ACTUALIZACIÓN
Plan Regulador
LA UNIÓN
2021

RESUMEN EJECUTIVO

IMAGEN OBJETIVO

INTRODUCCIÓN **3**

CONTEXTO **4**

¿Por qué es necesario actualizar el plan regulador comunal? 4

¿Cuál es el objeto de un Plan regulador? 4

¿Cuáles son los objetivos de la actualización del PRC de La Unión ? 5

¿Cómo se está desarrollando este proceso de actualización del PRC? 5

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS. **8**

Principales problemáticas detectadas durante etapa de diagnóstico: 8

Factores críticos de decisión. (definiciones) 8

Lugar con identidad y calidad de vida. FCD 1 8

Resguardo ambiental y paisajístico.FCD 2 11

Gestión de riesgo y reducción de vulnerabilidad. FCD3 12

Regeneración y renovación urbana.FCD4 13

OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS **17**

LA UNIÓN 17

PUERTO NUEVO 18

ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO. **19**

Incorporación de las alternativas sugeridas actualizacion de informacion 19

IMAGEN OBJETIVO O ALTERNATIVA SUGERIDA. **21**

Lineamientos o elementos que estructuran la imagen objetivo del plan. 21

LA UNIÓN 21

Límite urbano 21

Instauración de un centro histórico para la ciudad de La Unión 23

Parques y áreas verdes en cauces, quebradas, laderas, humedales urbanos 24

Regulación de usos de suelo con normas compatibles con el riesgo de inundación 25

Extensión residencial en zonas altas 26

Nuevas vías de acceso a la ciudad y perimetrales para conectar barrios 27

Incorporación de los ríos al desarrollo urbanístico de la ciudad 28

Categorías de uso de suelo 29

PUERTO NUEVO 30

Límite urbano 30

Implantación de Áreas Verdes Privadas en las riberas de los cuerpos de agua y terrenos con riesgo de remoción en masa 30

Incorporación de declaratorias de utilidad pública que faciliten la conformación de la red vial del poblado. 31

Reconocimiento de área uso de espacio público en ribera del Lago 32

Formación de un centro de interacción cívico-social 33

Formación de zona turístico-comercial y zonas agro-residenciales 34

CAMBIOS RESPECTO AL PLAN REGULADOR VIGENTE (LA UNIÓN) 35

INTRODUCCIÓN

La Municipalidad de La Unión, en el uso de las facultades que le otorga la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades en su artículo 3 y lo señalado en ellos artículos 43º y 44º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante "LGUC", dio inicio al proceso de actualización del Plan Regulador Comunal, en adelante PRC, que abarca la ciudad de La Unión y un sector de la localidad de Puerto Nuevo.

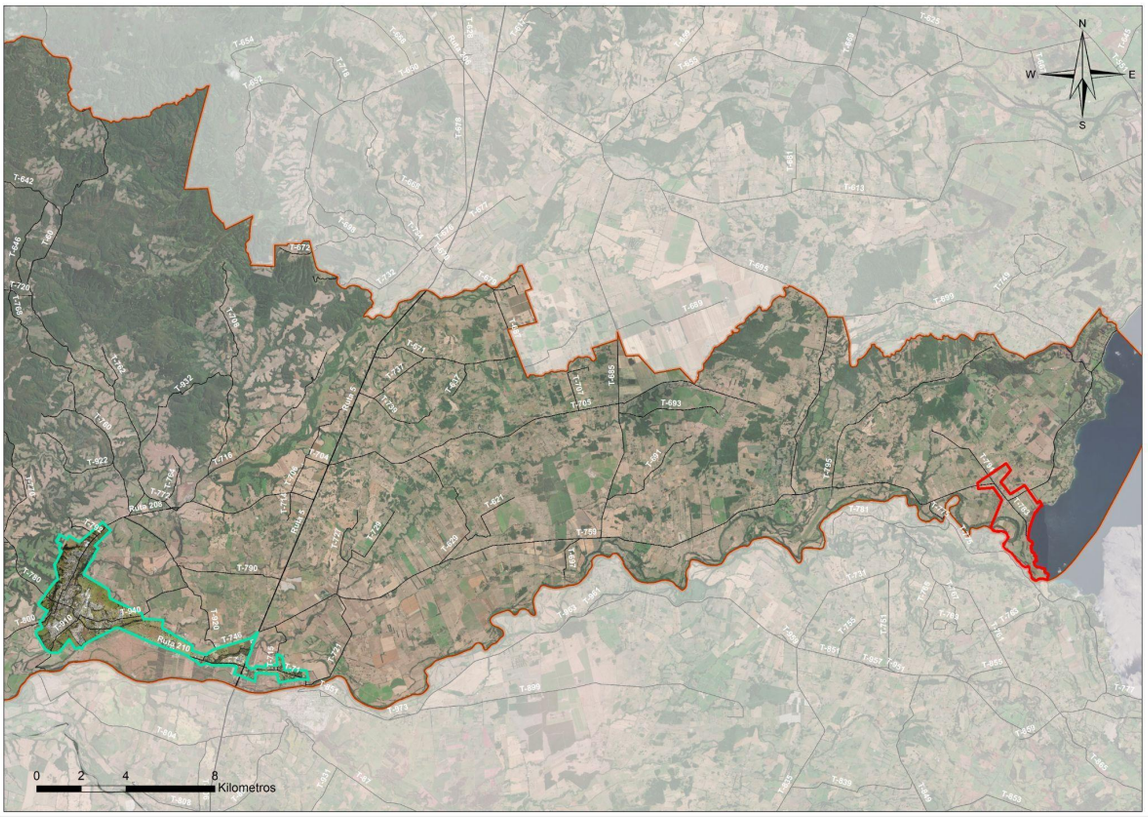


Imagen N°1: Contexto Comunal área urbana La Unión y área urbana Puerto Nuevo.

Fuente: Elaboración propia.

De conformidad con lo señalado en el artículo 28 octies de la LGUC, para la formulación o modificación de los planes reguladores comunales, se debe aprobar como paso previo al diseño y elaboración del anteproyecto del plan, una propuesta de Imagen Objetivo del territorio de planificación que será sometida a aprobación y consulta. El presente documento corresponde al Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo de la propuesta de actualización del Plan, que sintetiza el diagnóstico y sus fundamentos técnicos, los objetivos y principales elementos que estructuran el Plan, las alternativas de estructuración por las que se propone optar, junto a los cambios que provocan respecto de la situación actual. Acompañan al presente documento, los planos que grafican las propuestas de estructuración de la imagen objetivo, junto a la opción de desarrollo sugerida, que serán sometidas a consideración en el marco del proceso de aprobación y consulta de la Imagen Objetivo. El Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo se ha estructurado en base a 5 capítulos, que de manera secuencial integran los contenidos exigidos en la legislación.

1) Contexto
2) Diagnóstico y sus Fundamentos Técnicos
3) Objetivos generales y lineamientos
4) Alternativas de Estructuración del Territorio
5) Cambios que provocaría el Plan respecto de la situación existente

CONTEXTO

¿Por qué es necesario actualizar el plan regulador comunal?

El actual Plan Regulador Comunal de La Unión data del año 2003, entrando en vigencia con la publicación en el Diario Oficial del 4 de Abril del mismo año, el que a su vez se constituyó como una actualización del Plan, aprobado por el D.S N°7 de fecha 1 de Mayo de 1982. Es decir, los estudios que lo generaron resultan hoy obsoletos y descontextualizados de la realidad actual de La Comuna y del país, debido a la pandemia y a la realidad consciente del cambio climático que derivan hacia el establecimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en las decisiones de las autoridades.

La LGUC establece en su artículo 28 sexies, que los planes reguladores comunales deben ser actualizados cada 10 años, lo que implica revisar sus antecedentes técnicos y disposiciones normativas, y adoptar las medidas que determinen su modificación y/o reformulación.

La ciudad de La Unión está enfrentando hoy importantes desafíos en el ámbito vial, inmobiliario, ambiental, patrimonial y paisajístico, la mantención de la calidad de vida residencial y de barrio, problemas de integración y cohesión social, junto con la adopción de medidas concretas que permitan enfrentar las condicionantes de riesgos en el escenario de cambio climático que enfrenta el territorio.

Por lo tanto, la actualización del plano regulador se presenta como una oportunidad para regular la ocupación espontánea en sectores periurbanos, regular cambios de uso de suelo rural en el corredor La Unión – Río Bueno; incorporar un área urbana en la localidad de Puerto Nuevo, considerando el crecimiento de consumo de suelo y demanda de servicios sanitarios de parte población; satisfacer de demanda futura de suelo urbano; establecer las declaratorias de utilidad pública para la consolidación de una red vial que de conectividad entre sectores que actualmente se encuentran aislados entre sí.

¿Cuál es el objeto de un Plan regulador?

El Plan Regulador Comunal es un instrumento de planificación urbana que establece limitaciones al dominio privado del suelo en favor del bien común y de los derechos de todos los habitantes, mediante normas y disposiciones sobre el uso, la subdivisión y la construcción en la propiedad privada. Estas limitaciones se establecen para cumplir los siguientes fines generales del plan.

- Evitar las externalidades negativas entre las diversas actividades que se realizan en la ciudad.
- Aprovechar los beneficios de los atributos naturales del lugar y de las futuras inversiones.
- Limitar el uso del suelo para proteger los lugares con atributos naturales y culturales de valor.
- Generar certidumbre a los habitantes con respecto a la manera que deseen vivir en comunidad.
- Mejorar la calidad, cantidad y permanencia del agua que ingresa a la cuenca de la comuna.

La ley faculta a los Planes Reguladores para regular el uso de suelo a través de los siguientes tipos de normas:

- Límite Urbano.
- Permitir y prohibir usos de suelo dentro del área urbana.
- Establecer densidades máximas de uso de suelo (Intensidad).
- Definir envolventes y alturas máximas para las construcciones.
- Declara terrenos de utilidad pública para espacios públicos, vialidad y áreas verdes.

- Proteger el patrimonio cultural mediante la declaratoria de zonas, así como inmuebles de conservación histórica y la exigencia de utilizar determinadas características arquitectónicas mediante “planos seccionales”.

En lo formal, un Plan Regulador se compone de los siguientes documentos, que para todos los efectos de su aprobación, aplicación o modificación constituyen un solo cuerpo legal:

- Memoria Explicativa que contiene los antecedentes técnicos que sirvieron de base al diseño del Plan, incluyendo estudios de Riesgos y de Protección Ambiental, de Capacidad Vial, de Equipamiento Comunal.
- Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, informado favorablemente por la Superintendencia de Servicios Sanitarios.
- Ordenanza Local que define las normas y las disposiciones reglamentarias.
- Planos que expresan gráficamente sobre el territorio el límite urbano, las normas de uso, de intensidad de uso y los gravámenes establecidos en el Plan.

- Informe ambiental

¿Cuáles son los objetivos de la actualización del PRC de La Unión ?

- Planificar el desarrollo urbano incluyendo áreas para nuevas actividades productivas y de servicios.
- Recuperar espacios públicos degradados en la ciudad de La Unión.
- Conservar y valorizar el patrimonio arquitectónico de la comuna.
- Prever un desarrollo urbano ordenado para la localidad de Puerto Nuevo.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes a través del cuidado del medioambiente evitando la contaminación y la degradación de los cuerpos de agua, la atmósfera y la biodiversidad que permita un desarrollo sostenible.

¿Cómo se está desarrollando este proceso de actualización del PRC?

