



IMAGEN URBANA DE PUERTO VARAS

(MODIFICACION PLAN REGULADOR
COMUNAL)

SEMINARIO CCHC JUNIO 2016





ETAPAS DEL ESTUDIO

- ✓ **ETAPA PRELIMINAR: AJUSTE METODOLÓGICO**
- ✓ **ETAPA I: DIAGNÓSTICO COMUNAL Y URBANO**
- ETAPA II: PROPUESTAS Y ACUERDOS**

PROPUESTAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EXPRESADAS A TRAVÉS DE CRITERIOS GENERALES Y DE ESQUEMA DE ESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA COMUNAL

ETAPA III: ANTEPROYECTO

DEFINICIÓN DEL MODELO DE ESTRUCTURA URBANA, EXPRESIÓN GRÁFICA Y REGULACIÓN NORMATIVA

ETAPA IV: PROYECTO

ELABORACIÓN DEL PLAN, EXPRESIÓN GRÁFICA Y REGULACIÓN NORMATIVA

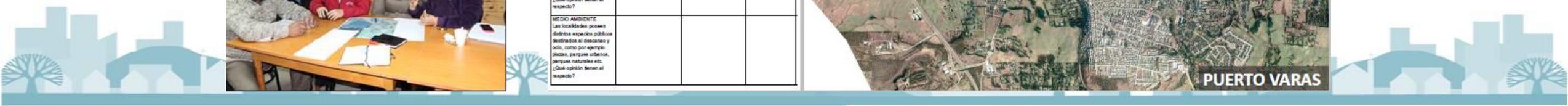
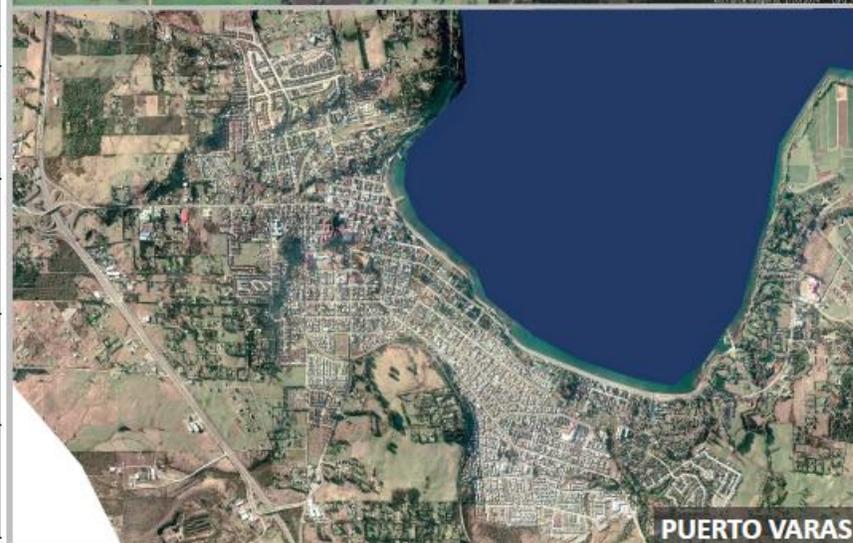
ETAPA V: PROCESO DE APROBACIÓN COMUNAL

