

PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAULLIN REGIÓN DE LOS LAGOS

DOCUMENTO ANEXO N°3: INFORME AMBIENTAL, EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PRCM



ABRIL de 2016

DIRECTOR DE OBRAS (S)	AUTOR DEL ESTUDIO
ALBERTO SEPULVEDA ERICES	DANIEL MUNDACA RODRÍGUEZ
PROFESIONAL A CARGO PRCM - COLABORADOR DE ESTUDIO	
JOSE ANTONIO ENCINAR HERNANDEZ	

O'HIGGINS 641 - (+56 65 2) 482500 - www.munimaullin.cl
REGIÓN DE LOS LAGOS - CHILE

INDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	1
2. ANTECEDENTES GENERALES DEL ANTEPROYECTO DEL PRCM	2
2.1. ANTECEDENTES DE ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO.....	2
2.2. ANTECEDENTES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL COMUNAL VIGENTE.....	5
2.3. PROPUESTA DE ANTEPROYECTO DEL PRCM.....	6
2.3.1. Propuesta de Objetivos de planificación.....	6
2.3.2. Propuesta de Límite Urbano y Zonificación Urbana.....	7
2.3.3. Propuesta de Vialidad Estructurante.....	13
2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE DESARROLLAR EL ANTEPROYECTO.....	15
3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	17
3.1. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DEL DESARROLLO SUSTENTABLE.....	17
3.1.1. Políticas de Desarrollo Sustentable y Medio Ambiente que enmarcan el IPT.....	17
3.1.1.1. De la Planificación en Chile.....	17
3.1.1.2. Estrategias y Planes Regionales.....	19
3.1.1.3. Planificación Comunal Vigente.....	30
3.1.1.4. Estudios Relevantes.....	34
3.1.2. Identificación y Descripción de Objetivos Ambientales y sus alcances.....	36
3.1.3. Identificación y descripción de Criterios de Desarrollo Sustentable.....	38
3.1.4. Identificación y justificación de Factores Críticos de Decisión.....	38
3.2. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	40
3.2.1. Descripción analítica y prospectiva del sistema territorial.....	40
3.2.1.1. Aspectos Físico-Espaciales.....	40
3.2.1.1.1. Síntesis del Sistema Físico-Natural.....	40
3.2.1.1.2. Síntesis del Sistema Urbano.....	49
3.2.1.2. Aspectos Socio-Culturales.....	58
3.2.1.2.1. Síntesis del Sistema Histórico-Cultural.....	58
3.2.1.2.2. Síntesis del Sistema Patrimonial Cultural.....	59
3.2.1.2.3. Síntesis del Sistema Sociodemográfico.....	63
3.2.1.3. Aspectos Político-Económicos.....	64
3.2.1.3.1. Síntesis del Sistema Administrativo Territorial y Comunal.....	64
3.2.1.3.2. Síntesis del Sistema Socioeconómico.....	67
3.2.2. Identificación de Actores Claves del Territorio.....	71
3.2.3. Problemática Ambiental.....	73
3.2.4. Potenciales Conflictos Socio-Ambientales.....	74
3.3. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE OPCIONES DE DESARROLLO.....	77
3.3.1. Identificación de Opciones de Desarrollo.....	77
3.3.1.1. AE N° 1: Desarrollo del Borde Oriente.....	79
3.3.1.2. AE N° 2: Desarrollo del Borde Norte.....	80
3.3.1.3. AE N° 3: Consolidación de dos Subcentros Urbanos.....	80
3.3.2. Evaluación de Opciones de Desarrollo.....	81
3.3.3. Justificación de la Opción de Desarrollo Elegida.....	83
3.3.4. Requerimientos de la Opción de Desarrollo Elegida.....	84
3.4. PARTICIPACIÓN EN LA ETAPA DE DISEÑO DEL ANTEPROYECTO DE PRCM.....	85
3.4.1. Resultados de la Coordinación con Órganos de la Admón. del Estado.....	85
3.4.1.1. Primera Reunión con Órganos de la Administración del Estado, y Entidades con conocimiento de la realidad comunal.....	85
3.4.1.2. Segunda Reunión EAE con Órganos de la Administración del Estado, y Entidades con conocimiento de la realidad comunal.....	90
3.4.2. Resultados de Instancias de Participación Ciudadana.....	94

3.4.2.1. Reunión 1ª con Representantes de la Comunidad: La Mesana.	94
3.4.2.2. Reunión 2ª con Representantes de la Comunidad: San Javier.....	95
3.4.2.3. Reunión 3ª con Representantes de la Comunidad: Centro.	97
3.4.2.4. Reunión 4ª con Representantes de la Comunidad: La Mesana.	98
3.4.2.5. Reunión 5ª con Representantes de la Comunidad: La Mesana.	99
3.4.2.6. Reunión 6ª con Representantes de la Comunidad: La Mesana.	101
4. INDICADORES DE SEGUIMIENTO DEL PRCM	103
4.1. IDENTIFICACIÓN DE INDICADORES DE SEGUIMIENTO.	103
4.1.1. DE LAS VARIABLES AMBIENTALES AFECTADAS POR EL PRCM.	103
4.1.2. DE LA EFICACIA DEL PRCM.	106
4.2. CRITERIOS DE REDISEÑO DEL PRCM.	108
5. ANEXOS	109
5.1. ANEXO N°1: OFICIO ORDINARIO DE INICIO DE PROCEDIMIENTO.....	109
5.2. ANEXO N°2: OFICIO ORD. DE SOLICITUD DE INFORMACIÓN, PARTICIPACIÓN DEL PROCESO DE EAE, E INVITACIÓN A PARTICIPAR DE 1ª REUNIÓN EAE CON LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO.	122
5.3. ANEXO N°3: OFICIO ORD. DE INVITACIÓN A PARTICIPAR DE 1ª REUNIÓN EAE A ENTIDADES CON CONOCIMIENTO DE LA REALIDAD COMUNAL.....	124
5.4. ANEXO N°4: LISTADO DE ASISTENCIA A 1ª REUNIÓN EAE CON LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y ENTIDADES CON CONOCIMIENTO DE LA REALIDAD COMUNAL.	126
5.5. ANEXO N°5: RESPUESTA DEL MMA AL OFICIO ORD. DE INICIO DE PROCEDIMIENTO.	128
5.6. ANEXO N°6: OFICIO ORD. DE SOLICITUD DE INFORMACIÓN, E INVITACIÓN A PARTICIPAR DE 2ª REUNIÓN EAE CON LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO.....	132
5.7. ANEXO N°7: OFICIO ORD. DE INVITACIÓN A PARTICIPAR DE 2ª REUNIÓN EAE A ENTIDADES CON CONOCIMIENTO DE LA REALIDAD COMUNAL.....	134
5.8. ANEXO N°8: LISTADO DE ASISTENCIA A 2ª REUNIÓN EAE CON LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y ENTIDADES CON CONOCIMIENTO DE LA REALIDAD COMUNAL.	136
5.9. ANEXO N°9: LISTADO DE ASISTENCIA A REUNIÓN 1ª CON REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD.....	138
5.10. ANEXO N°10: LISTADO DE ASISTENCIA A REUNIÓN 2ª CON REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD.....	140
5.11. ANEXO N°11: LISTADO DE ASISTENCIA A REUNIÓN 3ª CON REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD.....	142
5.12. ANEXO N°12: LISTADO DE ASISTENCIA A REUNIÓN 4ª CON REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD.....	146
5.13. ANEXO N°13: LISTADO DE ASISTENCIA A REUNIÓN 5ª CON REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD.....	148
5.14. ANEXO N°14: LISTADO DE ASISTENCIA A REUNIÓN 6ª CON REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD.....	150

1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento corresponde al Informe Ambiental, elaborado en el marco del procedimiento de "Evaluación Ambiental Estratégica" (en adelante EAE), aplicado en la elaboración del anteproyecto del Instrumento de Planificación Territorial (en adelante IPT), denominado Plan Regulador Comunal de Maullín (en adelante PRCM).

El área de planificación del PRCM es la capital comunal de comunal, localidad de Maullín.

Esta localidad cuenta con un límite urbano promulgado en 1952, situación que con el transcurso de los años ha ido generando un gran periferia urbana: actualmente en torno al 60% de las áreas pobladas de la capital comunal se sitúan en la periferia urbana de Maullín.

Este informe considera los criterios de desarrollo sustentable, los cuales entregan el marco de sustentabilidad del PRCM, para luego sobre la base de éstos, generar los Objetivos Ambientales, los cuales consideran los aspectos que son normados en este instrumento y que cuentan con un enfoque ambiental. De esta manera se da curso a lo establecido en los artículos 41° al 51° de la LGUC, en el artículo 2.1.10 de la OGUC -conforme a las instrucciones emitidas por la División de Desarrollo Urbano, mediante Circular DDU 247, y por el Ministerio de Medio Ambiente, dentro de las exigencias formuladas por la Ley 20.417 que establece en su Art. N°7 bis que los planes reguladores comunales siempre deberán someterse a EAE.

El presente Informe Ambiental se configura desde los tres capítulos fundamentales, además del último capítulo con Anexos. Esto capítulos son: (1) Antecedentes generales del anteproyecto del PRC, (2) Evaluación Ambiental Estratégica, y (3) Indicadores de Seguimiento del PRCM.

El primer capítulo (n°2) busca contextualizar el anteproyecto del PRCM presentando los antecedentes tanto de elaboración del anteproyecto como de la planificación territorial comunal vigente, para seguidamente exponer la propuesta de anteproyecto del PRCM, y concluir con la justificación de la necesidad de desarrollar el anteproyecto.

El segundo capítulo (n°3) busca elaborar la evaluación ambiental estratégica al anteproyecto del PRCM, para lo cual analiza primeramente las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, entre las que destacan tanto las políticas de desarrollo sustentable y medio ambiente que enmarcan el IPT, como la identificación y descripción de (a) objetivos ambientales y sus alcances, (b) criterios de desarrollo sustentable, y (c) factores críticos de decisión.

Este mismo capítulo desarrolla a continuación el diagnóstico ambiental estratégico, para lo cual analiza tanto la descripción analítica y prospectiva del sistema territorial, que contiene una síntesis de los aspectos físico-espaciales, socio-culturales, y político-económicos que caracterizan a la localidad dentro del ámbito comunal, como la identificación de (a) actores claves del territorio, (b) problemática ambiental, y (c) potenciales conflictos socio-ambientales.

Seguidamente el capítulo identifica y evalúa las opciones de desarrollo, para presentar a continuación los resultados de participación en el proceso de EAE del anteproyecto del PRCM

Finalmente, se presentan los indicadores de seguimiento del PRCM para el cumplimiento de los objetivos ambientales, y con ello dar solución a la problemática ambiental detectada, así como los criterios de rediseño del PRCM.

2. ANTECEDENTES GENERALES DEL ANTEPROYECTO DEL PRCM

Buscando clarificar el proceso desarrollado en la elaboración del anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Maullín (PRCM, localidad de Maullín), se presenta a continuación el conjunto de antecedentes que caracterizaron su formulación, estructurados en cuatro subcapítulos, a saber: (1) Antecedentes de elaboración del anteproyecto, (2) Antecedentes de la planificación territorial comunal vigente, (3) Justificación de la necesidad de desarrollar el anteproyecto, y (4) Propuesta de anteproyecto del PRCM.