El proceso de actualización comenzó el año 2016 con la actualización del diagnóstico comunal y urbano, dando lugar a una primera ronda de participación ciudadana en el ámbito de la definición de los criterios de desarrollo sustentable y de los objetivos ambientales del plan, como también, la validación del levantamiento de aquellas casas e inmuebles que cumplían con los méritos y requisitos para ser incluidos en la propuesta de inmuebles de conservación histórica y por último, definir las alternativas de directrices de desarrollo urbano para la Unión y Puerto Nuevo presentados a las comunidades, respectivamente, mediante audiencias públicas desarrolladas en la etapa temprana al inicio, como lo indica el reglamento del EAE Decreto (MMA) Nº32 de 2015.

Posterior a éste periodo existe un cambio en la gestión interna del Plan por lo cual,el equipo de asesoría urbana de la Municipalidad se hace cargo del desarrollo del Plan, adecuando los insumos a los cambios normativos y de procedimientos contenidos en la ley, e incorporando una nueva alternativa de estructuración del territorio, para ambas localidades. Realizó una participación para su incorporación en el análisis de sustentabilidad en el marco de la evaluación ambiental estratégica. Cabe mencionar, que en esencia, la evaluación ambiental estratégica es flexible en el tiempo ya que entiende que pueden ocurrir cambios importantes durante elaboración y los incorpora. Este es el caso de lo ocurrido con los efectos de la pandemia, su

consecuencia, el trabajo remoto e incorpora la ley que protege a los humedales urbanos publicada en el Diario Oficial con fecha 30 de julio de 2020. Es por ello que la propuesta municipal difiere positivamente de la propuesta aprobada pre-pandemia.

El plan contempla tres áreas o procedimientos respecto a su formulación y aprobación:

Procedimiento Técnico Normativo:

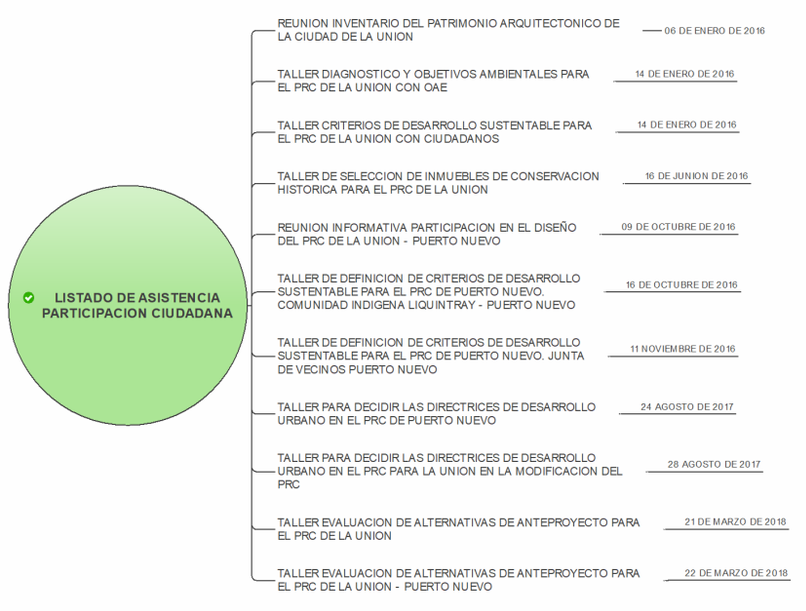
A través del cual se desarrollan los componentes técnicos que forman parte del Plan Regulador Comunal, abordando a través de distintas disciplinas toda la complejidad que involucra el desarrollo urbano y territorial, tales como: movilidad y transporte, riesgos geológicos y la protección ambiental, levantamiento de datos relacionados a equipamiento comunal y factibilidad sanitaria.

Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE):

El procedimiento de EAE acompaña todo el desarrollo del instrumento de planificación, hasta su aprobación y tiene como finalidad verificar la incorporación de consideraciones ambientales y de desarrollo sustentable en el proceso de decisión del Plan. Es también relevante hoy en día, dado que incorpora aspectos del Tratado Escazú, en cuanto al acceso a la información ambiental. Además, incorporar medidas en base a los Objetivos de Desarrollo Sostenible definidos en la Agenda 2030 firmada en septiembre de 2015, posterior al reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, firmado en agosto de 2015. Por último, impulsar distintas acciones que permitan corroborar la coherencia interna del proceso de planificación, la coordinación técnica con otros organismos de la administración del Estado y la verificación de instancias de participación en el marco de lo señalado en la Ley 19.300 de Bases Generales de Medioambiente y el D.S. N°32 de 2015, que establece el reglamento de EAE.

Procedimiento de Participación Ciudadana:

La participación ciudadana es una exigencia obligatoria para el desarrollo de los instrumentos de planificación urbana en Chile, y tiene como finalidad incorporar a la sociedad civil en el proceso del diseño y elaboración del Plan, en todas sus etapas y desde el inicio, a través de instancias de participación ciudadana y consultas públicas en el caso de las definiciones preliminares del plan, se realizaron los siguientes talleres de participación ciudadana, con el fin de recabar información complementaria al diagnóstico comunal y urbano realizado con los organismos de la Administración del Estado, en el ámbito de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).



Además del taller con los Órganos de administración del estado (OAE), se realizó consulta a las siguientes reparticiones públicas y privadas que tienen injerencia en el territorio.

Se considera procedimiento de consulta en cada una de las etapas que incluyen la aprobación del instrumento.

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS.

Principales problemáticas detectadas durante etapa de diagnóstico:

- Existencia de fuentes emisoras de residuos líquidos no reguladas en riberas de los cuerpos de agua.
- Urbanización y edificaciones existentes en zonas de riesgo
- Aumento del crecimiento habitacional no planificado.
- Escasez de agua debido a la disminución de las precipitaciones o régimen hídrico de la cuenca producto del cambio climático
- Desaparición paulatina de inmuebles patrimoniales.
- Contaminación atmosférica en época invernal debido al uso de leña para calefacción de viviendas

¿Cuáles son los desafíos que enfrenta el Plan Regulador?

Factores críticos de decisión. (definiciones)

Se han identificado los factores críticos de decisión como "temas integrados que resultan clave para la evaluación dado que son considerados elementos de éxito y foco central de las cuestiones estratégicas y de sustentabilidad". (Patidário 2012)

Son los aspectos de mayor relevancia que se desprenden del diagnóstico del plan, a continuación se definen cada uno junto con las materias que competen a cada factor, entendiéndose como una materia susceptible a abordar en la propuesta.

- Lugar con identidad y calidad de vida. FCD 1

PATRIMONIO NATURAL Y ARQUITECTÓNICO PROTEGIDO / EQUIDAD DE ACCESO A BIENES Y SERVICIOS

El proceso de urbanización del "área urbana de La Unión" presenta segmentos claramente diferenciados que van en directa relación a los procesos históricos presentes en la comuna. Durante la época fundacional de la comuna, se presentó un patrón reconocible en la trama urbana donde destacan la Plaza de la Concordia y los inmuebles de conservación histórica presentes en su entorno cercano que fueron identificados y valorados por la comunidad en un proceso de participación ciudadana. La importancia de reconocer estos inmuebles radica en la necesidad de generar una protección que permita su permanencia en el tiempo. De la identificación de éstos inmuebles se determina la necesidad de generar una zona de conservación histórica que permita resguardar con mayor énfasis aquellas características relevantes e identitarias del sector céntrico.

Imagen N°2: Propuesta de Inmuebles de conservación histórica

Fuente: Elaboración propia

En otro ámbito, en la ciudad de la Unión, uno de los factores que inciden directamente en la calidad de vida de los ciudadanos es la equidad de acceso a bienes y servicios, sin la necesidad de trasladarse largas distancias para diferentes ámbitos; trabajo, esparcimiento, actividad física, recreación, ocio, educación y bienestar. La ciudad de la Unión fue traspasando sus límites naturales y se ha ido expandiendo en forma orgánica, hacia zonas que permiten una extensión lógica de la trama urbana, principalmente hacia el oriente y el norte, hacia el poniente el estero Radimadi es una barrera natural que ha contenido el crecimiento urbano.

El centro de la ciudad sigue siendo un punto de concentración de bienes y servicios, lo que se ha mantenido en el tiempo.

Esta situación se ha visto agravada en los últimos años por falta de inversión en vialidad urbana, y el aumento del parque automotriz.

Uno de los ejes de la propuesta debería responder a la necesidad de distribuir el equipamiento y proponer áreas exclusivas en zonas donde existe un déficit, permitiendo que los habitantes de un sector puedan satisfacer sus necesidades en el sector. Junto con conectar los sectores que hoy dependen del centro o de vías muy demandadas para hacerlo. Además de diversificar y mejorar el medio de transporte tradicional hacia uno personal sin emisiones, como son los scooters eléctricos y bicicletas. Siendo una inversión pública que favorece al turismo sustentable, medioambiente , calidad de vida y fomentar su uso en la población.

En el caso de los habitantes de Puerto Nuevo, el acceso a los espacios naturales presentes en el área urbana representa un sentir de la comunidad, como también el hecho de que el proceso de urbanización y densificación de Puerto Nuevo sea paulatino y ordenado asociado a un desarrollo sustentable propio. El reconocer el límite de playa como de utilidad pública, permite la posible accesibilidad a aquellos bienes de valor natural, como la desembocadura del Lago Ranco desde donde nace el río denominado, Río Bueno.

En cuanto al resguardo de la identidad local, se debe dar importancia a la protección del patrimonio cultural y natural escénico. Visto como los estilos de vida de la población, sus costumbres, su conectividad digital y vial, espacios públicos, además su entorno natural y arquitectónico. Lo anterior, incide directamente en la calidad de vida de la población, quienes se identifican con su entorno y costumbres. No obstante, los cambios y modificaciones que se derivan de la actualización del Plan deben ser paulatinos e incorporar las decisiones acordadas los resultados del procedimiento de Participación Ciudadana. Mantener una escala urbana adecuada, utilizar infraestructura urbana sustentable, más aquellos elementos identitarios resulta importante de rescatar en la propuesta de actualización en ambas localidades.

Imagen N°3: El paisaje como elemento identitario en Puerto Nuevo

Fuente: Soar Spa

- Resguardo ambiental y paisajístico.FCD 2

ESPACIOS PÚBLICOS /ÁREAS VERDES /HUMEDALES URBANOS Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Una de las características más visibles e importantes de la comuna, es su entorno natural, paisajístico y patrimonial. Es por ello que es parte del plan el resguardo de éstas características en cantidad y calidad, como medio de desarrollo turístico. Lo anterior, es parte de los intereses de los habitantes de la comuna (La Unión y Puerto Nuevo) quienes manifestaron dicho interés en el desarrollo de la Participación Ciudadana. Lo cual implica, la mejora de los accesos a lugares de interés paisajístico y la protección de los cuerpos de agua, vegetación, suelos y la calidad de los servicios asociados al turismo. Por otro lado, está, mejorar la calidad de vida debido a la contaminación atmosférica, producto del uso de leña en época invernal para calefacción de los hogares. Lo anterior, es una de las modificaciones importantes del Plan, puede permitir cambios en el suministro de energía para la calefacción. Los efectos nocivos en la salud de la población producto de la contaminación atmosférica son altos. Afectan a la población de adultos mayores y niños e impide la práctica de actividades al aire libre, como también afecta la acidez del agua de la napa freática y agua superficial.

Durante la actualización de la línea ambiental del plan, se identificaron cuencas y quebradas, con énfasis en su importancia funcional en la evacuación de aguas lluvias de la ciudad, actuando como sumideros naturales.

En esta misma línea se releva la condición de bien nacional de uso público la rivera del rio llollehue, como una área verde de gran magnitud en la ciudad que es necesario resguardar y asegurar su permanencia en el tiempo, aminorando aquellos usos que no son compatibles con el uso de espacio público que permita con el tiempo recuperar dicho bien nacional de uso público y , potenciar su consolidación y promover su accesibilidad desde distintos puntos.

