

Puerto Varas amplía en 4 veces su límite urbano en el Plan Regulador

LUEGO DE 35 AÑOS. Con la toma de razón de Contraloría, sólo resta su publicación en el Diario Oficial para que entre en rigor. Alcalde Gárate y ediles detallaron los principales cambios al instrumento.

Carlos Ilabaca
carlos.ilabaca@diariollanquihue.cl

La ampliación del límite urbano comunal, de 546 hectáreas a 2.200 hectáreas, es decir, una superficie cuatro veces mayor a lo que existe actualmente, será una de las consecuencias más inmediatas que traerá aparejada la entrada en vigencia del nuevo Plan Regulador Comunal de Puerto Varas.

El 14 de mayo recién pasado, la Contraloría General de la República procedió a la toma de razón con alcances de la Resolución N° 44 de 2025, por medio de la cual el Gobierno Regional de Los Lagos aprobó la actualización del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas. De esta manera, el instrumento público quedó en condiciones de entrar en vigencia apenas sea publicado por el Diario Oficial. Lo anterior debiese ocurrir en el transcurso de las próximas semanas, por lo que el nuevo PRC pasará a reemplazar oficialmente al documento que ordenó a la comuna por 35 años, desde su aprobación en el año 1990.

"Para nosotros es una buena noticia", comentó al respecto el alcalde de Puerto Varas, Tomás Gárate, quien destacó que lo más importante de este logro de su administración "es que con el nuevo Plan Regulador comunal vamos a poder canalizar y regular de mejor manera el crecimiento que ha tenido nuestra comuna en la última década", mencionó.

La autoridad comunal volvió a reconocer que la pandemia encontró a la comuna en un muy mal momento. "Puerto Varas creció muchísimo y no teníamos las herramientas para poder canalizar esto de una manera que no condicione nuestra calidad de vida", dijo.



UNO DE LOS EFECTOS DEL NUEVO PLAN REGULADOR COMUNAL APUNTA A PODER CONTAR CON TERRENOS PARA DESARROLLAR NUEVOS PROYECTOS DE VIVIENDAS HABITACIONALES.

NUEVO LÍMITE URBANO

Uno de los principales efectos que tendrá la entrada en vigencia del nuevo Plan Regulador será la ampliación del límite urbano, el cual pasará de las actuales 546 hectáreas de suelo urbano a abarcar un total de 2.200 hectáreas. Esto significa que el incremento lo constituye principalmente el anillo periurbano o aquellas zonas que hoy están fuera del límite urbano establecido.

Concretamente, en sectores de parcelaciones donde existe una concentración de una vivienda por cada 5 mil metros cuadrados, se podrán autorizar subdivisiones de lotes de hasta mil o 2.500 metros cuadrados. A juicio del alcalde

Gárate, otro efecto esperado es que se fomente la oferta habitacional y por ende disminuyan los precios.

"Eso significa que se van a poder desarrollar más soluciones habitacionales en el mismo espacio y al mismo tiempo eso está asociado a condiciones, que tengan acceso a vías públicas, que se urbanice, que puedan tener acceso a alcantarillado y agua potable, a cargo por supuesto del desarrollador, pero que les va a permitir ser parte de la ciudad en sus servicios y en su infraestructura", dijo.

Lo anterior fue refrendado por el concejal Nicolás Yunge (Ind.-REP), quien especificó que "hoy día tenemos una gran

población que vive en parcelaciones que están literalmente pegaditas a la ciudad, que ahora pasan a ser urbanas, por lo tanto vamos a poder abrir nuevas calles y crearnos una mayor conectividad, y así menos tiempos de espera para salir o llegar a los hogares", rescató.

El concejal Antonio Horn (RN) recordó que en la actualidad el suelo de Puerto Varas es sumamente caro, por lo que pasar de 500 hectáreas a 2.200 hectáreas va a permitir subdivisiones. "Ahora, por supuesto, estas subdivisiones tienen que tener factibilidad sanitaria. Yo tengo la preocupación de qué va a pasar con la retasación de los terrenos y con las contribuciones respecto a los terrenos

que pasarán de rural a urbano. Es una materia que tenemos que abordar con el alcalde (...) Yo tengo una opinión muy distinta a la del alcalde Gárate sobre cómo recaudar plata mediante este impuesto territorial para el municipio", expuso.

