

**COMPLEMENTA Y RECTIFICA DECRETO EXENTO N°4.569, DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018, SEGÚN OBSERVACIÓN CONTENIDA EN DICTAMEN N°2.337 DE 2021 DE CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, EN RELACIÓN AL TÉRMINO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS.**

**DECRETO EXENTO N° 3 1 7 7 /**

**Puerto Varas, 2 5 JUL 2022**

**VISTOS:** El instrumento de planificación urbana Plan Regulador Comunal de Puerto Varas de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas; la ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente modificada por la Ley 20.417; el DS N°32 de 2015 del Ministerio del Medio Ambiente que Aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE); la ley N°19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el oficio N°104 del 5 de abril de 2018 de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos que informa sobre la aplicación de la EAE en la Actualización del Plan Regulador de Puerto Varas; el decreto exento N° 4.569, del 26 de septiembre de 2018 de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas que pone termino a procedimiento EAE aplicado a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas; el dictamen N°2.337 de 2021 de Contraloría General de la República que formuló reparos en relación al citado acto de término del procedimiento EAE.

**CONSIDERANDO:**

1. Que mediante Oficio N°104 de fecha 5 de abril de 2018, el Secretario Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos informa que la Actualización del Plan Regulador de Puerto Varas ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.
2. Que con fecha 26 de septiembre de 2018 la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas dictó decreto exento N° 4.569 que puso término a procedimiento de EAE aplicado a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas conforme a lo dispuesto en el artículo 7° bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales de Medio Ambiente.
3. Que los contenidos mínimos del citado acto de término se encuentran regulados en el artículo N° 26 del DS N°32 Reglamento de la EAE, que indican en lo que interesa en sus letras f), g) e i), los criterios de rediseño que se deberán considerar para la reformulación de los indicadores de seguimiento y las medidas señaladas para tales fines en el Informe Ambiental, la opción de desarrollo escogida, y un resumen de la consulta pública y de otras instancias de participación ciudadana efectuadas.
4. Que el dictamen N° 2.337 de 2021 de Contraloría General de la República, en su numeral 20, formuló, en lo que interesa, los siguientes reparos al acto de término de la EAE:
  1. *"...no se acompañan los documentos que acrediten que se haya publicado en un periódico de circulación regional o local, un aviso en el que se indique el lugar en el que estará expuesto el anteproyecto del PRC "y su respectivo informe ambiental"*  
.."

2. "...no contiene los criterios de rediseño que se deberán considerar para la reformulación de los indicadores de seguimiento, a sí como las medidas señaladas en el Informe ambiental, ni la opción de desarrollo escogida, exigidas en el artículo 26 del mencionado reglamento."
3. "...el acápite I, en "Observaciones al Informe Ambiental", del mencionado decreto se hace referencia a 15 observaciones, en circunstancias que en los anexos se incluyen solo 14 fichas de respuesta, faltando la concerniente a la observación código IA- 2927-8, del ingreso N° 2927, de 03, de Julio de 2018."
5. Que respecto a la observación N° 1 citada en el considerando anterior, se trata de una omisión de los antecedentes originales, por cuanto ellos constan como parte de las actuaciones llevadas a cabo en el procedimiento EAE, no obstante haberse omitido su inclusión en el expediente físico del mismo.
6. Que en relación a la observación N° 2 citada en el considerando N° 3 del presente, se trata de un error de copia desde los antecedentes originales que fundan el Decreto Exento N°4.569, por cuanto ellos constan en el Informe Ambiental como parte de los contenidos del procedimiento EAE, tal como se encuentra acreditado en Oficio señalado en el considerando N° 1 del presente.
7. Que sobre la observación N° 3 del considerando N° 3 del presente, cabe indicar que tal circunstancia se refiere al ingreso N° 2927 del 3 de julio de 2018, correspondiente a la carta de doña Bárbara Corrales García, cuyo tópicos por su diversidad, fueron separados en 7 temáticas diferentes, abordándose en su totalidad y respondidos uno a uno en las respectivas fichas de respuestas, identificándolos con los números N°IA-2927-1 al IA-2927-7, tal como consta en documento anexo a Decreto Exento N°4.569, denominado "*Informe Complementario a Resolución de Término de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Observaciones Específicas al Informe Ambiental y Respuestas*".
8. Que de acuerdo a lo anterior, se trata de un error de referencia numérica por cuanto el cuadro denominado "*Resumen de observaciones*" contenido en capítulo letra I. denominado "*Resumen de la consulta Pública y de otras instancias de Participación Ciudadana efectuadas*" del citado Decreto Exento N°4.569, señala equivocadamente como última observación la N°IA-2927-8, siendo que esta no forma parte del anexo citado en numeral anterior, donde se acredita al final del mismo junto a la firma y timbre del Asesor Urbanista, que la última observación es la N°IA-2927-7 y no la anteriormente señalada. De acuerdo a ello, la cantidad total de observaciones y respuesta que fueron desarrolladas en las respectivas fichas tal como consta en citado anexo suman 14 y no 15.
9. Que el artículo N°62 de la Ley 19.880 que "Establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado" señala:  
*En cualquier momento, la autoridad administrativa que hubiere dictado una decisión que ponga término a un procedimiento podrá, de oficio o a petición del interesado, aclarar los puntos dudosos u oscuros y rectificar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hechos que aparecieren de manifiesto en el acto administrativo.*
10. Que, por su parte, el artículo N°13 del mismo cuerpo normativo, establece en su inciso 3° que:

La Administración podrá subsanar los vicios de que adolezcan los actos que emita, siempre que con ello no se afectaren intereses de terceros.