2.1. ANTECEDENTES DE ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO.

El anteproyecto, al que acompaña el presente Informe Ambiental, representa la culminación de un largo proceso, iniciado por la I. Municipalidad de Maullín a finales del siglo pasado, que transitó por diversas etapas de las que se presenta a continuación sus principales hitos:

a) Asistencia Técnica de empresa consultora:

a.1) Inicio del estudio: el anteproyecto del PRCM tiene su origen en 1999, fecha en la que la I. Municipalidad de Maullín –asesorada por la SEREMI MINVU de la Xª Región de Los Lagos– decide abordar la elaboración de su primer Plan Regulador Comunal contando con la colaboración de una empresa consultora.

a.2) Aprobación Ambiental del anteproyecto de empresa consultora: dos años después de iniciada la consultoría, el anteproyecto obtiene la “Aprobación Ambiental” mediante Resolución Exenta N° 408, del 23 de Mayo de 2001, por la Comisión Regional del Medio Ambiente, Décima Región de Los Lagos.

El Informe Técnico Final de Declaración de Impacto ambiental del anteproyecto propuso, entre otros elementos, un Límite Urbano (LU) definido por una línea poligonal de 17 puntos, y una superficie de 196,5 ha, así como una zonificación urbana según 4 Macrozonas. (Ver plano pág. 4)

b) Continuación del anteproyecto del PRCM desde la DOM (2001-2012):

Tras la inclusión de algunas alteraciones en el anteproyecto original, la Dirección de Obras Municipales afrontó en 2001 su conclusión mediante la labor complementaria, en etapas sucesivas, de diferentes especialistas del departamento. Todo ello con objeto de dar término al proceso de elaboración, para así poder continuar con la aprobación por parte del Concejo, comunidad y entes supramunicipales.

Sin embargo, por diversos motivos de índole operacional, y transcurridos varios años desde su redacción inicial, el anteproyecto fue incorporando diversas modificaciones y perdiendo su coherencia interna original, quedando además obsoleto en diversos apartados como el correspondiente al marco normativo y legal. (Ver plano pág. 4)

c) Conclusión del anteproyecto del PRCM desde la DOM (2014-2016):

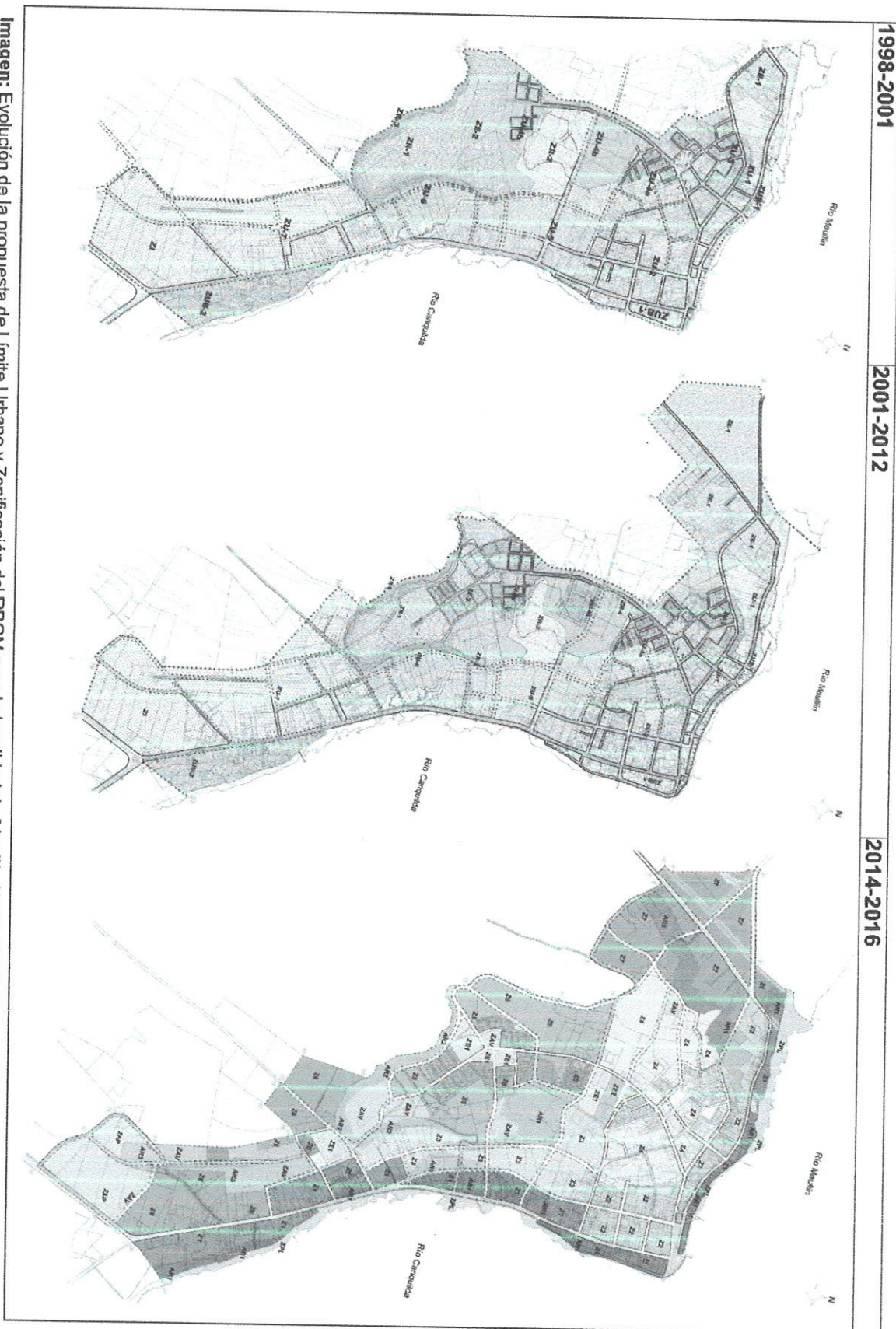
c.1) Reinicio del estudio: Después de las diversas tentativas infructuosas de conclusión del anteproyecto, la I. M. de Maullín –asesorada por la SEREMI MINVU de la Región de Los Lagos– decide en 2014 abordar la conclusión del proceso de elaboración de su primer PRC, iniciado en 1999, contando con la asistencia técnica de un profesional específico que desde la DOM finalizase el proceso.

Por otro lado, aunque durante este tiempo se modificó la Ley de Bases del Medio Ambiente, publicada en el D.O. con fecha 26-01-2010 (Ley N° 20417), la “Aprobación Ambiental” del anteproyecto del PRCM, continuaba vigente mediante la RE N° 408.

- c.2) Re-Aprobación Ambiental:** tras la inclusión de las diversas modificaciones sustanciales, antes mencionadas, definidas en el anteproyecto anterior, la I. M. de Maullín decide en 2014 que el nuevo IPT debía responder "las actuales condiciones de extensión urbana... y de crecimiento y desarrollo de Maullín", para lo cual consideró, entre otros, un nuevo LU y una nueva Zonificación Urbana, y ello motivó la decisión de someter al nuevo anteproyecto a una nueva Aprobación Ambiental, esta vez bajo los criterios de la EAE para IPT.
- c.3) Definición de propuesta final de anteproyecto:** el desarrollo tanto del Informe Ambiental como del resto de los Estudios Especiales Anexos a la Memoria Explicativa del PRCM determinó la confección de la propuesta final de anteproyecto, con la incorporación de una nueva propuesta de zonificación urbana. (Ver plano pág. 4)
- c.4) Participación en la re-elaboración del anteproyecto:** durante el proceso de definición de la propuesta final del anteproyecto, desarrollado entre los años 2014 y 2016, se realizaron diversas sesiones de trabajo en las que participaron además de la comunidad local, diversos servicios públicos de la administración municipal y regional. (Ver punto 3.4. PARTICIPACIÓN EN LA ETAPA DE DISEÑO DEL ANTEPROYECTO DE PRCM.)

Se presentan a continuación tres imágenes ilustrativas del proceso desarrollado.

Imagen: Evolución de la propuesta de Límite Urbano y Zonificación del PRCM para la localidad de Mauullín (1998-2016). Fuente: Digital Globe - Bing



2.2. ANTECEDENTES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL COMUNAL VIGENTE.

Respecto de los IPT en el ámbito comunal, resalta la singularidad de que Mauullín no cuenta con PRC vigente: de acuerdo a la información consultada en el Observatorio Urbano del MINVU, en la comuna sólo se reconocen dos LU para las localidades de Mauullín -capital comunal-, y Carelmapu.

El LU de Mauullín, aprobado por D.S Nº 1366 (12/03/1952), presenta como delimitaciones:

- **Norte:** Ribera sur del Río Mauullín, desde la desembocadura del Estero del Molino Viejo hasta la confluencia del Río Mauullín con el río Cariquilda.
- **Sur:** río Cuitrún desde la Vertiente Cuitrún hasta la desembocadura en el Río Cariquilda.
- **Este:** Ribera poniente del Río Cariquilda desde su confluencia con el Río Mauullín hasta la desembocadura del Río Cuitrún.
- **Oeste:** Una línea recta imaginaria, desde la Vertiente Cuitrún hasta la Vertiente Bernabé Paredes, continuando hacia el norte en línea recta imaginaria, desde la Vertiente Bernabé Paredes hasta el puente sobre el Estero del Molino Viejo, en el camino a Carelmapu, siguiendo por el Estero del Molino Viejo hasta su desembocadura en el Río Mauullín.

