jerarquizada o categorización del poblamiento del sistema comunal se ha establecido mediante una constatación de la oferta de equipamiento de los sectores poblados, lo cual está basado en el estudio de Bórquez y Burr (2014) que diferencia los centros poblados de acuerdo con la escala de su dotación de equipamientos generándose las siguientes categorías: intercomunal, vecinal, vecinal incompleto, y local.

Los centros poblados comunales son: Pucón (dotación de equipamientos intercomunal), Caburgua (equipamiento vecinal), Quetroleufu (vecinal incompleto), El Claro (vecinal incompleto), Villa San Pedro (vecinal incompleto), Paillaco (vecinal incompleto), Huife (vecinal incompleto), Pichares (local), Carhuello (local), San Luis (local), Menetué (local), Palguín (local), Quelhue (local), Carileufú (local), Llafenco (local), Candelaria (local), Los Riscos (local), El Volcán (local), Río Blanco (local), Quilaco (local), Coilaco (local), El Turbio (local), Metreñehue (local), Relicura (local), y Los Nevados (local).

I.3.2. Instrumentos de planificación territorial vigentes

En la comuna de Pucón, se encuentran vigentes dos instrumentos de planificación territorial, siendo estos los siguientes:

a. Plan Regulador Intercomunal (PIV) "Villarrica - Pucón" conforme el decreto 605 del 13 de septiembre de 1978 del Ministerio de Vivienda de Urbanismo y Construcciones y publicado en Diario Oficial el 6 de Octubre de 1978 (figuras 3 y 4).
b. Plan Regulador de la Comuna de Pucón (PRC) conforme resolución 18 de febrero de 1994 de la I. Municipalidad de Pucón y publicado el 6 de Mayo de 1994 (figura 5).

a. <u>Plan Regulador Intercomunal Villarrica- Pucón (1978</u>)

En la comuna se encuentra en aplicación el Plan Regulador Intercomunal Villarrica - Pucón (PRI), aprobado por Decreto 605 (MINVU) de 1978.Este abarca el borde lacustre sur del Lago Villarrica (Unidad C, comunas de Villarrica y Pucón). Y las áreas urbanas definidas en los correspondientes planes reguladores, de Villarrica (Unidad A) y Pucón (Unidad B).

El área que norma este instrumento para la comuna de Pucón, corresponde a una franja que se encuentra entre la ribera del lago Villarrica y una línea ubicada a 80m al sur del eje del camino Villarrica - Pucón (camino internacional); el área urbana de Pucón (casco histórico); extendiéndose en una faja menor, hacia el camino a Caburgua hacia el oriente, y otra faja bordeando la playa grande de Pucón, camino al Estero Claro.

El Plan permite principalmente usos para vivienda, turismo, áreas verdes y playas, y zonas de protección forestal y agrícola.

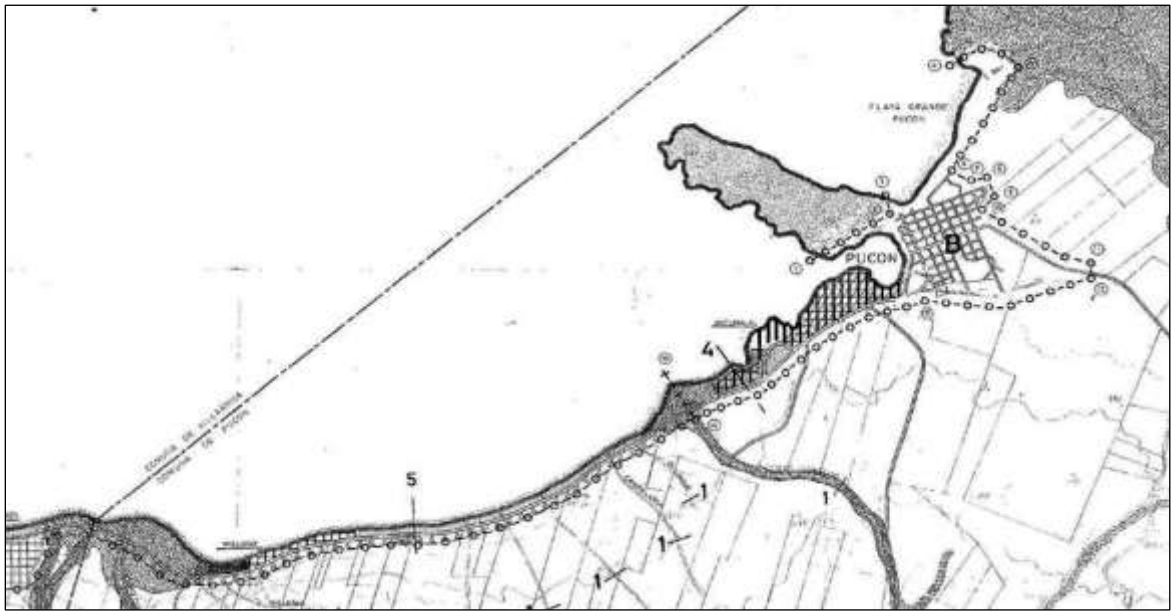


Figura 3: Plan Intercomunal Villarrica-Pucón, 1978. Fuente: Municipalidad de Pucón.

No obstante, fuera del límite intercomunal que regula el Plan, se han desarrollado variados proyectos de vivienda y turísticos, bajo la forma de parcelas de agrado[1] y el procedimiento de cambio de uso de suelo en área rural. Igualmente, la actual presión por ocupación principalmente en el borde lacustre en el desarrollo del camino a Villarrica es evidente, por lo que se hace indispensable regular el sector en virtud de sus valores y cualidades ecológicas, ambientales y paisajísticas

Así, se hace necesaria la revisión y actualización de este instrumento, para la ciudad de Pucón y su borde lacustre, dado que de sus zonas pasarán a formar parte de la presente "Actualización del Plan Regulador Comunal".

[1] Mediante la Ley 3516 de Subdivisión de predios rústicos del Ministerio de Agricultura y el artículo 55 de la LGU y C.

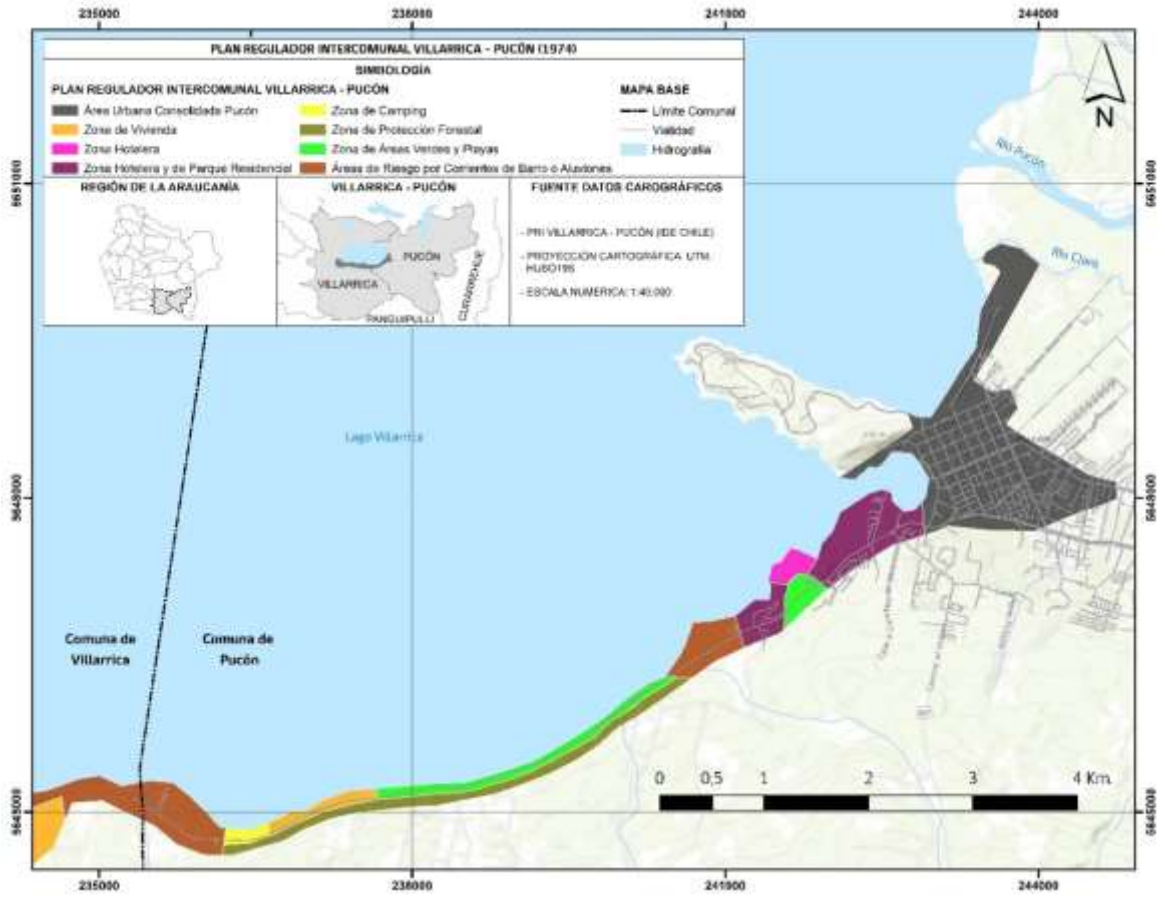


Figura 4: Detalle de comuna de Pucón, Plan Intercomunal Villarrica-Pucón, 1978. Fuente: Municipalidad de Pucón

b. Plan Regulador Comunal de Pucón (1994)

A nivel local Pucón cuenta con un Plan Regulador Comunal (PRC) que rige desde el año 1994 (Resolución N° 4 del Gobierno Regional de la Araucanía, 1994). El PRC de 1994 estableció un límite urbano y definió zonas en áreas consolidadas, de extensión urbana y especial, junto con otras materias generales y la vialidad estructurante. Las zonas correspondientes al área consolidada van de la Z-1 a la Z-6 y Z-9; de extensión urbana son las zonas Z-2E, Z-5E, Z-6E, Z-7E y Z-8E; y las zonas especiales ZR-1 a ZR-6.

Las disposiciones urbanísticas de este instrumento se encuentran desactualizadas, en cuanto a las competencias que la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones otorgan a este tipo de instrumento y las actuales dinámicas y tendencias de crecimiento urbano. Cabe destacar que el PRC vigente permite alturas de cuatro pisos en la zona central (ZC1) y no define áreas de riesgos naturales.

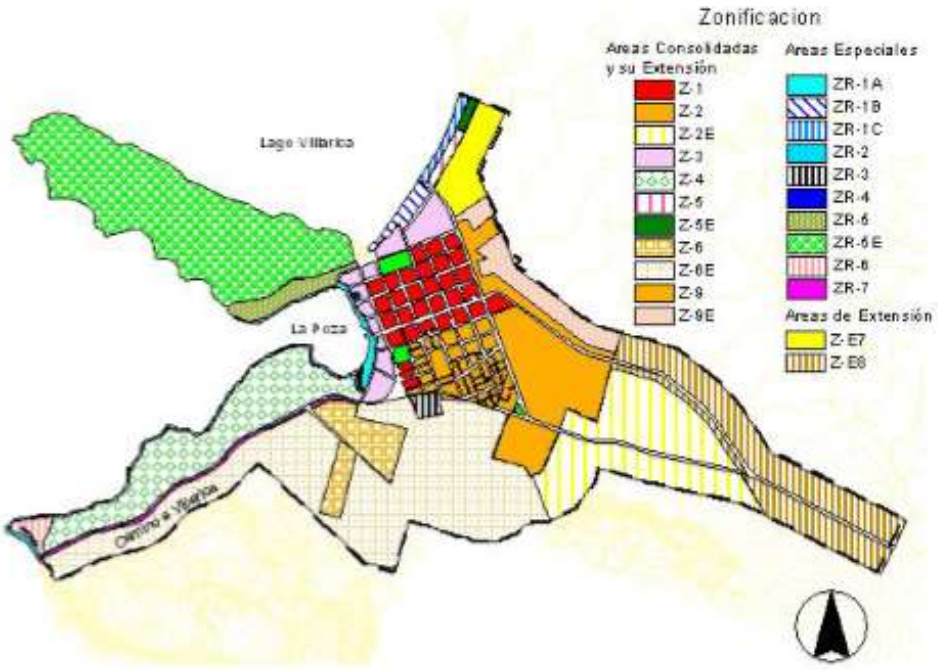


Figura 5: Plan Regulador Comunal de Pucón de 1994. Fuente: Municipalidad de Pucón

I.4. Ciudad de Pucón

I.4.1. Proceso histórico

Para el análisis del crecimiento y desarrollo de la ciudad de Pucón, se utilizó como referencia el "Estudio Actualización Plan Regulador de la Pucón", del año 2014; el cual, no hace mayores referencias al proceso de ocupación Pucón; por lo tanto, se hace relevante la necesidad de profundizar en la historia de la ciudad, para entender el marcado sello que tiene hoy en día a partir del desarrollo histórico, y su contexto geográfico, político y social. Se entiende, entonces, la historia como elemento primordial de la identidad actual de la ciudad. La importancia de reconocer este desarrollo basado en un análisis histórico de la ocupación de Pucón determina la valoración y protección de la identidad local, en un territorio donde la relación del desarrollo social con el medio es fundamental. Lo importante de este análisis es entender cómo se formó Pucón, cómo fue utilizado este territorio, para posteriormente poder determinar cuál es la mejor forma de poder potenciar relaciones en este territorio sin perder la identidad de Pucón.

El proceso histórico que determina la urbanización del territorio que hoy comprende la comuna y especialmente el área urbana de Pucón, se compone de cinco etapas:

1. La ocupación militar del Estado de Chile y la colonización del territorio;
2. La integración nacional y el desarrollo turístico;
3. La consolidación del pueblo de montaña y centros vacacionales;
4. El crecimiento y desarrollo de la ciudad desde la planificación;
5. El *boom* o explosión inmobiliaria.

I.4.2. Crecimiento de Pucón

A medida que la ciudad de Pucón se fue desarrollando sufrió una serie de cambios. Uno de los más importantes fue la creación del ramal ferroviario Loncoche-Villarrica, lo que posibilitó que Pucón se desarrollase como una ciudad con cultura de turismo. Desde entonces hasta nuestros días la población de Pucón ha crecido exponencialmente, y también es importante mencionar que hay un efecto ligado al turismo que determina el aumento de la población temporalmente en la época estival; esto trae consigo muchas oportunidades para quienes residen en esta ciudad. Por otra parte, también genera algunos conflictos urbanos como la congestión, el desorden y caos que conlleva este aumento poblacional en verano.

Desde sus orígenes, Pucón ha sido concebida como una ciudad dedicada al turismo, es por esto por lo que la ciudad tiene un ritmo que acompaña a los turistas; de día es familiar, de noche más juvenil, existiendo una amplia variedad de restaurantes, bares y servicios. Prácticamente todo el centro de Pucón está dedicado a este fin, por lo cual desde la década de los años setenta las viviendas sociales se construyen fuera del área central de Pucón. Se puede decir que la tendencia es la ocupación periférica para este fin.

Según el censo del año 2002, las mayores densidades de población se encuentran en el borde de la ciudad. En los años 70 se dio una masificación del turismo, esto coincide con la ejecución de rutas, la pavimentación del camino que une Freire con Villarrica por un camino costero, y la construcción de rutas hacia el lago Caburgua, Curarrehue y Licán Ray. Para el desarrollo de la ciudad existe un hito importante de recalcar que es la privatización de la península que restringe el libre acceso, lo cual se contradice con el decreto promulgado en 1977 que establece el libre acceso de peatones a orillas de lagos, ríos y mar[2].

I.4.3. Problemáticas territoriales y urbanas

Las problemáticas territoriales más relevantes en Pucón son la expansión urbana acelerada, el deterioro del medio ambiente, los riesgos por inundación y erupción de volcanes, la congestión por la población flotante en verano y la gentrificación en ciertas zonas.

En cuanto a la expansión urbana acelerada de Pucón, el cambio de la estructura socioeconómica del país en la década de los años ochenta produjo en Pucón y en otras ciudades chilenas de vocación turística un crecimiento urbano intenso que consumió suelo aceleradamente (ocupándose la mayoría de las veces terrenos fértiles), el cual tuvo una consecuente revalorización de suelo urbano reforzando el concepto de segunda vivienda y/o viviendas para renta de temporada; todas ellas situadas en ubicaciones privilegiadas desde el punto de vista de la calidad paisajística, desplazando la oferta de vivienda social fuera de los límites urbanos. Cabe destacarse que en este punto se aprecia un quiebre de relaciones con el territorio al que tradicionalmente Pucón siempre estuvo

[2] El Decreto Ley Nº 1939 de 1977, en su artículo 13, explicita: *los propietarios de terrenos colindantes con playas de mar, ríos o lagos, deberán facilitar gratuitamente el acceso a éstos para fines turísticos y de pesca cuando no existan otras vías o caminos públicos al efecto*.

ligado y a su paisaje. Configurándose barrios que poco tienen que ver con una estructura urbana particular de la ciudad sino más bien una estructura estándar nacional de los polígonos residenciales (ver fotografía 1).



Fotografía 1: Imagen de construcción de edificio de cuatro pisos frente a la playa grande de Pucón. Fuente: Equipo consultor.

En cuanto al deterioro ambiental, la presión por la ocupación del borde del lago Villarrica para usos turísticos y deportes náuticos, y el proceso de urbanización en expansión, hacia el oriente y camino al volcán, ha significado amenazar áreas naturales frágiles, como los humedales y el bosque nativo, generando la pérdida de sus servicios ambientales como control de inundaciones, captura de carbono y otros contaminantes, y reducción de su biodiversidad, entre otros.

Junto a lo anterior, el lago Villarrica se ha declarado como zona saturada por clorofila "A", transparencia y fósforo disuelto originado por diversas fuentes puntuales, por el decreto supremo n°43 de 19 de octubre de 2017 del Ministerio de Ambiente[3]. Dichas fuentes, entre otras, son: pisciculturas, plantas de tratamiento de aguas servidas y falta de alcantarillado (Currarrehue). Las fuentes difusas corresponden a las viviendas rurales con sistema de alcantarillado particular, en su mayoría con fosa séptica o pozos negros, las viviendas en borde de lago sin conexión al sistema de alcantarillado público y que cuentan con fosa séptica, el uso de suelo en la cuenca, el uso agrícola (pesticidas y fertilizantes), bosque nativo y bosque renoval (nitrógeno que aportan al suelo) y recientemente el aporte de termas y centros recreativos.

En cuanto a los riesgos por inundaciones y erupción volcánica, estos se detallan en el anexo adjunto a esta memoria. Sin embargo, del estudio de los antecedentes sobre los riesgos naturales, se identifica como principal peligro natural el asociado a la actividad volcánica del volcán Villarrica, cuyos potenciales efectos están omnipresentes en la totalidad del área urbana de Pucón. Le siguen en relevancia algunos problemas asociados a inundaciones y anegamientos de cursos de agua en las áreas urbanas de Pucón y los poblados de Caburgua y San Pedro. Otro peligro de origen natural está

[3] Publicado en el diario oficial el 6 de agosto de 2018.

asociado a las subidas de nivel del lago Villarrica, afectando sectores ribereños de las zonas urbanas de Pucón y del lago Caburgua en esa localidad.