CORRESPONDE AL PROCESO DE APROBACIÓN FORMAL POR PARTE DEL MUNICIPIO

TALLERES PARTICIPACIÓN CIUDADANA



	Aspectos Positivos	Aspectos Negativos	Cambios Esperados
POBLAMIENTO La tendencia de poblamiento con viviendas en la comuna se presenta en aglomeraciones, aisladas, como asentamiento disperso, sitios antiguos etc. ¿Qué opinión tiene al respecto?			
USOS DE SUELO -Arbolado: El desarrollo de la ciudad ha afectado áreas ambientales por la congestión vehicular, presencia de basurales, contaminación de lagos, veredas asfaltadas etc. ¿Qué opinión tiene al respecto? -Lugares de relevancia cultural: La comuna tiene lugares especiales y valiosos para conservar como por ejemplo parques naturales, patrimonio construido, espacios públicos, sitios con recuerdos del pasado, etc. ¿Qué opinión tiene al respecto?			
CONECTIVIDADES La localidad mantiene contacto entre las zonas pobladas por medio de un Sistema de Transporte con caminos, vías, camiones etc. ¿Qué opinión tiene al respecto?			
INFRAESTRUCTURA SANITARIA El sistema de abastecimiento de agua potable, alcantarillado de aguas servidas etc. por redes públicas está a cargo de empresa sanitaria y/o de comuna. ¿Qué opinión tiene al respecto?			
ÁREAS VERDES Las localidades poseen distintos espacios públicos dentro de ellos al recreo y ocio, como por ejemplo plazas, parques urbanos, parques naturales etc. ¿Qué opinión tiene al respecto?			
MEDIO AMBIENTE Las localidades poseen distintos espacios públicos dentro de ellos al recreo y ocio, como por ejemplo plazas, parques urbanos, parques naturales etc. ¿Qué opinión tiene al respecto?			





HERRAMIENTAS DE UN PRC

1. Límite urbano de centros poblados de la comuna
1. Vías estructurantes urbanas (NO fuera del área urbana ni vías locales)
1. Zonificación de las áreas urbanas (incl. áreas restringidas)
1. Normas urbanísticas (usos, condiciones de edificación, etc, NO normas de características arquitectónicas)
1. Zonas o inmuebles de conservación histórica (en Puerto Varas incorpora y valida normas de ZT)





CONTEXTO DEL DESARROLLO URBANO DE PUERTO VARAS

- Una **tasa de crecimiento poblacional superior a la media nacional y regional** se concentra en el medio urbano de Puerto Varas.
- **población rural** que bordea el 30%, crea exigencias importantes de equipamiento y accesibilidad a las localidades urbanas para servir a la población territorialmente dispersa.
- **El nivel de pobreza** de la población con una tendencia consistente de reducción es inferior a la tasa nacional y casi la mitad de pobreza registrada en la región.
- **Empresas que operan en la comuna** de Puerto Varas (3.640) superan con creces a la sumatoria de las empresas registradas en las otras 3 comunas ribereñas del lago Llanquihue

SÍNTESIS DIAGNÓSTICA: FODA

ESTRUCTURA URBANA

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Capital comunal bien dotada de equipamiento y servicios (alta primacía)	Atractivo de la ciudad para nuevos residentes y turistas	Gran dependencia funcional respecto del área céntrica de la ciudad	Presión de usos y congestión en Pto Varas



CONECTIVIDAD

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Excelente conectividad con entorno regional	Ventaja de conectividad atrae diversidad de actividades (turísticas / residenciales / productivas)	Débil conectividad interna en la ciudad. Obstáculos por terrazas y línea FFCC.	Congestión creciente, pérdida de calidad de vida urbana.



TURISMO

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Atractivo paisajístico de lago y volcán. Atractivo patrimonial de ciudad	Turismo lacustre Turismo de intereses especiales	Estacionalidad	Saturación de áreas y Sobreexplotación de recursos (contaminación del lago; presión sobre borde lacustre)



RIESGOS

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Gran mayoría de población está fuera de zona de riesgo (Puerto Varas)	Atractivo turístico de zona volcánica	Riesgo volcánico cubre gran parte del sector sur oriente de la comuna	Limitación a actividades permanentes. Sub ocupación precaria de sector bajo amenaza



CRECIMIENTO URBANO

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<p>Disponibilidad de suelo. Parcelas del entorno retienen población de altos ingresos que generan demanda de servicios</p>	<p>Atractivo de Puerto Varas para nuevos residentes.</p>	<p>Nuevos conjuntos habitacionales no poseen identidad ni características del sector consolidado. Parcelación del entorno genera problemas de accesibilidad e infraestructura por crecimiento inorgánico</p>	<p>Progresiva pérdida de identidad y atractivo de la ciudad. Incremento de congestión vehicular.</p>



POBLACIÓN VULNERABLE

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Comuna con bajos niveles de pobreza		Alto valor de suelo urbano obstaculiza localización de vivienda para población de menores recursos. Deterioro urbano en sectores de la ciudad	Creciente segregación social / Potenciales ghettos fuera de Puerto Varas





Aspectos sensibles del desarrollo urbano de la ciudad

- La preservación y desarrollo del borde lacustre y del área fundacional ante la **presión sobre el suelo urbano de las actividades turísticas e inmobiliarias.**
- **Los problemas de accesibilidad y discontinuidad urbana** entre sectores de la ciudad, agudizados la conformación geográfica, por el paso de la línea férrea y la congestión (elevada tasa de motorización).
- La demanda de suelo, especialmente para **viviendas de distintos estratos sociales**, que implica articular las nuevas áreas de crecimiento a los sectores consolidados y extender los valores urbanos que se le reconocen al área céntrica.