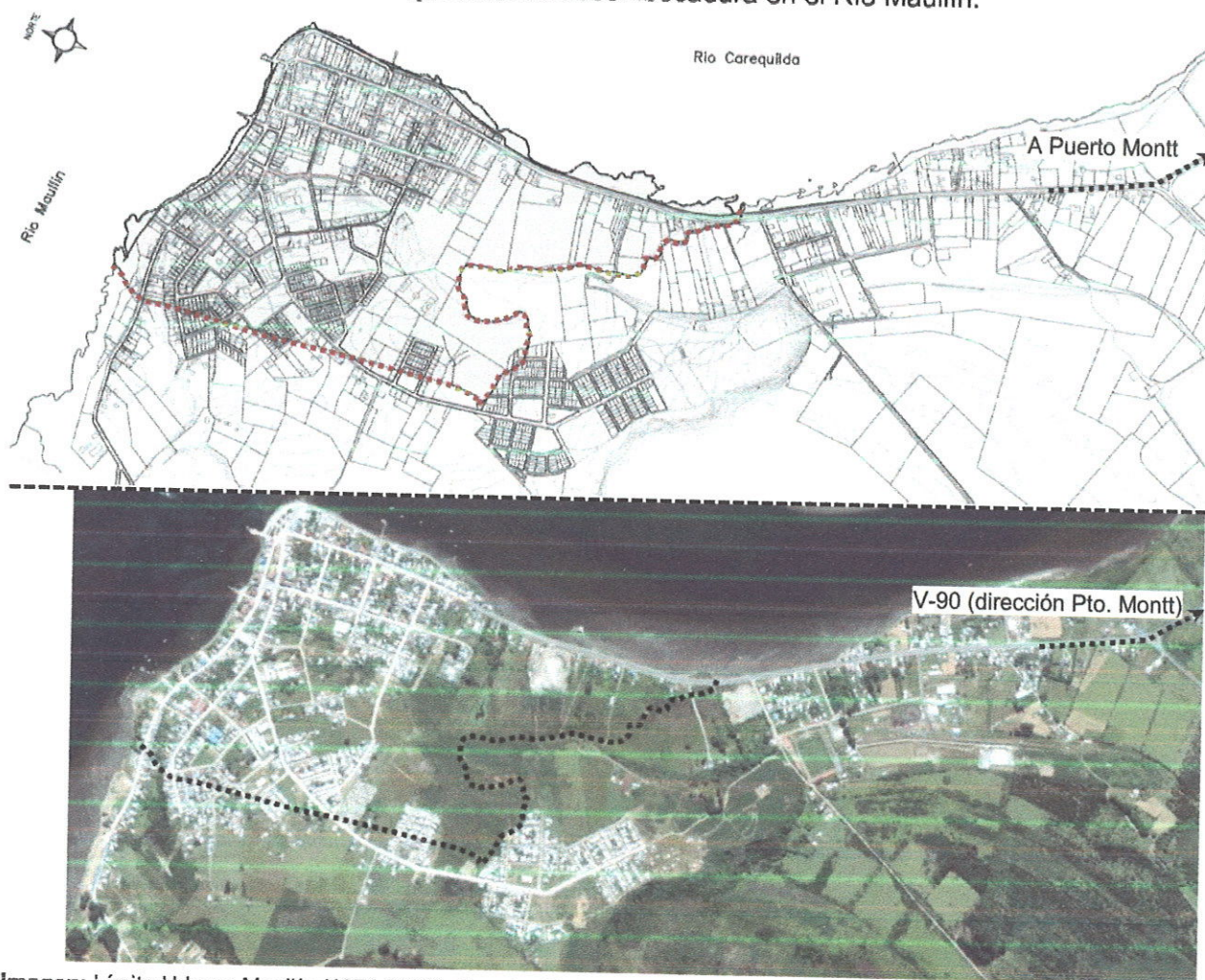


Imagen: Límite Urbano Mauullín (1971-2016). **Fuente:** Elaboración propia a partir de imagen de Digital Globe - Bing.

Al superponer este LU sobre la actual área urbanizada se constata que fue sobrepasado en diversos sectores, fundamentalmente en dirección Puerto Montt (Ruta V-90) y que en la trama urbana forma la vía estructurante Bernardo O'Higgins.

Junto con el LU de Maullín, la comuna también cuenta con LU en la localidad de Carelmapu: este LU fue aprobado por Resolución Afecta N° 51, (07/08/00).

2.3. PROPUESTA DE ANTEPROYECTO DEL PRCM.

Se presenta a continuación la propuesta de Anteproyecto del PRCM, para la localidad de Maullín, a partir de tres elementos: (1) Propuesta de Objetivos de planificación, (2) Propuesta de Límite Urbano y Zonificación Urbana, y (3) Propuesta de Vialidad Estructurante.

2.3.1. Propuesta de Objetivos de planificación.

Los fines, Objetivos o finalidades que el anteproyecto espera desarrollar, en materia de planificación comunal, tienen la misión de orientar y tutelar la formulación del ordenamiento territorial comunal, concretamente para la localidad de Maullín, a un horizonte de 30 años vista.

En su **Obj. General**, el anteproyecto presenta dos propósitos dependiendo del ámbito afectado:

- A. El 1º propósito, más global, afecta al **ámbito comunal** de Maullín y tiene como fin:
Conformar aquel IPT Comunal, base para la Estrategia de Gestión y Desarrollo del Territorio Comunal, que establezca la vinculación entre los distintos centros poblados.
- B. El 2º propósito, más local, afecta al ámbito de la localidad Maullín y persigue:
Conformar aquel IPT que armonice las actividades existentes y proyectadas en la nueva área urbana con los diversos componentes del medio ambiente, promueva la preservación tanto del rol urbano de la localidad como de la identidad del centro poblado, garantice la suficiencia de equipamientos, infraestructuras, y áreas verdes, y fomente la accesibilidad y evacuación de los distintos sectores locales.

Deducidos del Objetivo General, surgen los **Objetivos Específicos**, que apuntan hacia:

- a) Revisar la propuesta de límite urbano del estudio PRC 2001 –evaluando su suficiencia para la localidad de Maullín a un horizonte vista de 30 años– con el objeto de evitar la dispersión urbana hacia las áreas rurales: incorporando la desestructurada periferia urbana, y promoviendo tanto el ordenamiento urbano con los otros dos sectores característicos –Centro histórico tradicional, y Centro cívico-administrativo de nueva creación– como su interconexión.
- b) Conformar una propuesta de zonificación para Maullín que armonice –ordenando y regulando– las actividades desarrolladas en la nueva área urbana –conformada por los tres sectores locales característicos– favoreciendo la integración de usos de suelo residenciales y de equipamientos con unas normas urbanísticas que preserven tanto del rol urbano de la capital comunal como la identidad del centro poblado.
- c) Planificar las zonas urbanas de Maullín considerando la suficiencia y localización tanto de infraestructuras y equipamientos –especialmente aquellos con valor estratégico ante riesgo de maremoto–, como de áreas verdes y actividades productivas, así como la factibilidad para ampliar o dotar de redes sanitarias en relación con el área urbana propuesta.
- d) Promover un desarrollo sustentable para Maullín, armónico con los diversos componentes de su medio ambiente, promoviendo la conservación y puesta en valor de aquellas áreas y elementos urbanos con valor ecológico, paisajístico y/o patrimonial cultural de la capital comunal en favor, también, de un mejor aprovechamiento turístico.

- e) Definir en el área urbana propuesta para Maullín aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado de riesgos, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales y/o antrópicos, considerando además, entre las vías planificadas de interconexión, aquellas vías seguras de evacuación en caso de maremoto – particularmente en los sectores periurbanos incorporados y próximos al borde costero–.

2.3.2. Propuesta de Límite Urbano y Zonificación Urbana.

El PRCM propuesto, prevé un necesario aumento en su LU, según la siguiente tabla:

LU actual (desde 1952)	LU propuesto (hasta 2045*)	Diferencia de Años	Diferencia de Superficie	Variación anual (Superficie/Años)
82,4 ha	279,4 ha	93	197 ha	2,12 ha/año

Tabla: Variación Anual LU. **Fuente:** Elaboración Propia.

La lectura del cuadro anterior permite entender cómo a pesar del gran aumento en la superficie urbana, esta adquiere valores medios, al valorar el crecimiento anual desde el año de entrada en vigencia del actual LU (1952), hasta el año para el que se proyecta el LU propuesto (2045).

Además, en este aumento se integran las áreas de la gran periferia urbana actualmente pobladas –como se observa en el plano y en la imagen de la Pág. N°5– y aquellas áreas rurales periurbanas también, que no presentan desarrollo de asentamientos urbanos ni actividades agrícolas de relevancia –derivado ello de que la aptitud de suelo para actividades agrícolas corresponde a suelos que presentan moderadas limitaciones para los cultivos de la zona– y que asumirán conjuntamente el crecimiento urbano de la capital comunal.

El PRC de Maullín incluye en su zonificación las siguientes dos macro zonas, para la localidad urbana de Maullín: (1) Área Urbana -Zonas Urbanas Consolidadas y en Proceso de consolidación-, y (2) Área Restringida al Desarrollo Urbano -Áreas de Riesgo-.

- Zonas Urbanas Consolidadas y en Procesos de Consolidación: admiten usos mixtos, por lo general; compatibilizando el uso residencial con los diversos tipos de equipamiento. En este sentido, cabe considerar que la definición del tipo de equipamiento para cada zona dependió de dos factores fundamentalmente: la cota altimétrica de la zona urbana considera, y la suficiencia o carencia actual de equipamientos en esa zona. Respecto del primer factor, aclarar que se determinó permitir únicamente la instalación de los equipamientos estratégicos de seguridad, salud, y educación, e infraestructura de transportes, a partir de la cota +10.00 m., debido al riesgo de inundación de las áreas emplazadas por debajo de esa cota altimétrica.

Su definición es la siguiente:

ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
ZONAS URBANAS	Z1	ZONA 1.	36,83 ha
	Z2	ZONA 2.	21,46 ha
	Z3	ZONA 3.	20,26 ha
	Z4	ZONA 4.	38,63 ha
	Z5	ZONA 5.	34,04 ha
	Z6	ZONA 6.	28,15 ha
	Z7	ZONA 7.	30,90 ha

Tabla: Zonas urbanas consolidadas y en proceso de consolidación, PRCM. **Fuente:** Elaboración propia.

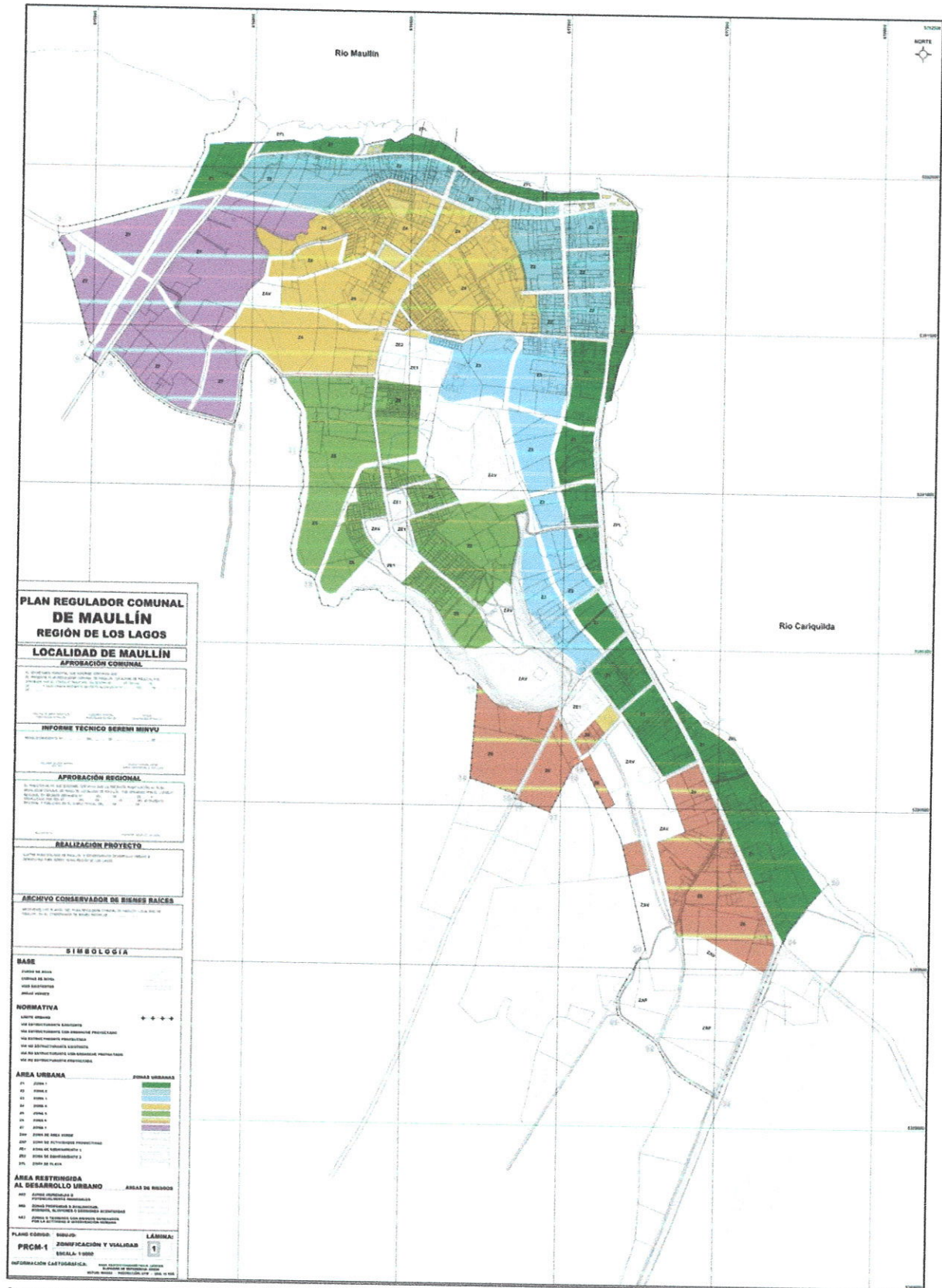


Imagen: Zonas Urbanas Consolidadas y en Proceso de Consolidación, PRCM. Fuente: Elaboración Propia.

