
**Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU X Región
“Zonificación Ambiental Plan Regulador Intercomunal de Llanquihue”**

1. ANTECEDENTES

Un Plan Regulador Intercomunal constituye un instrumento operativo público y privado, cuya principal función consiste en armonizar las expectativas de desarrollo, en la óptica de las potencialidades socioeconómicas reales de la Intercomuna y de las localidades incluidas en ellas; junto a constituir un parámetro claro de coparticipación pública y privada en las inversiones productivas y de bien común y así mismo canalizar las demandas de la comunidad, en orden a establecer las estructuras físicas y espaciales necesarias para cubrir los déficit detectados y las necesidades básicas de la población. Debe al mismo tiempo, facilitar el cumplimiento del rol de la Intercomuna, en el marco de sus potencialidades, así como de sus restricciones referidas en especial a la preservación de la calidad de vida, el bien común y el medio ambiente.

Cabe señalar que la necesidad de elaborar el presente instrumento de ordenamiento territorial, corresponde a que al interior de la Décima Región en las últimas décadas, paulatinamente se ha ido incrementando una cada vez mayor presión, en la ocupación de los sectores inmediatamente adyacentes a las aguas de los diversos lagos que la caracterizan, con el emplazamiento de actividades ajenas a la agropecuaria, motivo por el cual, los Municipios cuyos territorios jurisdiccionales limitan con las aguas del lago Llanquihue, el de mayor importancia en la región, en los últimos años han mostrado un creciente interés, en contar con algún instrumento de planificación, que les permita regular el crecimiento y desarrollo de dichas actividades.

2. OBJETIVOS

- Analizar el territorio distinguiendo sus potencialidades y limitaciones.
- Identificar áreas y actividades estratégicas para su desarrollo.
- Orientar el desarrollo de los centros poblados y el uso del territorio para las diversas actividades productivas.
- Metas de crecimiento urbano, evitando áreas con tendencia a la expansión excesiva de asentamientos urbanos. Establecimiento de las debidas relaciones con las órbitas de gravitación, zonas urbanizables y tendencias del mercado.

3. RESULTADOS

En atención a lo anterior y en cumplimiento a la Política Nacional del MINVU, conducente a lograr la actualización de los instrumentos de planificación, contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, con énfasis en aquellos cuya elaboración y/o actualización es de responsabilidad de este Ministerio, entre los cuales se encuentra el Plan Regulador Intercomunal, se ubica la iniciativa de elaborar el presente Plan Regulador Intercomunal, cuyos resultados esperados son:

- Distribución territorial de los recursos productivos.
- Protección de áreas agrícolas incluyendo estratificaciones según calidad y tipo de suelo; y potencial agrícola, ganadero y/o forestal, idealmente incluyendo índice valórico.
- Definición de áreas de riesgos geológicos no aptos para asentamientos urbanos u otra actividad económica. (áreas inundables, riesgo sísmico, bajadas de lava volcánica, zonas de avalanchas y aluviones).
- Áreas patrimoniales o de paisaje peculiar que requieran protección. Incluyendo individualización de mecanismos reguladores de protección. Por ejemplo: reservas forestales, parques nacionales, monumentos nacionales, e históricos, e incluso aéreas de patrimonio y preservación urbanas.
- Déficit y áreas prioritarias para equipamiento y servicios, urbanos y rurales.
- Equipamientos e infraestructuras de escala o significación intercomunal.
- Proyecciones de población, modelos de crecimiento demográfico y distribución territorial a mediano y largo plazo.
- Fijar estándares mínimos de calidad ambiental para las distintas actividades económicas.
- Áreas prioritarias, según déficit y estrategia de desarrollo,- para renovación e implementación de vialidad e infraestructura, a macro y micro escalas. Incluye desde carreteras, centrales hidroeléctricas y gaseoductos hasta redes de alcantarillado, electricidad y agua potable.
- Reconocer los potenciales conflictos de uso de suelo entre actividades económicas con altos grados de incompatibilidad entre ellas, especialmente entre aquellas cuya sostenibilidad depende de la calidad ambiental del territorio en el que se desarrolla, como es el caso del turismo y para estos casos, proponer mecanismo de resolución de conflictos.
- En el análisis del uso del territorio es importante establecer las limitaciones y potencialidades que presenta la región para la expansión de actividades turísticas que generen ocupación intensiva del territorio, como es el caso de complejos turísticos inmobiliarios y la expansión de zonas residenciales de segunda vivienda.