VISIÓN DE DESARROLLO PUERTO VARAS URBANO

Gran centro de servicios, capaz de ofrecer óptima calidad de vida como lugar de residencia permanente y de entregar una oferta turística sustentable y de calidad todo el año, preservando su belleza escénica y su atractivo como ciudad.

ESCENARIO DE CRECIMIENTO:

ALTA CALIDAD DE VIDA + FUERTE PRESIÓN SOBRE EL SUELO URBANO

Esto implica:

- ➔ **Minimizar las externalidades del poblamiento creciente**
- ➔ **Mantener y resguardar los valores identitarios naturales y culturales**
- ➔ **Promover la integración social y funcional**





LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO

Gran centro de servicios, capaz de ofrecer óptima calidad de vida como lugar de residencia permanente y de entregar una oferta turística sustentable y de calidad todo el año, preservando su belleza escénica y su atractivo como ciudad.

LINEAMIENTOS

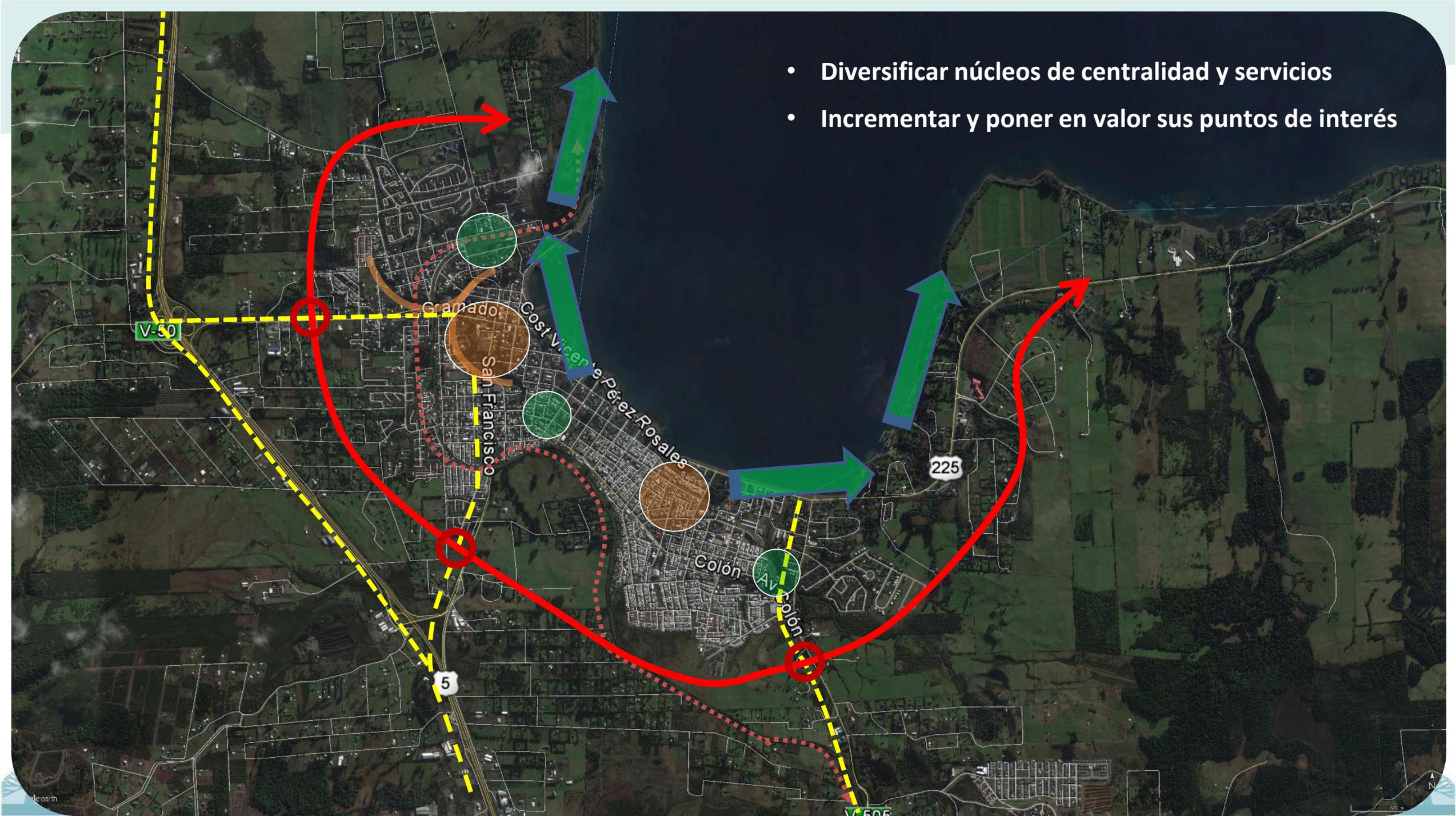
- **Incrementar y poner en valor sus puntos de interés** (cerros Phillipi y Calvario, liberación y ampliación del borde lago urbano, quebrada grande...)
- **Diversificar núcleos de centralidad y servicios** (nuevo centro cívico comercial en Puerto Nuevo, otras centralidades menores)
- **Poner fuerte acento en la conectividad** (par vial que libere la costanera para uso semipeatonal; circunvalación en terraza superior que conecte exteriormente puntos de la ciudad, descargue accesos, opere como by pass y sirva de ruta escénica).
- **Asumir el desafío del crecimiento urbano** (sectores interiores densificables; nuevos estándares de espacio público para conjuntos habitacionales; incorporación de parcelas en baja densidad)