Por su parte, el concejal Juan Patricio Godoy (Ind.-Evópoli) enfatizó que el nuevo Plan Regulador permitirá, básicamente, ordenar todo lo que son las líneas de acción del desarrollo, sobre todo en el tema de vivienda. "A mí en lo personal me preocupa y me ocupa también la carencia de infraestructura para poder levantar un terreno en Puerto Varas, con los costes tan elevados que hay, para viviendas sociales, un

establecimiento educacional, ampliar la red de espacios deportivos".

El edil también mostró su preocupación por lo que ocurrirá con los posibles cambios de suelo que se puedan dar en sectores rurales.

En tanto que la concejala Tamara Rammsy (Ind.-PPD) expresó que, frente al gran déficit de acceso a la vivienda, "este nuevo PRC propone áreas de uso mixto y conjuntos de vivienda de baja densidad resguardando el carácter de comuna compacta, caminable y respetuosa".

ALTURA DE EDIFICIOS

Otro de los aspectos que destacó el alcalde Tomás Gárate, y

4 veces crece el límite urbano de

Puerto Varas, ya que en el anterior Plan Regulador Comunal era de 546 hectáreas, lo que aumenta a 2.200 hectáreas.

(viene de la página anterior)

de lo cual se hace cargo el nuevo Plan Regulador Comunal, tiene que ver con las alturas máximas de las edificaciones en sectores emblemáticos de la ciudad, como por ejemplo en la costanera de Puerto Varas.

En este punto de la comuna el documento de planificación estableció una altura máxima aproximada de 4 pisos, lo que a juicio del arquitecto y jefe comunal son alturas "equilibradas", para una ciudad compacta, densa, pero de baja escala.

"No queremos que en Puerto Varas haya grandes edificios, de alturas desproporcionadas como se ve en otras ciudades del país, sino que por el contrario, que conservemos nuestra identidad. Por lo tanto, se llegó a un punto intermedio para que así se puedan desarrollar proyectos, pero que no condicione la escala y la calidad de vida en nuestra identidad como ciudad", apuntó.

El concejal Antonio Horn reconoce que el plan aborda aspectos interesantes, como lo relacionado con la protección de la costanera. No obstante, también planteó sus matices. "Yo tengo la duda sobre la cantidad de permisos de edificaciones que existen hoy en nuestra comuna, vigentes previo a la publicación del Plan Regulador en el diario oficial. No son materias que se están abordando en estos momentos, pero por supuesto que en la sumatoria completa es una tremenda noticia para la comuna", puntualizó.

"Con el nuevo Plan Regulador Comunal vamos a poder canalizar y regular de mejor manera el crecimiento que ha estado teniendo nuestra comuna en la última década"

Tomás Gárate,
alcalde de Puerto Varas

"Aquí hay muchas más luces que sombras, pero no hay que descuidar tampoco cómo puede afectar a nuestros vecinos este Plan Regulador"

Antonio Horn,
concejal RN de Puerto Varas

4 pisos será la altura máxima que

se permitirá a las edificaciones que se construyan en el sector de la costanera de Puerto Varas, según el nuevo PRC.

35 años estuvo vigente el último

Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, desde su aprobación en 1990. Alcalde reconoció la importancia de actualizarlo.

RUDY MUÑOZ / UNO NOTICIAS



MÁS ESPACIOS DE ÁREAS VERDES, UNA RED DE PARQUES Y HUMEDALES URBANOS, ADEMÁS DE PROTECCIÓN A LA ZONA TÍPICA DE LA CIUDAD INCORPORA EL DOCUMENTO DE PLANIFICACIÓN.