Imagen N°4: Identificación de cuencas y quebradas

Fuente: Elaboración propia

Actualmente, en Puerto Nuevo no existen espacios públicos de relevancia, la playa tiene un accesibilidad limitada, con el tiempo se ha ido consolidando una zona de equipamiento donde se concentran las principales instituciones de la localidad, como lo son; escuela, jardín infantil, compañía de bomberos, iglesia, la sede social y la cancha de fútbol. Sin embargo, no existen espacios públicos de encuentro o la anhelada "plaza mayor". Lo anterior, es lo que da vida a un Plan Regulador, dado que entrega información estratégica y que ya fue aprobada por la ciudadanía y, como metodología, existe además la etapa de seguimiento de indicadores de cumplimiento del Plan. Por lo que debe ser incorporado en las decisiones de inversión pública al ser información de calidad y confiable.

- Gestión de riesgo y reducción de vulnerabilidad. FCD3

INUNDACIONES /REMOCIÓN EN MASA.

Los efectos del cambio climático están provocando el aumento de las inundaciones e incendios forestales. Es por ello por lo que el Plan debe propiciar la localización de la residencia en lugares altos evitando los lugares cercanos a los cuerpos de agua. La ubicación de viviendas en quebradas o en zonas susceptibles a inundación es un fenómeno que ha sido propiciado por la regularización de títulos de dominio en el área urbana. Los estudios de cuenca del Río LLollelhue y el estero Radimadi, nos permiten conocer el posible comportamiento ante crecidas históricas, abarcando una buena proporción del área urbana consolidada, en este sentido resulta indispensable evitar exponer a la población y a las áreas residenciales, el riesgo de inundación y remoción en masa a la cual se exponen potencialmente. La propuesta deberá identificar todos aquellos sectores cuya pendiente es susceptible a generar deslizamientos o derrumbes, lo mismo en la localidad de Puerto Nuevo.

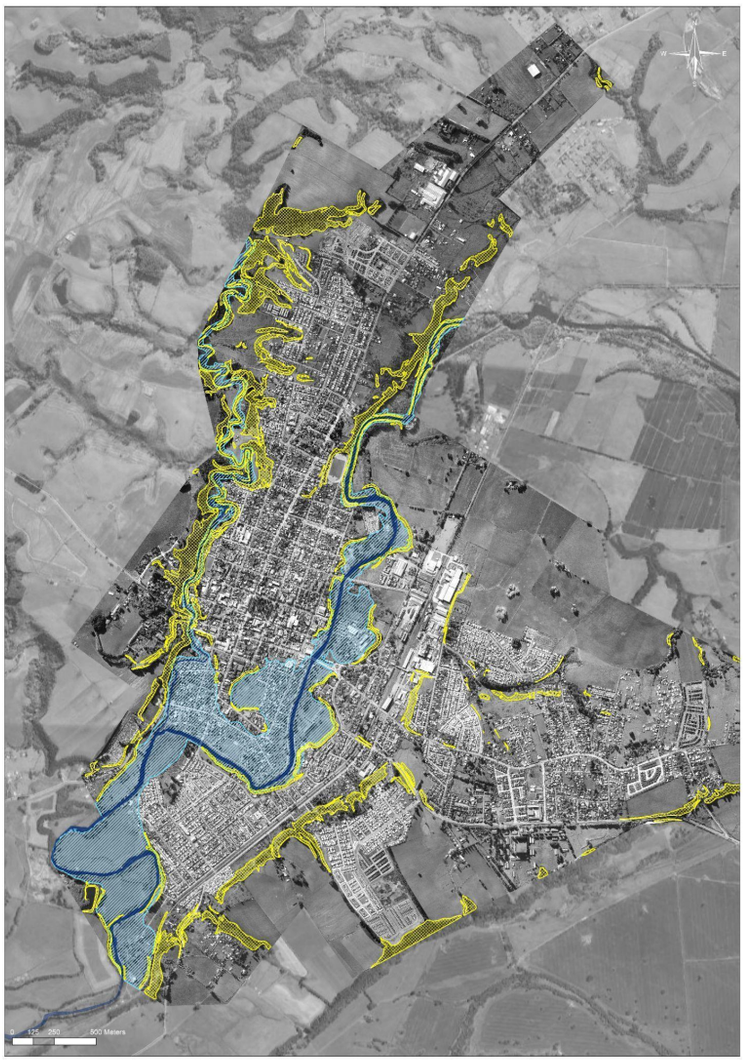


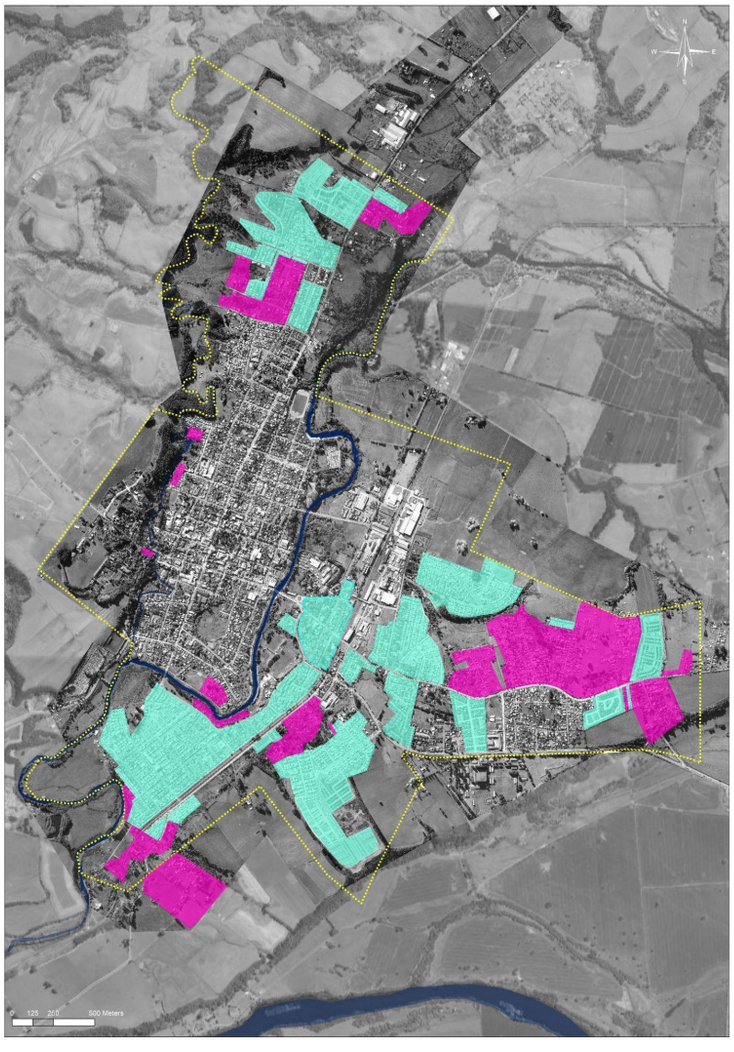
Imagen N°5: Identificación de zonas susceptibles por inundación y altas pendientes.

Fuente: Elaboración propia

- Regeneración y renovación urbana.FCD4

CONECTIVIDAD VIAL/ LOTEOS IRREGULARES/ USO EFICIENTE DEL SUELO

La pandemia ha provocado un desplazamiento de la población hacia el sur del país como resultado de los cambios en el estilo de vida laboral, como el trabajo remoto semi presencial y gracias a la conectividad digital. A su vez, incidió en el aumento del parque vehicular debido a la desconfianza generalizada en el transporte público por los contagios en espacios cerrados o debido a una opción laboral. En consecuencia, es necesario y urgente, mejorar y proyectar la conectividad vial multipropósito (automóvil, ciclovía y peatonal) entre las localidades de las comunas y entre los distintos sectores de la ciudad como parte de las mejoras en la calidad de vida y turismo asociado que se pueden desarrollar. Considerando el uso de ciclovías para apoyar la descongestión vehicular, así también, como un atractivo turístico de desarrollo sustentable visto como un retorno económico. Actualmente, la ciudad de La Unión, al igual que en todo Chile, está sufriendo graves problemas asociados a la congestión vehicular y de conectividad vial.



Además, se agrega a este escenario, un alto flujo de camiones que circulan por el casco histórico de la ciudad (vinculados en mayoría a la industria forestal y agroalimentaria). Actualmente, ante la falta histórica de inversión en vialidad urbana, junto con la obsolescencia de las proyecciones viales preventivas y estratégicas, producen un vacío que propicia la proliferación de loteos irregulares sin servicios básicos asociados que derivan en las consecuencias sociales y ambientales nefastas. La trama vial original ha tenido escasas renovaciones.

Imagen N°6: Identificación de ocupación irregular versus loteos en el área urbana de La Unión

Fuente: Elaboración propia

La falta de urbanización, junto con la escasa oferta de viviendas han potenciado el desplazamiento de población a zonas rurales próximas a la ciudad, por medio de parcelaciones periurbanas, disminuyendo la posibilidad de generar renovación urbana.

La imagen muestra aquellas zonas que no se han consolidado en el límite urbano actual por falta de accesibilidad vial desde la trama urbana existente, hacia sectores o paños colindantes con el límite urbano.

Imagen N°7: Grandes paños sin ocupación dentro del área urbana (sitios eriazos)

Fuente: Elaboración propia

Resulta crítico considerar y buscar alternativas viales al tramo interno del área urbana de continuación de las rutas 210 y 208, con énfasis en el sector céntrico de la ciudad, así mismo buscar alternativas para el tránsito de camiones desde y hacia la actual zona industrial.

No existen alternativas de circulación vial, que permitan evitar pasar por el centro histórico, que dadas sus características físico - espaciales resulta poco viable la generación de ensanches o mejoramientos sustanciales al espacio disponible entre líneas oficiales.

Imagen N°8: Falta de alternativas viales para el transporte asociado a la producción industrial

Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, en el caso de la localidad de Puerto Nuevo resulta un desafío la planificación estratégica de áreas destinadas a futuras circulaciones, ya que, se presenta la oportunidad de reservar franjas de declaratorias de utilidad pública para la consolidación futura de la trama urbana. Hoy es necesario informar y regular respecto a las desventajas de generar ventas de acciones y derechos, con el fin de disponer suelo para construir vivienda o comercio en la vía principal del poblado. Es evidente que el suelo se ha atomizado más allá de la limitación . El plan debería propiciar un proceso de subdivisión regulado, permitiendo a los propietarios contar con un título de dominio, sin tener que pasar por un proceso de regularización. Por otro lado, debería promover las condiciones para el desarrollo de pares viales, que permitan con el tiempo consolidar la trama urbana del poblado.

Puerto Nuevo en 2003

Imagen N°9: Imagen satelital de la localidad d e Puerto Nuevo el año 2003

Fuente: Google earth

Puerto Nuevo en 2022

Imagen N°10: Imagen satelital de la localidad d e Puerto Nuevo el año 2022

Fuente: Google earth

OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS

Según los resultados del análisis de influencias cruzadas entre problemas ambientales y teniendo presente las atribuciones reglamentadas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), los objetivos ambientales para el PRC de La Unión son los siguientes:

- Contribuir en el largo plazo a mejorar la calidad de las aguas continentales presentes en la comuna.
- Mejorar la calidad del aire de la comuna producto del uso de leña en los hogares durante la época invernal mediante el incentivo a la implementación de energía limpia y renovable.
- Salvaguardar a la población y sus actividades frente al riesgo de inundación.
- Resguardar la realimentación de la napa freática.
- Proteger y mantener el patrimonio histórico cultural de La Unión y Puerto Nuevo.