- Circunvalación en terraza superior
- Par vial que libere la costanera para uso semipeatonal



- Diversificar núcleos de centralidad y servicios
- Incrementar y poner en valor sus puntos de interés



CRECIMIENTO URBANO

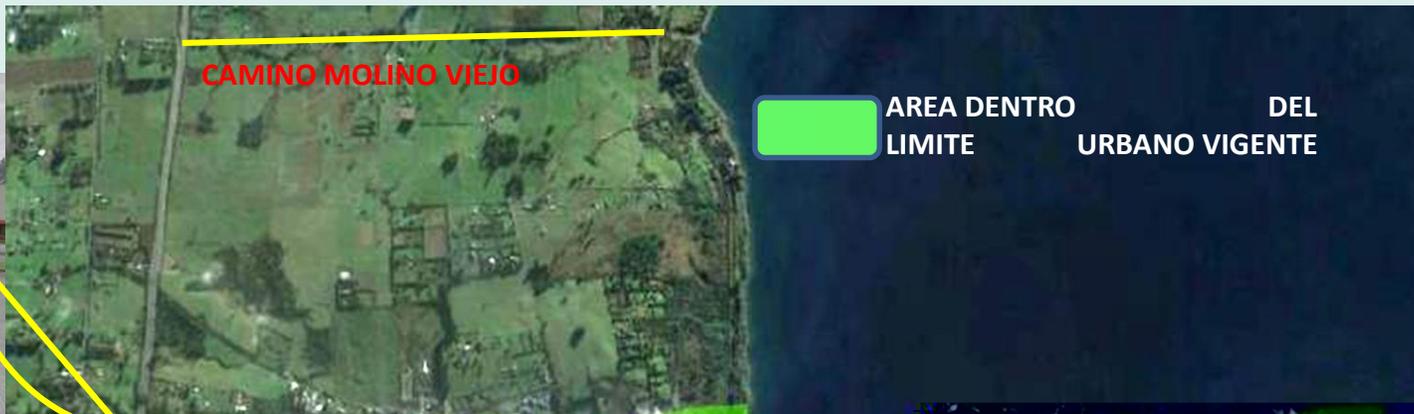
- Sectores densificables
- Estándares en espacio público
- Ampliación en baja densidad