11. Que considerando que los pronunciamientos del ente Contralor fijan el exacto sentido y alcance de una ley, por lo que la norma interpretada y el dictamen que en ella ha recaído constituyen un todo obligatorio y vinculante para la autoridad y para los funcionarios, siendo un medio para velar por la correcta aplicación de las leyes y reglamentos por parte de los organismos de la Administración (aplica dictámenes N°s 52.356 y 88.621 ambos de 2015, 45.461, de 2016 y 11.481, de 2017, entre otros),

12. Que en consecuencia resulta necesario complementar y rectificar el Decreto Exento N° 4.569, del 26 de septiembre de 2018 de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas que puso término a procedimiento de evaluación ambiental estratégica aplicado a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas conforme a lo dispuesto en el artículo 7° bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales de Medio Ambiente.

#### DECRETO:

1. **COMPLEMENTÉSE el literal F.** denominado "*La identificación de los criterios e indicadores de seguimiento destinados a controlar su eficacia, así como medidas señaladas en el Informe Ambiental*", del Decreto Exento N° 4.569, del 26 de septiembre de 2018 de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas que puso término a procedimiento EAE del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, incluyéndose los contenidos que se señalan a continuación, correspondientes a las páginas 103 a la 106 de su Informe Ambiental, relativos a los criterios de rediseño que se deberán considerar para la reformulación de los indicadores de seguimiento, así como las medidas señaladas en el Informe ambiental:

**Criterios de rediseño que se deberán considerar para la reformulación de los indicadores de seguimiento, y descripción de medidas señaladas**

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Respecto del cuadro anteriormente expuesto se puede extraer que las distintas directrices se enfocan a generar cartera de proyectos y planes que ayuden a mejorar las problemáticas principales relacionadas con el saneamiento, congestión vehicular, exposición de población frente a amenazas y respecto de la protección de elementos naturales.

A continuación se describen cada uno de los indicadores de seguimiento:

**Cuadro 21. Descripción directriz**

<b>Directriz. Generar una cartera de proyectos vinculados a la actualización de la infraestructura urbana vinculada con la evacuación de aguas lluvias.</b>					
<b>Meta</b>	<b>Indicador</b>	<b>Descripción</b>	<b>Formula del indicador</b>	<b>Plazos de medición</b>	<b>Fuentes de información</b>
Mejorar la situación de deficiente infraestructura de evacuación de aguas.	•Obras y acciones implementadas respecto del mejoramiento de evacuación de aguas en la ciudad.	Mide el grado de avance respecto de los proyectos y acciones para el mejoramiento de evacuación de aguas lluvias.	Sumatoria de obras y acciones implementadas señaladas en la cartera de proyectos de la comuna.	3 años después de la aprobación del Plan	DOM
<b>Directriz. Establecer junto a DGA un plan que permita el control de la extracción de aguas de pozo.</b>					
<b>Meta</b>	<b>Indicador</b>	<b>Descripción</b>	<b>Formula del indicador</b>	<b>Plazos de medición</b>	<b>Fuentes de información</b>
Plan que permita controlar la extracción de aguas de pozos en el área debido a la fragilidad de los acuíferos y recursos hídricos superficiales, afluentes del Lago.	Herramientas de gestión o establecer planes que permitan un uso adecuado del agua subterránea.	Proporciona una herramienta de gestión real al Municipio para el control de la extracción de aguas de pozos.	Plan que permita establecer limitaciones a la extracción de aguas de pozo en el área.	3 años después de la aprobación del Plan	DOM
<b>Directriz. Diseño de una ordenanza de áreas verdes y parques urbanos, en la que se contemple el diseño y se definan tipos de especies y distribución acorde a la proyección de quebradas en el área de Puerto Varas.</b>					
<b>Meta</b>	<b>Indicador</b>	<b>Descripción</b>	<b>Formula del indicador</b>	<b>Plazos de medición</b>	<b>Fuentes de información</b>

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Protección de elementos naturales valorados	Herramientas que permitan la protección de elementos naturales valorados.	Mide que se diseñe una ordenanza Municipal de áreas verdes que sea funcional a la protección de elementos naturales valorados.	Ordenanza Municipal de áreas verdes	3 años después de la aprobación del Plan	Departamento de Medio Ambiente.
---	---	--	-------------------------------------	--	---------------------------------

**Directriz. Implementación de la ordenanza de áreas verdes, de acuerdo al Plan de áreas verdes existente.**

Meta	Indicador	Descripción	Formula del indicador	Plazos de medición	Fuentes de información
Protección de elementos naturales valorados	Proyectos de áreas verdes	Mide la cantidad de proyectos de áreas verdes aprobados por la municipalidad que se rigen por la ordenanza local	Sumatoria de m2 de áreas verdes construidas / total de m2 de áreas verdes propuestas.	15 años después de la aprobación del Plan	Departamento de Medio Ambiente

**Directriz. Definir plan de evacuación frente a emergencia que contemple las vialidades existentes y fije puntos de**

Meta	Indicador	Descripción	Formula del indicador	Plazos de medición	Fuentes de información
Acciones preventivas que permiten resguardar a la población frente a desastres.	Herramienta que permitirá gestionar acciones preventivas y de mitigación.	Proporciona una herramienta al municipio para gestionar las acciones preventivas frente a desastres.	Plan de prevención frente a desastres naturales	3 años después de la aprobación del Plan	DOM

**Directriz. Generar una cartera de proyectos que defina acciones tendientes a disminuir la exposición de la población frente a los riesgos**

Meta	Indicador	Descripción	Formula del indicador	Plazos de medición	Fuentes de información
------	-----------	-------------	-----------------------	--------------------	------------------------

104

SUR PLAN LTDA.

