

# MEMORIA

PLAN REGULADOR COMUNAL  
PUERTO MONTE  
2008



## ÍNDICE

### **CAPÍTULO 1** **INTRODUCCIÓN**

---

- 1.1. Presentación.
- 1.2. Razones para la actualización.
- 1.3. Proceso de formulación de la propuesta.
- 1.4. Metodología propuesta.
- 1.5. Objetivos.

### **CAPÍTULO 2** **DIAGNÓSTICO**

---

- 2.1. Normativa y legislación vigente.
  - 2.1.1. Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO).
  - 2.1.2. Estrategia Regional de Desarrollo Urbano 2000 – 2010.
  - 2.1.3. Plan Regional de Desarrollo Urbano.
  - 2.1.4. Plan Regulador Comunal de Puerto Montt 1990.
- 2.2. Diagnóstico Estratégico.
  - 2.2.1. Sistema Natural.
  - 2.2.2. Sistema Ambiental.
  - 2.2.3. Sistema Histórico y Cultural.
  - 2.2.4. Turismo.
  - 2.2.5. Sistema Rural y Productivo.
  - 2.2.6. Sistema Sociodemográfico.
  - 2.2.7. Sistema Económico.
  - 2.2.8. Sistema de Infraestructura.
  - 2.2.9. Suficiencia de Equipamientos.
  - 2.2.10. Diagnóstico Territorial Comunal / Urbano.
- 2.3. Conclusiones Generales del Diagnóstico.
- 2.4. Diagnóstico de escenarios posibles.
  - 2.4.1. Escenarios de desarrollo económico.
  - 2.4.2. Proyecciones de demanda de suelo.
  - 2.4.3. Centros urbanos de la Comuna.

### **CAPÍTULO 3** **IMAGEN OBJETIVO**

---

- 3.1. Imagen Objetivo Comunal.
- 3.2. Imagen Objetivo Urbana.



# M E M O R I A

## **CAPÍTULO 4**

### **PROYECTO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO MONTT 2008**

---

- 4.1. Límite Urbano.
- 4.2. Zonificación.
- 4.3. Normas de Uso de Suelo y Edificación.
  - 4.3.1. Normas de Uso de Suelo.
  - 4.3.2. Normas de Edificación.
- 4.4. Vialidad.
- 4.5. Borde Costero.
- 4.6. Sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos.
- 4.7. Patrimonio.

## **CAPÍTULO 5**

### **BIBLIOGRAFÍA**

---



## **CAPÍTULO 1**

### **INTRODUCCIÓN**

---

#### **1.1. PRESENTACIÓN**

---

La Municipalidad de Puerto Montt, junto a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la X Región de Los Lagos, en el marco del desarrollo de estudios de ordenamiento territorial de su área comunal, abordan el desafío de sentar las bases de una ciudad de crecimiento ordenado, con roles claros e identificables y cuyas actividades urbanas sean encausadas de manera de proteger el patrimonio y el medio ambiente, a través de la propuesta de una Actualización del Plan Regulador Comunal vigente.

Este documento, presenta la visión, objetivos y descripción general del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, que debe orientar el desarrollo de los centros poblados de la Comuna de Puerto Montt, así como el área intersticial entre los distintos centros poblados, basado principalmente en las directrices que entrega la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el instructivo acerca de la confección de Planos Reguladores Comunales DDU N° 55<sup>1</sup> de 1999 y la Ley sobre Bases del Medio Ambiente (Ley 19.300)

Acorde con el marco legal y la metodología propuesta, el presente estudio se abordará tomando en consideración un detallado proceso participativo en cada etapa de manera de comunicar los avances del estudio e incorporar a la comunidad en el desarrollo de éste, en un deseo de producir instrumentos que sean claros, directos y eficientes y que expresen a su vez las inquietudes y deseos de la comunidad con relación a su territorio.