Los Criterios de Desarrollo Sustentable para el diseño del PRC de La Unión se determinaron mediante procesos participativos independientes para la ciudad de La Unión y para la localidad de Puerto Nuevo, respectivamente. En efecto, son comunidades muy distintas: la de La Unión con un desarrollo urbano consolidado, basado en la agroindustria, con apreciable patrimonio cultural y modesto crecimiento demográfico; mientras que la comunidad de Puerto Nuevo conserva aún su carácter rural asociado a las actividades a agrícolas y recientemente al creciente flujo turístico que está generando un rápido poblamiento sin regulación urbana. Por consiguiente, la metodología empleada para definir los “criterios de desarrollo sustentable” para el PRC de La Unión, ha combinado el carácter comunal de los objetivos ambientales definidos participativamente con Órganos de la Administración del Estado (OAE) con los “criterios de desarrollo sustentable” definidos separadamente con las comunidades locales ya mencionadas. Como culminación de este proceso, se adoptó los “criterios de desarrollo sustentable” como elementos de la síntesis urbanística en el diseño del PRC de La Unión. Ello se traduce en la definición de dos grupos de criterios de desarrollo sustentable, respectivamente.

LA UNIÓN

Criterios de desarrollo basado en objetivos ambientales resultado de las opiniones de los Órganos de la Administración del Estado (en adelante, OAE) y de la Participación Ciudadana realizadas en el año 2016.

- Regularizar la localización de fuentes contaminantes en riberas de cuerpos de agua.
- Localizar nuevas residencias en sectores más altos del territorio
- Impedir densificación residencial en zonas de riesgo
- Planificar áreas verdes inundables para controlar e infiltrar aguas lluvias
- Orientar desarrollo urbano armónico con el patrimonio arquitectónico
- Orientar el desarrollo urbano hacia el cuidado y retención del agua
- Disminuir la contaminación atmosférica permitiendo el cambio de fuente de energía calórica de las casas e industrias por tecnologías menos contaminantes y con mayor control en el origen, como la biomasa o electricidad.

Criterios de desarrollo basado en objetivos urbanísticos

- Planificar nuevas vías de acceso vial a la ciudad y riberas de cuerpos de agua de uso público.
- Planificar poblaciones con equipamiento
- Resguardar los ríos y humedales e incorporarlos al desarrollo urbanístico e hidráulico de la ciudad

PUERTO NUEVO

Criterios de desarrollo basado en objetivos ambientales resultado de las opiniones de los Órganos de la Administración del Estado (en adelante, OAE) y de la Participación Ciudadana realizadas en el año 2016.

- Prohibir localización de fuentes contaminantes en riberas de cuerpos de agua
- Localizar nuevas residencias en sectores más altos del territorio
- Impedir densificación residencial en zonas de riesgo
- Planificar áreas verdes inundables para controlar e infiltrar aguas lluvias
- Planificar nuevas vías de acceso vial a la ciudad y riberas de cuerpos de agua de uso público

Criterios de desarrollo basados en objetivos urbanísticos

- Planificar ciudad orientada al turismo conservando carácter rural con equipamiento
- Posibilitar la accesibilidad a las playas del lago y a la ribera de del río
- Fomentar identidad propia como centro cultural y artesanal
- Construir enlace directo de la Ruta 5 con camino U-75 a Puerto Nuevo

ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO.

Estas corresponden a opciones o escenarios propuestos para el logro de metas u objetivos del plan. El procedimiento de decisión y acuerdos técnicos se evaluó en una **primera instancia** , respecto a la formulación de dos propuestas de estructuración, para ambas localidades, que recogieron distintas miradas o caminos de solución. Estas alternativas fueron presentadas a la comunidad en el mes de Marzo del 2018 y priorizadas en base a una evaluación de sustentabilidad, en el marco de la EAE, lo que contribuyó a detectar los potenciales efectos que generan las opciones de desarrollo en relación a criterios y objetivos ambientales.

Incorporación de las alternativas sugeridas actualizacion de informacion

A partir de Marzo del año 2018,el estudio del Plan regulador se detiene completamente. La contraparte técnica de ese momento resuelve el término de la asesoría externa. El estudio y la propuesta es abordado por el equipo municipal con apoyo externo en el ámbito de la EAE. Durante ese periodo, se revisaron aquellos aspectos de la propuesta que era necesario actualizar, debido al tiempo transcurrido y los nuevos escenarios de coyuntura social, sanitaria y cambios normativos.

Como parte del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y con el fin de corroborar las directrices de sustentabilidad, se realizó un análisis en base a **factores críticos de decisión**, en dos talleres, denominados alternativas de estructuración del territorio, realizados en ambas localidades. Estos se realizaron el Lunes 18 de Abril 2022, en La Unión y el día Jueves 21 de Abril en Puerto Nuevo.

Como resultado se validó la alternativa optimizada por el municipio, en adelante denominada la ALTERNATIVA SUGERIDA para localidad de La Unión y la ALTERNATIVA SUGERIDA para la localidad de Puerto Nuevo.

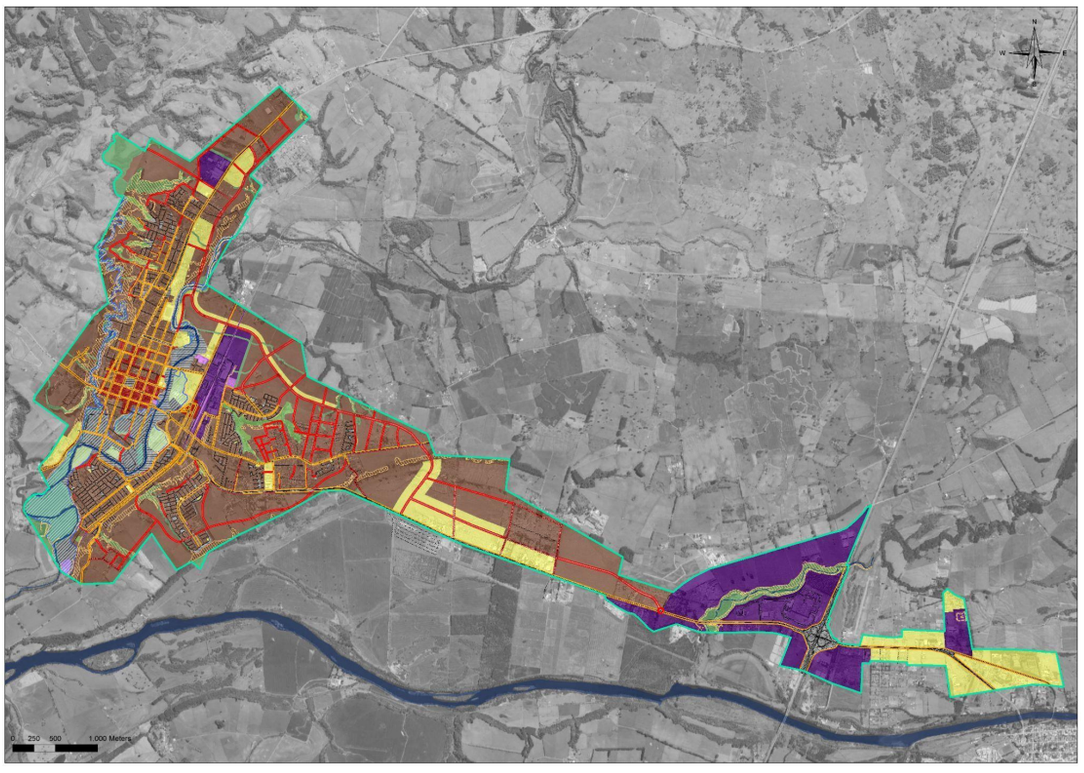


Imagen N°11: Alternativa sugerida La Unión

Fuente: Elaboración propia

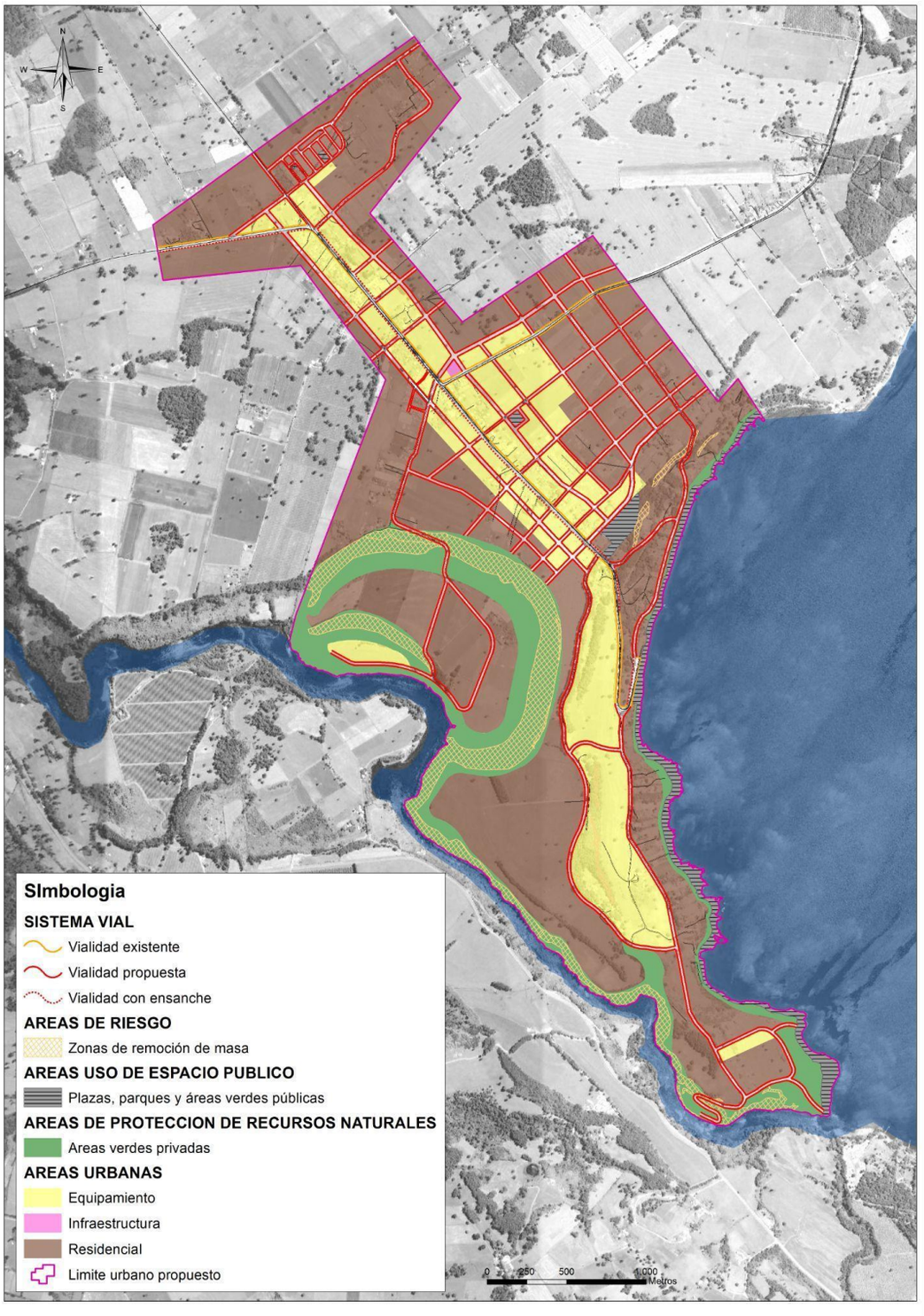


Imagen N°12: Alternativa sugerida Puerto Nuevo

Fuente: Elaboración propia

IMAGEN OBJETIVO O ALTERNATIVA SUGERIDA.

La imagen objetivo-sugerida corresponde a la optimización de la alternativa priorizada, considerando algunas variables adicionales como la actualización del levantamiento de condiciones ambientales, sociales y normativas.

Lineamientos o elementos que estructuran la imagen objetivo del plan.