5

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

Mitigación frente amenazas naturales	Cartera de proyectos que permitirá generar medidas preventivas y de mitigación.	Apunta a generar acciones y medidas con la finalidad de disminuir la exposición frente a riesgos de la población	Elaboración de la cartera de proyectos para proyectos de mejoramiento de espacios públicos y vialidad.	3 años después de la aprobación del Plan	DOM
--------------------------------------	---	--	--	--	-----

**Directriz. Actualización de ordenanza de transporte y vial, poniendo énfasis en el criterio de ciudad caminable.**

Meta	Indicador	Descripción	Formula del indicador	Plazos de medición	Fuentes de información
Acciones normativas referidas al control de tránsito y ejes viales	Herramienta que permitirá gestionar un ordenamiento de los proyectos viales y de transporte en la ciudad	Entregar instrumentos normativos que permitan ordenar el área urbana y evitar los problemas de congestión.	Ordenanza de transporte y vial	3 años después de la aprobación del Plan	Dirección de Tránsito Municipal

**Directriz. Establecer sincronización con los proyectos provenientes del Plan de Movilidad urbana y la entrada en vigencia del Plan, con la finalidad de establecer acciones frente a conflictos generados en la ciudad por la falta de materialización**

Meta	Indicador	Descripción	Formula del indicador	Plazos de medición	Fuentes de información
Manejo preventivo de conflictos por congestión vehicular asociado a proyectos en ejecución o no ejecutados.	Herramienta que permitirá gestionar un ordenamiento de los proyectos viales y de transporte en la ciudad	Creación de una herramienta que permita generar un ordenamiento y permita realizar sincronización de acciones relacionadas con transporte y proyectos viales con la finalidad de prever conflictos a futuro.	Plan de Manejo preventivo de sincronización de acciones del Plan de movilidad y el Plan Regulador	3 años después de la aprobación del Plan	Dirección de Tránsito Municipal

Fuente: Elaboración propia.

**XIV.2 INDICADORES DE REDISEÑO.**

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

SUR PLAN LTDA.

105

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Los criterios de rediseño, corresponden a realizar un análisis cualitativo para cada una de las directrices y los indicadores planteados anteriormente, en un plazo no superior a 15 años. El análisis busca identificar si se ha cumplido la meta por directriz desde el punto de vista del medio ambiente y la sustentabilidad, en caso de que estas no sean cumplidas requieren de una revisión.

Otros criterios de rediseño del plan serían aquellos aspectos relacionados con la normativa urbana y la ocupación máxima del área en sentidos de intensidad, alturas y ocupación de suelos.

Cuadro 22. Indicadores de Rediseño.

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

Fuente: Elaboración propia.

106

SUR PLAN LTDA.

**Fuente:** Página 106 Informe Ambiental Actualización Plan Regulador de Puerto Varas, en [https://eae.mma.gob.cl/storage/documents/02\\_IAC-Reingresado\\_PRC\\_Puerto\\_Varas.pdf.pdf](https://eae.mma.gob.cl/storage/documents/02_IAC-Reingresado_PRC_Puerto_Varas.pdf.pdf)

7

2. **RECTIFÍQUESE el literal G.** denominado “Aspecto generales de la Evaluación” del Decreto Exento N° 4.569, del 26 de septiembre de 2018 de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas que puso término a procedimiento EAE de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, quedando este, de la siguiente forma:

**G. “Opción de desarrollo escogida”**

3. **COMPLEMENTÉSE el literal G.** denominado según rectificación de numeral anterior “Opción de desarrollo escogida” del Decreto Exento N° 4.569, del 26 de septiembre de 2018 de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas que puso término a procedimiento EAE de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, incluyéndose los contenidos que se señalan a continuación, correspondientes a las páginas 83 a la 90 de su Informe Ambiental, relativos a la opción de desarrollo escogida:



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

**XI.- OPCIÓN DE DESARROLLO MEJOR EVALUADA EN TERMINOS AMBIENTALES**

La alternativa 3 corresponde a la alternativa mejor evaluada debido a que enfrenta de mejor manera los factores críticos de decisión contemplados como temas relevantes para la planificación. A continuación se expone cada uno de ellos con su justificación:

- **FCD 1. Saneamiento básico planificado para el desarrollo de la ciudad.**

La alternativa 3 al igual que las otras alternativas reconoce el crecimiento frente a lo cual el servicio sanitario debe actualizar los límites de factibilidad y por lo tanto existiría cobertura sanitaria para la superficie urbana propuesta.

- **FCD 2. Deterioro de ambientes Naturales del área Urbana de Puerto Varas y su entorno.**

En la opción 3 se reconocen mayor número de superficies de protección de quebradas y superficies de bosques en el área urbana. La opción 2 contempla escasas áreas protegidas en comparación con la superficie de crecimiento del área urbana, por esto se considera que la opción tres enfrenta de mejor manera la tendencia de fragmentación del bosque nativo.

Además en relación a la tendencia de alternaciones del ciclo hidrológico, la opción 3 contempla la protección de quebradas en la ciudad, con la finalidad de proteger los cursos hídricos que alimentan el cuerpo lacustre, además de ello considera la definición de intensidades graduales hacia el límite con el mismo objetivo de proteger el recurso hídrico, ya que al proteger los suelos del área rural, suelos en condiciones naturales, permite mantener las condiciones propias de infiltración y captación de aguas que alimentan a los cursos hídricos y las napas subterráneas que alimentan al Lago.