#### **1.2. RAZONES PARA LA ACTUALIZACIÓN**

---

##### **Obsolescencia del Instrumento.**

La razón principal para actualizar el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt es que la regulación urbana vigente se muestra insuficiente y obsoleta debido al crecimiento demográfico y territorial de la ciudad en los últimos años, lo que ha producido conflictos entre las distintas actividades y relaciones poco armónicas entre algunas edificaciones y su contexto urbano. Cada operación urbana de relevancia en los últimos años, ha requerido su modificación o enmienda produciéndose una sumatoria de visiones parciales que no se logran relacionar.

##### **Corregir Tendencias Inapropiadas.**

Adicionalmente, el hecho de no contar con instrumentos actualizados genera una restricción para la gestión eficiente del desarrollo urbano comunal a

---

<sup>1</sup> Vigente en los contenidos reglamentados en la OGUC



# M E M O R I A

futuro, especialmente en lo que se refiere al desarrollo no previsto hacia zonas agrícolas que se desea preservar y zonas de potencial interés turístico o ecológico.

## **Nuevas Condiciones Económicas y Culturales.**

Por otra parte, el crecimiento de Puerto Montt debe encontrar coherencia con las nuevas condiciones y dinámicas del entorno nacional y mundial: la economía social de mercado y la globalización.

Según Circular DDU 55: “el país ha adoptado como modelo la economía social de mercado, lo cual plantea el desafío de planificar oportunamente y con agilidad, entendiendo el desarrollo en su doble dimensión: socioeconómica y territorial, en permanente interacción”. Continúa: “Llevados a nivel comunal, estos conceptos deben expresarse en la construcción de una ciudad amable y a la escala de las personas, en la que se perciba el equilibrio entre los intereses particulares y el bien común”. Claro y preciso: el Plan Regulador debe promover el desarrollo a través de la creatividad y la competencia en el marco del respeto al bien común.

Por otra parte, el programa del gobierno de la Presidente Michelle Bachelet dice: “reconocemos la globalización, la interdependencia creciente entre las naciones y las fuerzas que empujan la integración regional como tendencias propias de nuestro tiempo”.

El fenómeno global abre la posibilidad de que las realidades locales como la nuestra inicien estrategias de posicionamiento global sin tener que desgastarse en procesos de gestión centralizada. Se pueden producir relaciones directas entre Puerto Montt y otras realidades del orbe, en directa dependencia de sus propias capacidades de infraestructura y servicios, negociación y gestión.

En definitiva, el desarrollo urbano-territorial de Puerto Montt, en un mundo global y competitivo, sólo será posible, a partir de potenciar y ordenar los recursos con los que cuenta, especialmente aquellos que pueden ofrecer algunas características singulares e identificadas, como su ámbito territorial – geográfico de pertenencia, su localización estratégica dentro de ese ámbito, su borde costero, sus terrazas, su base económica acuícola y su destino marítimo, su terciarización y su condición de Capital Regional y de ciudad de intercambio modal de transportes, su historia, sus tradiciones y su patrimonio.

### **1.3. PROCESO DE FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA**

La propuesta aquí presentada, es la culminación de un proceso iniciado por la Municipalidad de Puerto Montt y la Seremi de Vivienda y Urbanismo a través de la contratación de la consultora URBE, con el fin de realizar un estudio para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt. La consultora realizó 3

---

<sup>2</sup>Programa de Gobierno de Michelle Bachelet 2006-2010.



# M E M O R I A

propuestas de estructuración territorial expuestas a la opinión pública a través de diversos procesos participativos con la autoridad ministerial, el municipio y las organizaciones gubernamentales, empresariales y sociales de la ciudad. En pocas palabras, la consultora URBE, propuso a la comunidad una metodología de selección entre opciones estratégicas de desarrollo urbano, acordes con una visión general del territorio donde se inserta Puerto Montt. Es decir, su propuesta va más allá del mero análisis de estimaciones de expansión urbana, consumo de suelo o demandas por infraestructura (aunque las incluye), sino que incorpora, en la definición general del Plan Regulador intenciones de Diseño Urbano, validadas por la comunidad.

Como conclusión del proceso, Urbe sintetizó sus estudios en una primera aproximación al Plan Regulador Comunal, que el equipo municipal ha revisado y reformulado para producir una propuesta definitiva con un objetivo claro: incorporar el "ADN" puertomontino a la propuesta.