RUDY MUÑOZ / UNO NOTICIAS

PARQUES Y HUMEDALES

En materia de áreas verdes, el Plan Regulador incrementa considerablemente la cantidad de metros cuadrados en la comuna, al reconocer una red de espacios públicos, como parques urbanos y de áreas verdes, lo que apunta concretamente al desarrollo de iniciativas como el Parque Costanera, el Parque Cerro Phillipi y el Parque Estación, que pasan a ser reconocidas como parte de esta red.

Lo mismo ocurrirá con los humedales urbanos, de los cuales el plan incorpora un registro detallado. Entre ellos se encuentran los humedales como "Quebrada honda".

En cuanto a un sector muy valorado por los puertovarinos, como es la costanera de la ciudad, Tomás Gárate explicó que este plan reconoce el Parque Costanera como un elemento fundamental de la ciudad.

"Eso nos va a permitir varias cosas. Primero, concretar una iniciativa que estamos impulsando con el Ministerio de Obras Públicas, que construye y convierte todo el borde de la ciudad en un gran parque hacia el lago Llanquihue. Y al mismo tiempo nos permite avanzar

con los proyectos viales, tanto de la conexión entre Puerto Varas y Llanquihue, pero también con los proyectos paralelos a la costanera, para descongestionarla", apuntó.

En este sentido, sostuvo que el Plan Regulador reconoce la solución vial del Par Vial Manzanal del Puente, como una alternativa al tránsito por la costanera y calle Colón, lo que apunta a descomprimir las dos arterias principales con una solución alternativa que conecta la ciudad en sentido oriente-poniente.

El edil Horn sumó a lo anterior el uso de calles paralelas a la costanera, como calle Imperial, y resaltó los proyectos de circunvalación en la comuna como una manera de reducir los habituales tacs.

INMUEBLES PATRIMONIALES

Otro ámbito de la planificación dice relación con los inmuebles patrimoniales o aquellos catalogados como de conservación histórica. Al respecto, el alcalde Gárate mencionó que el Plan Regulador establece un polígono de Zona Típica y también se establecen ciertas normas urbanísticas acorde a la condición de monumento histórico en las zonas protectivas.



CUATRO PISOS SERÁ LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICIOS EN LA COSTANERA.

En ese sentido, destacó que el documento viene a resguardar los monumentos históricos y las zonas típicas que actualmente cuentan con una categoría de conservación. "Y nuestro desafío es seguir incorporando reconocimientos a distintos elementos patrimoniales de la ciudad y monumentos históricos que no estén considerados en esa zona típica", añadió.

Finalmente, la autoridad destacó que el plan del cual tomó razón la Contraloría esta-

blece una nueva centralidad, destinado a descomprimir las cuadras del centro actual y así establecer una lógica de subcentros en distintos puntos de la ciudad, para que así, en una lógica de proximidad de unos 15 minutos, los vecinos no tengan que trasladarse necesariamente de un extremo a otro para poder llegar al servicio.

"Por el contrario, el Plan Regulador proyecta en el sector de Puerto Chico, donde construiremos además nuestro nuevo edificio consistorial, un

nuevo subcentro en la ciudad, para que así podamos ir consolidando distintos puntos por activación comercial y de servicio accesibles para la ciudadanía", explicó Gárate.

La concejala Tamara Ramsy destacó como uno de los aspectos relevantes de la toma de razón del Plan Regulador al reconocimiento de legitimidad y transparencia de un proceso donde la participación ciudadana fue clave.

"La presencia activa y el interés demostrado por los habitantes -juntas de vecinos, dirigentes, funcionarios, autoridades, gremios, organizaciones, comunidades y privados, entre otros- es algo de lo que debemos sentirnos orgullosos como comuna. Podemos decir que es un Plan Regulador con sentido de pertenencia, que vela por el resguardo de su patrimonio natural a través de parques urbanos, áreas verdes y zonas de protección de cuenca y humedales, además de determinar zonas de riesgos naturales e inundaciones muy pertinente a nuestra condición geográfica, que velará porque no se construya en estas áreas, como se hacía antes y que perjudicaba a las personas más vulnerables", opinó.

CS