- Zonas Urbanas Especiales: el instrumento define y norma cinco zonas, a saber, Zona de Actividades Productivas (ZAP), Zona de Área Verde (ZAV), Zona de Equipamiento (ZE1 y ZE2), y Zona de Playa (ZE2). Al respecto, cabe destacar tres aspectos: (ver imagen pág. n°10)
 - ZPA: el instrumento define además normas específicas para el emplazamiento de Actividades Productivas de Carácter Industrial (con su calificación correspondiente), y Actividades Complementarias a la Vialidad y el Transporte.
 - ZAV: el instrumento permite la compatibilidad de usos de suelo de área verde con equipamientos de tipo científico, culto y cultura, deporte, y esparcimiento.
En este sentido cabe destacar que además de la superficie proyectada en el área urbana propuesta para la zona ZAV, existen en la localidad de Mauullín "Áreas verdes existentes" cuya superficie asciende a 1,60 ha, manifestando así su característica escasez.
 - ZPL: el instrumento también recoge que la zonas urbanas Z1 y ZPL estarán a "afectas a la declaración de "Zonas de Protección Costera", tal y como define la OGUC".

ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
ZONAS URBANAS	ZAP	ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.	13,21 ha
	ZAV	ZONA DE AREA VERDE.	36,74 ha
	ZE1	ZONA DE EQUIPAMIENTO 1.	6,14 ha
	ZE2	ZONA DE EQUIPAMIENTO 2.	1,20 ha
	ZPL	ZONA DE PLAYA.	10,24 ha

Tabla: Zonas urbanas especiales, PRCM. **Fuente:** Elaboración propia.

- Áreas de Riesgo: el IPT las vincula con zonas asociadas tanto a riesgos naturales de inundación y avalanchas, como a riesgos antrópicos generados por la actividad humana. Su zonificación se realiza de manera superpuesta a las zonas urbanas consolidadas y en proceso de consolidación, de tal manera que un vez cumplidos con los requisitos que establece el Art. N° 2.1.17 de la OGUC, para áreas de riesgo, el uso de suelo de una determinado terreno urbano vendrá establecido por la correspondiente zona urbana consolidada o en proceso de consolidación definida en el plano de zonificación y normada por la Ordenanza Local. (ver pág. n°11)
La macrozona "Área restringida al desarrollo urbano" contiene las siguientes tres zonas:

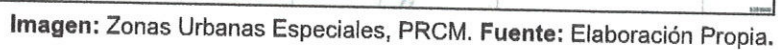
ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
ÁREAS DE RIESGOS	AR1	ZONA DE RIESGO INUNDABLE O POTENCIALMENTE INUNDABLE.	21,38 ha
	AR2	ZONA DE RIESGO PROPENSA A AVALANCHAS, RODADOS, ALUVIONES O EROSIONES ACENTUADAS.	8,98 ha
	AR3	ZONAS O TERRENOS CON RIESGOS GENERADOS POR LA ACTIVIDAD HUMANA O INTERVENCIÓN HUMANA.	11,84 ha

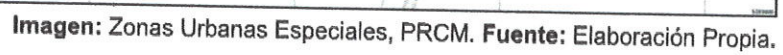
Tabla: Áreas de Riesgos, PRCM. **Fuente:** Elaboración propia.

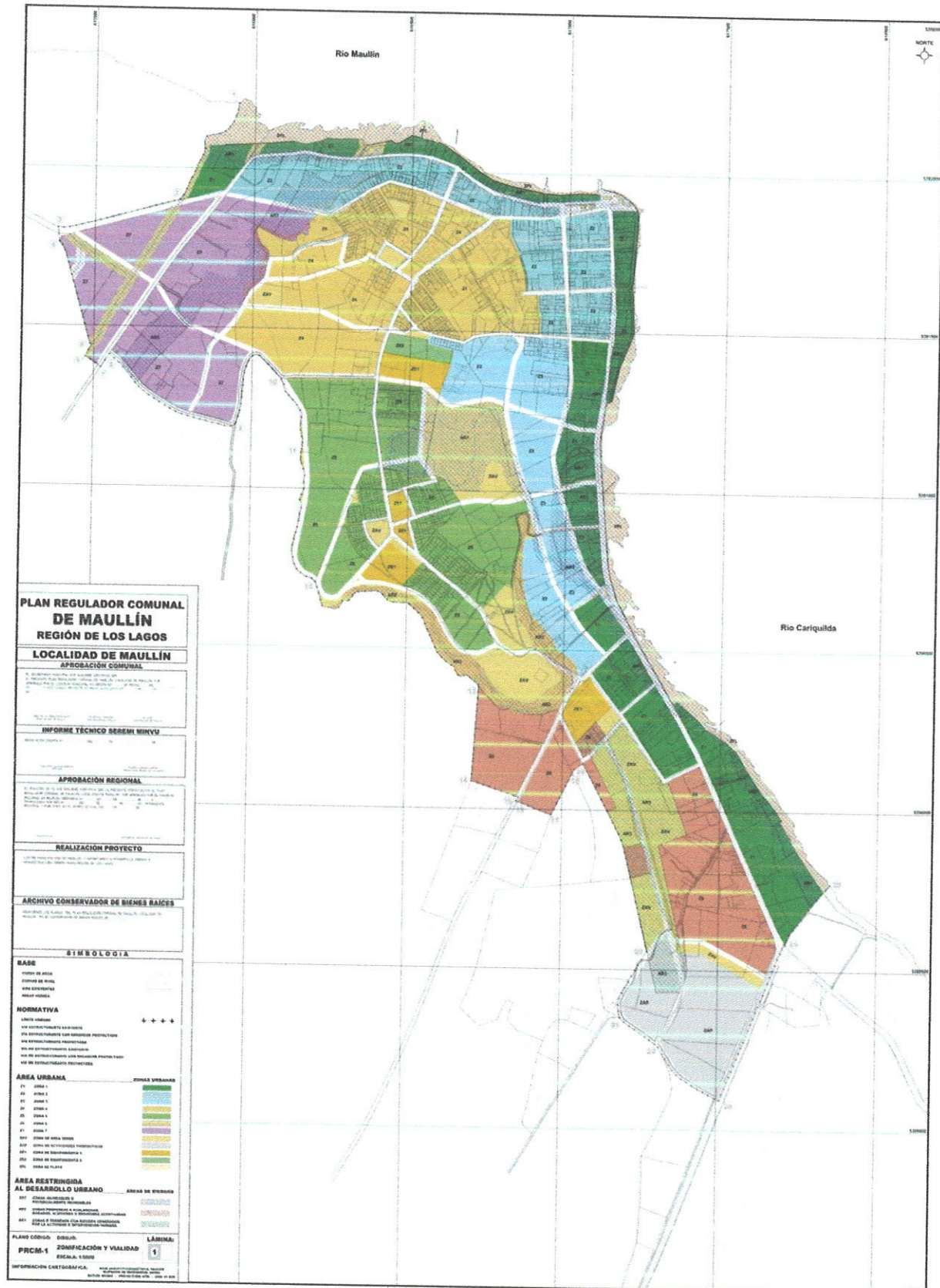
Respecto de la tabla anterior, cabe aclarar que la superficie de estas áreas de riesgo no debe ser sumada a las superficies de las zonas anteriores, por cuanto su uso se superpone.

Se presentan a continuación:

- Plano de zonas urbanas especiales del PRCM (pág. n°10),
- Plano de áreas de riesgos del PRCM (pág. n°11), y
- Plano de Zonificación del PRCM (pág. n° 12): presenta todas las zonas del área urbana.







Además de lo anterior, el IPT define normas específicas respecto de la Evacuación de Aguas Contaminadas, Explotación Agrícola y/o Forestal, e instalación de "Lugares de Acampamento".

Por otro lado, en cuanto los usos de suelo permitidos, el anteproyecto PRCM recoge lo definido en la OGUC en relación a los usos de suelo productivos como industrias de carácter inofensivo, industrias y bodegajes, siendo permitidas en todas las zonas de equipamiento mixto. De igual modo, en el área urbana no se permiten los usos de suelo para industrias molestas, insalubres y contaminantes.

Asimismo, el anteproyecto del PRCM define igualmente Normas Urbanísticas Específicas para Estaciones o Centros de Servicio Automotor y Talleres Mecánicos; para los ámbitos de Superficie Predial Mínima, Coeficiente máximo de Ocupación de Suelo, Coeficiente Constructibilidad, Adosamiento, Sistema de agrupamiento, Altura máxima o Estacionamientos, y que deberá contar con permiso y aprobación de la Dirección de tránsito.

Por último, respecto de los Inmuebles de Conservación Histórica, el instrumento señala aquellos que se encuentran presentes en la localidad de Maullín, foco del IPT, y que requieren de mecanismos de protección identificando sus normas generales.

2.3.3. Propuesta de Vialidad Estructurante.

En relación con la vialidad, el IPT da cuenta tanto de su jerarquía como de los requerimientos para nuevas vialidades de manera que estructuren mejor el sistema de conectividad urbana de Maullín. A continuación se muestra el plano de Vialidad del anteproyecto:

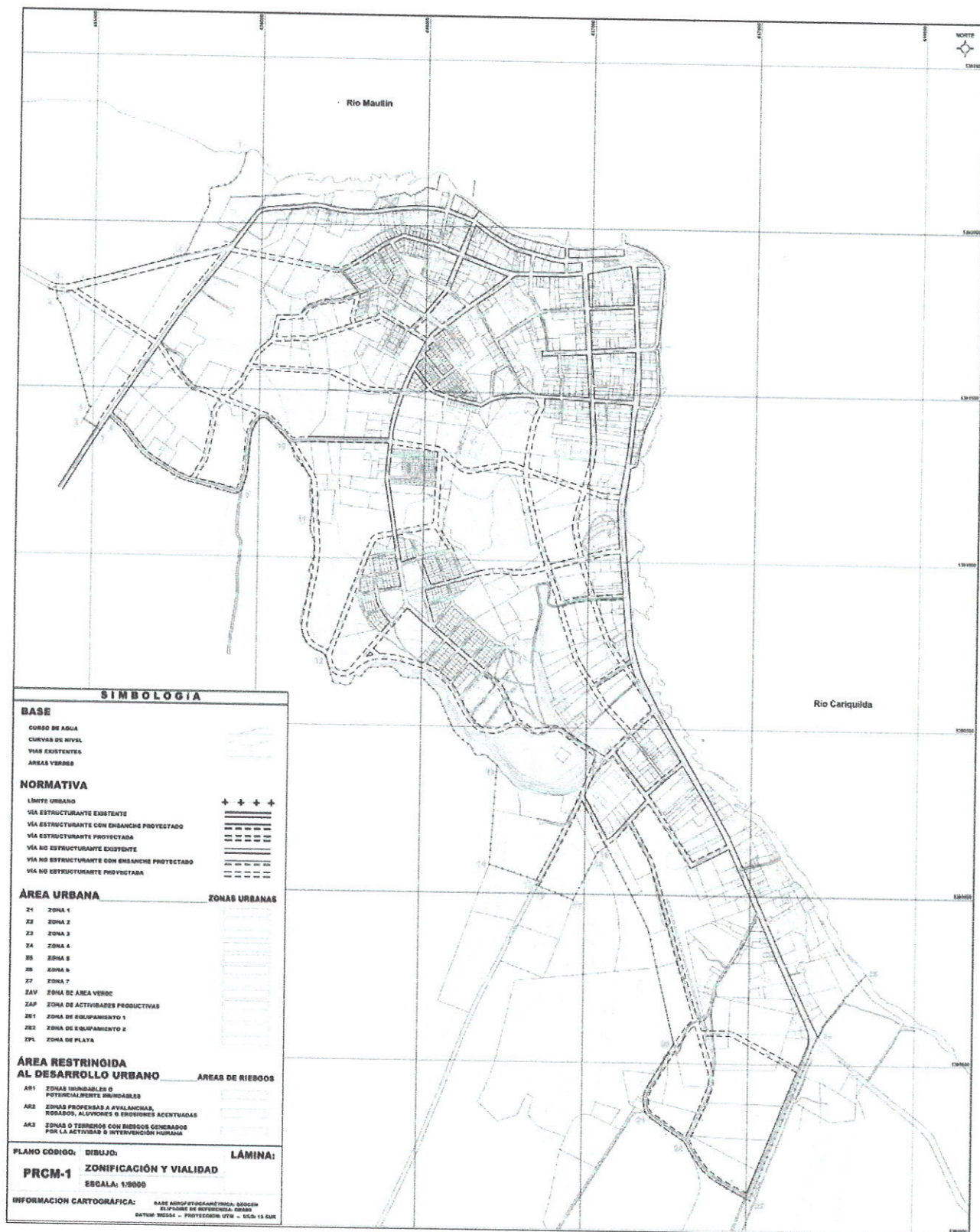


Imagen: Plano de Vialidad, anteproyecto de PRCM. Fuente: Elaboración Propia.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE DESARROLLAR EL ANTEPROYECTO.

La **inexistencia de políticas de planificación urbana comunal**, en especial para su principal centro poblado y capital comunal, justifica la necesidad de **desarrollar el PRCM**, básicamente a partir de los siguientes aspectos:

a) Necesidad de promover el desarrollo del territorio comunal, en especial de su principal centro poblado, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social¹, y haciendo participe a la comunidad de su proceso de elaboración, por medio de su información y consulta.²

De este primer aspecto se derivan tres necesidades, a saber:

- Necesidad de estructurar el crecimiento de la trama urbana de Mauullín con arterias de comunicación que conecten las diversas áreas pobladas –especialmente los sectores periféricos a las áreas consolidadas de Mauullín como La Mesana, Tentén o Los Carrera–, proporcionen vías seguras de evacuación en caso de maremoto –particularmente en los sectores periféricos a las áreas consolidadas próximos al borde costero de los Ríos Mauullín y Cariquilda–, y permitan la instalación de infraestructuras y equipamientos estratégicos de escala mediano.
- Necesidad de ampliar su vetusto límite urbano –promulgado en 1952– y absolutamente sobrepasado –más del 50% de los sectores consolidados de la capital comunal se sitúan en área rural–, incorporando y ordenando su desestructurada periferia urbana de Mauullín.
- Necesidad de promover el desarrollo urbano de Mauullín a partir del reconocimiento y conformación de dos subcentros urbanos con actividades y usos de suelo diferenciados: subcentro histórico tradicional con actividades comerciales y culturales, y subcentro cívico-administrativo de nueva creación con actividades administrativas y de servicios.

b) Necesidad de regular las condiciones³ tanto de (a) higiene y (b) seguridad en los edificios y espacios urbanos, como de (c) comodidad en la relación funcional entre las zonas residenciales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

De este segundo aspecto se derivan cuatro necesidades, a saber:

- Necesidad de regular y ordenar las áreas adyacentes al borde costero de los ríos Mauullín y Cariquilda, y a las riberas de los esteros interiores.

Al respecto cabe destacar que la capital comunal cuenta con un extenso borde costero fluvial que conforma el límite urbano en sus márgenes norte y oriente, y presenta una elevada exposición a los movimientos del mar, considerando su proximidad tanto al Estuario del Río Mauullín (≈ 4km) como a la Fosa Submarina o Fosa Chile-Perú (antecedentes de episodios tsunamigénicos como el de 1960).

Además, cuenta también con algunos esteros interiores de cauce menor, pero que en época de lluvias, dada su tradicional copiosidad y amplia periodicidad, originan el anegamiento de algunas áreas próximas.

¹ LGUC., artículo 41°.

² LGUC., artículo 43°.

³ LGUC., artículo 41°.

- Necesidad de resguardar el valor estratégico –especialmente en caso de evacuación ante riesgo de maremoto– de la única elevación topográfica singular.
Al respecto cabe destacar que el Cerro Tentén sobresale en la planicie litoral comunal revelándose como un importante elemento paisajístico y como un estratégico sector seguro en caso de emergencias tsunamigénicas.
- Necesidad de determinar y mitigar la exposición a los riesgos naturales y antrópicos de las áreas pobladas de la capital comunal de Maullín.
- Necesidad de evitar la escasez y la riesgosa ubicación de infraestructuras y equipamientos urbanos –especialmente aquellos con valor estratégico–.

c) Necesidad de prevenir y solventar los escenarios urbanísticos problemáticos que caracterizan la situación actual de la localidad de Maullín, mediante una propuesta basada en su análisis y planificación.

De este tercer aspecto se derivan tres necesidades, a saber:

- Necesidad aquellos sectores con valor ecológico y paisajístico –especialmente las playas de los ríos Maullín y Cariquilda, las riberas de los esteros interiores, y la parte superior del Cerro Tentén–.
- Necesidad de proveer de una completa dotación de infraestructura sanitaria y redes de alcantarillado para la evacuación y tratamiento de aguas servidas –especialmente en sectores periféricos a las áreas consolidadas de Maullín como La Mesana, Tentén o Los Carrera–.
- Necesidad de proteger las áreas e inmuebles con valor patrimonial cultural –especialmente las casas patrimoniales de Maullín y la Iglesia Ntra. Sra. del Rosario– de incendios o remodelaciones agresivas, entre otros factores.

d) Necesidad de promover el desarrollo sustentable de las actividades urbanas locales mediante una propuesta de zonificación coherente a la situación actual.

De este cuarto aspecto se derivan dos necesidades, a saber:

- Necesidad de localizar y planificar el suelo para actividades productivas (industrial), y de congelar estas actividades en suelos mayoritariamente residenciales.
- Necesidad de localizar y planificar el suelo destinado a áreas verdes urbanas –dada su característica escasez–.

e) Necesidad de aprovechar el potencial turístico del borde costero de los ríos Maullín y Cariquilda, además de la parte superior del Cerro Tentén, y las áreas histórico-patrimoniales de Maullín.

En consecuencia, y a pesar de que según el Artículo 47° de la LGUC, la comuna de Maullín no está obligada a contar con Plan Regulador Comunal, urge un ordenamiento territorial constituido por una normativa flexible que gestione el territorio y **promueva el desarrollo sustentable de las actividades urbanas locales**, considerando su particular estructura físico-espacial, político-económica y socio-cultural.

3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El presente capítulo presenta la síntesis de contenidos de la Evaluación Ambiental Estratégica del anteproyecto del PRCM. En la elaboración de esta evaluación, se consideraron los siguientes cuatro aspectos clave: (1) Consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, (2) Diagnóstico ambiental estratégico, (3) Identificación y evaluación de opciones de desarrollo, y (4) Participación en el proceso de EAE del PRCM.

3.1. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DEL DESARROLLO SUSTENTABLE

Se presentan a continuación el conjunto de consideraciones ambientales que guían la elaboración del Informe Ambiental del anteproyecto del PRCM, y que éste incorpora en su proceso de elaboración, particularizando especialmente en: (1) Políticas de Desarrollo Sustentable y Medio Ambiente que enmarcan el IPT, (2) Identificación y Descripción de Objetivos Ambientales y sus alcances, (3) Identificación y descripción de Criterios de Desarrollo Sustentable, y (4) Identificación y justificación de Factores Críticos de Decisión.

3.1.1. Políticas de Desarrollo Sustentable y Medio Ambiente que enmarcan el IPT.

El presente subcapítulo expone el Marco de Referencia Estratégico, o contexto de las macro-políticas que dan las referencias y orientaciones del desarrollo sustentable y medio ambiente a la evaluación ambiental estratégica, identificando las políticas e instrumentos de gestión y planificación que proveen esta dirección estratégica.

Su contenido se organiza en cuatro subcapítulos: (1) De la Planificación en Chile, (2) Estrategias y Planes Regionales, (3) Planificación Comunal Vigente, y (4) Estudios relevantes.

3.1.1.1. De la Planificación en Chile.

El anteproyecto del PRC de Maullín, en tanto política de planificación territorial considera en su elaboración en los siguientes instrumentos normativos y de planificación:

- a) Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014):** principios, objetivos y líneas de acción, contenidos en la nueva Política, aprobada por Decreto Supremo N° 78 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2013. Esta Política tiene como principios rectores: Gradualidad, Descentralización, Equidad, Integración Social, Participación, Identidad, Compromiso, Calidad, Eficiencia, Adaptabilidad, Resiliencia, y Seguridad. Y como alcances fundamentales: Alcance Territorial, Alcance Temporal, y Alcance Institucional y Legal. Asimismo, el objetivo central y los principios expuestos se desarrollan en cuatro ámbitos temáticos complementarios entre sí. Estos son: integración social, desarrollo económico, equilibrio ambiental, e identidad y patrimonio.
- b) Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC):** normas contenidas en el DFL N° 458, así como en sus modificaciones y rectificaciones.
- c) Ordenanza General Urbanismo y Construcciones (OGUC):** disposiciones reglamentarias del DFL N° 458, así como en sus modificaciones y rectificaciones.
- d) Circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU MINVU):** normas contenidas en las distintas circulares de la DDU, del MINVU, respecto de la Planificación Urbana y en el ámbito de los PRC. Estas circulares son: **DDU 23** (Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental para IPT),

DDU 77 (Planificación Urbana Intercomunal y Comunal; Límites Urbanos; División de predios rurales; Competencias), **DDU 78** (Modificaciones. Facilidades a las personas para que tomen conocimiento en materias relacionadas con los PR), **DDU 87** (Desafectación de bienes nacionales de uso público; Modificación al PRC; Decreto Supremo del Ministerio de Bienes Nacionales), **DDU 118** (PRC; Consejo Económico Social), **DDU 129** (Artículos 43 y 45 LGUC; Procedimiento de aprobación de enmiendas), **DDU 144** (Normas Urbanísticas del PRC, Frente Predial, Superficie Predial), **DDU 205** (Instruye sobre normas urbanísticas para favorecer la seguridad ciudadana), **DDU 215** (Renovación de declaratorias de utilidad pública), **DDU 218** (Artículo 2-1-29 OGUC., modificado por DS N°8 (V y U), deja sin efecto DDU 173), **DDU 227** (Instruye respecto de la formulación y ámbito de acción de los PRC. Deja sin efecto DDU 55), **DDU 230** (Aplicación del art. 2.1.18 de la OGUC. Precisa numeral 2.2.1.1 "Otros Componentes de la Memoria Explicativa" letra b "Áreas de Protección de Valor Natural" Circular Ord.0935), y **DDU 247** (Adjunta Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los IPT).

e) Estrategia Regional de Desarrollo (ERD, 2009-2020): Ver capítulo 3.1.1.2.

f) Plan Regional de Desarrollo Urbano (PRDU): Ver capítulo 3.1.1.2.

g) Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO): Ver capítulo 3.1.1.3.

h) Normativa ambiental aplicable: normas de carácter ambiental, destinadas a asegurar la protección del medio ambiente, la preservación de la naturaleza y la conservación del patrimonio ambiental. La normativa fundamental referente a temas urbanos queda contenida en las leyes: **Ley N° 19.300** (Sobre Bases Generales del Medio Ambiente), **Ley N° 20.417** (Crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación y la Superintendencia del Medio Ambiente), **Ley N° 19.880** (sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado), **DFL N° 1-19.653** (Fija Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado), y **D. S. N° 32** (Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica del Ministerio de Medio Ambiente, 2015).