LA UNIÓN

1. Límite urbano

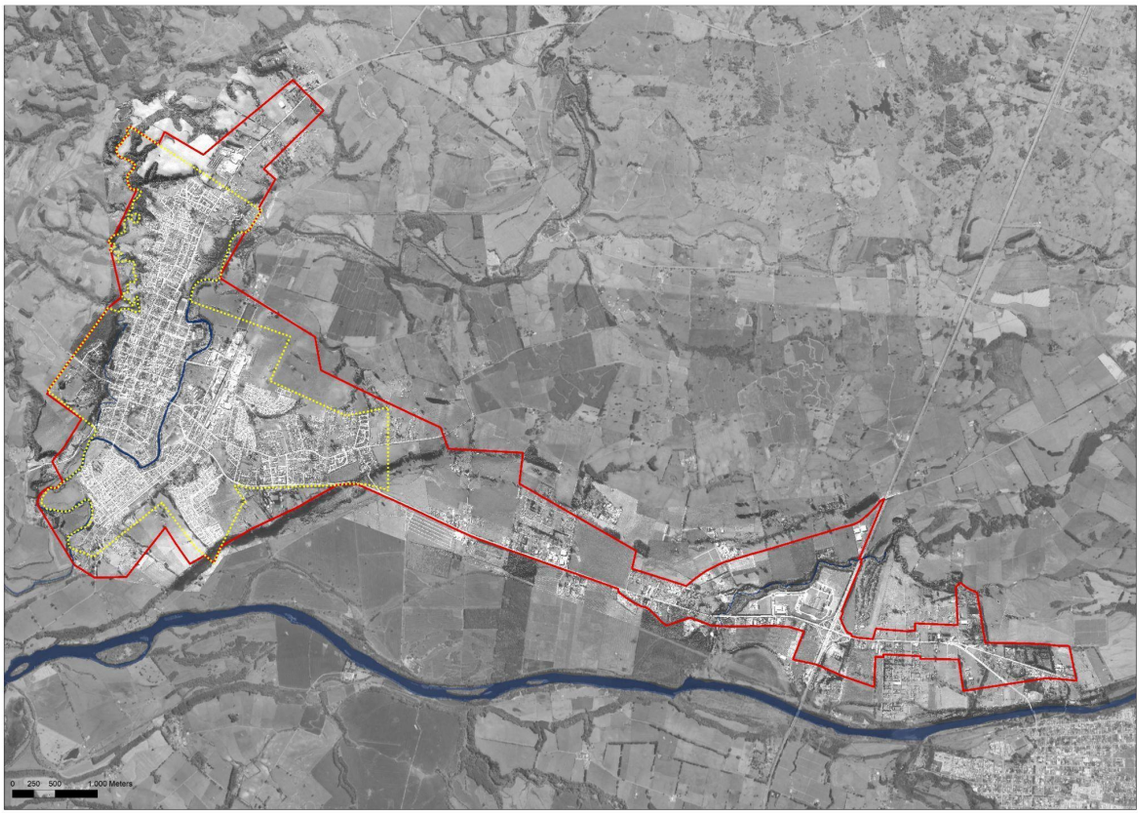


Imagen N°13:Límite urbano actual y propuesto

Fuente: Elaboración propia

El actual plan regulador de la Unión consideró en su actualización del 2003 un área de 938 há que comprenden el área urbana de la ciudad de La Unión.

Si bien aún existen paños dentro del radio urbano disponibles para edificación, la propuesta comprende la adición de zonas que podrían absorber crecimiento a un coste de habilitación razonable, como extensión natural de los límites propuestos en el 2003, junto la incorporación de un área urbana coincidentes en parte, por lo propuesto por los estudios preliminares Plan Regulador Intercomunal del año 2014. La propuesta limítrofe reconoce y regula las actividades que se han ido instalando en este eje La Unión - Río Bueno, como expansión tendencial de la ciudad y de aquellas actividades productivas que no tienen cabida en el límite urbano actual. Este corredor vincula las ciudades de La Unión y Río Bueno, con uso de suelo mixto, siendo un eje con potencial de consolidación urbana, con énfasis en el desarrollo e instalación de actividades productivas, de servicios y residencia. Es importante destacar que la actual zona industrial, tiene escasas posibilidades de expansión en el emplazamiento actual. La extensión del polígono hacia el oriente, responde a un criterio de tendencia de ocupación de suelo junto con incorporación de 946 hectáreas a la actual zona urbana.

La estimación de población y las proyecciones intercensales indican como tendencia un decrecimiento de la población comunal, sin embargo, existe un aumento en el número de hogares, aumentando la demanda de suelo urbano principalmente en el uso residencial.

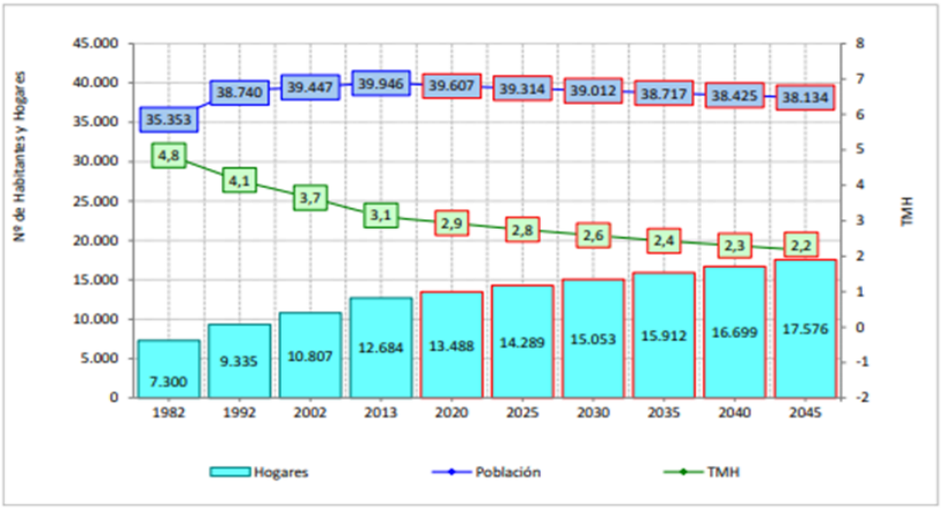


Imagen N°14:Proyección de habitantes y hogares Comunal

Fuente : Diagnóstico Comunal y urbano, Actualización PRC La Unión.

Cabe destacar que el área industrial tiene copada su capacidad de crecimiento en el emplazamiento actual, por lo que resulta evidente generar una nueva zona de actividades productivas, manteniendo acotada la capacidad de crecimiento de la zona productiva actual, con el fin de aminorar los impactos en la población circundante y en los desplazamientos de insumos y materias primas, que sobrecargan la escasa red vial existente.

La presencia de parcelaciones para uso residencial cercanas al límite urbano, representa también una oportunidad de disminuir las exigencias de subdivisión predial, con el fin mejorar la eficiencia de uso de suelo, generando una densificación controlada.

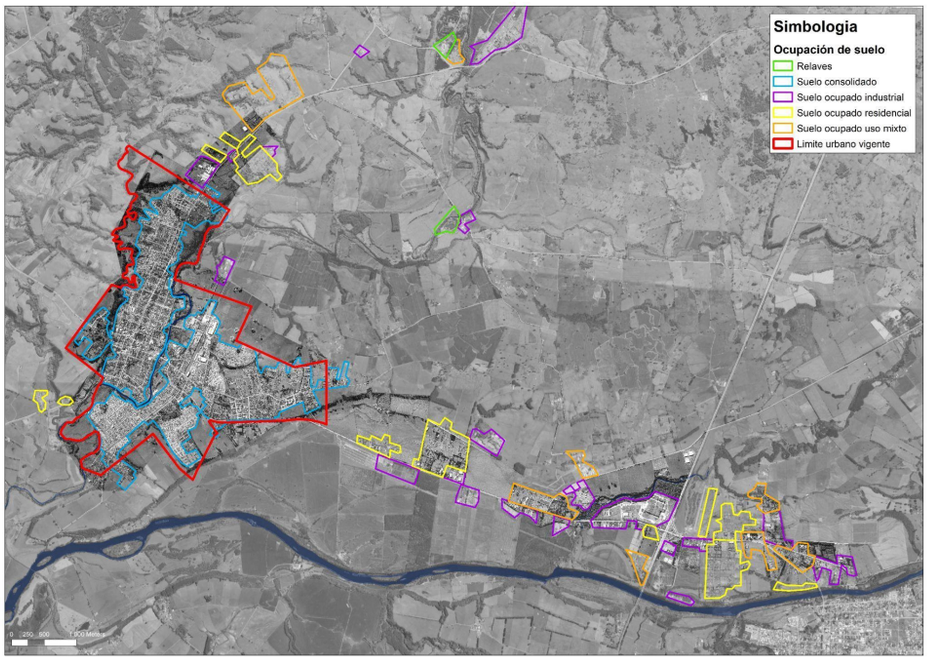


Imagen N°15:Ocupación de suelo fuera del límite urbano actual, clasificación por usos.

Fuente : Elaboración propia.

2. *Instauración de un centro histórico para la ciudad de La Unión*

Es de público conocimiento que La Unión posee una gran cantidad de inmuebles de interés patrimonial. Diversos textos y estudios han relevado las características y valores arquitectónicos de una serie de inmuebles que han sido identificados y catalogados de acuerdo a su época o relevancia histórica incluido en una ficha de caracterización y atributos.

La imagen objetivo propone generar zonas de conservación histórica (ZCH) en polígonos donde existe una gran concentración de inmuebles de conservación histórica, con el fin de generar un seccional por cada zona que permita abordar en detalle normativa para resguardar las características del sector, donde se emplazan valorizando y conservando el valor cultural de estas zonas, que se identifican como áreas de protección de recursos de valor patrimonial.

Imagen N°16: Propuesta de Inmuebles de conservación histórica y zona de conservación histórica

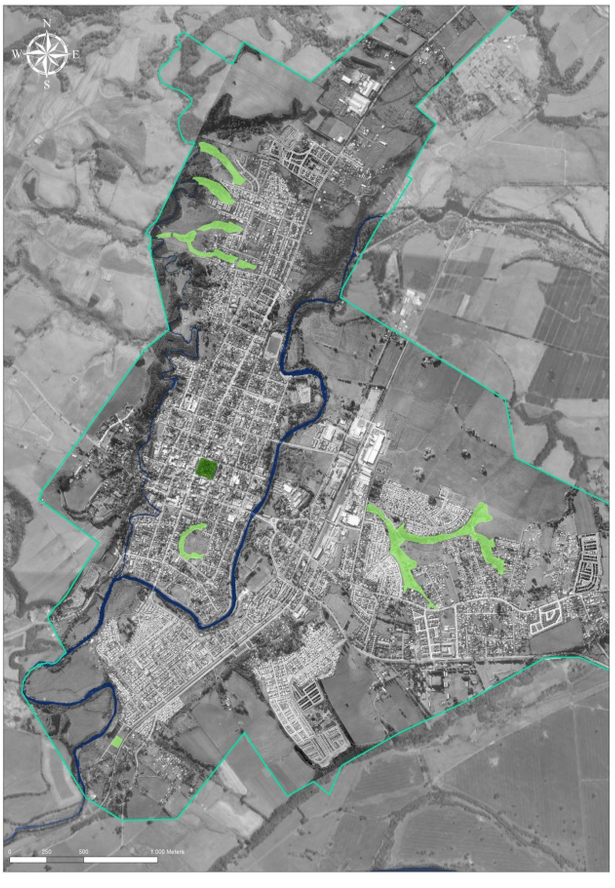
Fuente : Elaboración propia

3. *Parques y áreas verdes en cauces, quebradas, laderas, humedales urbanos*

Como criterio se propone proteger quebradas, laderas y cauces dándole la condición de áreas de protección de recursos naturales, la propuesta es prohibir usos no compatibles evitando todo tipo de construcciones que puedan alterar el valor ecosistémico y funcional, facilitando la absorción de aguas, conformando una red natural de evacuación de aguas lluvias.