**CONJUNTO 400 VIVIENDAS
EGIS MUNICIPAL**



**COMERCIO Y DISTRIBUCION
PRODUCTOS AGROPECUARIOS**



CAMINO MOLINO VIEJO

AREA DENTRO DEL LIMITE URBANO VIGENTE



PARCELACIONES



COLEGIO ALEMAN

PARCELACIONES

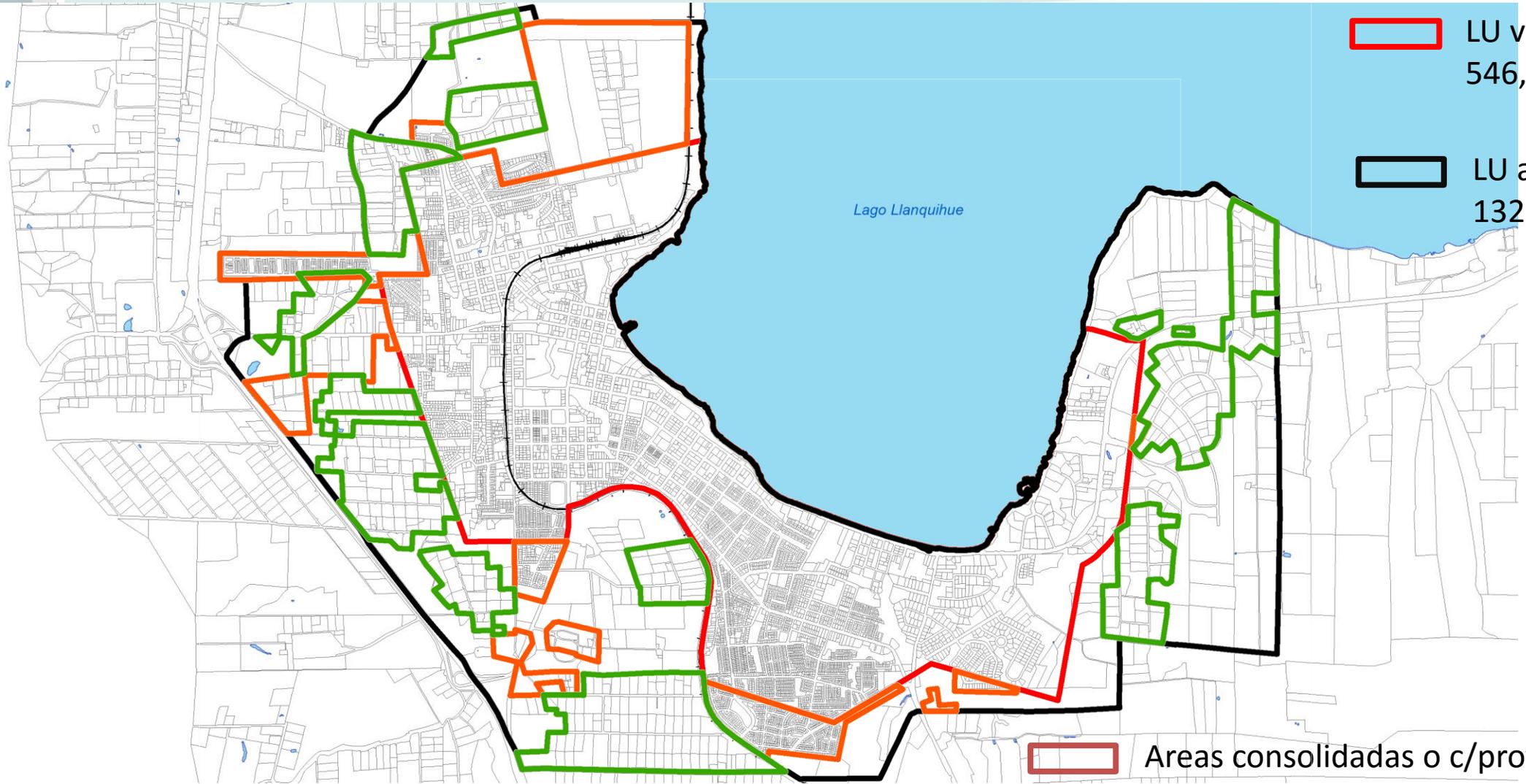
CEMENTERIO Y POBLACION BINTRUP

**CONJUNTO BRISAS DE PTO
VARAS 730 VIVIENDAS**