Posee más valor que la opción 2 ya que no considera la incorporación de áreas industriales dentro del límite, ya que no se encuentra de acuerdo con la imagen de ciudad que se pretende proyectar, lo cual como fue mencionado afectaría a su vez el entorno rural, espacio valorado por los beneficios ambientales que provee al sistema.

Respecto de la tendencia de aumento de contaminación de las aguas, no existen diferencias mayores respecto de las otras alternativas, existiendo la misma situación respecto de la tendencia respecto de la variabilidad climática.

- **FCD 3. Exposición de población a amenazas naturales fenómenos de remoción en masa e inundaciones.**

Respecto de la tendencia de aumento de exposición de la población frente amenazas no existen grandes diferencias respecto de las opción 1 y 2, ya que todas ellas deben definir áreas de riesgo de acuerdo a la normativa urbana, sin embargo el plus de esta opción se refiere a la definición de usos específicos de protección de quebradas que se relaciona con el FCD 2, lo cual evita el uso de vivienda y equipamiento en estas superficies reconocidas como áreas de riesgo de remoción en masa e inundación.

- **FCD 4. Congestión vehicular.**

La opción 3 es la mejor evaluada ya que se encuentra acorde a los proyectos de inversión propuestos en el Plan de Movilidad, entre los cuales se encuentran la definición de vialidades con la finalidad de que estas puedan establecerse diseños en los que se incorporen lineamientos de acceso peatonal, ciclovías, gestión de transportes público y vialidades. Pese a ello establece la necesidad de establecer sincronía con la entrada en vigencia del Plan, con la finalidad de evitar

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

conflictos producto de proyectos sin ejecutar, más aún considerando la proposición de proyectos de mediano y largo plazo.

Además, las nuevas vialidades definidas en la opción 3 a diferencia de la opción 2, generan mayor conectividad interna entre barrios y a la vez establece mejoras en la conectividad intercomunal, como es el caso de la vía costanera.

### LOCALIDAD DE PUERTO VARAS

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

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

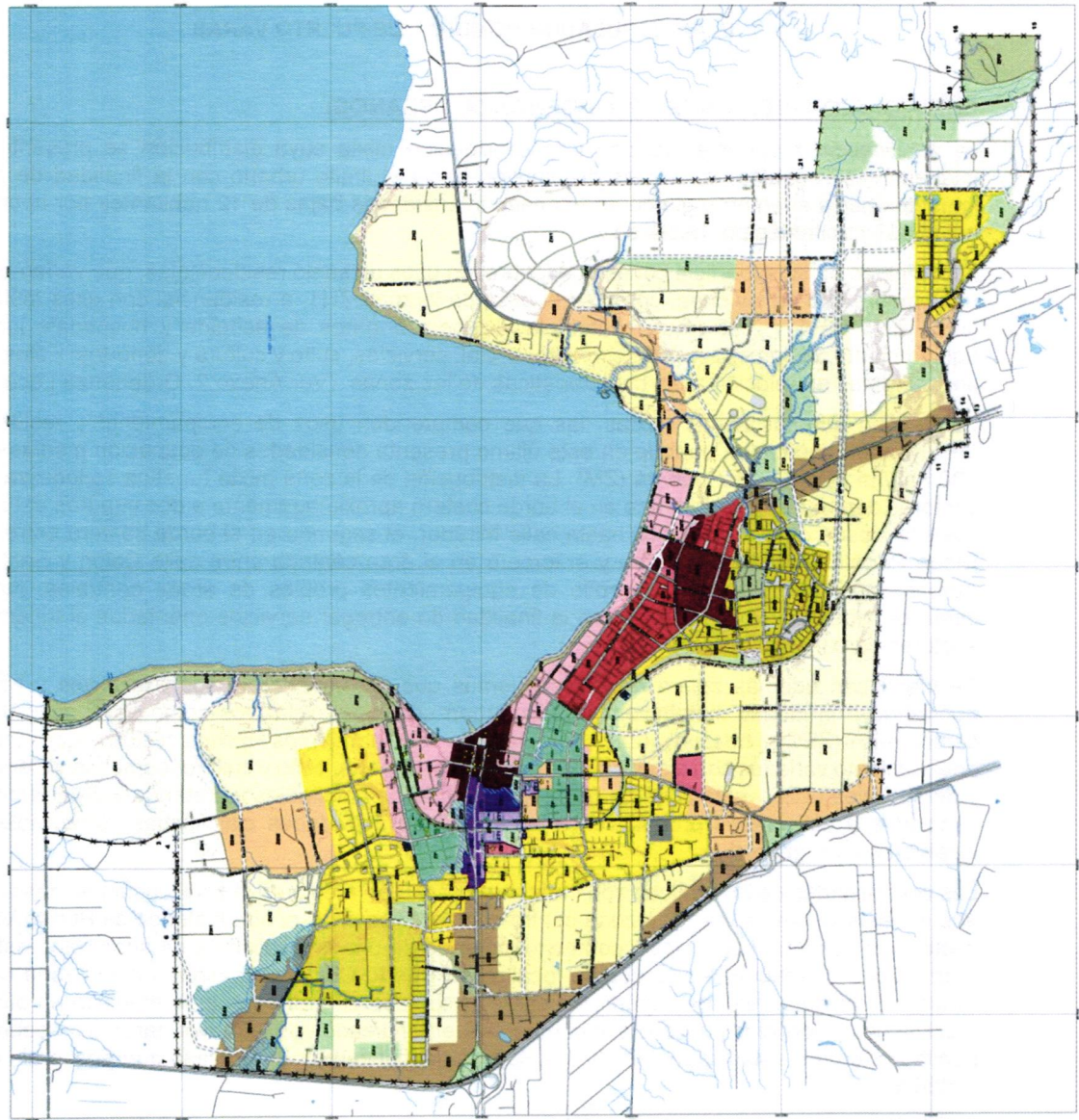
Otro aspecto relevante dentro de este mismo punto, es la infraestructura (ZI) básica existente, como es el caso de infraestructura sanitaria, se identifica en esta propuesta cada una de las existentes con la finalidad de reservar el uso de suelo para ello, sin embargo de acuerdo al estudio de riesgos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