Imagen N°17: Áreas de protección de recursos naturales

Fuente : Diagnóstico Comunal y urbano, Actualización PRC La Unión



Durante la actualización de la línea ambiental base, se identificaron aquellas áreas de valor natural, que pudieran tener la condición de humedal urbano, con el fin de proponer una normativa específica que pueda darle una protección diferenciada.

En sentido antihorario en la imagen.

a. Humedal San antonio

b. Humedal Los lagos

c. Humedal Radimadi

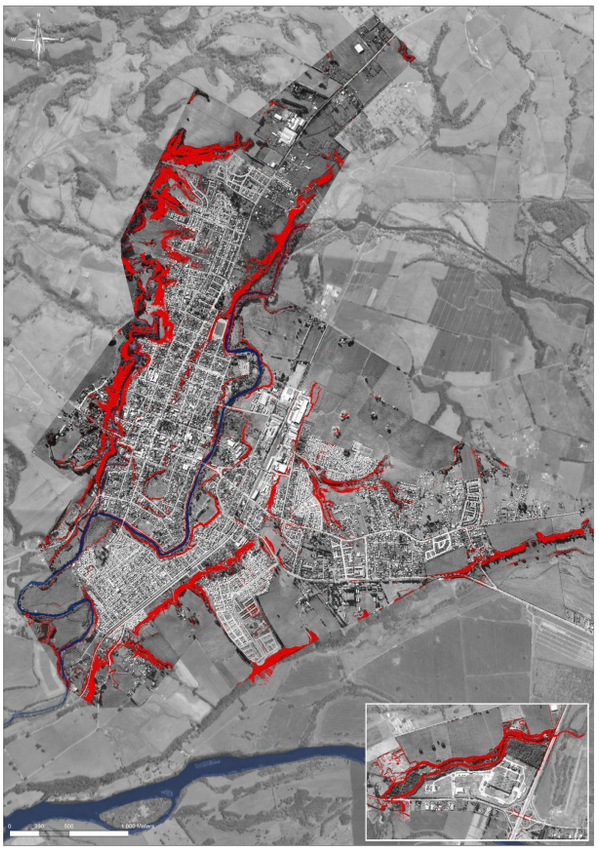
d. Humedal Serrano sur

e. Humedal Osvaldo Leal

f. Humedal el Manzanal

Imagen N°18: Catastro preliminar de humedales urbanos

Fuente : Elaboración propia

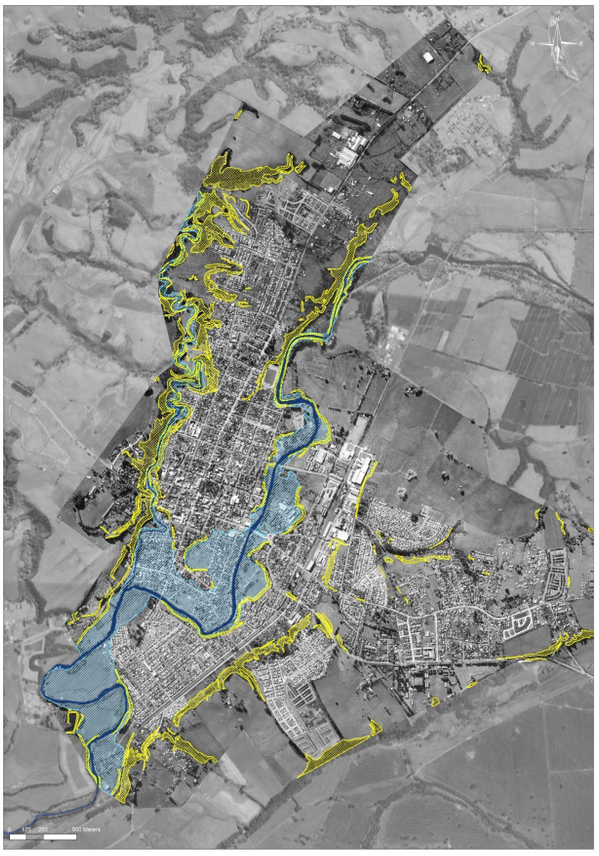


En el caso de las quebradas y con el fin de proteger a la población de riesgos de remoción en masa, se han identificado todas las laderas con una pendiente superior a 30 grados, indicando las como áreas de riesgo.

Imagen N°16: Áreas de riesgo por pendientes elevadas.

Fuente : Elaboración propia

4. Regulación de usos de suelo con normas compatibles con el riesgo de inundación



Frente a la recurrencia de episodios de inundación con períodos de retorno muy variables ,la estrategia propuesta consiste en prohibir en estas zonas solamente aquellos usos de suelo más sensibles al riesgo, como los de salud, educación y seguridad, permitiendo los restantes equipamiento y el uso residencial condicionado a que los proyectos de edificación sean compatibles con la inundación ocasional.

Con esta estrategia previsora y condicionada consistente en permitir usos de suelo compatibles y medidas individuales de prevención, se desea evitar también que la prohibición absoluta de usos urbanos en las zonas de riesgo se transforme en un incentivo a la ocupación irregular de predios abandonados, generando focos de contaminación ambiental y deterioro de áreas aledañas.

Imagen N°17: Áreas de riesgo por inundación.

Fuente : Elaboración propia

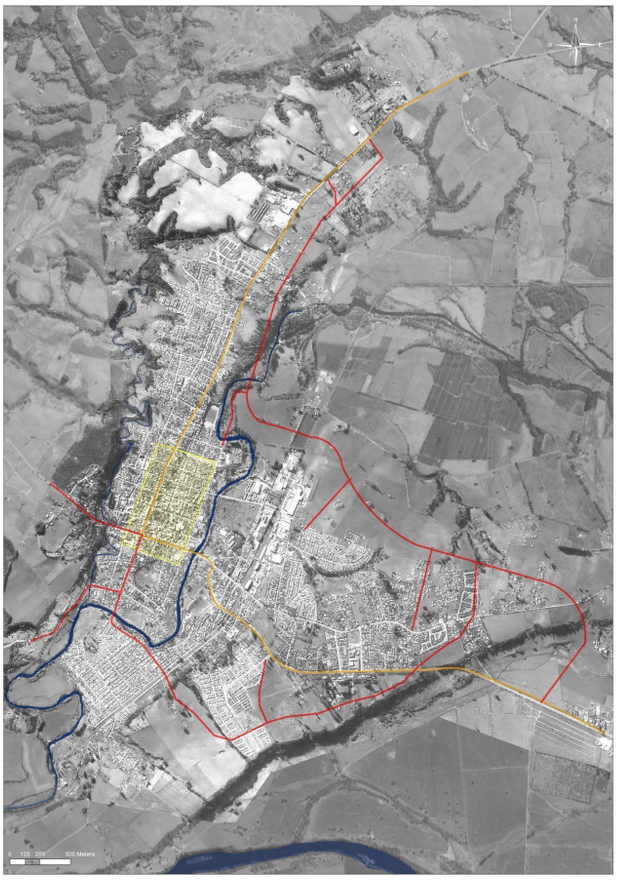
5. Extensión residencial en zonas altas

La propuesta considera la incorporación de suelo urbano en las zonas altas, priorizando el uso residencial como extensión natural del límite urbano actual. La ocupación de éstos límites requiere la conformación de vías y nuevas conectividades que resultan relevantes para el crecimiento futuro de la ciudad.

Imagen N°18: Incorporación de áreas anexas al límite urbano actual, junto con áreas que han tenido una ocupación tendencial en los últimos años.

Fuente : Elaboración propia

6. Nuevas vías de acceso a la ciudad y perimetrales para conectar barrios



La vialidad estructurante de la ciudad, se configura en forma lineal como continuidad natural de las vías que conectan con la ruta 5, por el norte la ruta 208, y por el oriente la ruta 210.

En el tramo urbano estas vías dependen de una conexión única representada por el eje (Calle Ricardo Boettcher- Av Arturo Prat) Estas vías, no han tenido mejoramientos sustanciales ni ensanches. La propuesta consiste en generar variantes y pares viales que permitan romper esta situación lineal, evitando sobrecargar los flujos viales y de carga pesada por el centro de la ciudad. La Avenida Caupolicán ha tomado relevancia con el tiempo como par vial, sin embargo, su conectividad es limitada al igual que su capacidad de recibir nuevos flujos. Actualmente la conexión con la ruta 210 es de muy bajo standart e insuficiente (Cuesta felis quechu).

Imagen N°19: Proyección de red vial integrada. Conformación de circunvalaciones.

Fuente : Elaboración propia

La propuesta considera la creación de vías de servicio perimetrales, junto con la generación de pares viales, que permitan la consolidación de una red vial urbana, dando accesibilidad a sectores bien ubicados, rompiendo la dependencia del tramo urbano de la conexión natural de las rutas 208 y 210.

Esto debería permitir generar alternativas de transporte desde y hacia la actual zona industrial, junto con permitir una mayor integración de zonas residenciales equipadas.

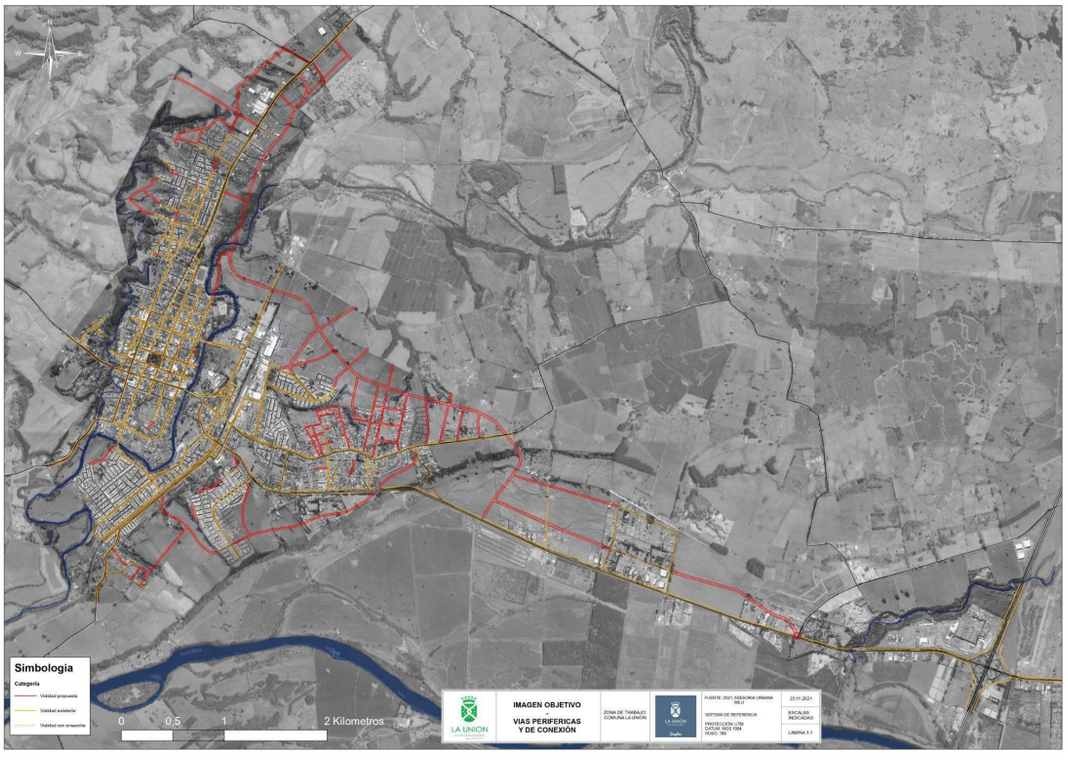
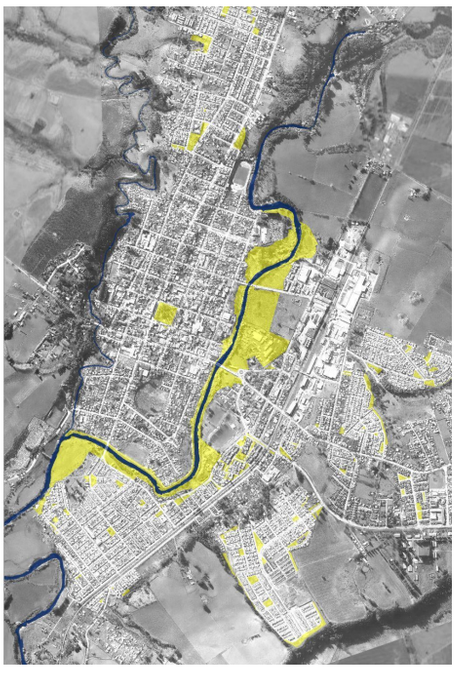


Imagen N°20: Red vial propuesta.