Con respecto a la población flotante en Pucón, de acuerdo al informe anual que realiza el Servicio Nacional de Turismo para el cálculo del Fondo Común Municipal, se estima que la comuna de Pucón se encuentra entre los principales destinos de pasajeros del país, encontrándose entre los primeros quince lugares a nivel nacional, estimándose una población flotante de 2.939.244 personas, concentrando el 2% del total de los pasajeros. Esto conlleva la saturación de los equipamientos existentes y la congestión en las vías de acceso a la ciudad.

A continuación, es preciso referirse a la expansión urbana y a la gentrificación que dicho crecimiento lleva asociada en el caso de Pucón. El sector antiguo, desde la Plaza Brasil hacia el sur y hasta el Camino Internacional (CH-199), presenta tipologías de viviendas que son propias de las ciudades de provincia del sur de Chile. Dichas tipologías cuentan con casas que tienen patios amplios delimitados con cierros de madera; donde, a menudo, se observan árboles y jardines o acopio de materiales (leña y otros). La demanda turística y la provisión de servicios comerciales en el centro de la ciudad han propiciado un aumento en el valor de las propiedades que se ubican en el sector céntrico de Pucón, por lo que desde hace unos años a los residentes de la zona céntrica les resulta conveniente vender sus viviendas y buscar otro lugar para vivir, lo cual genera gentrificación[4] y tendencias de crecimiento residencial hacia el sector oriente por la avenida Bernardo O'Higgins (prolongación) y en torno a la ruta CH-199, mediante la habilitación de terrenos, con sectores que ciertamente quedan desconectados de la trama urbana. En este sector se emplazan los habitantes de Pucón que no encuentran una oferta de vivienda asequible en el centro de Pucón o que, ya habiendo vivido en ese sector, deben trasladarse a otro lugar dentro de la ciudad. Así también, Pucón recibe a la población rural de los alrededores que emigra en busca de ofertas de empleo o por los servicios que ofrece la ciudad.

I.4.4 Infraestructura verde y servicios ambientales en la ciudad de Pucón

El sistema natural-ambiental e infraestructura verde de la ciudad de Pucón, se define como un sistema ecológico-urbano multi escalar integrado por áreas naturales, semi naturales y artificiales interconectadas, por ejes ambientales (ríos, esteros y quebradas) y vías arboladas. Este sistema ecológico es el soporte de vida de Pucón, y provee una serie de servicios ambientales vitales para el bienestar y salud de la población. Los servicios ambientales se refieren a los beneficios que aporta la naturaleza a la sociedad, tales como provisión de agua, biodiversidad, captura de carbono, oxígeno, regulación de temperaturas, control de inundaciones, biodiversidad y uso recreacional, usos turísticos e incluso salud física y emocional.

Por lo tanto, el sistema natural y la infraestructura verde de la ciudad constituyen un sistema fundamental a considerar e integrar en la planificación urbana, principalmente por el escenario de cambio climático en que se encuentra el planeta.

4. Proceso de expulsión de la población que tradicionalmente ha vivido en una determinada zona dentro de una ciudad, por el aumento en los precios del suelo u otros factores asociados (Fuente: Equipo consultor).

La ciudad de Pucón, en cuanto a su sistema natural, se asienta en terrazas fluvio-glacio-volcánicas, es decir, su soporte físico ha sido forjado por la acción de ríos, así como procesos volcánicos y glaciales. Asimismo, presenta una condición estratégica en relación con la cuenca del lago Villarrica (macro escala), dado que se asienta junto a dicho lago, el cual recibe el flujo hídrico de toda la cuenca. En efecto, la ciudad de Pucón se localiza solo a 1 km de la desembocadura de los ríos Claro y Pucón (Minetué), el cual es el principal curso hídrico de la cuenca de Villarrica.

La presencia tanto del lago Villarrica como de ríos y quebradas, hace que se presenten variados humedales, tanto lacustres como ribereños. Igualmente, subsisten algunos parches de vegetación hidrófitas en el borde lago y de tipo ripariana (ríos y quebradas), que son de gran importancia ecológica y ambiental. A lo que se suma que la condición latitudinal de la ciudad hace que reciba abundantes precipitaciones durante todo el año, por lo cual cuenta con un importante desarrollo de vegetación, tanto nativa como alóctona.

La escala urbana ambiental está representada por las áreas verdes y arborización que, si bien son propias del medio construido, proveen igualmente servicios ambientales y se relacionan e interactúan con las macro-áreas naturales (lago Villarrica, humedales, masas vegetales, bosque nativo) y corredores ecológicos (ríos, esteros y quebradas).

Por lo tanto, el sistema de infraestructura verde está integrado por las siguientes áreas y corredores ecológicos:

A. Áreas ecológicas

- Áreas naturales: Lago Villarrica y su borde costero; Playa Grande, La Península, otras.
- Áreas de interés ambiental y paisajístico: Camino Villarrica- Pucón.
- Humedales: La Poza y delta Ríos Claro-Pucón.
- Masas vegetales de Bosque Nativo: en sector el Volcán, Carmelito, sur camino CH-199, entorno a rio Claro.
- Áreas Verdes: Plaza de Armas, Plaza Brasil, Sector la Poza; plazas vecinales.

B. Corredores ecológicos

- Ríos, esteros y quebradas: río Claro, estero Carmelito, estero Correntoso, estero Los Riscos, y quebradas.
- Vías arboladas: calles Ramón Quezada y Paseo Otto Gudens Schawer (ambas con árboles nativos remanentes); Avda. Bernardo O´Higgins; Avda. Caupolicán; Avda. Uruguay (entre el Hospital y Caupolicán), Avenida Lincoyán, otras.



Figura 6: Infraestructura Verde de la ciudad de Pucón. Fuente: Elaboración equipo consultor.

I.5. Elementos de valor patrimonial

El patrimonio cultural de la ciudad de Pucón se ve representado por distintas edificaciones que reúnen valores arquitectónicos, históricos, económicos y/o sociales, que dan cuenta de los procesos de urbanización y desarrollo de esta localidad, llegando a formar parte de la memoria colectiva de sus habitantes. Los distintos inmuebles de conservación histórica y las zonas de conservación histórica identificadas dan cuenta de modos de construcción tradicionales de la zona, interpretaciones asociadas a los procesos de colonización y a la consolidación del asentamiento como polo turístico.

I.5.1. Inmuebles y zonas de conservación histórica

A continuación se presenta una tabla con una síntesis de los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) de Pucón. Las fichas de valoración de los inmuebles se adjuntan como anexo y sus códigos corresponden a la numeración de cada uno, según se indica en la tabla de las páginas siguientes.

Fotografía	Identificación y descripción	Código ficha valoración (DDU 400)
	**ICH1- Hostel Bed & Open Kitchen** Ubicado en Colo Colo N° 361, corresponde a un edificio de alojamiento, construido en madera sobre un basamento de piedra, conformado por volumen de 2 pisos, el segundo en mansarda, con cubiertas de dos aguas en cruceta, con alero en los cuatro costados. La edificación se enfrenta de manera paralela a la calle con una fachada más bien hermética hacia el espacio público y un acceso lateral que posibilita mayor privacidad al ingreso.	**ICH1**
	**ICH2- Bodegón Comercial** Edificación que conforma la esquina de O´Higgins con Colo Colo, de agrupamiento pareado. Destaca por la volumetría simple adecuada al uso comercial y de bodega. Destaca por su revestimiento de madera sobre un zócalo duro, que permite evitar el golpe de la lluvia directo en la madera. Posee una cubierta a dos aguas parcialmente recortada en los extremos, con alero.	**ICH2**
	**ICH3- Casa grande** Esta casona de tres niveles sobre un zócalo, combina mansardas y buhardillas con distintas alturas, logrando una volumetría dinámica a partir de líneas arquitectónicas sencillas. También se destaca por la combinación de la madera y la piedra, que se utiliza en elementos especiales como la gran chimenea. Se emplaza al interior del predio, segregada del espacio público mediante vegetación tupida.	**ICH3**
	**ICH4- Estación de bomberos** Edificación ubicada en la calle O´Higgins 461, perteneciente a la 4ta compañía de bomberos de Pucón, fundada el 3 de octubre de 1943 y que contiene un elemento de alto valor histórico, correspondiente a una sirena que anunciaba los bombardeos en Alemania durante la Segunda Guerra Mundial y que fue traída en la década de los ‘50 por un sacerdote jesuita.	**ICH4**

Fotografía	Identificación y descripción	Código ficha valoración (DDU 400)
	**ICH5- INDAP** Edificación ubicada en la esquina entre Gerónimo Alderete con Palguin, construida en madera con un pequeño zócalo y techumbre de zinc con cubiertas a dos aguas recortadas en los extremos, que conforma un segundo piso en mansarda. Cuenta con pequeño pórtico de acceso a dos aguas, a diferencia de las demás cubiertas.	**ICH5**
	**ICH6- Ex Casa de la Cultura** Edificación ubicada en la esquina entre las calles Lincoyán y Gerónimo de Alderete, construida con estructura y revestimientos de madera, tinglado, gran cubierta a dos aguas, en dos niveles, con una mayor altura en la esquina, lo que otorga mayor jerarquía a ese sector de la edificación.	**ICH6**
	**ICH7- Hotel Gudenschwager** Edificación ubicada en la calle Pedro de Valdivia esquina costanera Roberto Geiss construido por don Otto Gudenschwager en 1923 considerado el primer hotel de Pucón, construido íntegramente en madera y revestido con tejas del mismo material. Es un volumen de líneas simples de planta rectangular con cubierta a dos aguas con mansarda, que resultan en una edificación de tres niveles. No posee mayor ornamentación exterior, exceptuando el pórtico de entrada que no guarda ninguna relación con la arquitectura del volumen principal, que claramente fue construida con posterioridad.	**ICH7**
	**ICH8- Universidad de La Frontera** Edificación ubicada en un predio que enfrenta la Plaza de armas de Pucón, en la calle Lincoyán con la calle Pedro de Valdivia, construida en hormigón armado, con revestimiento en madera y piedra, reinterpretando la arquitectura tradicional de la ciudad. Relevante en tanto su condición de equipamiento universitario, uno de los más relevantes en la ciudad.	**ICH8**

Fotografía	Identificación y descripción	Código ficha valoración (DDU 400)
	**ICH9- Casa Parroquial** **E**dificación ubicada en la calle Pedro de Valdivia N°233, conforma un conjunto con la Parroquia Sta. Cruz, frente a la Plaza de Armas de Pucón. Esta construcción en madera con techos de zinc, que fue traída desde Villarrica a Pucón, terminando su construcción en los años '30, donde sirvió originalmente como casa habitación y oficina parroquial del Padre Francisco Valdés Subercaseaux. A partir de 2009 se convirtió en la Casa Museo del Padre Pancho, donde se exhiben obras sobre hitos religiosos y otros de la localidad.	**ICH9**
	**ICH10- Parroquia Santa Cruz de Pucón** Ubicada en la calle Pedro de Valdivia entre calles Fresia y Lincoyán se emplaza como volumen aislado con el volcán Villarrica de fondo. Construida en madera y piedra alrededor del año 1967, por el Vicariato Apostólico de la Araucanía siendo el autor Jorge Searle G. Harmensen. Destaca entre una sencilla volumetría una gran cubierta que es intersectada por otra de menores dimensiones conformando un corredor que cumple la función de acceso. El campanario se ubica exento a la planta rectangular, cuya cubierta muy aguda sobrepasa la cumbrera de la nave.	**ICH10**
	**ICH11- Edificios parroquiales** Edificación ubicada en la esquina entre las calles Pedro de Valdivia y Lincoyán, que cierra el conjunto encabezado por la parroquia. Este volumen fue construido en 1967 y es representativo de una tipología arquitectónica reconocible en otros inmuebles de Pucón, con estructura y revestimientos de madera, tinglado, cubierta particularmente grande que conforma el segundo nivel de la edificación, con aguas recortadas en los extremos.	**ICH11**

Fotografía	Identificación y descripción	Código ficha valoración (DDU 400)
	**ICH12- Escuela Fátima** Edificación ubicada en la calle Lincoyán llegando a la calle Pedro de Valdivia, construida en albañilería y madera. Se compone de tres volúmenes de dos pisos, con cubiertas compuestas, mayormente a dos aguas. Corresponde a un equipamiento educacional relevante en la ciudad, particularmente por su antigüedad y su central ubicación, adyacente al conjunto parroquial.	**ICH12**
	**ICH13- Monasterio Santa Clara** Edificación ubicada sobre una ladera con abundante vegetación, que cuenta con una imponente vista sobre Pucón, en el predio "El Codiciado" en sector Tres Esquinas, construida en albañilería de ladrillo entre los años 1953 y 1959. El conjunto arquitectónico está conformado por el monasterio de baja altura, de líneas simples y escaso ornamento donde destaca una capilla.	**ICH13**
	**ICH14- Escuela Ramón Guiñez** Ubicada en la calle Colo Colo 847, construida en el año 1970, siendo su primer propietario el vicariato apostólico de la Araucanía, actualmente está en manos la JUNAEB. La primera escuela fue construida por el sacerdote Capuchino de origen bávaro, R. P. Bernabé Gutknecht, en 1949 aproximadamente. Esta edificación ocupaba el sitio donde actualmente se ubica el gimnasio, dicha construcción fue demolida en el año 1991. Se compone de un volumen ortogonal de dos pisos, techado a dos aguas con mansardas, del cual nacen frontones que jerarquizan la fachada.	**ICH14**

Fotografía	Identificación y descripción	Código ficha valoración (DDU 400)
	**ICH15- Capilla abierta** Ubicada en el acceso a la península en calle Clemente Holzapfel, la Gruta de la virgen de Lourdes es la primera obra del Padre Francisco Valdés Subercaseaux en la ciudad y se construyó con la colaboración de la comunidad, feligreses y turistas de Pucón. La primera piedra se colocó el 11 de febrero de 1944 y se inauguró el 19 de noviembre del mismo año, con la comunidad y la bendición de Monseñor Guido Beck de Ramberga. Dada su condición espacial permite extender el acto religioso a la calle y vincularlo a su entorno y los vecinos.	**ICH15**
	**ICH16- Hotel Antumalal** Ubicado Camino a Villarrica Km 2, fue construido en hormigón armado en 1958, a cargo del arquitecto Jorge Elton. Los recursos se obtuvieron a través de un Crédito CORFO, durante el gobierno de don Gabriel González Videla, luego de una visita del mandatario al balneario lacustre. De estilo modernista con fuerte influencia del movimiento Bauhaus, destaca la horizontalidad de los volúmenes, su adecuación a la topografía, la losa en volado que alberga la terraza del comedor, el volumen posado sobre la roca y la implantación de la piscina en el entorno.	**ICH16**

Tabla 1: Inmuebles de Conservación Histórica de Pucón. Fuente: Elaboración equipo consultor.

I.6. Equipamiento comunal

En Pucón existe una oferta de equipamientos suficiente considerando tanto el área urbana como el área urbanizable, además de ser Pucón el centro de las acciones funcionales de la comuna. Ello acusa una fuerte dependencia del resto del sistema de centros hacia la cabecera comunal.

En una recreación gráfica del nivel de equipamiento que presenta cada centro poblado comunal, se puede apreciar la relevancia que tiene Pucón comparándolo con los demás centros poblados de la comuna (figura 7).

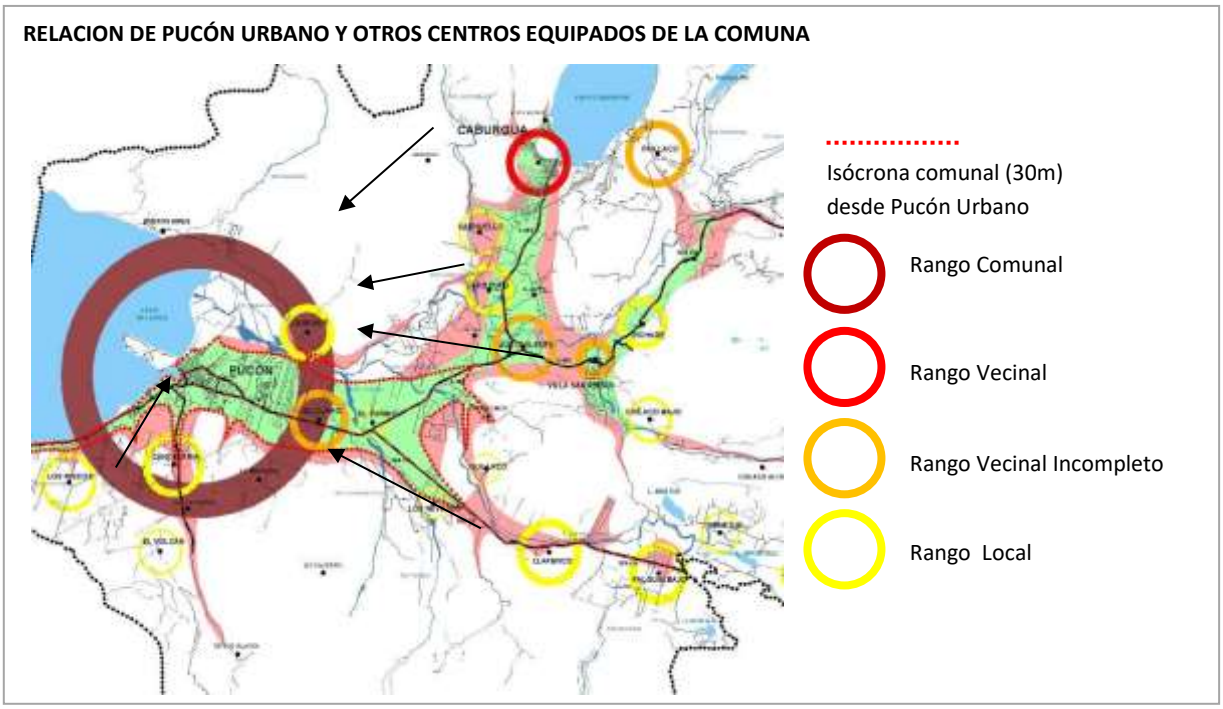


Figura 7: Comparación gráfica de Pucón urbano frente a los otros centros poblados comunales. Fuente: Soc. Bórquez y Burr, 2014.

Se identifica la concentración del equipamiento en el centro histórico de la ciudad. A partir de este centro consolidado se ve claramente el emplazamiento de nuevos equipamientos a lo largo de la prolongación Av. Bernardo O`Higgins (antiguo camino hacia Argentina), estos en su mayoría corresponden a comercios de mayor escala (supermercados, centros comerciales, centros educacionales, etc.)