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

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Figura 22. Zonificación propuesta



- Zonas Proyecto Plan Regulador**
- ZAV, Zona de Equipamientos en Área Verde
  - ZP-U, Zona de Parque Urbano
  - ZH1, Zona habitacional de muy baja densidad
  - ZH2, Zona habitacional de baja densidad
  - ZH3, Zona habitacional de densidad media baja
  - ZH4, Zona habitacional de densidad media
  - ZH5, Zona habitacional de alta densidad
  - ZC, Zona Centro
  - ZCC, Zona Centro Cívico
  - ZP, Zona Patrimonial
  - ZM, Zona Mixta
  - ZMT, Zona Mixta Turística
  - ZEM, Zona de Equipamientos Mixto con habitacional
  - ZES, Zona de Equipamientos y Servicios
  - ZE, Zona de Equipamiento Exclusivo Salud
  - ZEC, Zona de Equipamiento de Cementerio
  - ZT1, Zona Típica con declaratoria del CIMN sector 1
  - ZT2, Zona Típica con declaratoria del CIMN sector 2
  - ZT3, Zona Típica con declaratoria del CIMN sector 3
  - ZI, Zona de Infraestructura Exclusiva
- Áreas de Riesgos**
- Área de Riesgos en Zonas inundables o potencialmente inundables debido a la proximidad de ríos, esteros y cursos de agua no canalizados
  - Área de Riesgo en Zonas Propensas a Avalanchas, Rodados, Aluviones o Erosiones Acentuadas

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

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

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

Predominan en su superficie zonas que favorecen usos de suelo residenciales, que varían desde únicamente uso de vivienda, como es el caso de la zona ZH1, a residencial con usos múltiples (ZH2, ZH3, ZH4 y ZH5), que contempla vivienda, hogares de acogida y hospedaje junto a equipamiento de comercio, esparcimiento, social, servicios, culto y cultura y deportes. Estos usos son variables en relación a las características de las zonas. (Ver Anexo 2. Ordenanza Local).

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

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

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

Se identifica una zona patrimonial (ZP) que se ubica entre calle Decher y Quintanilla, la que se caracteriza por poseer edificaciones con carácter patrimonial, entre ellos: casa Shweter, casa Nicklisheck, casa Angulo, casa Alemana y casa Maldonado. Además se identifica una zona típica que, debido a aspectos normativos específicos, se subdivide en 3 zonas (ZT1, ZT2 y ZT3), las que se ubican en torno a la vía férrea y difieren en cuanto a sus usos, principalmente residenciales. Así, la zona típica 3 permite únicamente equipamiento científico, cultura, deporte y educación, ya que se pretende proteger la edificaciones existentes y responder a los usos actualmente existentes.

Las zonas típicas 1 y 2, permiten usos de suelo residencial, aunque la ZT2 con excepción de hospedaje. Permite usos de equipamiento con algunas excepciones, referidas a esparcimiento, salud, y seguridad.

Respecto de las áreas verdes y parques urbanos, éstos se distribuyen en el área urbana, y comprenden principalmente áreas boscosas y quebradas en la parte alta, esto con la finalidad de

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

entregar protección a elementos naturales, se protegen superficies actualmente reconocidas como el cerro Philipi y Calvario, resguardando además el entorno a la línea férrea. Respecto de la línea férrea, se define en su entorno zonas de parque urbano con la finalidad de habilitar el entorno contemplando proyectos de habilitación de esta, como un elemento nuevo de la conectividad urbana de Puerto Varas.

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

**Cuadro 14. Condiciones de Edificación.**

ZONA		SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA
AREA VERDE	ZAV	2500	-	7
CEMENTERIO	ZC	2500	-	7
EQUIPAMIENTO (hospitalario)	ZE	2500	-	17,5
EQUIPAMIENTO MIXTO	ZEM	300	67	10,5
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	ZES	1000	-	10,5
HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD	ZH1	2500	12	7
HABITACIONAL BAJA DENSIDAD	ZH2	1000	40	7
HABITACIONAL MEDIA BAJA	ZH3	500	80	10,5
HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD	ZH4	400	200	9
HABITACIONAL ALTA DENSIDAD	ZH5	250	400	10,5
MIXTA	ZM	300	267	14
MIXTA TURISTICA	ZMT	450	100	10,5

87

SUR PLAN LTDA.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**

ZONA		SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA
PATRIMONIAL	ZP	350	80	9
PARQUE URBANO	ZPU	2500	-	7
CENTRO	ZC	400	75	10,5
CENTRO CÍVICO	ZCC	400	75	10,5
ZONA TIPICA 1	ZT1	350	60	7
ZONA TIPICA 2	ZT2	450	100	7
ZONA TIPICA 3	ZT3	2500	-	9
ZONA INFRAESTRUCTURA EXCLUSIVA	ZI	2500	-	7

Fuente: Elaboración propia.