Al respecto cabe destacar que en la Ley 19.300 se introdujo la EAE como un instrumento obligatorio de gestión ambiental. En ella se establece que: "Es el procedimiento realizado por el Ministerio sectorial respectivo, para que se incorporen las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, al proceso de formulación de las políticas y planes de carácter normativo general, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, de manera que ellas sean integradas en la dictación de la respectiva política y plan, y sus modificaciones sustanciales"⁴

También señala que "se someterán a evaluación ambiental estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, que el Presidente de la República, a proposición del Consejo de Ministros, señalado en el artículo 71, decida"⁵.

La Ley también establece que se deben someter a EAE, entre otros, Los Planes Reguladores Comunales y Planes Seccionales.

Respecto del presente Informe Ambiental, su contenido y procedimiento queda recogido en el Reglamento para Evaluación Ambiental Estratégica, del Ministerio de Medio Ambiente.

⁴ Artículo 7° Bis de la Ley 19.300 que fue modificada a través de la Ley 20.417

⁵ Ibid.

Además de los citados, cabría añadir otros cuerpos normativos de aplicación específica destinados al otorgamiento de concesiones marítimas, regularizaciones de loteos, saneamiento de títulos de dominio, permisos y concesiones de Bienes nacionales de uso público y otras similares que no son de igual concurrencia en la comuna de Maullín.

Por último, la División de Infraestructura y Regulación de la Contraloría General de la República, publicó en octubre de 2014 la 2ª Edición del "Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos, y Regionales de Desarrollo Urbano" destinado a "facilitar la comprensión de las cuestiones legales y reglamentarias relativas a la elaboración de Planes Reguladores Comunales y Planes Intercomunales o Metropolitanos, a partir de un conjunto de materias respecto de las cuales esta Contraloría General ha formulado recurrentes observaciones en el curso de su tramitación". El Manual "recoge la jurisprudencia administrativa dictada sobre estos temas complejos durante los últimos tres años, identificando las materias, fecha y plan regulador al que se asocia".

3.1.1.2. Estrategias y Planes Regionales.

Conjuntamente con lo presentado en el capítulo anterior, el anteproyecto del PRCM también considera los siguientes instrumentos:

- a) **Plan Desarrollo Turístico de La Región de Los Lagos (SERNATUR, 2011-2014):** amparado en la Ley N°20.423 que implica "El desarrollo y promoción de la actividad turística, por medio de mecanismos destinados a la creación, conservación y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos nacionales", se sustenta en la visión estratégica de la Región de Los Lagos como "Región turística", donde la inversión regional, sectorial y municipal se realiza en concordancia al desarrollo de la identidad turística. Con el fin de transformar el Turismo en un eje de crecimiento económico para la Región, el trabajo estará orientado a la "Inteligencia de Destino" lo cual implica la creación y aplicación de políticas públicas, un activo trabajo multisectorial y la coordinación con el Gobierno regional.

Al respecto cabe destacar, vinculado con el ámbito de actuación del presente Informe Ambiental, la importante consideración de la promoción de mecanismos destinados a la conservación y aprovechamiento de los recursos turísticos locales como impulso al desarrollo económico comunal, todo ello a ser considerado en los tres siguientes capítulos (Objetivos, Criterios, y Factores Críticos de decisión, además de en la Problemática Ambiental Local).

- b) **Inventario Patrimonio Cultural Inmueble de Chile, Región de Los Lagos (MOP, 2000):** para la comuna de Maullín el "Inventario" recoge diversos inmuebles debidamente incorporados como Inmuebles de Conservación Histórica en el anteproyecto del PRCM.

Al respecto cabe destacar, vinculado con el ámbito de actuación del presente Informe Ambiental, la importante consideración de la promoción de mecanismos destinados a la conservación del patrimonio cultural local como base de la identidad local e impulso al desarrollo económico comunal, todo ello a ser considerado en los tres siguientes capítulos (Objetivos, Criterios, y Factores Críticos de decisión, además de en la Problemática Ambiental Local).

- c) **Agenda Regional de Desarrollo Productivo e Innovación de la Región de Los Lagos (2008-2020):** "entrega lineamientos estratégicos transversales para la competitividad regional

con un horizonte al año 2020 e incorpora Planes de Mejoramiento de la Competitividad para sectores priorizados a partir del año 2008.

d) Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sustentable de la Biodiversidad.

Décima Región de Los Lagos (CONAMA 2002): "La ERCB de la décima región, ha propuesto entre sus líneas estratégicas la protección y conservación de la biodiversidad. Con esto se espera recuperar y garantizar la presencia del mayor número posible de componentes de diversidad biológica en la décima región, reduciendo así mismo los factores adversos que puedan incidir negativamente sobre ella.

Dentro de este lineamiento estratégico, la conservación in situ, es decir, la conservación de los ecosistemas y los hábitats naturales y el mantenimiento y recuperación de poblaciones viables de especies en sus entornos naturales y, en el caso de las especies domesticadas y cultivadas, en los entornos en que hayan desarrollado sus propiedades específicas, ha sido destacada debido a la importancia que la herramienta tiene para la conservación de la diversidad biológica.

En la ERCB se ha identificado al Río Maullín, como un sitio de interés para la conservación in situ, debido a la amplia diversidad de especies de fauna y avifauna asociada a estos ecosistemas. Este sitio, a partir de la utilización y valorización de criterios terrestres y marinos ha sido propuesto como un sitio nivel II, destacando el interés que presenta tanto para organismos privados como públicos.

Dentro de los planes de acción que se proponen para esta estrategia, se considera el realizar una caracterización detallada de los sitios propuestos (humedales), especificando en esta, los objetos de conservación clave así como los procesos ecológicos, presiones sobre el sistema, fuentes de presión y estrategias para mitigar las amenazas en los sitios.

De esta forma, en base a la ERCB y siguiendo esta línea de acción, la CONAMA de la región de Los Lagos, ha iniciado, a través del citado trabajo, los estudios preliminares para lograr la conservación de la biodiversidad y uso sustentable del sitio priorizado Maullín⁶.

Al respecto cabe destacar, vinculado con el ámbito de actuación del presente Informe Ambiental, la función que puede realizar el PRCM en la importante consideración de conservar los ecosistemas y hábitats naturales del Río Maullín, y su afluente Carquilda, todo ello a ser considerado en los tres siguientes capítulos (Objetivos, Criterios, y Factores Críticos de decisión, además de en la Problemática Ambiental Local).

e) Elaboración de una Primera Línea Biológica y Social y Talleres de Discusión Inicial con Comunidades Locales y Servicios Públicos para el Sitio Priorizado "Maullín" en la Estrategia Regional de Conservación de Biodiversidad (2006): mediante el "trabajo con los actores sociales locales, complementado con una acuciosa búsqueda bibliográfica y otras fuentes consultadas para realizar un detallado catastro de la información biológica y social disponible para el Sitio Prioritario Maullín ubicado en la décima región" se determinaron tres áreas comunes del FODA, y a partir de éstas se definieron tres lineamientos estratégicos "que constituyen la estrategia de conservación".

⁶ Universidad de Chile, Vicerrectoría de Investigación y Desarrollo (2006): Elaboración de una Primera Línea Biológica y Social y Talleres de Discusión inicial con comunidades locales y servicios públicos para el Sitio Priorizado "Maullín" en la Estrategia Regional de Conservación de Biodiversidad. CONAMA, 2006.

Las tres áreas comunes del FODA fueron:

GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN	CONSERVACIÓN Y ECOTURISMO	EDUCACIÓN AMBIENTAL
<ul style="list-style-type: none"> Existencia de empresas que contaminan. Organizaciones de trabajadores claramente definidas. Programas de gobierno de apoyo a iniciativas ambientales. Parte importante de la comunidad interesada en participar de la conservación del sitio. Falta de conectividad entre comunidades. Comunicación fluida entre pobladores y algunos municipios relacionados con el sitio. Las personas se identifican con algunos sectores del sitio Mauullín. Poca comunicación de entes externos con la comunidad como servicios públicos o empresas. Falta de equipamiento en algunos municipios. Fiscalización dentro de las mismas organizaciones de trabajadores. Poca fiscalización externa. Iniciativas de empresas por conservar el río. Poca colaboración de algunos municipios para la conservación del sitio. Centralismo de funcionarios públicos (falta de identidad con la región) 	<ul style="list-style-type: none"> Sobreexplotación de los Recursos del Río. Existencia y proyección de estudios en el sitio. Poca difusión del sitio. Existencia de organizaciones no gubernamentales interesadas en la conservación del sitio. Presencia de laboratorio de Universidad Austral. Turismo. Falta de estructura turística en algunas localidades del sitio. Corte ilegal de leña. Presencia de Basurales. 	<ul style="list-style-type: none"> Poca conciencia de la existencia de los sitios priorizados de conservación. La experiencia que tienen los más adultos sobre el sitio. Poca identificación con el sitio de habitantes inmigrantes. Conocimiento de la flora y fauna que rodea el sitio.

Imagen: Áreas comunes del FODA. **Fuente:** U. de Chile³.

Asimismo, las propuestas que componen cada lineamiento estratégico, fueron "ordenadas de acuerdo a la importancia que la comunidad otorga a los puntos que dan origen a las distintas áreas temáticas de la estrategia, así como por la relevancia que tienen estas propuestas para una adecuada gestión y planificación del sitio priorizado Mauullín" según la siguiente tabla:

1. GESTIÓN TERRITORIAL INTEGRADA	2. CONSERVACIÓN BIOLÓGICA	3. EDUCACIÓN AMBIENTAL
1.1. Facilitación de la comunicación entre las empresas y la comunidad. 1.2. Creación de políticas de conservación comunales. 1.3. Fortalecimiento de la comunicación entre la comunidad y los servicios públicos. 1.4. Realizar una coordinación y generación de canales de comunicación entre las 5 comunas involucradas. 1.5. Consolidación del potencial fiscalizador de la comunidad.	2.1. Registro, evaluación y control de las actividades de extracción de recursos naturales. 2.2. Registros de calidad de aguas y especies ecológicas claves. 2.3. Generación de alianzas con universidades u ONG's de la zona para la elaboración de proyectos en el sitio. 2.4. Alianzas o acuerdos con empresas privadas de estudio o iniciativas comunales. 2.5. Fomento de actividades turísticas y apoyo a iniciativas de turismo sustentable. 2.6. Apoyo y generación de estudios científicos en el sitio. 2.7. Exclusión de amenazas a la biodiversidad. 2.8. Impulso y valoración a las buenas prácticas ambientales. 2.9. Protección legal de sitio prioritario o algunos sectores.	3.1. Educación en escuelas de las características del sitio. 3.2. Difusión del sitio y fomento de la identidad en la población. 3.3. Charlas y talleres de discusión para la comunidad. 3.4. Fomento de actividades de educación ambiental en empresas. 3.5. Fomento de actitudes positivas hacia el medio ambiente.