I.6.1. Equipamiento comercial y de servicios

Se distinguen tres ejes de equipamiento comercial (ver figura 8):

Eje calle Fresia: Este eje se caracteriza por su rol gastronómico, desde la plaza de armas hacia el oriente hasta su encuentro con Av. Bernardo O`Higgins, se ubican en su mayoría restaurants, al oriente de Av. Bernardo O'Higgins existe otros restaurantes, pero que se disipa al interiorizarse en la zona residencial aledaña al convento de las carmelitas y el hospital.

Eje Av. Bernardo O'Higgins: Esta avenida se ha consolidado como la zona de mayor densidad comercial de la ciudad, al presentar en todo su largo (que dicta el ancho del centro urbano consolidado) centros comerciales mayores y menores, con locales de comida y de venta de artículos propios del carácter turístico de montaña y lacustres que caracteriza el modelo de desarrollo urbano territorial.

Eje prolongación Av. Bernardo O'Higgins: Asociado a la expansión residencial en el sentido del camino internacional, podemos constatar la aparición de comercio de gran escala para surtir a la población y que se establece el sentido lógico de expansión urbana actual.

Por otro lado, se pueden apreciar viviendas con comercio básico ubicadas en el área residencial de la segunda etapa de crecimiento urbano, el cual sirve en la escala de barrio a sus residentes, marcando una diferencia significativa con el centro a sólo una distancia de 4 a 5 cuadras.



Figura 8: Ejes de ocupación, equipamientos comerciales y servicios. En color naranja se distinguen los equipamientos, las flechas rojas corresponden al eje B. O'Higgins y su prolongación (Ex Av. Argentina) y la amarilla al eje Fresia. Fuente: Elaboración propia.

I.6.2. Hospedaje

Junto con el uso comercial del centro, se aprecia una cantidad significativa de edificaciones de servicio de alojamiento de distintas escalas, que a su vez se dispersan junto a vías estructurantes siguiendo la expansión urbana del camino internacional (figura 9).

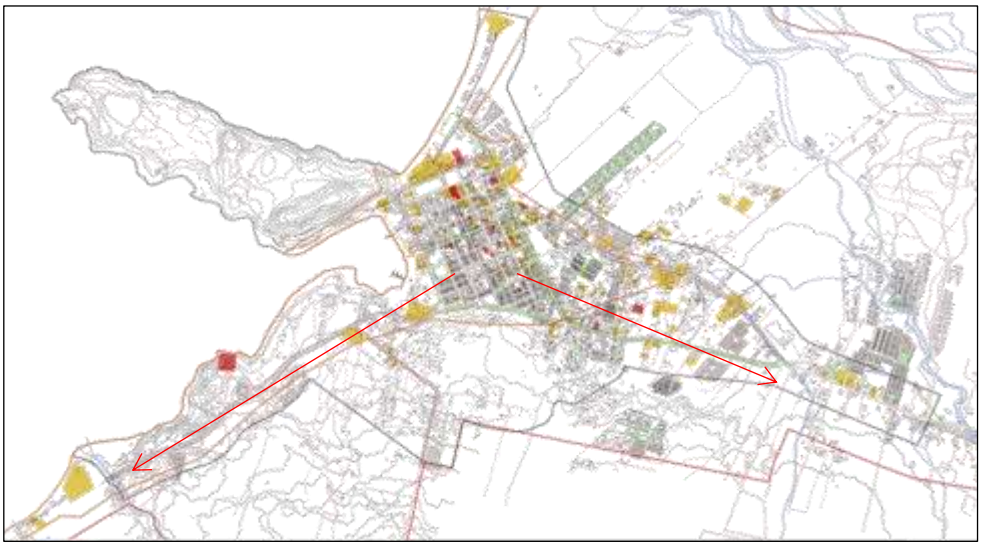


Figura 9: Ejes de ocupación Hospedaje, que se ubican en centro histórico y a lo largo de la prolongación de camino Villarrica Pucón y camino internacional. Fuente: Elaboración propia.

I.6.3. Bienes y servicios públicos

El área con mayor cantidad de oferta de bienes y servicios públicos se encuentra en la segunda etapa de crecimiento histórico de la ciudad, donde se ubica el tejido residencial servido por equipamiento municipal, de salud, de educación, deportivas y sociales.

A su vez se observan dos polos menores de equipamientos como salud y educación en los polígonos residenciales (de viviendas sociales) que se desarrollaron fuera del área urbana vigente.



Figura 10: Núcleos de concentración de equipamientos para bienes y servicios públicos. Fuente: Elaboración propia.

I.7. Diagnóstico social, cultural y demográfico

El presente apartado tiene por objeto dar cuenta de la situación de la población de la comuna de Pucón en sus dimensiones demográficas y sociales. Según esto, se presentan los resultados del procesamiento de datos de fuentes estadísticas oficiales a escala regional, comunal y local, definiendo las principales dimensiones relevantes a los objetivos del estudio de modificación y adecuación del Instrumento de Planificación Territorial.

Según su división político-administrativa, la comuna de Pucón es parte junto a otras 20 comunas de la provincia de Cautín, una de las dos provincias que componen la Región de la Araucanía, ubicada en la zona sur del territorio continental de Chile.

Con una superficie de 1249 km^2 la comuna ocupa el 3,9% del territorio regional; el que a su vez respecto de su área corresponde al 4,2% del territorio nacional.

I.7.1. Crecimiento poblacional y proyecciones

En primer lugar, la población de la comuna manifiesta una dinámica de crecimiento sostenido en los últimos 15 años, llegando a crecer a tasas que superan en tres veces el crecimiento general de la

región de La Araucanía y duplican los niveles de crecimiento a nivel nacional, llegando a crecer sobre un tercio de su población en este periodo.

En relación con la composición de la población de la región, los datos del censo 2017 informan un total de 957.224 habitantes, correspondientes al 5,4% de la población nacional.

Este indicador representa un crecimiento relativo de la población de un 10,1% respecto de la medición censal del año 2002, en que la población llegaba a los 869.535 habitantes en la región. Según esto, la población de la región crece en este periodo intercensal a una tasa anual de 0,6%, por debajo del indicador nacional que alcanza en el mismo periodo un 1,1% de crecimiento anual.

	Crecimiento absoluto 2002-2017	% Crecimiento 2002-2017	Tasa crecimiento anual 2002-2017
Chile	2 457 568	16.3	1.1
Región	87 689	10.1	0.6
Pucón	7 416	35.1	2.0

Tabla 2: Población según país, región y comuna, periodo 2002-2017. Fuente: Elaboración propia en base a censos de Población y Vivienda 1992, 2002 y 2017 (INE, 2017).

Asimismo, no hay antecedentes que señalen un cambio en las tendencias comunales de crecimiento, de modo que se espera se mantenga el nivel sostenido de atracción para la localización de nuevas poblaciones, proyectándose un crecimiento que llegaría a los 37.181 habitantes en 2030, y los 45.590 en 2040.

Año	Población
2020	30 322
2030	37 181
2040	45 590

Tabla 3: Proyecciones de población años 2020, 2030 y 2040. Fuente: Elaboración propia en base a censos de Población y Vivienda 1992, 2002 y 2017 (INE, 2017).

I.7.2. Composición por edad

Los indicadores de edad de las poblaciones de la comuna se han alineado en los últimos años con las tendencias regionales y nacionales hacia la pérdida de poblaciones infantiles y el aumento de las capas de adultos y adultos mayores.

En comparación a su trayectoria histórica, este indicador de dependencia sufre una caída de 16 puntos desde el año 2002, en que se informaba un total de 46,8 niños por cada 100 adultos.

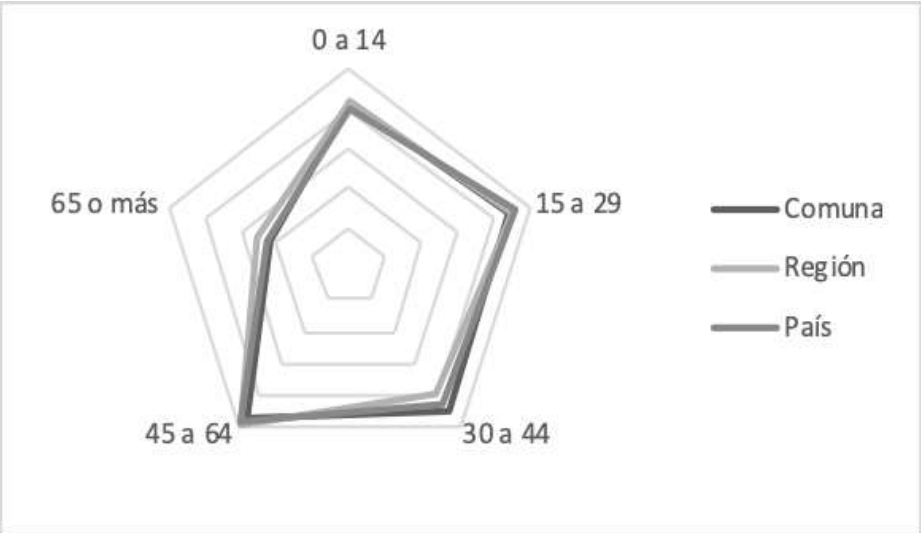
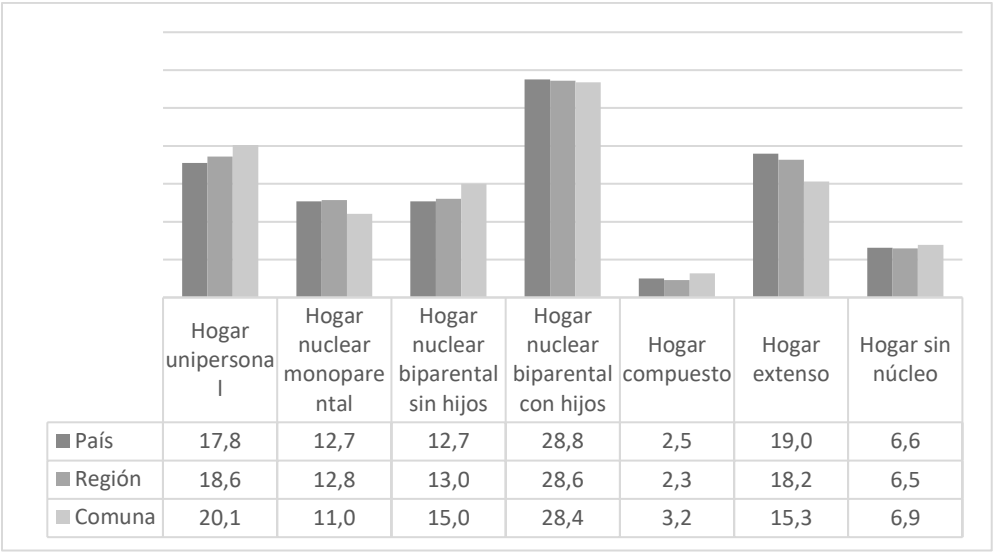


Gráfico 1: **Índice de dependencia poblacional según escala urbana.** Fuente: Elaboración propia en base a censo de Población y Vivienda (INE, 2017).

I.7.3. Composición de los hogares

En cuanto a la composición de los hogares destacan en la comuna los pesos relativos que alcanzan los hogares unipersonales y biparentales sin hijos, por sobre los indicadores regionales y nacionales.



	Hogar unipersonal	Hogar nuclear monoparental	Hogar nuclear biparental sin hijos	Hogar nuclear biparental con hijos	Hogar compuesto	Hogar extenso	Hogar sin núcleo
País	17,8	12,7	12,7	28,8	2,5	19,0	6,6
Región	18,6	12,8	13,0	28,6	2,3	18,2	6,5
Comuna	20,1	11,0	15,0	28,4	3,2	15,3	6,9

Gráfico 2: Personas por tipo de hogar según país, región y comuna 2017. Fuente: Elaboración propia en base a censo de Población y Vivienda (INE, 2017).

I.7.4. Pobreza en los hogares

Por otro lado, la situación de la pobreza por ingresos en la comuna presenta un descenso sostenido en los últimos 6 años, siendo la comuna con menores indicadores de pobreza de la región y encontrándose desde 2015 por debajo de la media nacional.

Pobreza por Ingresos	País	Región	Comunal
2011	22,2	39,7	26,5
2013	14,4	27,9	23,27
2015	11,7	20,72	10,41
2017	8,6	17,2	6,3

Tabla 4: Pobreza por ingresos según país, región y comuna 2011-2017. Fuente: Elaboración propia en base a CASEN 2011-2013-2015-2017.

Sin embargo, la pobreza multidimensional ha crecido en la comuna en los últimos años en contra de la tendencia de estancamiento de la pobreza a nivel regional y nacional.

Pobreza Multidimensional	País	Región	Comunal
2015	20,9	29,2	20.7
2017	20,7	28,5	25,4

Tabla 5: Pobreza Multidimensional según país, región y comuna 2015-2017. Fuente: Elaboración Propia en base a CASEN 2011-2017.

I.7.5. Vivienda

Las viviendas crecen en la comuna a una velocidad que duplica el nivel de crecimiento de la población y que supera en más de un tercio a los indicadores de crecimiento regional y nacional.

Periodo	País	Región	Comuna
2002-2017	2,63	2,58	4,10

Tabla 6: Tasa de crecimiento de viviendas según país, región y comuna 2002-2017. Fuente: Elaboración propia en base a censo de Población y Vivienda 2002-2017.

En este ámbito, la comuna presenta bajos niveles de ocupación de las viviendas, llegando a cuadruplicar los niveles regionales y nacionales de viviendas no permanentes.

	País	Región	Pucón	Villarrica	Temuco	Curarrehue
Viviendas Desocupadas	11	13	41	29	6	19

Tabla 7: Viviendas desocupadas según país, región y comuna 2017 (%). Fuente: Elaboración propia en base a censo de Población y Vivienda 2017.

La comuna se encuentra entre los principales destinos turísticos del país, ubicándose en el doceavo lugar de las comunas con mayor población flotante.

	Comuna	Población Flotante	%
1	Viña Del Mar	7 154 748	4,8
2	Santiago	6 844 743	4,6
3	Valdivia	5 716 318	3,8
4	La Serena	5 367 310	3,6
5	Valparaíso	4 606 376	3,1
6	Temuco	4 030 902	2,7
7	Puerto Montt	3 779 660	2,5
8	Coquimbo	3 208 376	2,1
9	El Tabo	2 969 244	2,0
10	Iquique	2 966 904	2,0
11	Villarrica	2 961 943	2,0
12	Pucón	2 939 310	2,0

Tabla 8: Comunas con mayor población flotantes estimada 2017. Fuente: SERNATUR. Archivo cálculo coeficiente y estimación Fondo Común Municipal 2018, según artículo 38 de Ley Numero 3.063, DE 1979, sobre rentas municipales.

I.7.6. Conclusiones

Las condiciones de la estructura sociodemográfica de la comuna señalan que sus principales fortalezas tienen que ver con su capacidad sostenida de atraer nuevas poblaciones a su territorio comunal, en tanto eje central de la actividad del área lacustre de la región de la Araucanía. Se estima que dicha capacidad se mantendrá en los próximos años de no modificarse las tendencias.

En ese sentido, la situación comunal presenta oportunidades en términos del mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes, lo cual permitirá proyectar su dinamismo a las zonas cercanas y a la región, volviéndose un polo significativo a nivel regional.

Por otro lado, las condiciones actuales de la comuna dan cuenta de una serie de debilidades en términos de la fragilidad territorial por la urbanización acelerada (la cual se mencionó en el apartado de problemas territoriales y urbanos), la cual se relaciona especialmente con la localización de nuevas viviendas, las que crecen con una alta tasa de desocupación y ocupación por temporadas en los últimos años y que, en algunos casos, suponen una serie de ejes de conflicto con las condiciones de vida de la ciudad y los valores socio ambientales que originan dicha demanda. Destaca además entre estas debilidades la incapacidad que ha tenido la comuna para enfrentar de manera efectiva la situación de la pobreza de su población, que en términos multidimensionales llega a definir como pobres un cuarto de sus habitantes.

En el caso de mantenerse estas debilidades se presentarán importantes amenazas para la situación de la comuna, en cuanto a que se pueden profundizar como ejes de conflicto territorial hacia una significativa desmejora de las condiciones de vida su población. No llevar a cabo acciones de remediación efectiva puede incluso conducir a la pérdida de los valores que caracterizan a la comuna y con ello a desaprovechar las oportunidades territoriales actuales.

En definitiva, el desafío principal para la comuna corresponde a la capacidad de gestionar su fragilidad territorial producto de la acelerada urbanización, en base a criterios que busquen la mejora de las condiciones de vida de su población.

I.8. Base económica productiva

Como parte del diagnóstico estratégico integrado para la elaboración del instrumento de Planificación Territorial, la dimensión económica productiva cobra especial relevancia por su capacidad de definir las condiciones y dinámicas de localización de las poblaciones, el acceso a equipamientos y la orientación vocacional de cada territorio.

Según esto, es posible establecer una serie de conclusiones relevantes para el proceso de planificación territorial.

I.8.1. Volumen de ventas

La comuna presenta un alto dinamismo económico centrado principalmente en la provisión de servicios en un contexto regional que presenta un crecimiento ralentizado de su producto respecto del resto del país.

En cuanto a su volumen de ventas las principales actividades de la comuna se desarrollan en el rubro de los servicios y comercio, siendo las principales actividades las de hotelería y provisión de comida.

Actividad económica	Ventas anuales en UF	%
551001 - Actividades de hoteles	1.125.012	21,0
561000 - Actividades de restaurantes y de servicio móvil de comidas	857.564	16,0
475201 - Venta al por menor de artículos de ferretería y materiales de construcción	545.996	10,2
681012 - Compra, venta y alquiler (excepto amoblados) de inmuebles	437.441	8,2
472101 - Venta al por menor de alimentos en comercios especializados (almacenes pequeños y minimarket)	311.508	5,8
410010 - Construcción de edificios para uso residencial	238.844	4,5
791100 - Actividades de agencias de viajes	149.659	2,8
477399 - Venta al por menor de otros productos en comercios especializados n.c.p.	143.974	2,7
433000 - Terminación y acabado de edificios	133.808	2,5

107909 - Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.	133.228	2,5

Tabla 9: Volumen de ventas comunal según actividad económica de año 2018. Fuente: Elaboración propia en base a Estadísticas de Empresa, Servicio de Impuestos Internos, septiembre 2019.

I.8.2. Fuerza laboral y rentas

Asimismo, las empresas que más fuerza laboral absorben corresponden a las actividades de provisión de comida y hotelería, especialmente en los tramos de grandes y pequeñas empresas.

Actividad económica	**Número de trabajadores dependientes informados**	**%**
561000 - Actividades de restaurantes y de servicio móvil de comidas	3.504	35,0
551001 - Actividades de hoteles	2.875	28,7
410010 - Construcción de edificios para uso residencial	502	5,0
433000 - Terminación y acabado de edificios	337	3,4
477399 - Venta al por menor de otros productos en comercios especializados n.c.p.	222	2,2
475201 - Venta al por menor de artículos de ferretería y materiales de construcción	212	2,1
107909 - Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.	187	1,9
791100 - Actividades de agencias de viajes	171	1,7
681012 - Compra, venta y alquiler (excepto amoblados) de inmuebles	152	1,5
	10.008	100

Tabla 10: Fuerza laboral dependiente comunal según actividad económica año 2018. Fuente: Elaboración propia en base a Estadísticas de Empresa, Servicio de Impuestos Internos, septiembre 2019.