**ÁREAS DE RIESGO**

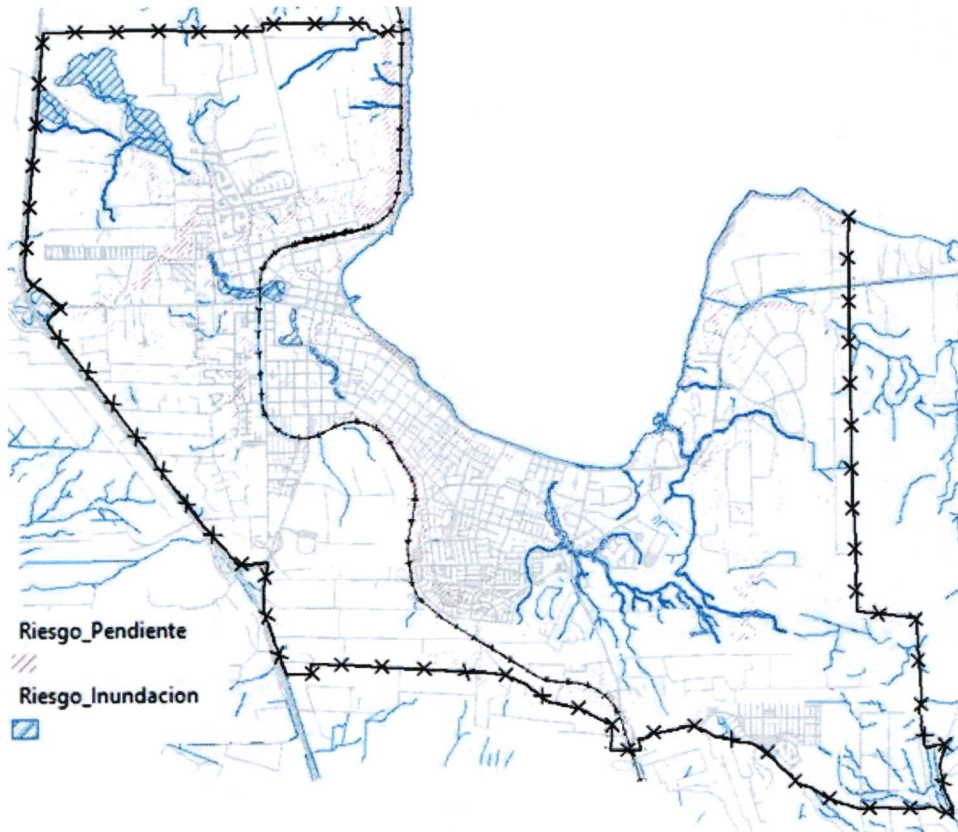
Las áreas de riesgo definidas por el estudio de riesgo corresponden a áreas de inundación y remoción en masa.

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

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Figura 23. Riesgos definidos por el estudio de riesgo.



Fuente: Elaboración propia.

**VIALIDADES**

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

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

SUR PLAN LTDA.

89

Figura 24. Vialidad Propuesta



Fuente: SURPLAN.

4. **COMPLEMENTÉSE el literal I.** denominado “Resumen de la consulta Pública y de otras instancias de Participación Ciudadana efectuadas”, del Decreto Exento N° 4.569, del 26 de septiembre de 2018 de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas que puso término al procedimiento EAE del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, acompañando a dicho acto administrativo y entendiéndose formar parte integrante del mismo, los siguientes documentos que acreditan las publicaciones efectuadas en periódico de circulación regional o local, referidos a los avisos que indican el lugar en que será expuesto el anteproyecto del PRC y su “respectivo informe ambiental”:



En el marco de su visita a la región de Los Lagos:

## Subsecretaria de Turismo lidera seminario de Zonas de Interés Turístico y entrega reconocimiento a empresas de la zona

*En la segunda jornada de su visita a Los Lagos, la Subsecretaria de Turismo, Mónica Zalaquett, encabezó el Seminario de Zonas de Interés Turístico (ZOIT) donde valoró la relevancia estratégica de los destinos de la región.*

Ante más de 100 personas en el Teatro del Lago, en Frutillar, se presentó ayer la Subsecretaria de Turismo, Mónica Zalaquett, para compartir los desafíos de la industria turística en el marco del "Seminario Zonas de Interés Turístico (ZOIT)- Región de los Lagos", organizado a través del programa Nodo CORFO.

En el evento, que contó con la participación de representantes de la industria, autoridades regionales y de las cuatro comunas que integran la cuenca del Lago Llanquihue (Frutillar, Puerto Octay, Puerto Varas y Llanquihue), la Subsecretaria Zalaquett destacó la importancia de este tipo

de instancias para el desarrollo de las comunidades locales, considerando las particularidades de cada territorio. "Impulsar el turismo a través de la participación y colaboración entre los distintos actores, por medio del fortalecimiento del trabajo conjunto del mundo público y privado, así como la articulación de redes entre ellos, son algunos de los efectos que buscamos desencadenar con las declaraciones de las Zonas de Interés Turístico a lo largo de todo el país", afirmó la subsecretaria en la instancia, donde además enfatizó la importancia de que instituciones públicas y privadas trabajen colaborativamente para




posicionar a Chile como un destino turístico a nivel internacional.

En tanto, la Subdirectora de CORFO en la región, Claudia Huber, recaló el alto interés de la convocatoria y celebró que en la ocasión se reuniera un "sinnúmero de empresarios de las cuatro comunas que corresponden a la cuenca del Lago Llanquihue, trabajando por tener este territorio como Zona de Interés Turístico".