Imagen: Áreas comunes del FODA. **Fuente:** U. de Chile³.

Al respecto cabe destacar, vinculado con el ámbito de actuación del presente Informe Ambiental, el énfasis que este Instrumento de trabajo con los actores sociales locales realiza en aspectos vinculados con: (1) la conservación del Sitio Prioritario Río Mauullín, y por tanto con los ecosistemas y hábitats naturales que en él se encuentran, (2) el turismo, y (3) la contaminación del Río Mauullín, y su afluente Cariquilda, todo ello a ser considerado en los tres siguientes capítulos (Objetivos, Criterios, y Factores Críticos de decisión, además de en la Problemática Ambiental Local).

- f) **Directrices desde la Estrategia Regional de Desarrollo (2009-2020):** La ERD plantea directrices para la comuna de Mauullín en la Visión Regional, las Bases Estratégicas, y principalmente las Zonas Estratégicas de Desarrollo, donde la comuna participa de las zonas "Mapu Lahual", y "Acuícola y de la Pesca Artesanal". De esta manera, la **Visión Regional** de la ERD dicta que "Para el año 2020, la Región logrará su desarrollo sobre las particularidades de la macro zona sur austral, considerando la integración y cohesión territorial como el eje central para potenciar la Región, entendida ésta como la generación de condiciones materiales y humanas para alcanzar su crecimiento y desarrollo territorial.

La gestión regional estará enfocada en generar la infraestructura, conectividad intermodal y equipamiento necesarios para el desarrollo de las personas y los distintos territorios, logrando una integración territorial intra y suprarregional. Asimismo, será relevante fortalecer las capacidades de las personas a través de la formación del capital humano pertinente con las realidades y desafíos productivos, sociales y medioambientales de la Región, y de esta manera lograr un sistema de empleo más justo y sustentable en el tiempo.

Además, se aspira a una sociedad regional que ejerza sus derechos ciudadanos y reconozca, fortalezca y conviva con sus tradiciones, con énfasis hacia los grupos sociales más vulnerables de la Región. Lo anterior, estará sustentado en el funcionamiento de una institucionalidad público-privada que asegure un desarrollo territorial equitativo y con altos niveles de participación ciudadana".

Según esta Visión Regional, es posible identificar cuatro **Criterios Estratégicos**: Capital Humano, Construcción social del territorio, Integración regional, y Competitividad sustentable.

Asimismo, la actualización de la ERD se sustentó también en cuatro Propósitos o **Principios Orientadores** para su construcción: Participativa, Dimensionalidad, Territorial, e Igualdad.

De manera análoga, la ERD plantea "un conjunto de objetivos y acciones de desarrollo de mediano y largo plazo". Este grupo de iniciativas se articula en los denominados **Ejes de Desarrollo Regional**: Desarrollo humano y Calidad de vida, Comunidad pluricultural, Competitividad regional, Democracia y Gobernabilidad regional, y Sustentabilidad regional.

Sobre la base de las condiciones geográficas, económicas, culturales y ambientales existentes, la ERD se apoya en las siguientes cuatro **Bases Estratégicas**:

- **Condicionantes para el desarrollo de los territorios:** "Las amenazas naturales identificadas en la Región abarcan los eventos de tipo oceanográfico, tal como el riesgo de tsunamis (presente en la extensa faja del borde costero continental y la zona norte de Chiloé), los peligros de origen antrópico (como la contaminación y accidentabilidad) y, las amenazas con mayor frecuencia (inundaciones, sequías e incendios forestales)".

- **Opciones estratégicas relativas al sistema de conexiones, y a la integración interna y externa de la Región:** "...planificación e implementación de programas y proyectos en las diversas rutas de conectividad y vías de comunicación físicas y digitales, nuevas y antiguas..." Considerando: (1) "la ubicación de las principales fuentes productivas de la Región, específicamente aquellos de mayor impacto en la economía regional", (2) "la integración de zonas aisladas de la Región se traduce en el mejoramiento de los accesos a centros urbanos y a los servicios básicos que permitan a la población contar con las óptimas condiciones para su desarrollo", y (3) "la conectividad regional, además de apoyar el desarrollo productivo y la integración regional, debe resguardar la conservación del patrimonio natural y ambiental de la Región, por lo tanto, debe evaluar el impacto ambiental y cautelar que el patrimonio y los recursos naturales sean debidamente protegidos y resguardados". De esta manera, tres son los esfuerzos centrados en la conectividad: Conectividad de la provincia de Chiloé, Conectividad de la provincia Palena, y Conectividad para el desarrollo productivo de la Región.
- **Opciones estratégicas relativas a la estructura de centros urbanos:** "Al hacer referencia a centros urbanos estratégicos, se consideran las características que ha desarrollado un determinado territorio, cuya área de influencia no se reduce a las fronteras de una ciudad, ni por consiguiente a los límites político-administrativos de un municipio; en ese sentido se trata de "sistemas locales" que interconectan funcionalmente en un espacio determinado". Esta definición, "representa la base para la distribución equilibrada de las dotaciones, sobre todo de los equipamientos básicos supramunicipales (educativos, culturales, sanitarios, deportivos y asistenciales) y de algunos servicios públicos y privados, ha puesto el acento en cinco centros, a saber: el centro regional Puerto Montt, por su carácter estratégico como articulador del sistema; Osorno, en su función de centro regional complementario y; los centros subregionales y complementarios de Castro, Quellón y la nueva Chaitén, que cumplen un rol fundamental de integración de las áreas rurales y las zonas más aisladas de la Región".
- **Zonas estratégicas de desarrollo:** La actualización de la ERD de la Región de Los Lagos "contempla una visión territorial, frente a lo cual se han definido siete zonas estratégicas que responden a realidades geográficas, territoriales, económicas y sociales. Esta división permite focalizar de manera más eficiente las acciones públicas, lo que significará un desarrollo regional más integrado y cohesionado, desde una perspectiva territorial y social". Estas "Zonas" son: (1) Zona Mapu Lahual, (2)

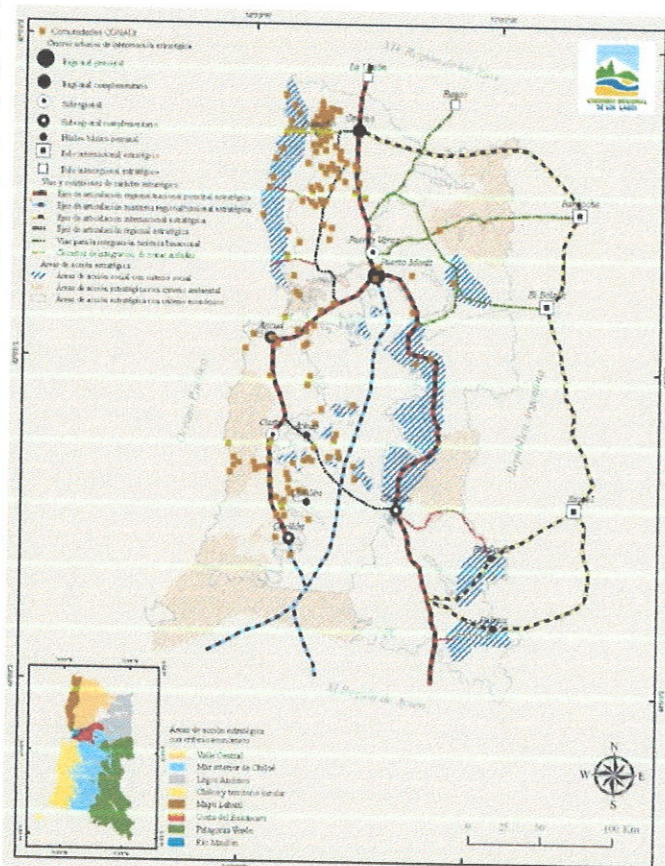


Imagen: Áreas de Acción Estratégica.
Fuente: ERD, Región de los Lagos (2009-2020)

Zona de Desarrollo Agropecuario, (3) Zona Lagos Andinos, (4) Zona Patagonia Verde, (5) Zona Chiloé, (6) Zona Reloncaví de Desarrollo Urbano, y (7) Zona Acuícola y de la Pesca Artesanal.

Según lo graficado, la comuna de Maullín incluye dos "Zonas": Zona Mapu Lahual, y Zona Acuícola y de la Pesca Artesanal.

- **Zona Mapu Lahual:** "contempla el territorio vinculado al parque natural Lafken Mapu

Lahual, Mar y Tierra de Alerces, que comprende las comunas costeras de San Juan de la Costa, Río Negro y Purránque, Fresia y **Maullín**. En esta zona se concentra la mayoría de la población de origen huilliche o lafkenche, que inmigraron desde los valles centrales de la Región, hechos ocurridos desde mediados del Siglo XIX. Los habitantes de la zona se dedican a la pequeña industria agropecuaria de subsistencia, la extracción de productos del bosque nativo de la cordillera de la costa (alerce) y a la pesca artesanal (locos, lugas, lapas, erizos, corvinas). Hay un creciente porcentaje de nuevos pobladores sin vínculos al pueblo indígena, que llegaron desde la zona central de la Región, y de otras regiones.

Con respecto a las vías de acceso, existe sólo una ruta asfaltada que conecta la ciudad de Osorno con los balnearios de Bahía Mansa, Pucatrihue y Mailcolpué, pertenecientes a la comuna de San Juan de la Costa. Los caminos secundarios se caracterizan por ser de ripio y tierra, accesibles en época estival, revirtiéndose esta situación en períodos invernales, ya que se transforman en lodazales intransitables, quedando sus habitantes aislados".

El Objetivo de Desarrollo plantea que para 2020, "se transformará en una zona estratégica que basa su desarrollo en los recursos marinos, forestales y turístico".

Encontramos asimismo, ocho "Lineamientos Estratégicos":

- Saneamiento de tierras en el borde costero.
- Impulso de una red intercomunitaria de caminos de acceso, tanto a las caletas de la zona estratégica, como a la ruta U-40 que facilite el transporte, traslado y comercio de productos marinos, madereros y de leña.
- Rescate y difusión de la identidad cultural (pluricultural) de las localidades de la zona.