Fuente : Elaboración propia

7. Incorporación de los ríos al desarrollo urbanístico de la ciudad



La propuesta debe promover la riqueza natural y espacial del borde río Llollelhue, que tiene el potencial de generar un espacio público integrador, el plan busca dar continuidad a la trama urbana hacia el Bien nacional de uso público existente en la rivera Poniente, junto con proponer áreas de uso público en ambas riberas, siguiendo los lineamientos del PUE (plan urbano estratégico) que tiene como principales objetivos

-Generar un borde rio atractivo como elemento unificador de la ciudad, que potencie los atractivos patrimoniales y genere identidad en sus habitantes.

-Generar accesos que reduzcan la segregación de zonas vulnerables de la ciudad.

-Fomentar el uso de medios no motorizados generando atractivos que vinculen el río con la ciudad.

Imagen N°21: Área de uso público en rivera del Río Llollelhue.

Fuente : Elaboración propia

8. *Categorías de uso de suelo*

La categorización de usos de suelo en detalle se desarrollará en detalle durante la etapa de anteproyecto. Sin embargo a nivel de imagen objetivo se han categorizado a nivel general de la siguiente manera, resumiendo los criterios y objetivos planteados durante los procesos de consulta pública y análisis de datos levantados durante el diagnóstico y durante el procedimiento de Evaluación ambiental estratégica.

Imagen N°22: Alternativa sugerida La Unión.

Fuente : Elaboración propia

SISTEMA VIAL

-Vialidad propuesta / Vialidad con ensanche/ Vialidad existente

ÁREA DE RIESGOS

- Inundación/ Remoción en masa

ÁREAS PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES

-Humedal urbano/ Áreas verdes privadas

ÁREAS PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL

-Zonas de conservación histórica

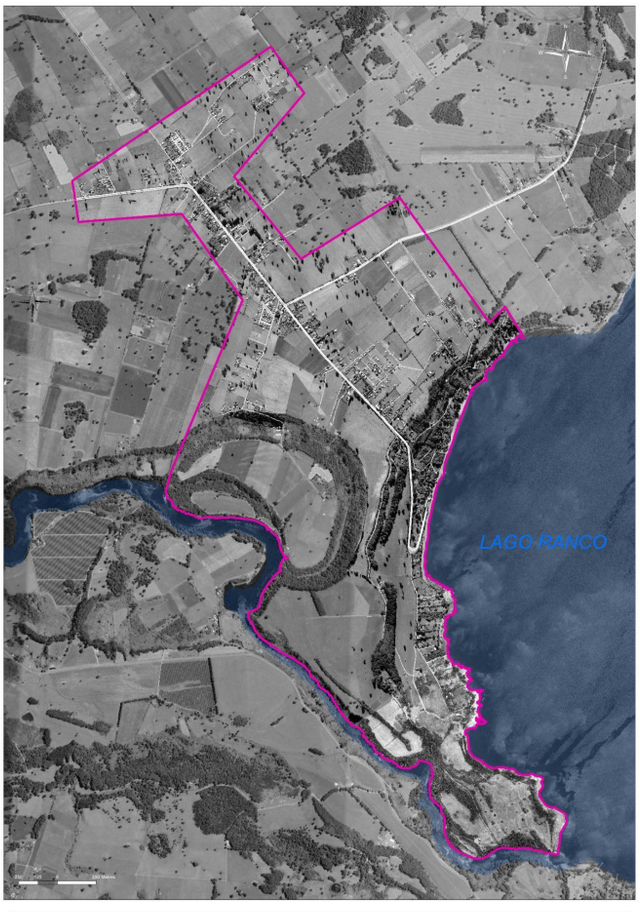
ÁREAS USO DE ESPACIO PÚBLICO

-Plazas parques y áreas verdes públicas

AREAS URBANAS

-Actividades productivas/ Equipamiento/ Infraestructura/ Residencial

PUERTO NUEVO

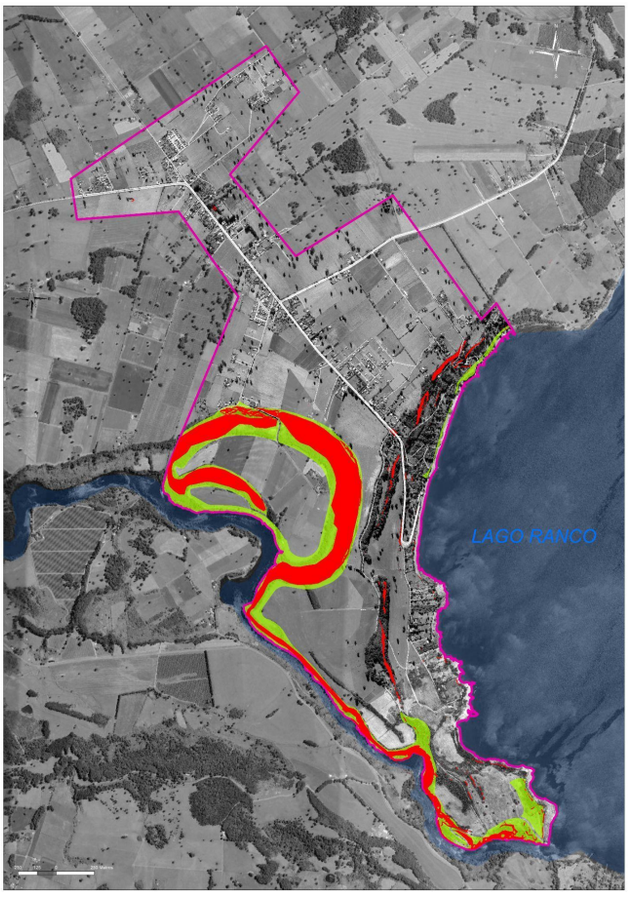


1. Límite urbano

Resulta inédito para la localidad de Puerto Nuevo, la creación de un área urbana. Los criterios de definición de límites en la propuesta se basa en incorporar aquellas zonas que tendencialmente han tenido un desarrollo o densificación en los últimos años, junto con la incorporación de áreas de interés desde el punto de vista geográfico y paisajístico, que representan un potencial para el desarrollo de la localidad y requieren de planificación con el fin de regular y resguardar bajo condiciones, las futuras edificaciones y la promoción de actividades compatibles con la realidad territorial, y cultural del sector.

Imagen N°23: Límite área urbana, Puerto Nuevo

Fuente : Elaboración propia



2. Implantación de Áreas Verdes Privadas en las riberas de los cuerpos de agua y terrenos con riesgo de remoción en masa

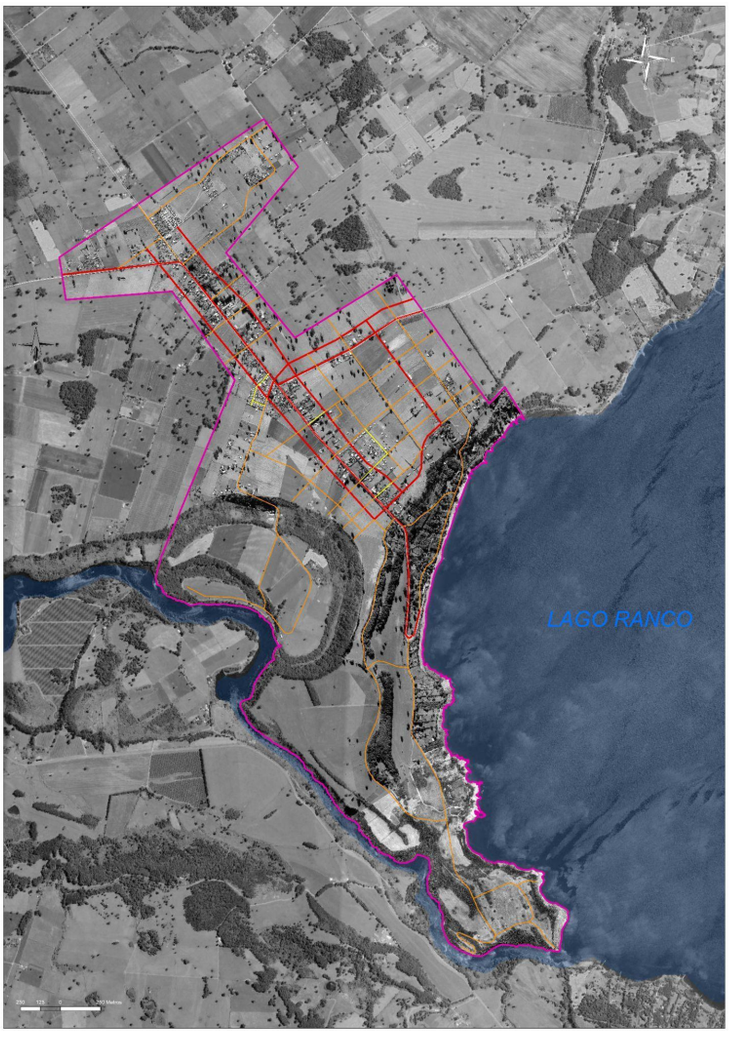
La propuesta busca resguardar zonas aledañas a las riberas de agua con el fin de evitar la instalación de edificaciones que puedan bloquear el libre tránsito por la playa , junto con darle una protección adicional a aquellas zonas que puedan generar deslizamiento de terrenos por pendientes elevadas con el fin de mantener su condición base sin intervención.

Imagen N°23: Límite área urbana, Puerto Nuevo

Fuente : Elaboración propia

3. *Incorporación de declaratorias de utilidad pública que faciliten la conformación de la red vial del poblado.*

Como criterio se incorporan declaratorias de utilidad pública sobre servidumbres existentes, y en aquellos lugares donde preferentemente no existen edificaciones. El plan debe generar la propuesta de trazados viales para que se vayan ejecutando en forma paulatina mediante iniciativas de inversión, ya sea públicas o privadas.