PARCELACIONES





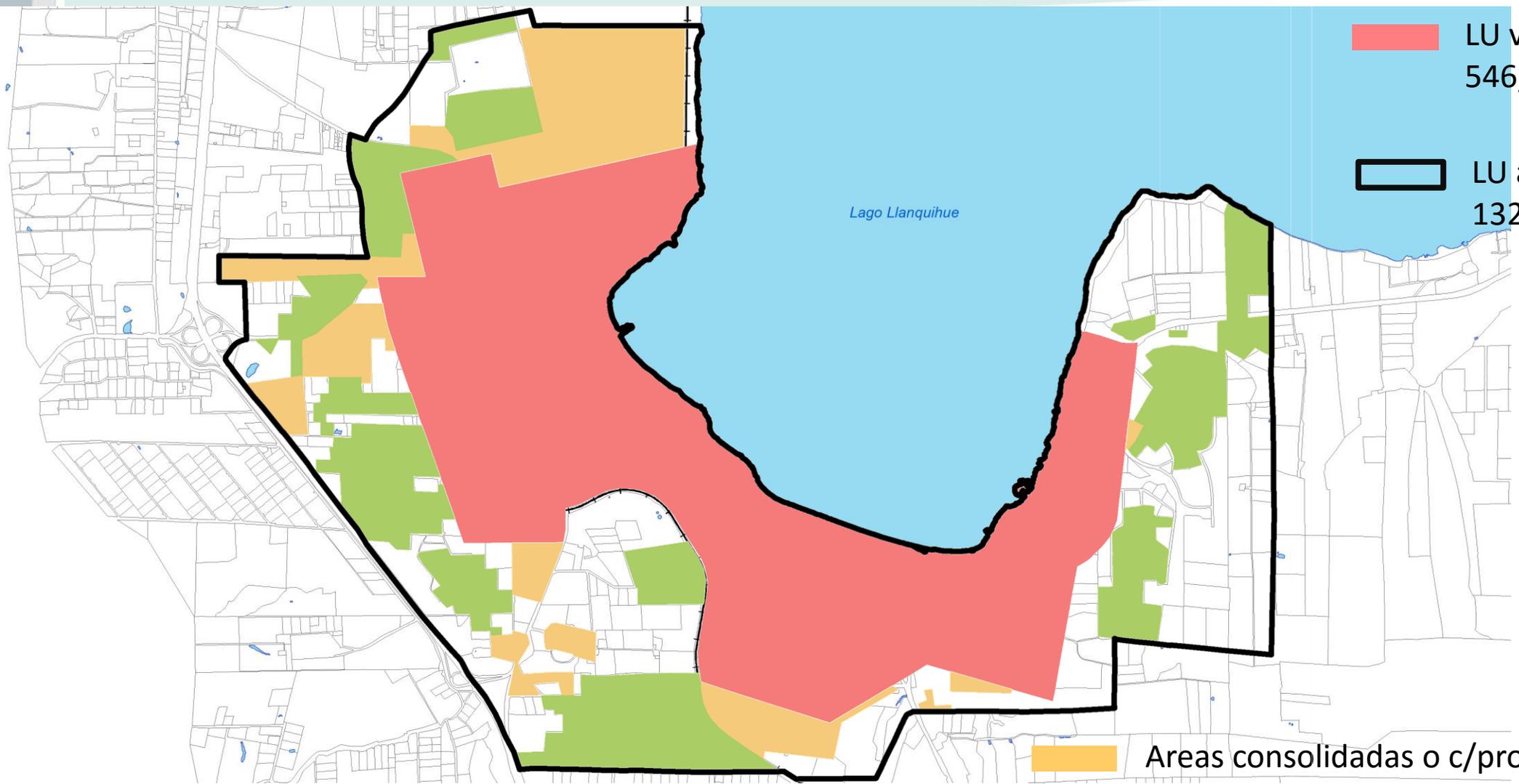
 LU vigente
546,02 Há

 LU anteproyecto
1325,31 Há

 Areas consolidadas o c/proyecto
158,28 Há

 Areas parceladas
248,65 Há





LU vigente
546,02 Há

LU anteproyecto
1325,31 Há

Áreas consolidadas o c/proyecto
158,28 Há

Áreas parceladas
248,65 Há