A su vez, el SEREMI de Economía de Los Lagos, Francisco Muñoz, comentó la importante preponderancia que tiene el turismo en la región, donde cerca de 14 mil personas trabajan frecuentemente en esta actividad, mientras en la industria representa un 14 % del PIB. "En compromiso con la Subsecretaria de Turismo hemos activado fuertemente el trabajo territorial y también la integración del mundo privado a la toma de decisiones", señaló el SEREMI.

Tras el encuentro, la Subsecretaria además participó de un recorrido por las dependencias del Teatro del Lago junto a la Presidenta de la Corporación Cultural, Nicola Schiees, y a otros dirigentes comunales y regionales.

Las actividades de esta jornada se desarrollan en el marco de la primera visita de la autoridad de Turismo a la región, la que inició el jueves con la inauguración de una mesa pública privada para potenciar el turismo local. Así, con el objetivo de fortalecer las estrategias turísticas de la zona, la Subsecretaria Zalaquett sostuvo en la tarde del jueves una reunión con el alcalde de Puerto Montt, Gervoy Paredes, y el senador de Los Lagos, Iván Moreira, para discutir incentivos que aumenten la llegada de cruceros a la capital regional, así como iniciativas para la promoción de la ciudad en el extranjero.

  
 Ilustre Municipalidad  
**Puerto Varas**  
 MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS  
 SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

**PROYECTO**

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**  
**PROYECTO. INFORME AMBIENTAL Y CONSULTA INDÍGENA**

**INFORMA SOBRE PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**De acuerdo a lo siguiente:**

- 1.- Lo indicado en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sobre procedimiento para la aprobación de los Planes Reguladores.
- 2.- La Propuesta de Actualización al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, elaborada por la Municipalidad de Puerto Varas.
- 3.- El artículo N°24 del D.S. N° 32 del Ministerio del Medio Ambiente: Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
- 4.- El Artículo N°15 del D.S. N°66 del Ministerio de Desarrollo Social: Subsecretaría de Servicios Sociales que aprobó el Reglamento que Regula el Procedimiento de Consulta Indígena.

**Se informa a la ciudadanía que:**

- 5.- El proyecto de Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, junto a su Informe Ambiental, se encontrará expuesto hasta el día 30 de Junio de 2018 en el Hall del Edificio Consistorial ubicado en calle San Francisco N° 413.
- 6.- Durante dicho período se podrán ingresar observaciones fundadas, las cuales serán recibidos a través de la Oficina de Partes del municipio ubicado en San Francisco N° 413. Éstas deberán ir dirigidas a nombre del Alcalde y contener al menos:
  - Nombre
  - Dirección
  - Correo electrónico
  - Teléfono.
- 7.- A las comunidades y asociaciones registradas conforme a la Ley N°19.253 se les convocará mediante carta certificada enviada al domicilio señalado en el registro correspondiente de la Corporación Nacional de desarrollo Indígena.

**RAMON BAHAMONDE CEA**  
ALCALDE DE PUERTO VARAS

## Llanquihue será la primera comuna Cardio Protegida

Con el objetivo de entregar a la comunidad herramientas en materia de salud, el Centro de Simulación Clínica del Servicio de Salud Del Reloncaví, saldrá a terreno para dictar capacitaciones en escuelas del territorio Llanquihue Palena.



El proyecto, denominado "Comuna Cardio Protegida", busca que la comunidad esté más preparada al momento de enfrentar un paro cardiorrespiratorio en sus entornos familiares y comunitarios. Con este fin, profesionales, médicos y enfermeras del Hospital saldrán a terreno, llevando equipos del Centro de Simulación para realizar las capacitaciones a estudiantes y profesores.

Serán 30 colegios de las Provincias de Llanquihue y Palena los que participarán de este proyecto, en don-

de en dichos establecimientos se instalará equipamiento. Además, se compró un vehículo, a disposición de los profesionales del Centro de Simulación para el traslado a las comunas y llevar la implementación. La primera comuna en iniciar con este proyecto es Llanquihue, donde el alcalde Víctor Angulo valoró la iniciativa "cada vez necesitamos mejorar las condiciones de vida de los vecinos, este programa va a capacitar para lograr tener una respuesta efectiva en caso de ser necesario, como municipio tenemos toda la disposición para que sea un éxito".



## Alcalde de Puerto Montt Gervoy Paredes se reunió con Mesa Ciudadana de Puerto Varas por rechazo a Ruta Metropolitana

Un rechazo absoluto a la Ruta Metropolitana expresaron el Alcalde de Puerto Montt Gervoy Paredes y la Mesa Ciudadana de Puerto Varas, en reunión sostenida en la tarde de ayer en el Hotel Cabaña del Lago, instancia en la que acordaron seguir trabajando en conjunto para lograr que las autoridades centrales logren escuchar la opinión de la ciudadanía respecto de esta ruta que calificaron como "un negocio para unos pocos, pero poderosos". Gervoy señaló que no se tiene mayor información respecto de la Ruta Metropolitana, excepto el trazado, "no tenemos la memoria del proyecto, no conocemos los números".

"La Ruta Metropolitana - señaló Gervoy- no va a solucionar los problemas de Puerto Montt, y creemos tampoco de Puerto Varas.... me llama la atención que en Puerto Montt es el alcalde junto a un grupo de concejales, más muchos dirigentes sociales que están detrás de esto (el rechazo a la ruta metropolitana), pero acá es al revés, es la ciudadanía a través de ustedes que está en esto y no el alcalde como uno pudiese pensar que pudiera liderar esta situación".