En cuanto a las rentas, la comuna presenta una importante brecha de rentas pagadas a sus trabajadores entre los distintos tramos de empresa, duplicando el índice regional. En este punto destaca el bajo nivel de rentas que obtienen los trabajadores de las microempresas.

Tramo según ventas (5 tramos)	**Renta neta informada 2018 (UF)**	**Trabajadores ponderados por meses trabajados**	**Renta Mensual Promedio ($)**
Grande	12.890.390	50.717	$567.605
Micro	4.488.882	19.793	$506.478
Pequeña	10.204.685	49.733	$458.238
Mediana	6.733.163	29.954	$501.997

Tabla 11: Renta promedio regional según tramo de empresa 2018. Fuente: Elaboración propia en base a Estadísticas de Empresa, Servicio de Impuestos Internos, septiembre 2019.

I.8.3. Turismo

Las principales actividades económicas de la comuna por ventas y absorción de fuerza laboral se refieren al área turística, siendo el destino Araucanía lacustre el principal destino turístico de la región, y Pucón la doceava comuna que recibe mayor población flotante del país.

Región/Destino Turístico	Llegadas		
	Chilenos	Extranjeros	Total
Total nacional	8 152 824	3 916 150	12 068 974
Región de La Araucanía	522 596	104 756	627 351
Araucanía Andina	49 026	10 475	59 501
Araucanía Lacustre	251 987	45 190	297 177
Temuco y alrededores	158 544	45 452	203 996
Resto región	63 039	3 639	66 677

Tabla 12: Llegadas a destinos turísticos según procedencia al año 2018. Fuente: Elaboración Propia en base a Estadísticas de Establecimientos de Alojamiento Turístico (EAT), SERNATUR 2019.

El tipo turístico que atrae tanto la comuna como la unidad Araucanía lacustre corresponde a visitantes procedentes mayoritariamente de otras localizaciones en Chile.

Región/Destino Turístico	Llegadas		
	Chilenos	Extranjeros	Total
Total nacional	8 152 824	3 916 150	12 068 974
Región de La Araucanía	522 596	104 756	627 351
Araucanía Andina	49 026	10 475	59 501
Araucanía Lacustre	251 987	45 190	297 177
Temuco y alrededores	158 544	45 452	203 996
Resto región	63 039	3 639	66 677

Tabla 13: Llegadas a destinos turísticos según procedencia 2018. Fuente: Elaboración propia en base a Estadísticas de Establecimientos de Alojamiento Turístico (EAT), SERNATUR 2019.

El destino Araucanía Lacustre en que se integra Pucón manifiesta niveles de retención de los visitantes por sobre los promedios regionales e incluso nacionales.

	Estancia Media		
	Chilenos	**Extranjeros**	**Total**
Total nacional	0,2	-0,2	-0,4
Región de La Araucanía	-1,5	7,7	1,4
Araucanía Andina	-4,0	10,4	-0,9
Araucanía Lacustre	0,1	5,7	1,5
Temuco y alrededores	-2,8	1,2	-3,2
Resto región	17,4	-2,2	16,4

Tabla 14: Variación estancia media en destinos turísticos según procedencia 2017-2018 (%). Fuente: Elaboración Propia en base a Estadísticas de Establecimientos de Alojamiento Turístico (EAT), SERNATUR 2019.

I.8.4. Conclusiones

Las condiciones económico-productivas descritas para la comuna dan cuenta de una estructura en la que sus principales fortalezas económicas se dan por el alto dinamismo de la actividad turística que atrae a grandes cantidades de población flotante, y la capacidad de absorción de mano de obra del área de servicios. Esta capacidad se entiende relacionada directamente con las destacadas condiciones paisajísticas y naturales del entorno, las que integradas con la provisión de servicios y equipamientos son atractivas para la visita de turistas y dotan de competitividad nacional a la comuna.

En este sentido, las oportunidades económicas para la comuna se presentan en términos de la capacidad que tenga Pucón de consolidarse como cabecera y plataforma de un circuito turístico de mayor alcance desde la base intercomunal del destino Araucanía lacustre, y desde allí hacia otros destinos regionales.

Las debilidades manifestadas en el diagnóstico económico-productivo dicen relación principalmente con la precarización de ciertos sectores de la economía comunal como son las microempresas, las que junto con tener las rentas promedio más bajas, concentran la mayor cantidad de trabajos no dependientes.

Por su parte, las amenazas identificadas en este diagnóstico dicen relación con la profundización de tendencias de crecimiento de la economía comunal a un punto de poner en riesgo los valores que la hacen competitiva como destino turístico y cabecera del área lacustre. Estos valores tienen que ver sobre todo con la oferta turística ofrecida por Pucón, que contrastan con las características de la vida urbana de las grandes ciudades de Chile. De ahí que estas actividades tengan un alto riesgo de verse afectadas en caso de mantenerse formatos de explotación económica sin planificación ni criterios de sustentabilidad.

Por tanto, el principal desafío económico de la comuna dice relación con su capacidad de equilibrar y armonizar su rol de centro de servicios y cabecera turística regional con los valores ambientales, sociales y urbanos que le han dado las ventajas competitivas que posee.

II. PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUCÓN

II.1. Introducción

El Plan Regulador Comunal es un instrumento de planificación que permite entregar un marco legal de desarrollo en el área urbana de la comuna de Pucón.

Dicho lo anterior, el horizonte de planificación del presente instrumento será de 10 años, sin perjuicio de las revisiones periódicas al presente instrumento por parte del director de obras y su asesor urbano, lo cual queda establecido en la L.G.U.C. y su Ordenanza.

II.2. Objetivos y acciones del Plan

II.2.1. Objetivos

Los objetivos de la Actualización del Plan Regulador de Pucón surgen del diagnóstico integrado y de una serie de reuniones con la contraparte técnica del Estudio; todo lo cual permite plantear los presentes objetivos generales y específicos. Estos objetivos generan líneas estratégicas o acciones que serán incluidas en la propuesta de Actualización del Plan Regulador Comunal de Pucón.

Los objetivos buscan mejorar la calidad de vida los ciudadanos, enfocándose en potenciar la relación de la ciudad con su soporte natural, su paisaje y su clima. También permiten que la ciudad tenga la capacidad de acoger cada año la población flotante de turistas que la visita, sin perder su calidad urbana ni su interacción con el entorno natural. Esta doble visión es la que orienta este Plan.

A continuación se detallan los objetivos generales y los objetivos específicos:

O.1. Mejorar la calidad de vida de los residentes de Pucón: El Plan Regulador mejora la accesibilidad a los servicios e infraestructuras y potencia la vialidad urbana.

OE.1. Mejorar las condiciones de accesibilidad y habitabilidad del sector residencial oriente y norte.

OE.2. Dotar de suelo urbano de uso residencial para proveer nuevas viviendas en Pucón, ya que de acuerdo al diagnóstico realizado hay un déficit significativo de viviendas para los habitantes de Pucón[5].

[5] Se estiman en 1400 viviendas de acuerdo a información del Consejo municipal

OE.3. Adecuar dos calles en el centro de la ciudad para que la movilidad peatonal (y ciclista) prevalezca por sobre la movilidad vehicular.

O.2. Compatibilizar los usos del suelo: El Plan Regulador garantiza condiciones favorables para la instalación de actividades, sean de servicios, terciarias o residenciales, pero siempre favoreciendo el desarrollo turístico. Para ello, se busca que no se produzcan efectos negativos dados por actividades que pueden ser perjudiciales en el desarrollo de otras.

OE.1. Optimizar el uso de los recursos urbanos y de la infraestructura. Se considera que el suelo urbano es la base potencial para el desarrollo futuro, por ello es necesario generar una correcta superposición de funciones y determinar densidades que no afecten la calidad de vida en la ciudad ni su imagen urbana.

OE.2. Generar nuevas centralidades a través de una zonificación que ordene eficientemente la localización de usos de mayor impacto urbano como equipamientos de gran escala e infraestructura de transporte.. Estos usos se asociarán a la vialidad de los ejes estructurantes intercomunales y a las avenidas de mayor perfil, tal como queda dicho en el objetivo que se refiere a la vialidad.

OE.3. Definir densidades medias en el centro consolidado de la ciudad de Pucón y densidades bajas en la zona periurbana que mira al este.

OE.4. Orientar y controlar el crecimiento urbano hacia sectores con disponibilidad actual o proyectada de recursos urbanos de equipamiento e infraestructura.

O.3. Decrecimiento urbano de sectores aledaños al Lago Villarrica y a la ruta CH-199 (camino Villarrica-Pucón), considerando la contaminación del Lago Villarrica.

OE.1. Promover baja densidad urbana en los sitios no urbanizados de la franja de terrenos que bordea la ruta CH-199 con desarrollo urbano unifamiliar por sobre el colectivo, buscando evitar el desarrollo de grandes loteos con construcción simultánea y/o grandes condominios en extensión o altura.

OE.2. Poner en valor las actividades de ocio y recreativas en el borde lacustre consolidado, de modo de potenciar los recorridos en bicicleta y a pie..

O.4. Conservar la imagen de ciudad "parque y montaña", valorizando su morfología y patrimonio: El Plan Regulador preserva la calidad paisajística del entorno natural de Pucón, por considerarlo de alto valor ecológico, reconociendo su rol como garante de la sustentabilidad.

OE.1. Integrar los elementos propios del soporte natural y del paisaje que contribuyan a mejorar la calidad urbanística de Pucón, junto con crear nuevas áreas verdes y mejorar los espacios públicos existentes.

OE.2. Consolidar corredores de infraestructura verde, integrando las grandes áreas naturales de Pucón como La Península y el sector Monasterio Carmelito (cordillera), a

través de la creación de un corredor turístico ambiental formado por el Lago Villarrica en conjunto con el Gran Hotel Pucón y la plaza de Armas; el eje peatonal Fresia, el conjunto cementerio y el convento El Carmelito, incorporándolos a la red de espacios públicos y áreas verdes.

OE.3. Integrar el área natural de la ribera del río Claro con el sector de humedal "la Poza" del Lago Villarrica, a través del corredor y eje peatonal "Boulevard Basilio Urrutia y su prolongación".

OE.4. Consolidar franjas de áreas verdes en el perímetro del área urbana como transición al área rural que rodea la ciudad, integrando el medio natural al paisaje urbano. Esto, además, permite la creación de una franja de mitigación o de encuentro entre la ciudad y el medio rural.

OE.5. Implementar áreas verdes locales de escala reducida, como espacios públicos de escala barrial.

O.5. Proteger y preservar el medio natural y el paisaje del Borde Lago Villarrica y de los humedales.

OE.1. Proteger las áreas de valor natural, como el borde lacustre, bosque nativo y los cursos de agua.

OE.2. Consolidar la franja de protección costera y la faja de libre circulación peatonal en todo el tramo urbano de Pucón que enfrenta al Lago Villarrica, protegiendo así bosques y humedales.

O.6. Estructurar una red de vinculación integral y potenciar la accesibilidad del territorio urbano. La accesibilidad se considera en este plan como uno de los objetivos centrales puesto que permite asegurar la conectividad entre las distintas zonas de la ciudad.

OE.1. Establecer una jerarquización vial que resuelva mejor la conexión de los distintos sectores urbanos y de la comuna con el sistema vial intercomunal, según la función de cada vía.

OE.2. Mejorar la accesibilidad vehicular y peatonal que resuelva la integración de todas las áreas residenciales con las áreas de equipamiento y trabajo, a la vez que conecte los sectores de la comuna con la cabecera y centro de equipamiento y servicios de nivel comunal y sus áreas cercanas.

OE.3. Posibilitar el recorrido peatonal por el centro urbano de Pucón, introduciendo los anchos de veredas necesarios y reduciendo el paso vehicular en ciertas calles (Fresia y B. Urrutia).

OE.4. Generar una red de infraestructura verde [I.V.] que permita mejorar la movilidad peatonal y ciclista, así como dotar de servicios ecosistémicos a la ciudad y sus ciudadanos.

Esta red se define como un sistema continuo y jerarquizado de áreas verdes de distinta escala conectadas por avenidas-parque con la presencia de arborización continua y ciclovías.

O.7. Fortalecer la identidad comunal y su diversidad cultural.

OE.1. Poner en valor el patrimonio urbano, reconociendo zonas e inmuebles que recojan la representación histórica y arquitectónica de la ocupación urbana de Pucón.

OE.2. Poner en valor el patrimonio paisajístico y el medio natural de Pucón.

II.2.2. Líneas de acción: De acuerdo con los objetivos específicos planteados se definen las siguientes acciones que permiten darles cumplimiento.

Tabla 15: Líneas de acción del objetivo 1: Mejorar la calidad de vida de los residentes de Pucón.

Objetivos específicos	Acciones
1. Mejorar las condiciones de accesibilidad y habitabilidad del sector residencial oriente y norte.	- Se proponen nuevas vías colectoras, en dirección oriente – poniente, a modo de descongestionar las vías troncales bypass camino internacional y camino internacional prolongación O'Higgins. - Se propone implementar ciclo vías en vías troncales, colectoras y de servicios, para mejorar la movilidad urbana al interior del área urbana.
2. Dotar de suelo urbano de uso residencial para proveer nuevas viviendas en Pucón.	- Generar oferta de suelo urbano en sectores oriente del área urbana, permitiendo la mayor densidad de habitantes de la comuna.
3. Adecuar calles en el centro de la ciudad para que la movilidad peatonal prevalezca por sobre la del vehículo privado.	- Definir las calles Fresia y Basilio Urrutia en el centro de Pucón como *boulevares* urbanos, quedando Fresia de uso peatonal y Urrutia de uso preferente de peatones con reducción del paso vehicular.

Tabla 16: Líneas de acción del objetivo 2: Compatibilizar los usos del suelo.

Objetivos específicos	Acciones
1. Optimizar el uso de los recursos urbanos y de la infraestructura.	- Intensificar el uso del suelo urbano, como la base potencial para el desarrollo futuro, aunque sin superar niveles que afecten la calidad de vida, los valores naturales y paisajísticos de la ciudad, manteniendo siempre la imagen urbana. - Orientar y controlar el crecimiento urbano hacia sectores con disponibilidad actual o proyectada de recursos urbanos de equipamiento e infraestructura, vale decir hacia el sector oriente de la ciudad.

2. Generar nuevas centralidades	- Generar una zonificación que ordene eficientemente la localización de usos de mayor impacto urbano como actividades productivas, infraestructura, equipamiento de gran escala, asociando estos usos a los ejes bypass camino internacional, prolongación Av. O'Higgins y sector denominado segunda rotonda.
3. Definir bajas densidades en el centro consolidado	-----
4. Orientar y controlar el crecimiento urbano hacia sectores con disponibilidad actual o proyectada de recursos urbanos de equipamiento e infraestructura.	-----

Tabla 17: Líneas de acción del objetivo 3: Decrecimiento urbano de sectores aledaños al Lago Villarrica y a la ruta CH-199.

Objetivos específicos	Acciones
1. Promover baja densidad urbana en los sitios no urbanizados de la franja de terrenos que bordea la ruta CH-199 con desarrollo urbano unifamiliar por sobre el colectivo.	- Se definirá la densidad, ocupación predial y constructibilidad más baja del PRC, de modo para desincentivar la acelerada urbanización actual sobre el área más frágil ambientalmente.
2. Poner en valor las actividades de ocio y recreativas en el borde lacustre consolidado.	- Se definirá una franja mínima de protección costera y la faja de circulación peatonal, establecida en la O.G.U.C., que junto a la definición de nuevas accesos públicos a través de áreas verdes en ubicadas en los cursos de agua (quebradas), permitirán el acceso de la ciudadanía. - Se permitirá una ocupación predial y constructibilidad muy baja, solamente para dotar de equipamiento mínimo necesario para las actividades lacustres.

Tabla 18: Líneas de acción del objetivo 4: Conservar la imagen de ciudad "parque y montaña", valorizando su morfología y patrimonio.

Objetivos específicos	Acciones
1. Integrar los elementos propios del soporte natural y del paisaje que contribuyan a mejorar la calidad urbanística de Pucón.	- Crear nuevas áreas verdes y mejorar las existentes
2. Consolidar corredores de infraestructura verde, integrando las grandes áreas naturales de Pucón como La Península y el sector Monasterio Carmelito (cordillera).	- Creación de un corredor turístico ambiental formado por el Lago Villarrica en conjunto con el Gran Hotel Pucón y la plaza de Armas, el eje peatonal Fresia, el conjunto Cementerio y el convento El Carmelito, incorporándolos a la red de espacios públicos y áreas verdes.
3. Integrar el área natural de la ribera del río Claro con el sector de humedal "la Poza" del Lago Villarrica.	- Generar corredor y eje peatonal "Boulevard Basilio Urrutia y su prolongación".
4. Consolidar franjas de áreas verdes en el perímetro del área urbana como transición al área	- Creación de una franja de mitigación o de encuentro entre la ciudad y el medio rural.

rural que rodea la ciudad, integrando el medio natural al paisaje urbano.	
5. Implementar áreas verdes locales de escala reducida, como espacios públicos de escala barrial.	- Generar nuevas áreas verdes de escala barrial, o posibilitar mejoramiento de los espacios públicos existentes con vocación de parques o plazas.

Tabla 19: Líneas de acción del objetivo 5: Proteger y preservar el medio natural y el paisaje del Borde Lago Villarrica y de los humedales.

Objetivos específicos	Acciones
1. Proteger las áreas de valor natural, como el borde lacustre, bosque nativo y los cursos de agua.	- Generar un espacio público integrado que a través de una red de infraestructura verde, la cual cumple un rol de servicios ecosistémicos. Este se define como un sistema continuo y jerarquizado de grandes áreas verdes conectado por avenidas parque con la presencia de arborización continua y ciclo vías asociadas. Se estructura con cinco corredores urbanos y ambientales valiosos para la ciudad de Pucón: a. Consolidar toda la faja de protección costera y la faja de libre circulación peatonal en todo el tramo urbano de Pucón que enfrenta al lago Villarrica, protegiendo así bosques y humedales y previniendo que haya libre acceso a las playas y actividades náuticas. b. Integrar las grandes áreas naturales de pucón de La Península y el sector cordillera, a través del corredor turístico ambiental formado el conjunto Gran Hotel Pucón y Plaza de Armas, eje peatonal Fresia, el conjunto Cementerio y convento El Carmelito, en incorporarlos a la red de espacios públicos y áreas verdes, como áreas verdes privadas. c. Integrar el área silvestre de la ribera del río Trancura con el sector de humedales la Poza a través del Corredor y eje peatonal Boulevard Basilio Urrutia y su prolongación. d. Consolidar fajas de áreas verdes en el perímetro del área urbana como transición al área rural silvestre que rodea la ciudad, integrándolo así a su paisaje urbano. e. Incrementar e implementar las áreas verdes locales, como espacios públicos de escala barrial.
2. Consolidar la franja de protección costera y la faja de libre circulación peatonal en todo el tramo urbano de Pucón que enfrenta al Lago Villarrica.	- Se define el borde lacustre sin ocupación.