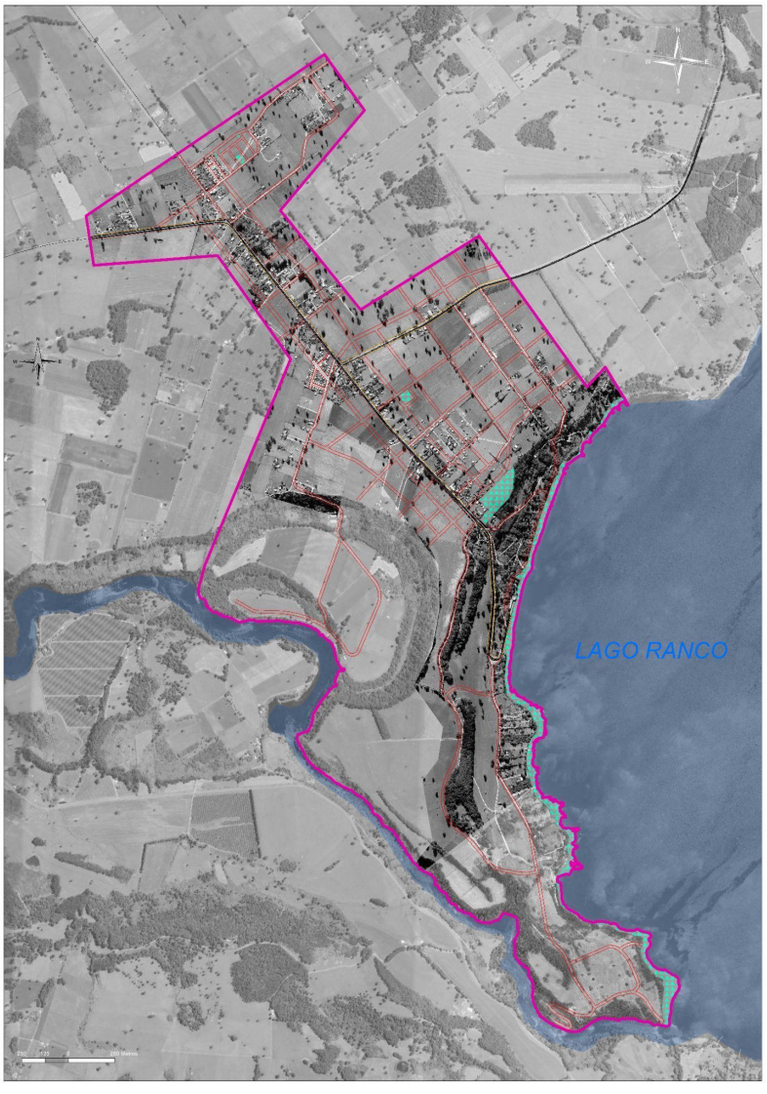
El poblado se ha ido desarrollando a un costado de las rutas existentes, la ruta T 75 que atraviesa el poblado llegando a la playa del Lago, sin un retorno consolidado, junto con la ruta T 785 que conecta con la localidad de Futrono.

La propuesta considera la proyección de un trazado vial básico, que permita con el tiempo consolidar la trama urbana del poblado, mediante la reserva de terrenos denominados declaratorias de utilidad pública, mediante la creación de pares viales a las rutas mencionadas anteriormente, propiciando además la creación de un circuito vial con retorno a los atractivos naturales del sector. (Playa de Puerto nuevo y el naciente del Río bueno)

Imagen N°24: Declaratoria de utilidad pública, para consolidación de una red vial, Puerto Nuevo

Fuente : Elaboración propia

4. Reconocimiento de área uso de espacio público en ribera del Lago



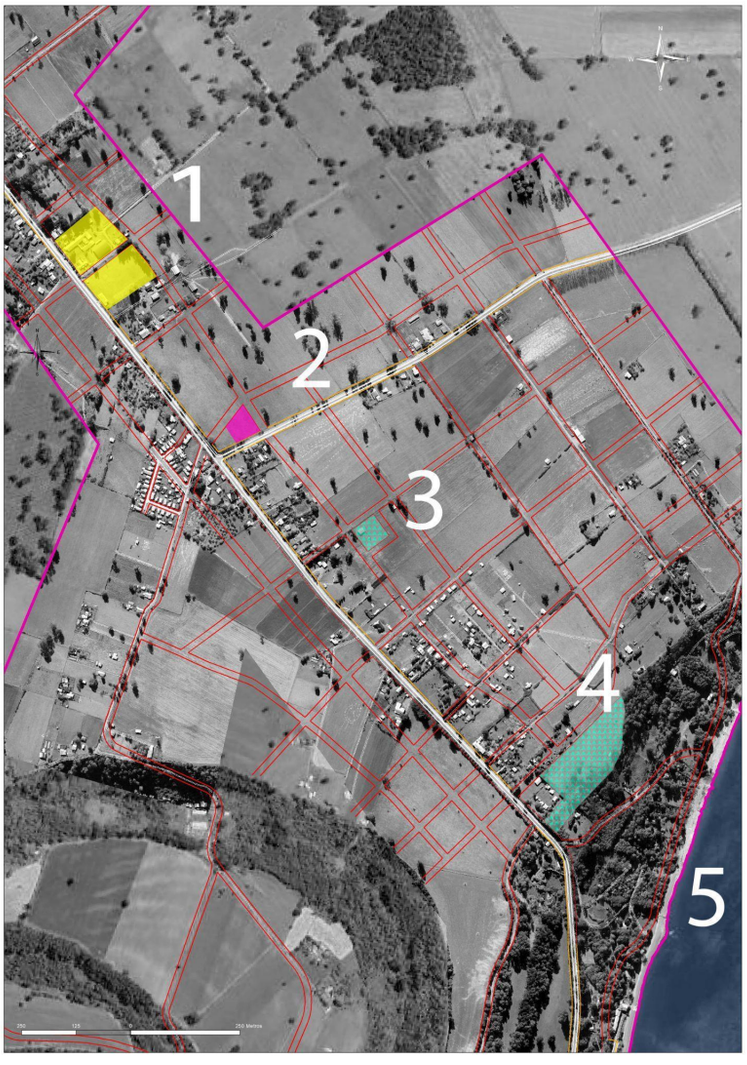
La propuesta consiste en reconocer el espacio playa de lago, mediante la creación de un área de uso de espacio público en toda la extensión del área urbana propuesta.

Esto permitirá delimitar el espacio playa y facilitar el acceso público a los atractivos naturales presentes en la localidad.

Imagen N°25: Áreas de uso espacio público

Fuente : Elaboración propia

5. *Formación de un centro de interacción cívico-social*



La propuesta plantea la creación de un centro de interacción cívico social, con la conformación de un sistema de espacios públicos, junto con la conformación de de una plaza que se ubica centralmente en el área urbana y un área preferentemente de equipamiento. La propuesta pretende generar un eje cívico social en torno a la actual ruta T 75.

Imagen N°26: Áreas de interacción cívico sociales

Fuente : Elaboración propia

1. **Área social deportiva**

Actual cancha de fútbol y sede social

2. **Área de infraestructura de transporte**

Terminal de buses

3. **Área social cívica**

Plaza central y servicios públicos

4. **Área social turística**

Plaza mirador

5. **Playa Puerto Nuevo.**

6. *Formación de zona turístico-comercial y zonas agro-residenciales*

Se propone la conformación de una zona turística comercial con equipamiento mixto en forma lineal y centralizada en torno a la actual ruta T 75, conformado por dos pares viales, que apoyen el flujo vehicular y permita los retornos descrita en el punto anterior, con prioridad en permitir usos asociados a equipamiento mixto. Las zonas exclusivamente residenciales se ubican preferentemente en los bordes.

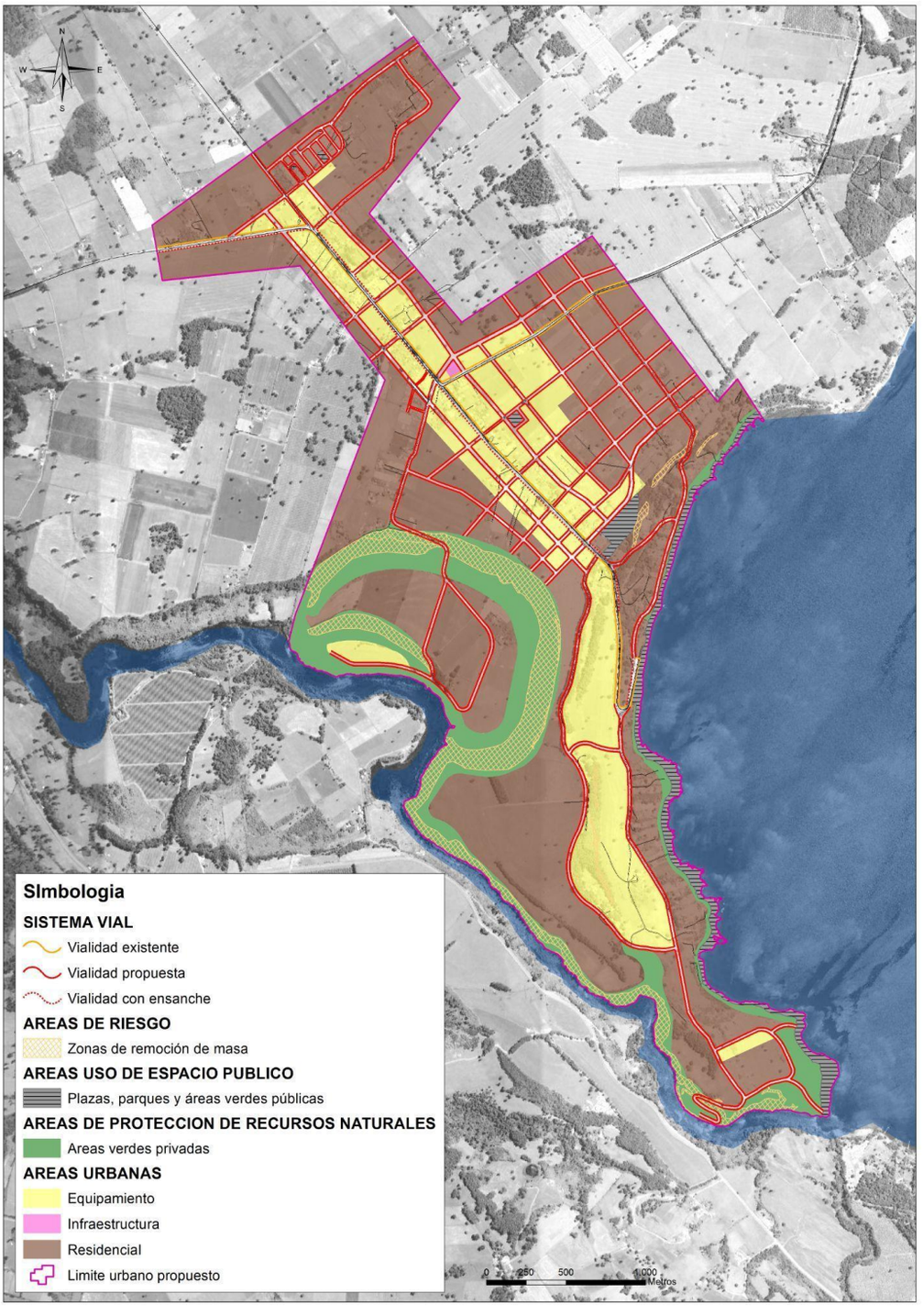


Imagen N°27: Ocupación de suelo. Alternativa sugerida.

Fuente : Elaboración propia

CAMBIOS RESPECTO AL PLAN REGULADOR VIGENTE (LA UNIÓN)

Uno de los aspectos principales a abordar en la actualización es poder revertir los efectos no deseados de la normativa vigente sobre el territorio que abarca actualmente el plan regulador comunal, presentando una oportunidad para incorporar aquellos aspectos que no fueron considerados en el plan o bien se encuentran obsoletos.

- Falta de concordancia de normas urbanísticas con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Optimización de uso de suelo disponible
- Actualización de trazados de declaratoria de utilidad pública
- Incorporación de normas supletorias para zonas de riesgo
- Incorporación de densidades máximas, en cuanto a intensidad de uso de suelo
- Incorporación de inmuebles de conservación histórica y zona de conservación histórica en el área fundacional de la ciudad
- Reconocimiento e incorporación de áreas de protección de recursos naturales
- Regulación de alturas