## **1.4. METODOLOGÍA PROPUESTA**

---

Para el desarrollo de la propuesta y preparación del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt se ofrece un enfoque conceptual y metodológico en su dimensión territorial: Planificación Estratégica. Este tipo de planificación está consciente del carácter dinámico y variable de los problemas urbanos, interpreta la realidad urbana, ambiental, rural, económica, productiva y las experiencias históricas de la Comuna.

La Planificación Estratégica como concepto, considera a la ciudad como parte integrante y relacionada con un área mayor: el ámbito Comunal y Regional, contexto en el cual se insertarán las metodologías de análisis e hipótesis de estructuración global que debieran determinar la optimización del suelo urbano y el aprovechamiento de los recursos naturales, infraestructura y equipamiento existentes, para propender así a una intensificación del uso del suelo urbano tendiendo a crear condiciones de habitabilidad y un carácter urbanístico que identifique a Puerto Montt.

Se incorporará al análisis, una visión comunal acorde con la realidad urbana de Puerto Montt. Es así que se resuelve territorialmente desde una perspectiva macro hasta el nivel local, su condición y su rol, su importancia como asentamiento de servicios diversos, considerando para ello sus potencialidades y realidades a nivel regional y local, para proponer una normativa urbana capaz de potenciar y ordenar espacialmente sus atributos y capacidades de desarrollo.



## **1.5. OBJETIVOS**

---

### **Objetivos generales.**

1.-Dotar a la Comuna de Puerto Montt, de un Plan Regulador Comunal actualizado, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, (DFL N° 458 de 1976) y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, (DS N° 47 DE 1992), que sea capaz de orientar y promover el desarrollo sustentable de las actividades urbanas al interior de la ciudad.

2.-Ordenar territorialmente las diversas actividades de carácter urbano presentes en la comuna de Puerto Montt, con la finalidad de cautelar la seguridad de sus habitantes, minimizar las externalidades negativas que se producen en estos asentamientos, racionalizar el uso del equipamiento urbano presente en ellos y propender en general a mitigar los conflictos urbanos producidos por los diferentes usos de suelo, elevando con ello la calidad de vida de sus habitantes.

3.-Promover el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico – social.

### **Objetivos específicos.**

1.-Obtener un Plan Regulador Comunal, que actualice el Plan Regulador de Puerto Montt y que incluya la localidad de Alerce, considerando a su vez el desarrollo integral de toda el Área Comunal.

2.-Legislar sobre la ciudad de Puerto Montt, definiendo sus límites urbanos, una zonificación que determine los usos de suelo, procurando compatibilizar los efectos entre unos y otros, definir las normas de urbanización, los trazados viales urbanos y la normativa relativa a la edificación, con el fin de asegurar las mejores condiciones para la vida urbana.

3.-Contar con una herramienta consensuada con la comunidad, mediante su participación en las diversas etapas de desarrollo del proyecto, a través de la realización de jornadas de participación, reuniones informativas, audiencias públicas y considerar lo expresado en el Plan de Desarrollo Comunal y demás Instrumentos de Planificación vigentes.

4.-Mejorar la relación entre los asentamientos humanos y su entorno, protegiendo el medio ambiente y los recursos naturales del sistema comunal para asegurar mejores condiciones de habitabilidad, permitiendo un crecimiento racional y conveniente de ellos, a objeto de preservar el patrimonio natural, cultural e histórico del área.

5.-Identificar aquellos asentamientos o sectores posibles de consolidar y contribuir a la optimización del uso de suelo para elevar el aprovechamiento y la productividad de la infraestructura y equipamiento existente.



## M E M O R I A

6.-Orientar el crecimiento hacia las zonas de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad, equipamiento y servicios de la Comuna.

7.-Conservar y preservar el patrimonio arquitectónico y natural en el espacio urbano.

8.-Identificar ventajas comparativas y jerarquización de los usos de suelo para cada área en estudio.

9.-Optimizar la accesibilidad física entre los distintos asentamientos del Área en estudio con los demás puntos del territorio circundante y al interior de las áreas urbanas, a través de una estructura vial jerarquizada a escala comunal y urbana.

