

Las claves del nuevo Plan Regulador de comuna de la Región de Los Lagos: Radio urbano de Puerto Varas se expande casi cuatro veces

El instrumento se hace cargo del aumento de la población, que ya casi alcanza los 53 mil habitantes, y de la proliferación de parcelaciones.

SOLEDAD NEIRA FARÍAS

Con la publicación en el Diario Oficial se oficializó ayer el nuevo Plano Regulador Comunal de Puerto Varas, que amplía su radio urbano de 546 a 2.213 hectáreas, aproximadamente, una actualización que pone fin al instrumento que estuvo vigente a partir de 1990.

De acuerdo con el Censo 2024, la comuna situada a orillas del lago Llanquihue más que duplicó su población desde entonces, pasando de 26 mil personas a 52.942 en la última encuesta.

El instrumento de planificación estaba en revisión desde 2015, luego de la presión que se generaba por la estrechez del radio urbano y desarrollos inmobiliarios de gran altura que empezaron a ocasionar complicaciones viales e incluso sanitarias.

Según la publicación en el Diario Oficial, la ciudad requería "un instrumento de planificación territorial, que responda a su desarrollo como entidad urbana de progresiva complejidad" y que "el fundamento del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas obedece a promover el desarrollo equilibrado, sin poner en riesgo la calidad de vida de una ciudad pequeña, caminable, inclusiva y que es capaz de avanzar sin destruir los elementos que le

Cambios en la regulación urbana



Fuente: Planos Reguladores 1990/2025

dan el carácter y su particularidad". Junto a ello, destaca el poder "establecer el modelo de ciudad que acoga de manera armónica las proyecciones de crecimiento, dentro de una estrategia de planificación que favorezca un modelo de ciudad compacta de extensión controlada".

Entre las principales modificaciones que incorpora la nueva herramienta, además de ampliar el radio urbano, está el límite de alturas en el actual centro, que "baja desde 21 metros o 7 pisos, a 10,5 metros, que podría dar hasta cuatro pisos más o menos y la inclusión de nuevos polos de desarrollo", dice el arquitecto Julián Mingo, director de la Secretaría

de Planificación (Secplan).

"Es algo que nuestra comuna estaba esperando desde hace más de 35 años", afirma el alcalde de Puerto Varas, Tomás Gárate (independiente), quien resalta que podrán "proyectar por fin el desarrollo" comunal con base de planificación.

"Puerto Varas ha recibido una presión demográfica inmensa en los últimos años y esto nos permite canalizar ese crecimiento de manera ordenada", agrega.

"El límite urbano nos estaba apretando, el costo y acceso a la vivienda se volvían cada vez más difíciles; por lo tanto, con la población que tenemos hoy no existía suficiente oferta habitacional", advierte el alcalde.

El edil destaca también el ordenamiento de las alturas que pueden tener los edificios, que disminuye en algunos sectores que son críticos, como en la zona de la costanera, y también permite que se construyan en otras zonas, "para que la ciudad crezca de manera armónica".

Impacto en oferta habitacional

El instrumento de planificación permitirá proyectar nuevas vías, otro hecho fundamental. "No se han construido calles nuevas en muchos años, es alarmante, por lo que con nuevas ca-



La ampliación de Puerto Varas acerca la comuna hacia la capital regional, Puerto Montt. En la foto, el sector sur alberga muchas viviendas sociales.

lles vamos a poder descongestionar y generar mejor conectividad", destaca Gárate.

Otro efecto es que muchas parcelas, en una comuna donde la explosión de este tipo de desarrollos ha sido objeto de duras críticas por las exigencias que imponen a los municipios, como el retiro de la basura, entre otros, quedarán ahora dentro del límite urbano.

Junto con mejorar la conectividad y pasar a superficies de subdivisión menor, desde los 5.000 m² a 1.000 m², o 2.500 m², se va a "generar una mejor o una mayor oferta habitacional y poder ocupar el suelo y la superficie urbana de una manera más eficiente", dice Gárate.

"Bien que se haya aprobado, pero claramente la actualización no es buena", afirma Jorge Guevara, exseremi de Vivienda de Los Lagos y actual jefe del Departamento de Vivienda de la

Municipalidad de Puerto Montt, quien además vivió en Puerto Varas. Cuestiona que "atenta contra la identidad de Puerto Varas", cuando, por ejemplo, conecta "físicamente áreas con características distintas, como con Llanquihue, que tiene una identidad más industrial; limita las alturas, generando una expansión horizontal; permite la subdivisión de parcelas de 5 mil m² a

SECTOR
 Cerca de 4 mil hectáreas tiene la comuna, que incluye desde lagos, volcanes, ríos y hasta el Parque Nacional más grande en la zona.

incluso mil m², y "dentro del nuevo radio urbano, podría aumentar la densidad poblacional".

Reprocha, además, que pese a la extensión del radio urbano, "no se han establecido compromisos claros por parte del MOP para la ampliación de infraestructura de alcantarillado y agua potable, lo que es un riesgo dado el aumento en la superficie urbana. Además, no hay planes para mejorar la infraestructura vial que soporte el crecimiento esperado".