Tabla 20: Líneas de acción del objetivo 6: Estructurar una red de vinculación integral y potenciar la accesibilidad del territorio urbano.

Objetivos específicos	Acciones
1. Establecer una jerarquización vial que resuelva mejor la conexión de los distintos sectores urbanos y de la comuna con el sistema vial intercomunal	- Definir las calles Urrutia y Fresia como corredores verdes, aumentando su arborización y restringiendo Fresia al paso vehicular (salvo para carga y descarga), de modo de dejar toda la calzada para uso peatonal; y en el caso de B. Urrutia se deja con tráfico en una sola vía y con las veredas más anchas. - Esta red se define como un sistema continuo y jerarquizado de áreas verdes de distinta escala conectadas por avenidas-parque con la presencia de arborización continua y ciclovías.
2. Mejorar la accesibilidad vehicular y peatonal que resuelva la integración de todas las áreas residenciales con las áreas de equipamiento y trabajo.	
3. Posibilitar el recorrido peatonal por el centro urbano de Pucón, introduciendo los anchos de veredas necesarios y reduciendo el paso vehicular en ciertas calles.	
4. Generar una red de infraestructura verde [I.V.] que permita mejorar la movilidad peatonal y ciclista, así como dotar de servicios ecosistémicos a la ciudad y sus ciudadanos.	

Tabla 21: Líneas de acción del objetivo 7: Fortalecer la identidad comunal y su diversidad cultural.

Objetivos específicos	Acciones
1. Poner en valor el patrimonio urbano, reconociendo zonas e inmuebles que recojan la representación histórica y arquitectónica de la ocupación urbana de Pucón.	- La peatonalización de dos calles en el centro de la ciudad, permite poner en valor el patrimonio arquitectónico y urbano de Pucón.
2. Poner en valor el patrimonio paisajístico y el medio natural de Pucón.	- Se definen corredores de infraestructura verde de modo de potenciar la presencia del medio natural en la ciudad y de que los ciudadanos puedan vivenciar su paisaje, también se protege la franja de borde lacustre.

II.3. Imagen objetivo comunal

Para la generación de la imagen objetivo se ha considerado tanto lo analizado en el diagnóstico como las visiones sostenidas por los otros instrumentos de planificación, específicamente el PLADECO. Se plantea incorporar el concepto de desarrollo urbano sustentable, tal como promueve la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU).

Se comprenderá el desarrollo urbano sustentable como la idea de un proceso de avance hacia un bienestar urbano, social y ecológico para todos en equidad. Implica velar por la igualdad en las oportunidades de acceso a los bienes del medio urbano y natural e igualdad de condiciones frente a la exposición al riesgo. Implica también un cuidado por mantener el equilibrio de un sistema que garantiza tanto la vitalidad del sistema social como del sistema natural que lo acoge.

Pucón se consolida como la capital turística del sur de Chile, cumple un rol articulador de la zona lacustre del lago Villarrica y la cordillera. Pucón es ciudad de montaña, así como una ciudad parque

que privilegia un desarrollo sustentable y equitativo, velando por el acceso justo a los valores urbanos, ambientales y culturales.

Esta imagen de ciudad parque se verá reforzada, entre otras acciones, con la creación de un corredor turístico ambiental formado por el lago Villarrica en conjunto con el Gran Hotel Pucón y la Plaza de Armas, el eje peatonal Fresia, el conjunto Cementerio y el Convento El Carmelito, incorporándolos a la red de espacios públicos y áreas verdes. En esta línea de acción ambiental es relevante la incorporación de corredores de infraestructura verde en el centro urbano, en las calles Fresia y B. Urrutia, además de la peatonalización de la calle Fresia y la reducción vehicular en Urrutia. Ambas calles, al transformarse en corredores verdes, generarán una mejor movilidad peatonal en el centro urbano y en general en la vialidad de la ciudad, además de mejorar el diálogo con su medio natural (ver imágenes de las figuras 11 y 12).

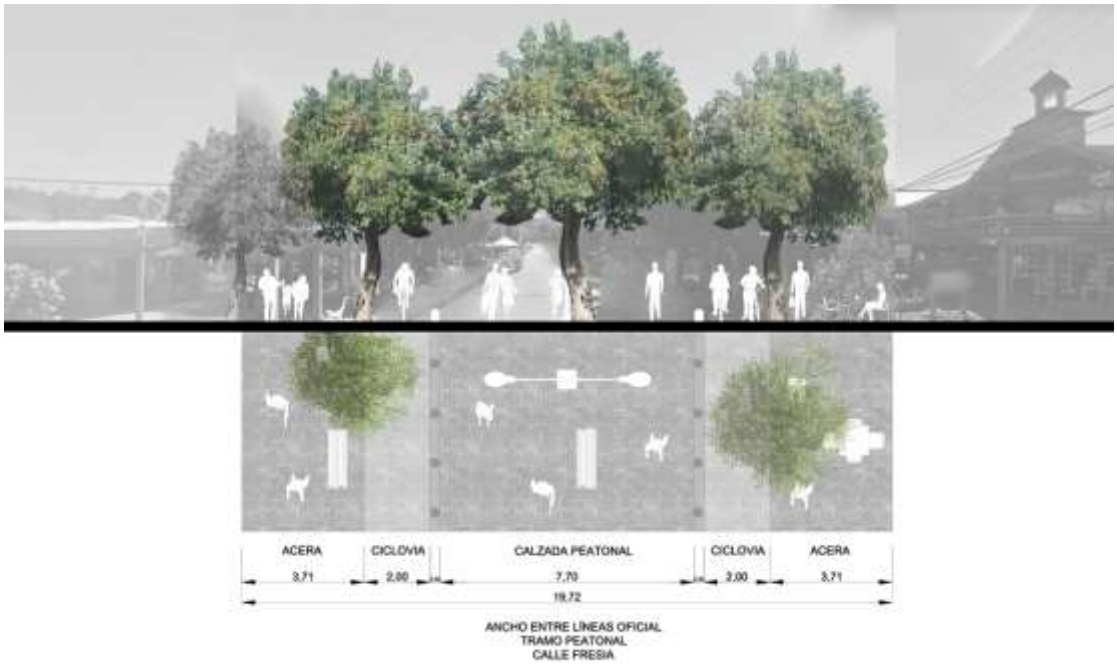


Figura 11: Infografía de calle Fresia como corredor peatonal de infraestructura verde que considera más árboles, ampliación de veredas, incorporación de ciclo vías y la calzada vehicular se deja para circulación peatonal (salvo en ciertos horarios para carga y descarga o acceso de residentes). Fuente: Elaboración equipo consultor.

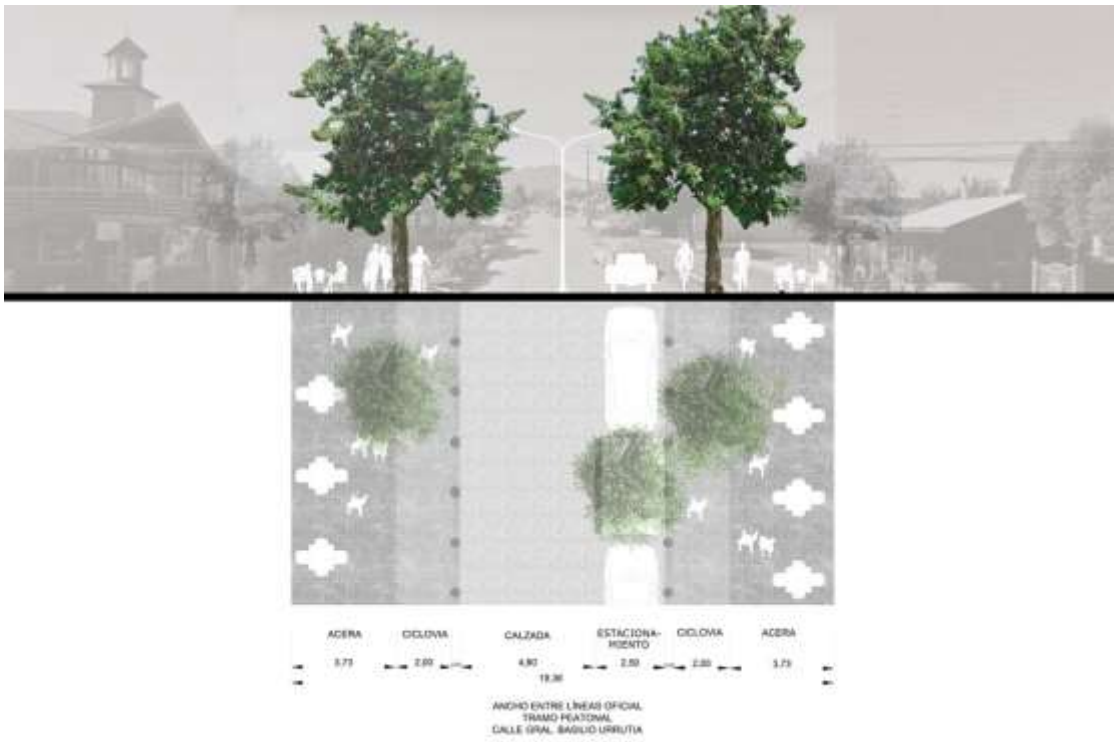


Figura 12: Infografía de calle Basilio Urrutia como corredor de infraestructura verde, con incorporación de más árboles, ampliación de veredas, ciclo vías y reducción del ancho vehicular a un carril. Fuente: Elaboración equipo consultor.

II.4. Formulación de alternativas

La formulación de alternativas busca concretar tanto los objetivos de desarrollo urbano como los criterios de sustentabilidad, con visiones de desarrollo urbano diferentes. Serán presentadas con sus lineamientos estratégicos y el concepto urbano tras el planteamiento, expresado en un modelo conceptual que abstrae la idea central de la alternativa.

Se explicarán las diferencias de cada alternativa en aquellas acciones de planificación que pueden normarse por medio de un plan regulador, las cuales quedan sintetizadas en las siguientes alternativas:

a) Alternativa tendencial o desarrollista, correspondiente al anteproyecto de PRC consensuado al año 2014.

b) Alternativa ciudad sostenible.

c) Alternativa consensuada y sustentable.

II.4.1. Alternativa 1: tendencial desarrollista

La alternativa 1 corresponde a la propuesta de Anteproyecto PRC Pucón del año 2014[6], considerando la modificación del Límite Urbano en el escenario de entrada en vigencia de la Actualización del Plan Regulador Intercomunal de Villarrica-Pucón[7].

Igualmente, considera un crecimiento sostenido de la demanda de viviendas para primera y segunda residencia, así como de equipamientos y servicios turísticos, impulsado por el desarrollo económico sostenido desde el año 1981; siendo la actividad turística el principal motor, que se traduce en un desarrollo inmobiliario intensivo.

La alternativa 1 propone fortalecer el rol urbano de la Ciudad de Pucón como centro estratégico del turismo en el sur de Chile, potenciando el desarrollo de viviendas, equipamientos y servicios.

Por lo tanto, el área urbana de Pucón asume como primer centro urbano de operaciones y servicios turísticos, manteniendo el ritmo de crecimiento intensivo sostenido hasta la actualidad. En especial, se incorpora al área urbana una faja de los paños de área rural, disponibles entorno al límite urbano vigente en la periferia oriente (camino al Estero Claro). Este sector se incorpora dado la proximidad al área central (centro de equipamientos y servicios), y las actuales urbanizaciones (Villas habitacionales y viviendas individuales) que se han ejecutado algunas fuera del límite urbano vigente (1994). El suelo perimetral al casco urbano se mantiene con uso residencial-mixto de media y baja densidad. Hacia el oriente, el área urbana llega a 500 metros del Cono A de aproximación del aeródromo (ver figura 13).

El área central promueve principalmente un dinamismo económico asociado al turismo. Los riesgos consideran las áreas inundables de los ríos Pucón (Trancura), río Claro y del borde del Lago Villarrica). En el caso del riesgo volcánico, es acotado a un sector al oriente de la segunda rotonda que se extiende desde el sur-oriente hasta el río Claro. Dicha área se define por medio de criterios de vulnerabilidad demográfica, socioeconómica y territorial.

Los criterios de planificación considerados en la alternativa 1 (figura 13), son los siguientes:

- **Área urbana:** Se limita al polígono que define el estero Carmelito por el oriente, y al poniente hasta el camping junto a la Playa Grande, continuando hacia el sur, hasta conectarse con el eje del río Claro. Hacia el sur-oriente se incorpora un sector en torno al Camino el Volcán continuando hacia el oriente de acuerdo a las urbanizaciones existentes. Se excluye el sector del Lago Villarrica entre el estero Carmelito y estero Correntoso (Límite Comunal de Pucón).

[6] En proceso de tramitación del Informe Ambiental por Resolución n° 154089/15

[7] Esta Alternativa reconoce el crecimiento en suelo urbano que propone para la ciudad de Pucón la propuesta de Plan Regulador Intercomunal Villarrica- Pucón (2015), la cual en la actualidad se encuentra en proceso de subsanación de observaciones por parte de la Contraloría General de la República.

- **Uso, zonas e intensidad de ocupación de suelos**: Se genera una amplia oferta de suelo urbano para uso habitacional, turístico y de equipamientos y servicios Se genera el desarrollo de nuevos centros de equipamientos hacia la zona oriente a través de los ejes *bypass* Camino Internacional y Camino Internacional Prolongación Av. B. O'Higgins.

Destacan las nuevas zonas para deportes (ZD) que se establecen en distintos sectores de la Ciudad.

- **Patrimonio urbano**: El patrimonio de la ciudad se entiende como un activo, que requiere tanto de resguardo como de renovación para acompañar las necesidades y dinámicas actuales, por eso se plantea mantener una altura limitada, aumentar la ocupación interior de la manzana y la protección de las edificaciones con valor histórico y arquitectónico.

- Vialidad: Se establece una nueva vía periférica de borde con una faja de área verde lateral con fines paisajísticos. Esta vía conecta con el camino a Quelhue-y Rotonda oriente y empalmar con la ruta CH-199 que comunica con la rotonda poniente y Avda. Caupolicán. Se establecen nuevas vías de conexiones en las zonas de extensión urbana propuestas.

- Áreas Verdes: Las áreas verdes se limitan a las existentes, y las declaradas como Bienes nacionales de uso público (B.N.U.P), por medio de la cesión de loteos y urbanizaciones.

- Borde Lago: Se establece un uso para playas en torno a todo el perímetro que enfrenta el Lago Villarrica entre la playa grande y estero Carmelito.

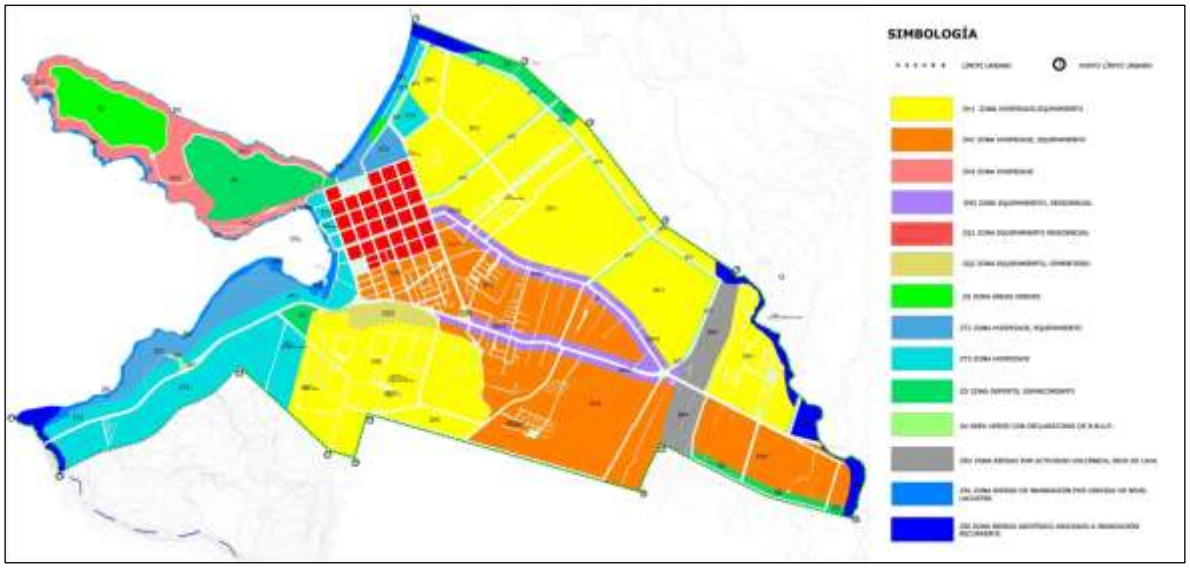


Figura 13: Plano de la alternativa tendencial desarrollista. Fuente: Elaboración propia

II.4.2. Alternativa 2: Ciudad Sustentable

La alternativa 2 Ciudad Sustentable se caracteriza por la dimensión ambiental y la sustentabilidad como ejes del desarrollo urbano a la luz de la preocupación de la Municipalidad y de organizaciones ciudadanas por el explosivo desarrollo inmobiliario y la pérdida del patrimonio natural de la ciudad de Pucón.

Por tanto, esta alternativa propone un crecimiento moderado, que busca revertir el desarrollo inmobiliario intensivo y protege el patrimonio construido y natural, base del turismo de la ciudad y comuna de Pucón.

En términos de área urbana el límite urbano se circunscribe al límite urbano vigente que establece el Plan Regulador Comunal de Pucón de 1994. Igualmente, la necesidad de regular el borde costero del Lago Villarrica, hace necesario incorporar el sector entre el estero Correntoso y estero Carmelito al área urbana del Plan Regulador Comunal. En la actualidad, este sector se encuentra normado sólo por el Plan Regulador Intercomunal Villarrica- Pucón vigente (1974), el cual se presenta deficiente a la luz de los cambios en la normativa urbana y ambiental, y las actuales dinámicas intensivas que se dan en el borde del Lago Villarrica.

Por lo tanto, los criterios considerados (figura 14), son los siguientes:

- Mantener la escala de la ciudad en el área central fundacional, mejorando la vialidad urbana, especialmente la vialidad referida a la movilidad peatonal y en bicicleta.

- Mejorar la conectividad en las zonas perimetrales de la ciudad potenciando la accesibilidad vehicular entre las áreas rurales adyacentes al área urbana, y esta misma.

- Mejorar las condiciones de ocupación de suelo de las áreas generadas en los ejes urbanos con el fin de propiciar su recuperación a través de nuevos proyectos.

- Fortalecer la localización estratégica de Pucón, en la Araucanía Lacustre, promoviendo un desarrollo económico asociado a las actividades turísticas; y generando condiciones de edificación de baja ocupación de suelo en el sector de Villarrica - Pucón, pero con alturas máximas de 10,5 metros. Asimismo, frente a la Playa Grande se regula para permitir la existencia de edificios más altos, los que permitirían captar el interés turístico estratégico en el sector.

- Conectar las grandes áreas naturales con corredores ecológicos correspondientes a: calles peatonales arboladas y con ciclovías, que permiten dinamizar el desarrollo de boulevares. Se busca desincentivar el uso del automóvil al interior del centro urbano; proponiendo un circuito peatonal y de ciclovías.

- Generar un crecimiento urbano de baja intensidad en la periferia oriente, lo que generará una adecuada transición con el área rural.

Las decisiones de planificación se sintetizan de acuerdo a lo siguiente:

- **Área urbana:** Se limita al polígono que define el estero Correntoso por el oriente, hasta el humedal del río Claro, junto a la Playa Grande. El resto del área urbana es la que queda contenida dentro del Plan Regulador Comunal vigente. Por lo tanto, esta no se amplía.

- **Uso, zonas e intensidad de ocupación de suelos**: En el área central de Pucón se regula para que se dé un uso mixto de vivienda, equipamientos y servicios. Igualmente, se establecen nuevos centros

de equipamientos y servicios ubicados en el eje *bypass* Camino Internacional y su prolongación Av. B. O'Higgins, que permitan generar una buena conexión con el área oriente de la ciudad (figura 14).

Las densidades más altas se establecen en la periferia oriente, de acuerdo a las tendencias de crecimiento actuales y respecto de la ubicación de viviendas de los habitantes de Pucón. En la periferia del área central que comunica con el río Claro, se define una baja densidad y ocupación del suelo, que logre una adecuada transición con el área rural y el área inundable del río Claro.

- **Patrimonio urbano y natural**: El patrimonio de la ciudad se entiende como un activo valioso para la economía local, que requiere tanto de resguardo como de renovación para acompañar las necesidades y dinámicas actuales, por ello se plantea mantener una altura limitada en el casco histórico y se potencia a través de dos ejes *boulevares:* General Urrutia y Fresia, que hacen a su vez de corredores ecológicos interconectando las áreas naturales de norte a sur (Lago Villarrica- Bosque Nativo adyacente a Carmelito - El Volcán) y de este a oeste (la Poza - área rural). Esta decisión se manifiesta por la necesidad de peatonalizar el centro de la ciudad, y favorecer el comercio y la actividad turística local. Asimismo, el patrimonio natural representado por las áreas de bosque nativo que se encuentran en la periferia urbana: monasterio el Carmelito, Camino El Volcán, al sur-oriente de la ruta CH199.

Igualmente, los principales esteros se establecen con la designación de Área Verde (ZAV).

- **Riesgos Naturales**: Corresponden a las áreas inundables de los esteros principales, el borde lago (cota de inundación máxima), remoción en masa y origen volcánico.

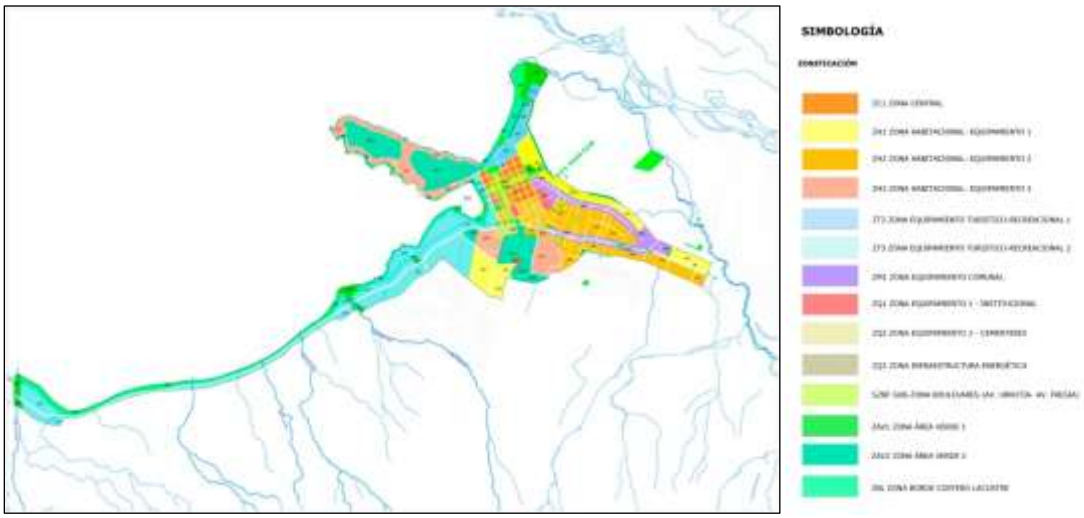


Figura 14: Alternativa Ciudad Sustentable. Elaboración equipo consultor

II.4.3. Alternativa 3: Ciudad Consensuada y Sustentable

La alternativa 3 es la base de la presente Actualización de Plan Regulador, puesto que recoge las sugerencias y propuestas del H. Concejo Municipal de Pucón, en términos de zonas e indicadores urbanísticos.

La presenta alternativa se caracteriza por la protección del medio natural y la sustentabilidad como protagonista, y principal eje del desarrollo urbano y turístico de la ciudad. Por lo cual, se propone un desarrollo limitado de las alturas y densidades en el área urbana de Pucón de acuerdo a lo que define el Plan.

Igualmente, se considera un tratamiento especial del borde costero considerando la alta contaminación que presenta el agua del Lago Villarrica (lo cual ya ha sido comentado en la alternativa anterior) y teniendo en cuenta los valores ambientales y servicios ecosistémicos del ecosistema lacustre y sus humedales (La Península y La Poza).

Esta alternativa busca proteger los humedales existentes al interior del área urbana, en el borde Lago del Villarrica, la Península y delta del río Claro de Pucón, considerando la ley 21.202 y la reciente aprobación de su reglamento por el Consejo de Ministros de Sustentabilidad.

En términos de área urbana el límite urbano se circunscribe al límite urbano vigente que establece el Plan Regulador Comunal de Pucón de 1994. Igualmente, la necesidad de regular el borde costero del Lago Villarrica, hace necesario incorporar el sector entre el estero Correntoso y estero Carmelito al área urbana del Plan Regulador Comunal. En la actualidad, este sector se encuentra normado sólo por el Plan Regulador Intercomunal Villarrica - Pucón vigente del año 1974, el cual se presenta deficiente a la luz de los cambios en la normativa urbana y ambiental, y considerando las actuales dinámicas intensivas que se dan en el borde del Lago Villarrica.

Por lo tanto, los criterios que sustentan la alternativa son los siguientes:

- Mantener la escala de la ciudad en el área central fundacional, mejorando la movilidad peatonal y en bicicleta, medios de transporte no contaminantes y saludables.

- Mantener y fortalecer la localización estratégica de Pucón en la Araucanía Lacustre, promoviendo un desarrollo económico asociado a las actividades turísticas.

- Mejorar la conectividad vehicular en los sectores perimetrales de la ciudad, en especial las zonas urbanizadas inmediatas al área central, en torno al sector aeródromo, la ruta CH 199 y camino al Volcán.

- Conectar las grandes áreas naturales con corredores ecológicos correspondientes a calles peatonales arboladas y con ciclovías, que dinamizan el desarrollo de *boulevares*. En el sector del camino Villarrica-Pucón, se generan condiciones de edificación de baja ocupación de suelo y baja altura. Junto a la Playa Grande, igualmente se promueven edificios de baja altura, propiciándose un uso de baja intensidad en el borde lacustre.

- Generar un crecimiento urbano de baja intensidad en la periferia oriente, que logra una adecuada transición con el área rural.

Las decisiones de planificación se sintetizan de acuerdo a lo siguiente:

- **Área urbana**: Se limita al polígono que define el estero Correntoso por el oriente, hasta el humedal del río Claro, junto a la Playa Grande (PRI Villarrica-Pucón). El resto del área urbana es la que queda contenida dentro del Plan Regulador Comunal vigente. Por lo tanto, no se amplía el área urbana.

- **Uso, zonas e intensidad de ocupación de suelos**: En el área central de Pucón se definen usos mixtos para vivienda (120 hab./ha) y equipamientos y servicios .

Las zonas habitacionales con mayores densidades (160 hab./ha), se establecen en la periferia hacia el sur de la prolongación de Avda. B. O'Higgins, en torno a la segunda rotonda y al sur de la ruta CH-199, de acuerdo a las actuales tendencias de crecimiento para vivienda.

En la periferia del área central que comunica con el río Claro, se promueve una baja densidad (40 hab./ha) y ocupación del suelo que logre una adecuada transición con el área rural y el área inundable del río Claro y Pucón.

Igualmente, en torno al sector el Volcán y junto a las áreas verdes, con bosque nativo, se establece la ZH3 con una baja intensidad (subdivisión predial de 1500 m y densidad de 40 hab./ha).

A continuación de la faja de protección costera, se propone una edificación de muy baja densidad 80 (hab./ha), con dos pisos en el sector la Poza y Playa Grande, y sur de ruta CH-199 (camino a Villarrica-Pucón).

Igualmente, se establecen las condiciones para nuevos centros de equipamientos y servicios al oriente de la ciudad, a través de los ejes *bypass* Camino Internacional y Camino Internacional prolongación Av. B. O'Higgins, al interior del límite urbano vigente. Correspondiente a la zona ZM1 con subdivisión 500 m, densidad 120 hab./ha y altura 3 pisos. En especial en la Zona ZM2 (terrenos en torno a Eltit) junto a la rotonda, se otorga mayores condiciones de desarrollo, pero con altura limitada de 14 m (4 pisos), lo cual logrará consolidar un nodo de equipamiento en el sector.

- Patrimonio urbano y natural: El patrimonio de la ciudad se entiende como un activo valioso para la economía local, que requiere tanto de resguardo como de renovación para acompañar las necesidades y dinámicas actuales. Por lo cual, se plantea la protección de sectores que conforman una área y/o cuya edificación, es de valor histórico-arquitectónico. Asimismo, se plantea mantener una altura limitada en el casco histórico. Este se potencia a través de dos ejes *boulevares*: General Urrutia y Fresia, que hacen a su vez de corredores ecológicos (vías arboladas peatonales y con ciclovías), que interconectan las áreas naturales de norte a sur (Lago Villarrica- Bosque Nativo entorno a Carmelito - el Volcán) y de este a oeste (La Poza - área rural). Esta decisión se manifiesta por necesidad de peatonalizar el centro de la ciudad, y favorecer el comercio y la actividad turística local (ver figura 15).

Asimismo, el patrimonio natural representado por el bosque nativo que se encuentra en la periferia urbana se declara como área verde: monasterio el Carmelito y Camino el Volcán, al sur-oriente de la ruta CH199 (ZAV2, área de valor natural y paisajístico), con baja ocupación del suelo, de forma de evitar la tala de árboles y el consecuente menoscabo del ecosistema.

Protección del borde lacustre y del área de la península: Considerando que el valor más relevante con el que cuenta la ciudad de Pucón es su entorno natural y su calidad paisajística, se busca la protección de todo el borde del lago. De esta forma se propone la zona ZPBC, correspondiente a una faja libre de edificaciones que se define con 80 m y una faja peatonal de 20 m para circulación peatonal. Igualmente, los humedales forman parte de las áreas de protección natural.

La Península también se destina como Zona de Área Verde (ZAV2, área de valor natural y paisajístico) y zona de protección costera y humedales urbanos.

Áreas verdes: Las áreas verdes consideran las existentes y aquellas cedidas por loteos y urbanizaciones. Asimismo, se establecen fajas de áreas verdes en torno a las principales vialidades estructurantes que aporten a la calidad urbanística, paisajística y ecológica de la ciudad. Se destacan las áreas verdes (uso del suelo) que buscan proteger el ecosistema de bosque nativo que se encuentran camino al Volcán y al sur de la ruta CH-199. En el caso de la Península, los paños de lotes más grandes con cobertura vegetal se definen como áreas verdes, para mantener sus cualidades paisajísticas y marco escénico de la Poza, la Playa Grande y de la ciudad de Pucón en general. Asimismo, estas áreas verdes cumplirán la función de constituir "zona segura", frente a eventos de peligro volcánico, de acuerdo a lo que establece la ONEMI.

Igualmente, los principales esteros se establecen como áreas verdes, buscando asegurar la condición de bien nacional de uso público a los accesos a las playas que se encuentran entre el estero Carmelito y estero Correntoso, en el sector camino Villarrica - Pucón. Con el fin de permitir que en un futuro se pueda implementar un espacio público y ecológico de calidad.

Destaca el nuevo parque comunal ecológico, que se establece junto al camping que se encuentra junto a la playa grande del Lago Villarrica, ello en razón de que en este lugar se encuentra el único acceso a la playa por este sector, y sus valores naturales, al formar parte del delta del río Pucon-Estero Claro y presentar un bosque con ejemplares de antiguos árboles de *peumus boldus* (Boldo). Igualmente se establecen AV2 ó Área de Valor Natural en las zonas que enfrentan las principales playas, y en torno a Roberto Quezada, que al igual que en el camping, se mantienen antiguos árboles de *peumus boldus*, remanentes del ecosistema originario del lugar.

Como remate de la prolongación de la calle General Urrutia (Boulevard) y con el fin de cualificar el sector se establece una nueva área verde como área verde pública (B.N.U.P). Destacan igualmente, las áreas verdes públicas, que se establecen en torno a la Ruta CH-199, por constituir el frente de la ciudad y principal acceso; así como la que se establece junto al acceso rotonda, Avda. Prolongación Bernardo O'Higgins y junto al supermercado "Eltit". Todo ello permite cualificar la centralidad del sector como soporte de equipamientos y servicios y principal acceso a la ciudad desde el oriente.

Vialidad Estructurante: La vialidad se plantea principalmente en base a una estructura que permite sustentar los nuevos desarrollos habitacionales y equipamientos en torno al área central. En general, se plantean nuevas aperturas posibles de consolidar por las futuras urbanizaciones destacando el par vial de la prolongación de la Avenida B. O´Higgins, junto al límite urbano oriente. Esta vía constituye una alternativa al acceso por la rotonda oriente, hacia el centro de Pucón.

Asimismo, destaca la nueva vialidad que se conecta desde camino el Volcán hacia el oriente, hasta unirse con la ruta CH-199.

Ciclovías: Se promueve una red de ciclovías por el área central de Pucón que conecta con los tramos existentes y que acompañan las principales vías troncales, colectoras y de servicio. Se busca favorecer los desplazamientos no contaminantes y saludables para los residentes de Pucón, así como para los turistas, principalmente en verano. Estas se establecen en las vías troncales, colectoras y servicios.

Riesgos Naturales: Corresponden a las áreas inundables de los esteros principales, el borde lago (cota de inundación máxima), remoción en masa y origen volcánico. Estos últimos, de acuerdo al Estudio Zonas con riesgo, de ser afectadas por actividad volcánica de tipo flujo laháricos definidas a partir de los modelos numéricos y estudios de la DOH (2015), asumiendo como evento volcánico "más probable" (retorno cada 5-10 años), de tipo erupción estromboliana o hawaiana con tasas de emisión de lavas tales que provoquen lahares.

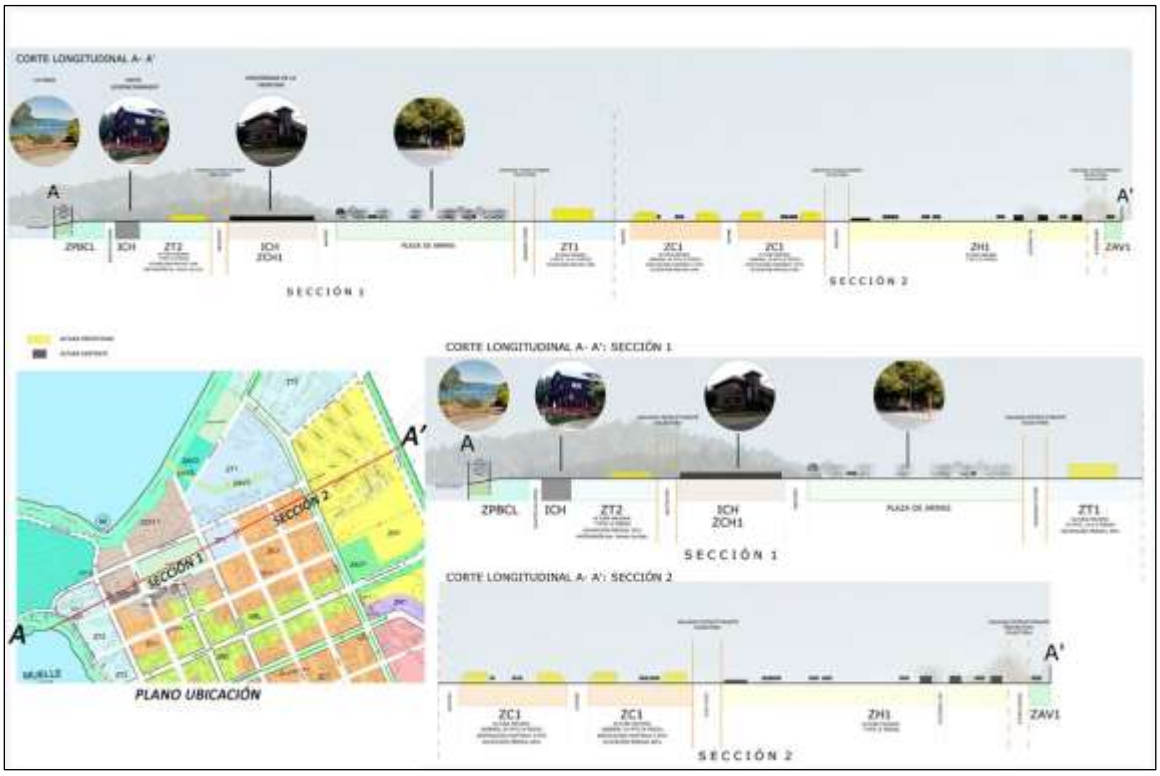


Figura 15: Alternativa consensuada y sustentable. Imagen urbana con zonas en secciones. Elaboración propia.

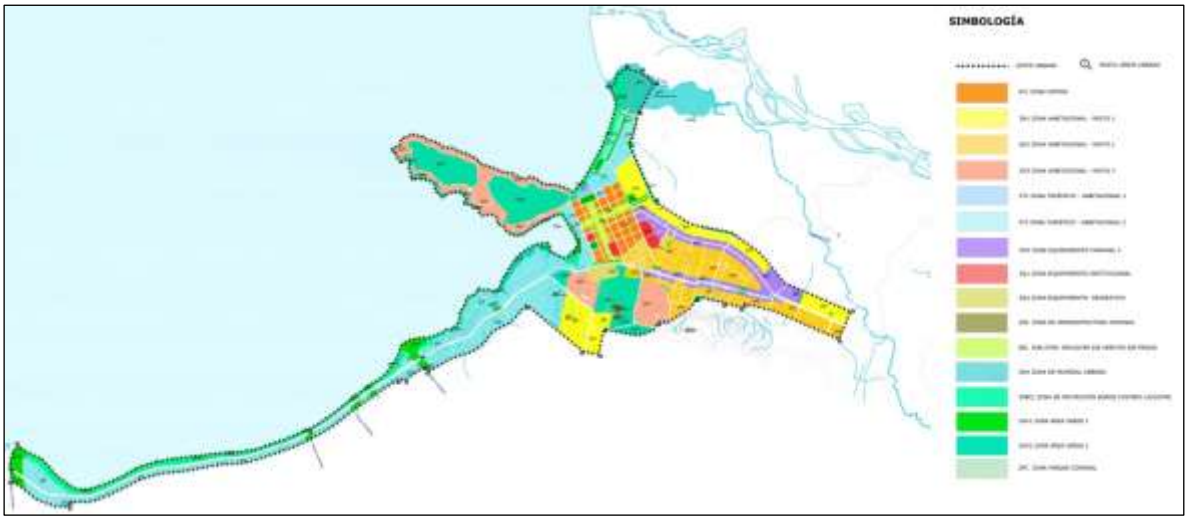


Figura 16: **Plano de la alternativa consensuada y sustentable**. Elaboración propia.

II.5. Fundamentos de la planificación y anteproyecto

El anteproyecto final corresponde al desarrollo de la alternativa 3, sancionada y modificada de acuerdo a las indicaciones dadas en términos de densidades, alturas y otros señaladas por el Honorable Concejo Municipal de Pucón. Todas las decisiones se encuentran en conformidad a la legislación urbana y ambiental vigente a la fecha.

Los fundamentos de la planificación son los siguientes:

- Patrimonio urbano y natural: El patrimonio de la ciudad se entiende como un activo valioso para la economía local, que requiere tanto de resguardo como de renovación para acompañar las necesidades y dinámicas actuales, por eso se plantea mantener una altura limitada en el casco histórico y se potencia a través de dos ejes boulevares que hacen a su vez de corredores ecológicos y peatonales, interconectando las áreas naturales de norte a sur (Lago Villarrica en el norte y sector El Carmelito al sur) y de este a oeste (La Poza y área rural). Esta decisión se manifiesta por necesidad de peatonalizar parte del centro de la ciudad con el fin de potenciar el comercio local, aumentando la calidad de los espacios públicos y la vitalidad urbana.

- Protección del borde lacustre y humedales urbanos: Considerando que el valor más relevante con el que cuenta la ciudad de Pucón es su entorno natural y paisajístico, este plan propone la protección del borde lago y los humedales, regulándose para evitar la edificación y la urbanización en estas zonas. Por lo cual se define una faja de protección costera de 80 m y una faja peatonal de 20 m para uso y disfrute de las playas y resguardo de las condiciones naturales del lago. En el caso de los humedales, se establece la Zona Humedal Urbano (ZHU), correspondiente a la protección de las

condiciones naturales de los humedales urbanos, los cuales de acuerdo a la Ley 21.202[8] deben ser incorporados en los instrumentos de planificación territorial.

- Áreas verdes: Las áreas verdes tienen especial relevancia en este Plan dada su imagen objetivo y los fundamentos de la planificación, muestra de ello resulta ser la variedad de zonas definidas como áreas verdes. En primer lugar, mencionar las áreas verdes existentesa ceder como bien nacional de uso público (AV1). Es necesario señalar que en la Península los paños de lotes más grandes se definen como áreas verdes, considerando que este sector constituye un área segura en términos de riesgos volcánicos de acuerdo a lo que establece la ONEMI; a continuación, también se definen las áreas verdes no declaradas de utilidad pública (ZAV2), las que tienen un valor paisajístico y natural (bosque nativo), permitiéndose en ellas sólo equipamiento deportivo; y por último, las áreas verdes del tipo de corredores ecológicos, los que se relacionan con la flora y fauna que se desarrolla en los cursos de agua que cruzan el área urbana de la ciudad. Dichas áreas serán de muy baja ocupación (ZAV3); y finalmente, también se ha concebido la zona de parque comunal (ZPC).

- Uso, zonas e intensidad de ocupación del suelo: La zonificación de usos persigue lograr una armonía entre el desarrollo urbano y la protección de las áreas de valor ecológico y paisajístico que le otorgan gran parte de su carácter a la ciudad. Para ello, se establecen zonas de usos habitacionales y de usos mixtos al interior del límite urbano vigente, pero al mismo tiempo se protege la franja del borde lacustre determinando una baja ocupación en él, y se reconocen y protegen las zonas de humedales urbanos, en tanto se crean áreas verdes de diverso tipo, incluyendo las que no serán de utilidad pública en las zonas de bosques nativos. Con respecto a las zonas de conservación histórica, estas zonas dan cuenta de los modos de construcción tradicionales de la zona, interpretaciones asociadas a los procesos de colonización y a la consolidación de la ciudad como polo turístico.

Los fundamentos de la planificación de esta Actualización del Plan Regulador de Pucón pueden resumirse en tres grandes etapas, que quedan graficadas en la siguiente figura.



Figura 17: Fundamentos de la planificación presentes en tres etapas: imagen objetivo, protección del patrimonio natural y urbano-arquitectónico, y anteproyecto. Elaboración equipo consultor.

[8] Cuyo reglamento ha sido aprobado el 30 de julio de 2020 por el Consejo de Ministros. Dicho reglamento permitirá declarar y dar protección efectiva a los humedales urbanos. No ha sido aún publicado en el Diario Oficial.

II.6. Descripción del Plan Regulador Comunal

II.6.1. Límite urbano

El Límite Urbano, para el caso excepcional de la comuna de Pucón, considerará los límites combinados de los dos instrumentos de planificación territorial vigentes:

- Plan Regulador Intercomunal (PIV) "Villarrica-Pucón" conforme al decreto Nº 605 del 13 de septiembre de 1978 del Ministerio de Vivienda de Urbanismo y Construcciones y publicado en Diario Oficial el 6 de octubre de 1978; y
- Plan Regulador de la Comuna de Pucón (PRC) conforme resolución Nº 18 de febrero de 1994 de la I. Municipalidad de Pucón y publicado el 6 de mayo de 1994.

Por tanto, se mantiene el Límite Urbano establecido por el PRC de Pucón D.O. de 06.05.1994 y se considerara como Zona de Extensión Urbana, según lo dictado en Art. 4º "conforme Plano R – IX – MINVU – Plano N.º 1"; Art. 7º, "Línea Poligonal puntos 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,1 conforme Plano R – IX – MINVU – Plano N.º 1 indicado Art. 4º" del PIV 1978 (ver figura 3).

Finalmente, el Límite Urbano corresponde al polígono encerrado en los vértices enumerados del 1 a 32 según se grafica en la figura 1 y en mayor detalle según Plano PRC-Pucon-01 y PRC-Pucón-02 . Lo anterior, sin perjuicio de lo indicado en 61º de la L.G.U.C. y Art. 2.2.9 de la O.G.U.C.

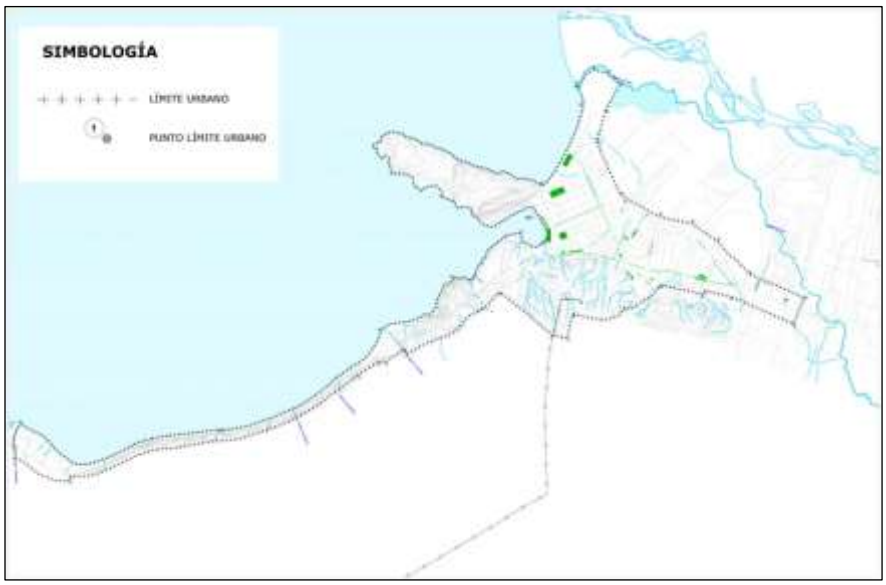


Figura 18: Límite urbano Actualización Plan Regulador Comunal de Pucón.

II.6.2. Caracterización de las zonas

A continuación se describe la zonificación contemplada en el Plan Regulador, donde se hace acento en los objetivos que persigue la planificación de cada zona, de modo que las precisiones de las normas urbanísticas se señalan en la Ordenanza. El Plan Regulador comprende las siguientes áreas y zonas:

a)Áreas Urbanas: Se consideran las zonas habitacionales, la zona centro, y dentro de la zona centro se define la sub zona de *boulevares* con dos ejes peatonales, también se consideran zonas de equipamientos comunales e institucionales, zonas turísticas habitacionales, zonas de infraestructura comunal, áreas verdes, zona de parque comunal y zona de protección del borde costero lacustre. A continuación se presentan las zonas que componen las áreas urbanas con su designación y de acuerdo a su categoría:

- Zonas habitacionales: **ZH1** Zona Habitacional - mixto 1; **ZH2** Zona Habitacional - mixto 2; **ZH3** Zona Habitacional - mixto 3.

- Zona centro: **ZC1** Zona Centro1, ZC2 Zona Centro 2 y **SBL** Sub- Zona Boulevard Eje Urrutia - Eje Fresia.

- Zona de equipamientos: **ZM1** Zona Equipamiento Comunal 1; **ZM2** Zona Equipamiento Comunal 2; **ZQ1** Zona Equipamiento Institucional 1, **ZQ2** Zona Equipamiento Institucional Mixto 2.

- Zona destino turístico: **ZT1** Zona Turístico - Habitacional 1; **ZT2** Zona Turístico - Habitacional 2; **ZT3** Zona Turístico – Habitacional 3.

- Zona de infraestructura comunal: **ZIN** Zona de Infraestructura Comunal.

- Zonas de áreas verdes: **AV1** Área Verde 1 a Declaratoria de Utilidad Pública .; **ZAV2** Zona Área Verde 2; **ZAV3** Zona Área Verde 3.

b)Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

Áreas de Riesgo:

- Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
- Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a la proximidad de lagos, ríos, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
- Zonas con riesgos de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.

Áreas No edificables

- Línea de alta tensión 66 Kv.

c)Áreas de protección de recursos de valor natural y cultural: Son aquellas zonas donde los recursos naturales o culturales se protegen ya sea restringiendo su uso o definiendo un límite a su urbanización. A continuación se presentan las zonas que componen los tres tipos de áreas de protección con su designación:

- **ZHU** Zona de Humedal Urbano

- **ICH** Inmuebles de Conservación Histórica (ICH1 a ICH16)

- **ZCH** Zona de conservación histórica (ZCH1 y ZCH2)

- **ZPBCL** Zona de Protección Borde Costero Lacustre.

Tabla de caracterización zonal

Nomenclatura	Descripción
ZH1	**Zona Habitacional-Mixto 1** Preferentemente residencial, ubicada en el borde norte y el sector final del Camino el Volcán. Zona con una densidad baja y baja altura de 7 metros (2 y ½ pisos), destinada a acoger el crecimiento residencial y constituir un sector de transición con el área rural. Densidad máx.: 80 hab./hectárea.
ZH2	**Zona Habitacional-Mixto 2** Residencial con mayor presencia de servicios turísticos y hospedaje, que permitirá acoger proyectos de primera y segunda vivienda, de densidad media - baja y en altura media de 10,5 metros (4 pisos). Densidad máx.: 160 hab./hectárea.
ZH3	**Zona Habitacional-Mixto 3** Zona de transición al ZAV2 posterior al convento El Carmelito, potencialmente urbanizable con vivienda y hospedaje, excluyéndose otros tipos de uso; parte de esta zona tiene restricciones de uso por fuertes pendientes; la división predial es la mayor para zonas urbanas (2.500m^2) y su densidad, como la ocupación de suelo las más bajas para Pucón, promoviendo edificaciones de muy baja ocupación de suelo y baja altura de 7 m. (2 pisos). Densidad máx.: 40 hab./ hectárea.
ZC1	**Zona Centro** Corresponde al casco histórico de Pucón, con presencia de vivienda, hospedaje y un uso preferencial de comercio y servicios turísticos. Se procura mantener la morfología, sin restar la intensidad de los usos turísticos que demandan emplazarse en esta zona Con alturas de 7 m en edificación continua y de 10,5 m., en total, para edificación aislada sobre continuidad. Densidad: 120 hab./ hectárea.
ZC2	**Zona Centro 2** Corresponde a la continuación del casco histórico de Pucón, con presencia hospedaje, comercio y servicios turísticos, pero con uso preferencial de vivienda. Se procura mantener la morfología, sin

	restar la intensidad de los usos turísticos que demandan emplazarse en esta zona. Con alturas de 7 m en edificación continua y de 10,5 m., en total, para edificación aislada sobre continuidad. Densidad: 120 hab./ hectárea.
ZSBL	**Sub- Zona de Boulevard: Ejes ambientales Fresia y G. Urrutia.** Corresponde a dos Ejes o corredores ambientales que pueden recorrerse a pie y en bicicleta, son libres de emisiones de CO2, al estilo boulevard con comercio afín. El Eje Fresia va desde la Z.C.H Plaza de Armas a I.C.H. Convento Carmelito y el Eje General Urrutia discurre desde sector de la humedal La Poza a humedal Río Claro, que a su vez, comunican con el área rural al norte de la ciudad. Ambos ejes ambientales cumplirán la función de corredores ecológicos, pues se fomentará la arborización de estos para conectar sistema ecológico constituido por el Lago Villarrica, La Península, Monte Carmelito (Bosque Nativo) y el área rural, hoy interrumpido por el área urbana. Se establecen condiciones para el desarrollo de equipamientos, servicios y atractivos turísticos. Esta zona actúa como una unidad paisajística con las Zonas de Conservación Histórica. Con alturas de 7 m en edificación continua y de 14 m., en total, para edificación aislada sobre continuidad. **Densidad:** 120 hab./hectárea.
ZM1	**Zona Equipamiento Comunal Mixto 1** Faja de equipamiento comercial, servicios y talleres inofensivos que se ordena a ambos costados del Camino Internacional, entre O'Higgins y Camino a Quelhue. Se propone generar una nueva centralidad, próximo a la segunda rotonda, como alternativa al centro histórico. Con la puesta en función de la Variante de Camino Internacional (vía proyectada), su orientación será más hacia el equipamiento local, atrayendo a colegios, mercados, comercios menores, talleres inofensivos (muebles, repostería), etc. La residencia se permite, considerando que será atractiva la localización asociada a equipamiento, por lo que se permiten alturas de hasta 10,5 metros. Densidad: 120 hab./hectárea.
ZM2	**Zona Equipamiento Comunal Mixto 2** Zona de equipamiento de grandes tiendas, reconociendo su actual vocación y correspondiente a la intención de nueva centralidad descrita en el punto anterior. Se potencia la concentración de equipamientos y servicios múltiples que sirva a los habitantes de los distintos centros poblados de la comuna e intercomuna (Pucón-Curarrehue-Villarrica). Se permite una altura de 14 metros, considerando su destino principalmente de grandes tiendas y equipamientos como Cines, Teatro, Patios de Comida, etc. Densidad: No aplica.
ZQ1	**Equipamiento Institucional 1** Zonas donde se emplazan los predios estatales con destino seguridad, salud, deporte, educación y servicios municipales existentes (Hospital, Carabineros y el Estadio). Todos inmuebles de relevancia para la comuna, con condiciones volumétricas favorables para sobresalir arquitectónicamente en relación al resto de la Ciudad. Se excluye el destino de vivienda. Densidad: No Aplica

ZQ2	**Equipamiento Institucional Mixto 2** Zonas donde se emplazan los predios estatales con destino seguridad, salud, deporte, educación y servicios municipales existentes (Hospital, Carabineros y el Estadio). Todos inmuebles de relevancia para la comuna, con condiciones volumétricas favorables para sobresalir arquitectónicamente en relación con el resto de la Ciudad, en su calidad de equipamiento estatal. Se excluye el destino de vivienda. Densidad: 160 hab./há.
ZT1	**Zona Turístico - Habitacional 1** Corresponde a la zona en torno al borde costero del Lago Villarrica, y un sector de Ramón Quezada. Dada su proximidad a lugares de valor natural (humedales) y el Lago Villarrica, se propone una baja ocupación de suelo, con altura máxima de 10,5 metros, y un tamaño predial de un máximo de 2.500 m^2. **Densidad:** 80 hab/hectárea
ZT2	**Zona Turístico - Habitacional 2** Corresponde a la zona en torno al borde costero del Lago Villarrica entre el sector la Poza y la Avenida Caupolicán. Dada su proximidad a lugares de valor natural (humedales) y el Lago Villarrica, se propone una baja ocupación de suelo, con altura máxima de 7 metros y un tamaño predial de un máximo de 1000 m^2. Se permite una ocupación de suelo mayor a ZT1 dada la cercanía con el área urbana central, a modo de buscar una ocupación de intensidad media-baja. **Densidad:** 80 hab/hectárea
ZT3	**Zona Turístico - Habitacional 3** Corresponde a la manzana del siniestrado Hotel del Lago, frente a la plaza de armas de Pucón, destinada a futuro casino u hotel de alto estándar, por tanto, se permite una altura de 10,5 m. **Densidad:** 120 hab/hectárea
ZIN	**Zona Infraestructura Comunal** Se reconoce en el territorio un área que concentra infraestructuras urbanas, las cuales son: - Infraestructura eléctrica, que corresponde a subestación eléctrica de CGE; y - La infraestructura sanitaria, donde se ubica actualmente estanque de almacenamiento y potabilización de agua. Ambos tipos de infraestructura se consideran aceptados en esta zona. Todos los otros usos están prohibidos. **Densidad:** No Aplica

AV1	**Área Verde 1** (Declaratoria de Utilidad Pública) Corresponde a las áreas verdes existentes en calidad de bien de uso público y a aquellas nuevas áreas verdes que pasarán, en el proceso de loteo y urbanización y/o proyectos de interés nacional, a Bien Nacional de Uso Público (B.N.U.P). **Densidad:** No Aplica
ZAV2	**Zona Área Verde 2** (de valor natural y paisajístico). Corresponde a las áreas verdes no declaradas de utilidad pública. Son áreas de valor paisajístico y natural (bosque nativo), y presencia de equipamiento deportivo. En el acceso a Pucón, camino al Volcán y sector la Península. En especial, en la península se busca fortalecer su rol como zona de seguridad y encuentro, ante eventos de peligro volcánico. Se permiten algunos usos de equipamiento complementarios al área verde, de muy baja ocupación de suelo, sin embargo, dada la naturaleza de lugar de reunión al área libre, se permite una altura máxima de las edificaciones de 10,5 m. que permite la instalación de obras como, atalayas de observación, conchas acústicas, patios techados, salas de eventos, y equipamientos afines. **Densidad:** No aplica
ZAV3	**Zona Área Verde 3** (protección a los cursos de agua). Corresponde a las áreas verdes y corredores ecológicos relacionados con la flora y fauna que se desarrolla en los cursos de agua que cruzan el área urbana de la ciudad. Son de muy baja ocupación ya que se corresponden con las zonas de riesgo por inundación de ríos y quebradas. Se permite sólo la instalación de kioscos y equipamientos provisorios. **Densidad:** No aplica
ZPBCL	**Zona de Borde Costero Lacustre** Se define una zona de protección costera de 80 metros conforme art.1.1.2 de la O.G.U.C, y que a su vez contiene una faja libre de edificación de 20 metros medidos desde la línea de playa exclusivamente para circulación peatonal, conforme art. 2.3.5 de la O.G.U.C. Los terrenos restantes de la zona ZPBCL deberán cumplir con las normas urbanísticas indicadas en la Ordenanza. **Densidad:** No Aplica
ZHU	**Zona Humedal Urbano** Corresponden a los Humedales Urbanos, los cuales de acuerdo a la ley 21202 deben ser incorporados en los Instrumentos de Planificación Territorial, porque cumplen con las condiciones y valores ecológicos, para su declaración como “Humedales Urbanos”. Se prohíbe todo tipo de construcción. Los humedales urbanos se encuentran en: el borde costero del Lago Villarrica, sectores; La Península: y la Poza. Se incluye el Humedal en torno al Río Claro. **Densidad:** No Aplica

ZCH	**Zona Conservación Histórica** Se definen dos zonas de conservación histórica: - Zona fundacional Plaza de Armas; y - Zona conjunto Cementerio y Convento Carmelito **Densidad:** No Aplica

Tabla 22: Caracterización de las zonas definidas en la Actualización del Plan Regulador de Pucón.
Elaboración equipo consultor.

II.6.3. Zonificación

A continuación, se describe las condiciones de edificación definidas para cada zona:

Tabla 23: Condiciones de edificación de la zonificación del Plan Regulador Comunal de Pucón.

Zona	Descripción	Superficie Zonas (há)	Superficie Predial (m²)	Densidad (hab/há.)	Coeficiente Ocupación de suelo	Coeficiente de Constructibilidad	Altura (Mt.)
ZH1	Zona Habitacional Mixto 1	73,1	500	80	0,4	0,8	7
ZH2	Zona Habitacional Mixto 2	71,8	500	160	0,6	2	10,5
ZH3	Zona Habitacional Mixto 3	30,6	**Equipamiento**				
			1500	-	0,1	0,4	7
			Vivienda				
			1500	40	0,1	0,2	7
ZC1	Zona Centro 1	19,4	500	120	0,8	2	**General** 10,5 **Edif. Continua** 7
ZC2	Zona Centro 2	12,0	500	120	0,6	2	**General** 10,5 **Edif. Contínua** 7
ZSBL	Subzona Boulevard Eje Urrutia Eje Fresia	10,3	500	120	0,6	2	**General** 14 **Edif. Contínua** 7
ZM1	Zona Equipamiento Comunal Mixto 1	43,4	500	120	0,5	2	10,5
ZM2	Zona Equipamiento Comunal Mixto 2	6,8	2500	-	0,8	3	14
ZQ1	Zona Equipamiento Institucional 1	14,1	1000	No Aplica	0,5	2	10,5
ZQ2	Zona Equipamiento institucional Mixto 2	6,1	**Equipamiento**				
			500	-	0,6	1	7
			Vivienda				
			500	160	0,4	0,8	7
ZT1	Zona Equipamiento Turístico 1	147,3	2500	80	0,2	0,4	7
ZT2	Zona Equipamiento turístico 2	11,7	1000	80	**Equipamiento** 0,6 **Vivienda** 0,3	2	7
ZT3	Zona Equipamiento turístico 3	0,64	1000	120	0,6	2	10,5

ZIN	Zona Infraestructura	1,8	1000	-	0,2	0,4	10
ZPBCL	Zona Protección borde costero lacustre	122,4	2500	-	0,02	0,02	3,5
ZAV1	Zona Área verde 1	51,0	500	-	0,05	0,1	10,5
ZAV2	Zona Área Verde 2	108,9	2500	-	0,05	0,05	10
ZAV3	Zona Área Verde 3	8,8	2500	-	0,05	0,05	3
ZCH	Zona Conservación Histórica	10,8	500	120	0,5	1	7
ZHU	Zona Humedales Urbanos		2500	-	0,05	0,05	3

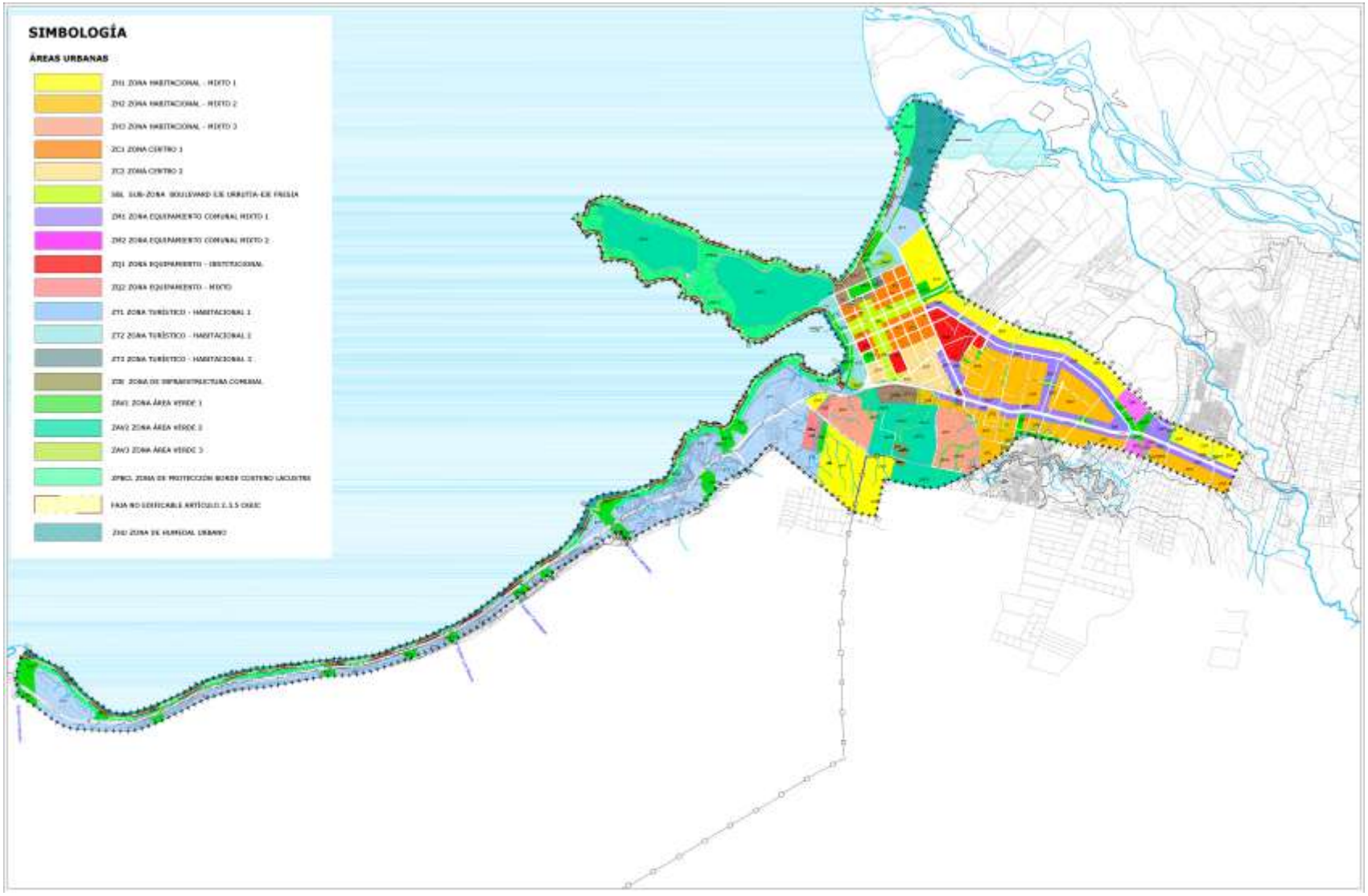


Figura 19: Zonificación del Plan Regulador Comunal de Pucón.

II.6.4. Vialidad estructurante del Plan

La competencia del Plan Regulador Comunal permite gravar la vialidad estructurante del área urbana con declaratorias de Bien Nacional de Uso Público (B.N.U.P.), pudiendo proyectarse las aperturas y ensanches de vías troncales, colectoras, de servicio y locales, así como determinar el perfil indicando la disposición de las calzadas, ciclovías, aceras, luminarias y arborización.

La vialidad se ha propuesto principalmente en grandes predios, para que la futura inversión inmobiliaria ejecute las vías como obligación establecida en la L.G.U.C y su Ordenanza. Y, en los casos de pequeños predios, será responsabilidad del Municipio y del SERVIU Araucanía desarrollar los proyectos respectivos para completar la trama vial (figura 20).



Figura 20: Plano de la estructura vial.

La trama vial propuesta busca generar una mejor movilidad global oriente-poniente, así como completar la trama barrial entre el norte y el sur. Se destacan acciones como la incorporación del sistema de vías privadas de La Península, así también, la presencia de ciclovías en las vías troncales, colectoras y de servicio (figura 21).

La vialidad troncal en Pucón corresponde a aquella que permite conectar esta ciudad con Villarrica y Curarrehue, por tanto incluye la carretera Villarrica - Pucón (Ruta CH 199), Avenida Variante Camino Internacional (Ruta CH 199) y Avenida Camino al Volcán (Ruta S 887) dado que conecta con Villarrica a través de vía MOP segunda faja (Ruta S 881). Para ambas se considera un ancho total entre líneas oficiales de cierre de 40 m, por lo que se incluye un ensanche a lo largo de ambas vías. Lo anterior, para hacer frente a proyectos tales como duplicar la calzada vehicular para el caso

Autopista Villarrica-Pucón, la incorporación de paradas de buses diferenciados de la calzada, así como la implementación de ciclovías en ambos sentidos conforme el estándar internacional (figura 21) y mejorar mobiliario urbano y la arborización.

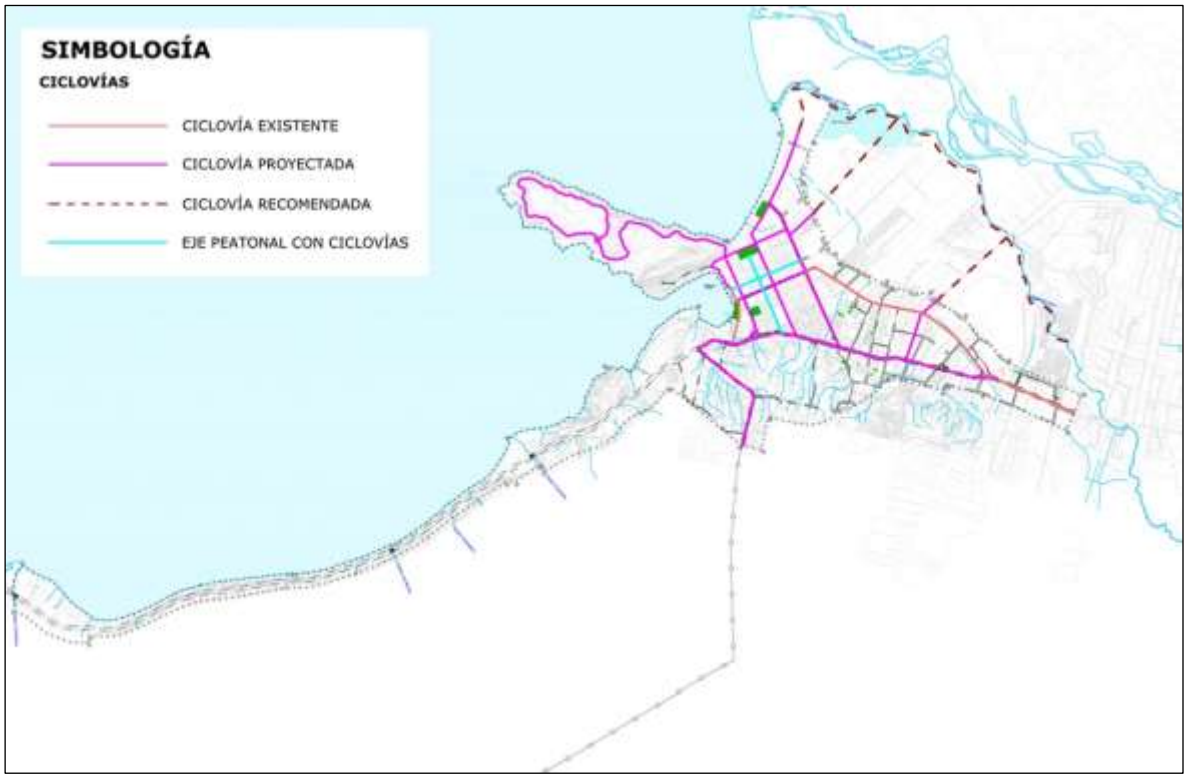


Figura 21: Plano de ciclovías proyectadas, recomendadas y existentes.

A continuación se expone gráficamente la descripción de los perfiles de la estructura vial del Plan Regulador, en secciones viales:

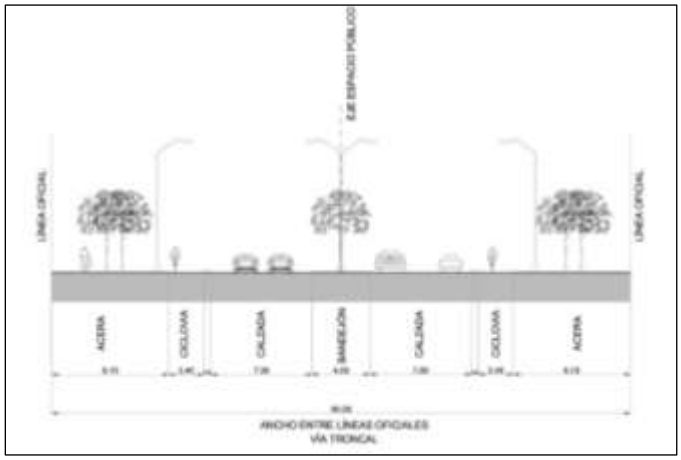


Figura 22: Perfil Vía Troncal. Fuente: Elaboración propia.

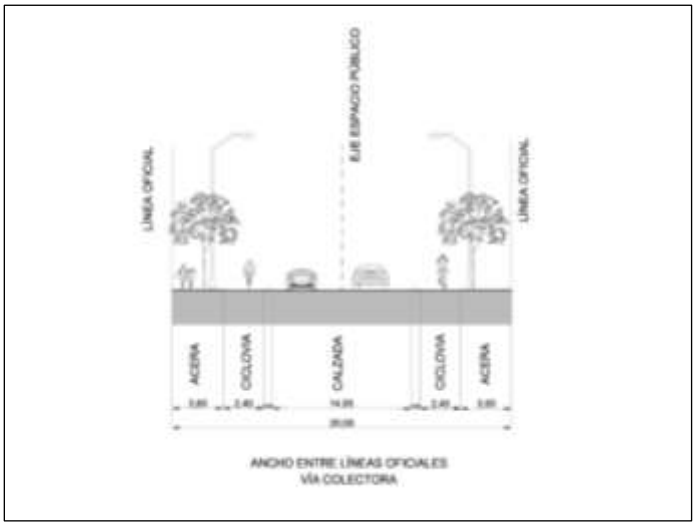


Figura 23: Perfil Vía Colectora. Fuente: Elaboración propia.

La vialidad colectora corresponde a los corredores de distribución de los flujos provenientes desde la vialidad troncal a la área urbana y que, a su vez, sirven de conexión entre las diferentes áreas y/o cuadrantes de la ciudad. Destacan en la trama existente calle Caupolicán, Clemente Holzapfel, Miguel Ansorena, ColoColo, Libertador Bernardo O'Higgins y su prolongación; los anchos son variables y se respetan los cierros existentes como línea oficial de cierros. En cuanto a las aperturas, destaca la vía proyectada inmediata al límite urbano norte como una alternativa para descongestionar L. B. O'Higgins e integrar áreas ocupadas con vivienda, pero no urbanizadas. También se proponen algunos ensanches, de modo de tanto las aperturas como los ensanches cumplan con el mínimo legal de 20 m entre líneas oficiales de cierro.

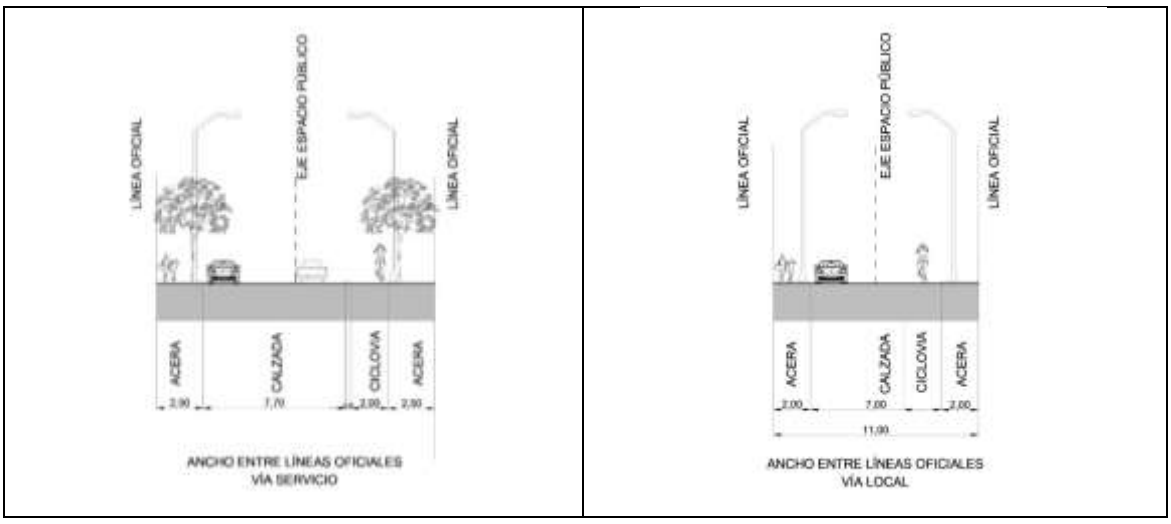


Figura 24: Perfiles Vías de Servicio y Local.

La vialidad de servicio busca conectar toda la trama vial de los distintos barrios al interior de la ciudad, con la normalización de la trama vial mediante algunas aperturas y ensanches en vialidades discontinuas presentes en la trama vial. En cuanto a las aperturas, destaca la vía proyectada inmediata al límite urbano sur, correspondiente a la prolongación Camino del Agua Potable como alternativa desde el Camino el Volcán hacia el oriente de la ciudad.

Y, por último, la vialidad local busca conectar toda la trama vial de los distintos barrios al interior de la ciudad, con la normalización de la trama vial mediante algunas aperturas y ensanches en vialidades discontinuas presentes en la trama vial.