"A mi me parece muy raro, y en eso coincido con el alcalde de Puerto

Varas, que justo días antes de que empiece esta andanada de la ruta metropolitana, aparezca precisamente el estudio de calidad de vida como si se estuvieran creando las condiciones para que nos digan "miren ustedes si hacen una Ruta Metropolitana le subimos 3 o 4 puntitos en el índice de calidad de vida".


Daniel Reyes, Asesor Urbanista de la Secplan de Puerto Montt señaló que esta era la primera autopista concesionada fuera de las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso, "por lo tanto, somos un conejillo de indias en una de las áreas metropolitanas más incipientes de todas, que le faltan como 10 o 15 años para poder funcionar de esa manera y efectivamente no existe hoy día la evidencia científica de la relación metropolitana, o sea, efectivamente según todas las metodologías que yo conozco por lo menos, que es al OCDE, no entraría esto en área metropolitana y, si viene una ley a innovar en esta materia, que nos expliquen...."

"La Ruta Metropolitana es un elefante blanco, caro y obsoleto -complementó Pablo Ortúzar de la Mesa Ciudadana. Es vergonzoso que alguien afirme que la ruta metropolitana es una mirada a 30 años, es una

mirada a 30 años de historia, pero es el opuesto a la mirada a 30 años del futuro...requerimos peatonalidad en el centro cívico, transporte colectivo y teniendo una tradición ferroviaria es absurdo que la conexión interurbana no se haga a través de un metrotren. La Ruta Metropolitana obedece a otros intereses, no son ni técnicos, no son económicos, no son políticos ni intereses ciudadanos. En Puerto Varas estamos dispuestos a salir donde haya que salir para aclarar que

no estamos dispuestos a aceptar que nos fueren elefantes blancos, y cuando estamos hablando de elefantes blancos estamos hablando de rutas concesionadas, para que no se les ocurra hacer otra".

Cabe señalar que el próximo 22 de mayo la Mesa Ciudadana tendrá una reunión con el Alcalde Bahamonde, donde se conocerá la postura de la autoridad comunal respecto de la Ruta Metropolitana.



Ilustre Municipalidad  
Puerto Varas  
MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS  
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACION

**PROYECTO**  
**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS**  
**PROYECTO, INFORME AMBIENTAL Y CONSULTA INDIGENA**

**INFORMA SOBRE PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA**

**De acuerdo a lo siguiente:**

- 1.- Lo indicado en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sobre procedimiento para la aprobación de los Planes Reguladores.
- 2.- La Propuesta de Actualización al Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, elaborada por la Municipalidad de Puerto Varas.
- 3.- el artículo N°24 del D.S. N° 32 del Ministerio del Medio Ambiente: Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
- 4.- El Artículo N°15 del D.S. N°66 del Ministerio de Desarrollo Social: Subsecretaría de Servicios Sociales que aprobó el Reglamento que Regula el Procedimiento de Consulta Indígena.

**Se informa a la ciudadanía que:**

- 5.- El proyecto de Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, junto a su Informe Ambiental, se encontrará expuesto hasta el día 30 de Junio de 2018 en el Hall del Edificio Consistorial ubicado en calle San Francisco N° 413.
- 6.- Durante dicho periodo se podrán ingresar observaciones fundadas, las cuales serán recibidas a través de la Oficina de Partes del municipio ubicada en San Francisco N° 413. Estas deberán ir dirigidas al nombre del Alcalde y contener al menos:
  - Nombre
  - Dirección
  - Correo electrónico
  - teléfono.
- 7.- A las comunidades y asociaciones registradas conforme a la Ley N°19.253 se les convocará mediante carta certificada enviada al domicilio señalado en el registro correspondiente de la Corporación Nacional de desarrollo Indígena.

**RAMON BAHAMONDE CEA**  
**ALCALDE DE PUERTO VARAS**

5. **RECTIFÍQUESE** el cuadro resumen de observaciones del literal I.1. denominado "Consulta Pública. I. Observaciones al Informe Ambiental" del Decreto Exento N° 4.569, del 26 de septiembre de 2018 de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas que puso término a

procedimiento EAE de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, quedando este, de la siguiente forma:

Cuadro de resumen de observaciones:

OBSERVACIONES CIUDADANAS AL INFORME AMBIENTAL – PROCESO APROBACION PLAN REGULADOR COMUNA DE PUERTO VARAS					
PLAZO 30 DIAS		FECHA		03 DE JULIO DE 2018	
ITEM	Nº INGRESO	FECHA	TITULAR	Nº DE OBS.	CODIGO
1	2903	24.05.2018	Corporación de Turismo y Cultura	7	IA-2903-1
					IA-2903-2
					IA-2903-3
					IA-2903-4
					IA-2903-5
					IA-2903-6
					IA-2903-7
2	2927	03.07.2018	Bárbara Corrales	7	IA-2927-1
					IA-2927-2
					IA-2927-3
					IA-2927-4
					IA-2927-5
					IA-2927-6
					IA-2927-7

6. **CONFÍRMESE** el Decreto Exento Nº 4.569, del 26 de septiembre de 2018 de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas que puso término a procedimiento EAE de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, en todo aquello que no fue modificado por el presente Decreto, entendiéndose las rectificaciones y complementaciones introducidas por este último, formar parte integrante del primero, desde el momento de su dictación.

**ANÓTESE, PUBLÍQUESE EN EL PORTAL DE TRANSPARENCIA Y UNA VEZ HECHO, ARCHÍVESE Y ENVÍESE COPIA AL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE**

ADRIANA SOTO NIETO  
SECRETARIA MUNICIPAL

TGS / ASN / JMS / GVB /



TOMÁS ANDRÉS GARATE SILVA  
ALCALDE  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS



