

## **Estimado Srs Concejales**

Nos dirigimos a ustedes con el mejor ánimo de colaborar en el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal de Pucón.

Quisiéramos solicitar a uds considerar los siguientes aspectos técnicos que hemos observado en el análisis del anteproyecto, memoria y planimetrías, entregadas por la consultora Nómade en el mes de julio .

### **PRC Pucón- Anteproyecto Observaciones Generales:**

Entendiendo que se quiere dar un enfoque de sustentabilidad urbana y territorial, que los principales problemas urbanos de la comuna son ocupación rural de parcelaciones, la masificación de soluciones individuales de alcantarillado y la alta congestión vial en períodos estivales generada por el predominio del uso del automóvil, llama la atención que el plan no busque crear una ciudad más compacta, densa y caminable que ataque estos males. Por eso extraña la propuesta de bajas densidades urbanas.

Lo más sustentable para Pucón es la densidad media, la mixtura de uso y la integración social, y para eso hay que lograr equilibrar entre la densidad que permita vivir en la ciudad con la densidad que no destruya los atributos paisajísticos y patrimoniales. Es la única forma de detener la expansión suburbana y el uso del automóvil como forma principal de transporte y la ocupación de áreas de valor natural y cultural.

La propuesta de plan regulador es tan restrictiva, que sus normas en lugar de fomentar una mejora de la ciudad sólo prohibirán su desarrollo y empeorarán la situación actual. Bajar la densidad podría ser una alternativa ecológica para proteger zonas ambientalmente frágiles en grandes ciudades donde hay múltiples otras zonas para habitar. Pero en este plan, dadas las restricciones propuestas para toda la ciudad, la opción que impulsa la propuesta es un crecimiento urbano hacia la zona rural. Si el costo de acceder a una vivienda en la ciudad es prohibitivo para la mayoría, la respuesta será el aumento de parcelas de agrado, los loteos irregulares y los proyectos de vivienda social con cambios de uso de suelo.

### **PRC - Observaciones Específicas:**

1. En el borde del lago se debe terminar con las torres en altura, pero debiera permitirse la construcción de departamentos de hasta 5 pisos con alturas homogéneas de 10 metros a 15 metros (ampliables a 12.5 con Conjunto Armónico) y densidades homogéneas de 200 hab/há. Todo el borde del lago debiera funcionar como ZT1, salvo la zona al sur del Camino a Villarrica y el ZH3 para residencias en la península.

2. En el Casco Histórico, no se entienden los corredores ecológicos, pero lo más complejo es la densidad residencial. La densidad propuesta es muy baja para acoger incluso a sectores medios que quieran vivir en la ciudad. Se debiera permitir un máximo de 4 a 5 pisos, con densidades superiores a 600 hab/Ha, que es la densidad que permite viviendas para sectores medios. La norma propuesta por el anteproyecto de plan propone 40 hab/há, que es una densidad para loteos suburbanos de terrenos de 1.000 m<sup>2</sup> y nunca hará posible construcción en densidad media. Si se está pensando un centro urbano a escala humana, peatonal y diverso, la norma lo contradice y promueve una “anticiudad”.
3. En la Zona de Conservación Histórica (ZCH1) se debe aclarar el objetivo de gravar predios e inmuebles sin valor. Si se busca cautelar que las nuevas edificaciones sean armónicas con lo existente, esto se podría lograr con la norma urbanística y un plano de detalle con guías de diseño, en lugar de gravar propiedades que no cumplen con criterios patrimoniales.
4. En las zonas residenciales, la ZH1 es muy restrictiva, pues con 80 hab/há y predios de 500 m<sup>2</sup>, nadie de clase media podría vivir ahí. La ZH2 está un poco mejor, pero con 200 hab/há se hará inviable la construcción de departamentos en 4 o 3 pisos para segmentos medios. Para una adecuada armonía con los barrios de viviendas unifamiliares, estas zonas fuera del casco histórico y el borde del lago, debieran permitir edificios de departamentos para sectores medios de hasta 3 pisos y baja ocupación del suelo, para lo cual debiera permitir densidades de hasta 400 hab/Há.
5. En los corredores comerciales y mixtos como la ZM1, debiera limitarse la gran cantidad y extensión de suelo comercial, pues en lugar de fomentar la concentración del comercio en la ciudad, solo incrementará la dispersión de comercio orientado al automóvil. Estas avenidas deben también fomentar su densificación en baja altura, pero una densidad de 120 hab/ha. es muy baja para fomentar corredores con usos mixtos y vivienda. No hay razón para que parte de estos corredores se asimile a las densidades de la zona ZH2.
6. En relación a permitir la construcción de viviendas de subsidio, las densidades también deben ser revisadas. Las densidades de 200 hab/há. pueden ser adecuadas para loteos de viviendas con subsidios, pero debe permitirse tamaños prediales de hasta 150 m<sup>2</sup>, y no de 500 m<sup>2</sup> como se propone, pero si en el futuro se quiere construir en altura media de 3 a 4 pisos, se requerirá de densidades superiores a los 500 hab/há.
7. En la Península se respalda proteger con áreas verdes y usos de equipamiento lo que hoy no está urbanizado, pero se debieran reconocer los loteos residenciales existentes con densidades bajas de cerca de 40 hab/há.
8. En relación al número de zonas, el anteproyecto del PR se podría simplificar y reducir la cantidad de zonas distintas, dado el tamaño de la ciudad. Pues en términos

generales podría haber solo 4 zonas generales: Península, Borde de Lago, Casco histórico y Barrios Pericentrales.

La propuesta de plan regulador en lugar de fomentar una mejora de la ciudad empeora la situación actual. Reiteramos que bajar la densidad podría ser una alternativa para proteger zonas ambientalmente frágiles en grandes ciudades donde hay múltiples otras zonas para habitar, o una forma de detener el crecimiento poblacional para conducirlo a otras comunas, pero este no es el caso de Pucón, donde las presiones del crecimiento demográfico serán trasladadas a las áreas rurales y frágiles.

Creemos que el plan debiera construir una imagen objetivo que limite alturas hasta 4 pisos, mixtura de usos y densidades que acojan tamaños de viviendas accesibles para todos. Sólo ello detendrá la ocupación rural y la movilidad motorizada que está destruyendo nuestra ciudad y territorio.

Ciudades de escala como esta requieren densidades por proyecto cercanas a los 600 habitantes / hectárea, y este plan propone zonas que van de las 40 a las 200 habitantes/hectárea, lo que podría ser aceptable para un suburbio de casas, pero no para una ciudad sostenible.

Si la imagen deseada por todos es una ciudad de escala humana, con integración social, predominio de movilidad peatonal y no motorizada, acceso a empleos y servicios a distancias caminables, la norma propuesta por el plan regulador debe ser ajustada.

Esperamos que nuestras observaciones puedan ser escuchadas e integradas para lograr un Plan Regulador Comunal que potencie una ciudad armónica, socialmente integrada que proteja su patrimonio cultural y natural y entregue incentivos para desarrollarse sustentablemente.

Estamos disponibles para reunirnos y aclarar estos planteamientos,

Saludos cordiales

**Gisela Wiesner R.**

Arquitecta Universidad de Chile

Directora

Fundación Sustenta Pucón

[www.sustentapucon.cl](http://www.sustentapucon.cl)

Pedro de Valdivia 205 - Pucón, Chile