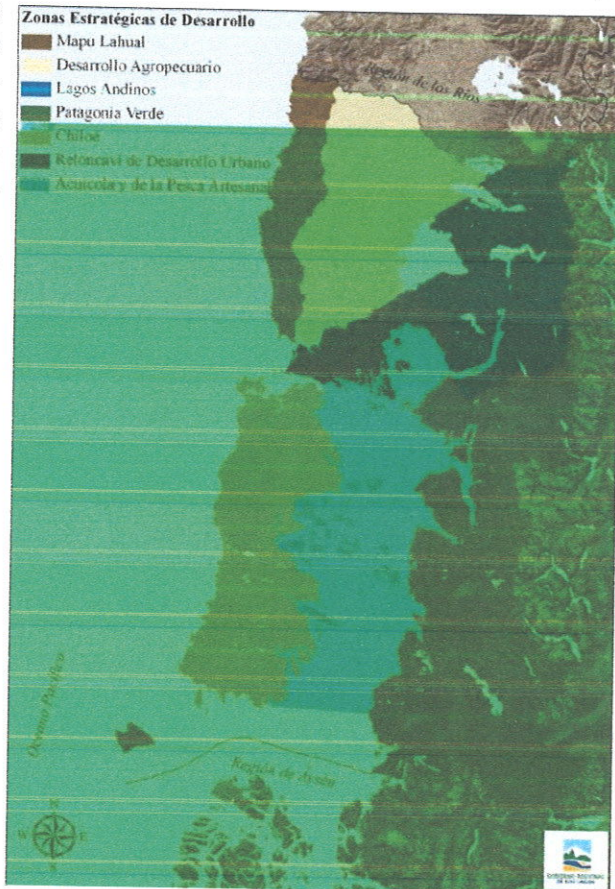


Imagen: Zonas Estratégicas de Desarrollo.
Fuente: ERD, Región de los Lagos (2009-2020)

- Manejo sustentable de los recursos pesqueros (bentónicos, demersales y pelágicos), con el fin de proyectar a mediano y largo plazo el desarrollo de la actividad extractiva de pesca.
- Implementación, registro y resguardo de un sistema de áreas de manejo del borde costero, para facilitar la planificación de las actividades productivas.
- Desarrollo del turismo de intereses especiales (rutas temáticas), de naturaleza (parques y escenarios), de aventura (en la franja costera), turismo de cultura, patrimonio y rural.
- Impulso en uso de tecnologías adecuadas en tratamiento de aguas servidas para saneamiento de playas en las localidades de Maicolpué, Bahía Mansa y Pucatrihue.
- Implementación de programa de repoblamiento de recursos bentónicos en áreas de manejo de la zona.

Respecto de su "Integración Funcional" la ERD dicta que "El territorio Mapu Lahual está integrado por las zonas costeras de 5 comunas de la provincia de Osorno y Llanquihue: San Juan de la Costa, Río Negro y Purranque, Fresia y **Mauullín**, localizadas en la Cordillera de la Costa. Las localidades mayormente pobladas de las comunas (sus caletas) no están conectadas entre sí por vía terrestre y sus habitantes se movilizan por vía marítima, lo que obstaculiza su mayor integración, especialmente en la época de invierno. Sin embargo, la zona costera de la comuna de San Juan de la Costa es la que está mejor integrada al resto de la Región a través de la ruta U-40 que conecta la localidad de Bahía Mansa, con la ciudad de Osorno y la Ruta 5, y por medio de la ruta CH-215 (hasta paso Cardenal Samoré). Sin embargo es necesario estudiar para el resto de localidades costeras posibles conexiones viales con los centros urbanos más próximos, a fin de lograr una mayor conectividad dentro del territorio".

Igualmente, encontramos cinco directrices respecto de la "Infraestructura y equipamiento regional" para esta zona: (1) Implementación de una red intercomunitaria de caminos de acceso a las caletas de la zona: Huellethue, San Pedro, Cóndor y otras, (2) Construcción de un puente en el río Choroy, (3) Conformación del camino costero hasta Caleta El Manzano, (4) Construcción de una Posta en Pucatrihue, y (5) Consideración, además de la relevancia del Reglamento 369, orientado a cambiar que la inversión pública que se haga en tierras indígenas, sea administrada por las comunidades vivientes del sector.

- **Zona Acuícola y de la Pesca Artesanal:** "se ubica en el mar interior entre las provincias de Llanquihue, Palena y Chiloé. Específicamente, forman esta zona del mar interior el seno del Reloncaví, el Golfo de Ancud y el Golfo del Corcovado.

En el territorio coexisten actividades económicas basadas principalmente en la acuicultura y pesca artesanal; y en un menor grado el turismo de intereses especiales, a través de la pesca recreativa y el avistamiento de cetáceos. Se desarrollan tanto, labores extractivas tradicionales, pesca artesanal, como aquellas asociadas a la industria del salmón. La salmonicultura ha permitido el surgimiento de muchas actividades encadenadas a la industria, en los servicios, en la generación de bienes y en el desarrollo de tecnología requerida.

La zona en la actualidad está enfrentando dificultades en la sustentabilidad de su principal actividad productiva, lo que ha generado distorsiones en el mercado laboral, desencadenando potenciales conflictos sociales”.

El Objetivo de Desarrollo plantea que para 2020 la zona “diversificará su actividad productiva incorporando la acuicultura de pequeña escala, turismo de intereses especiales, y pesca extractiva y recreativa, resguardando la sustentabilidad medioambiental del territorio”.

Encontramos asimismo, seis “Lineamientos Estratégicos”:

- Mejora en la calificación de competencias del capital humano: capacitación por competencias para aumentar la productividad y mejorar la calidad del empleo.
- Mejora de infraestructura portuaria para mejor conectividad de islas del mar interior.
- Zonificación del borde costero, con la participación de todos, para planificar de forma coherente las actividades productivas del territorio.
- Desarrollo de tecnologías para la acuicultura, que resguarden el medio ambiente, con el fin de obtener un manejo sustentable del recurso acuícola.
- Diversificación de la acuicultura a pequeña escala a través de pequeños empresarios o por organizaciones de pescadores artesanales, cultivando especies diferentes a pelillo (*Gracilaria chilensis*) y chorito (*Mytilus chilensis*).
- Manejo sustentable de recursos marinos bentónicos, demersales y pelágicos, a fin de proyectar a medio y largo plazo el desarrollo de la actividad extractiva de pesca.

Igualmente, encontramos cinco directrices respecto de la “Infraestructura y equipamiento regional” para esta zona: (1) Habilitación de infraestructura de conectividad a las islas del archipiélago para facilitar el acceso a servicios y el fomento productivo de las localidades, (2) Habilitación de infraestructura portuaria en zonas estratégicas del mar interior, (3) Generación programa “Emprende acuicultura”: apoyo a la actividad de pequeña escala, promoviendo cultivo de especies como lugas, ostras japonesas, etc., (4) Implementación de sistema de mejoramiento de procesos productivos de pescadores artesanales, a través de incentivos, considerando aspectos como: cadena de frío, trazabilidad, denominación de origen, capacitación en manejo post-captura a pescadores artesanales, y (5) Participación de comunas en zonificación del borde costero regional, especialmente localidades aisladas, con problemas de comunicaciones y desplazamiento.

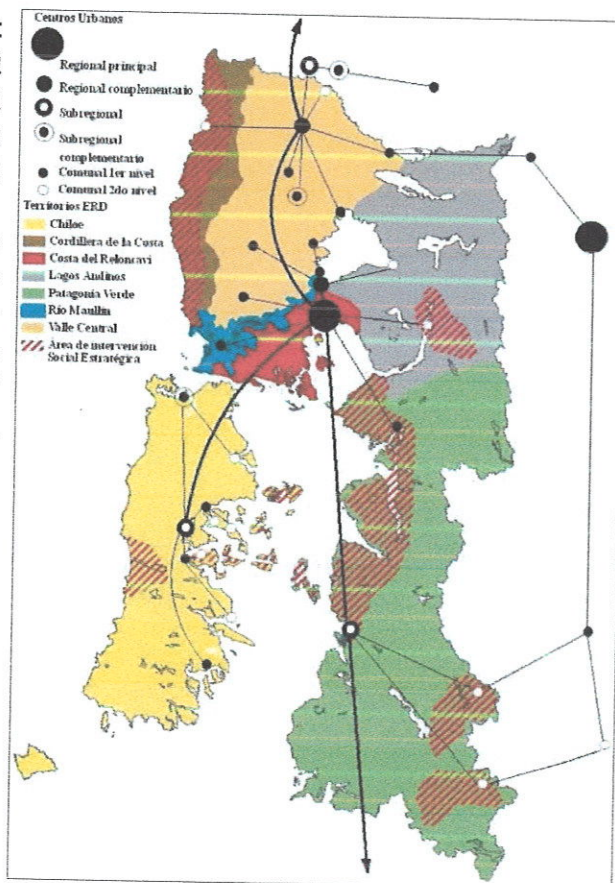


Imagen: Territorios ERD.

Fuente: ERD, Región de los Lagos (2009-2020)

- **Proyectos y programas regionales:** La ERD “se materializa, también a través de la ejecución de Programas y Proyectos Regionales que tienen un carácter estratégico, en tanto, su impacto abarca un área de influencia territorial que trasciende el espacio comunal, su ejecución compromete un horizonte temporal de mediano y largo plazo y requieren la articulación de distintos niveles del Estado”. Propone cinco programas: (1) Programa estratégico de desarrollo para territorios especiales, (2) Programa estratégico de infraestructura para la competitividad regional, (3) Programa: Sistema regional de áreas protegidas públicas y privadas, (4) Programa: Fortalecimiento de la democracia regional y local, y (5) Programa: Desarrollo de capital humano en la Región.

Al respecto cabe destacar, vinculado con el ámbito de actuación del presente Informe Ambiental, el énfasis que este Instrumento regional realiza en la consideración de cuatro aspectos fundamentalmente: (1) Exposición a amenazas naturales del borde costero, (2) Planificación del Borde Costero, (3) Conservación del Patrimonio Natural, y (4) Fomento del turismo como ayuda al desarrollo económico local. Además, respecto de las dos zonas estratégicas que afectan a la comuna, se destacan diversos aspectos todos ellos a ser considerados en los tres siguientes capítulos (Objetivos, Criterios, y Factores Críticos de decisión, además de en la Problemática Ambiental Local).

g) Perspectiva Comunal desde el PRDU Región de Los Lagos: El PRDU aborda el territorio desde la perspectiva de “Sistema de Centros” donde las relaciones que se establecen entre las empresas y las personas, localizadas en las distintas entidades de población de un territorio, se expresan en flujos de bienes, personas e información entre estas entidades.

La aplicación de este enfoque para el análisis del conjunto de entidades urbanas existentes en las distintas regiones, introduce también el término de “Hinterland” para “describir el área de influencia (política, social y económica) de una ciudad sobre su territorio”. Desde un punto de vista económico, “es el área que sirve como lugar de abastecimiento y consumo de bienes o servicios correspondientes a un establecimiento dado (área de mercado), o centro urbano”.

De esta manera, en la Región se identifican cinco subsistemas urbanos: tres de ellos “estructurados en torno a las cabeceras provinciales -Valdivia, Osorno y Puerto Montt-; el cuarto correspondiente a la Isla de Chiloé, que se ordena en torno a Castro y Ancud, y el quinto, correspondiente a la provincia de Palena, débilmente estructurado en torno a Chaitén”.

Así, se distinguen 3 micro-regiones:

- **Micro-Región central:** incluye los subsistemas de Osorno y Puerto Montt, y dos subsistemas débilmente estructurados -sector costero, y sector precordillerano-.
- **Micro-Región de Chiloé:** incluye los subsistemas Ancud y Castro.
- **Micro-Región de Palena:** incluye el subsistema Chaitén-Palena-Futaleufú.

Dentro de la Micro-Región central, la comuna de **Mauullín** se ve afectada por dos subsistemas: “Puerto Montt” y “Costero”. El primero de ellos, “tiene como centro principal a la ciudad de Puerto Montt, cuyos roles principales son los de proveer servicios de nivel regional y provincial y ser centro de actividad pesquera, forestal, cultivos, agroindustria, industria metalmeccánica, industrias varias y turismo. El área de influencia de Puerto Montt comprende todas las comunas de la provincia de Llanquihue, lo cual define la extensión del subsistema, y además ejerce cierta influencia directa sobre Cochamó y Hualaihué”.

Los centros más importantes de este subsistema, con base principal en la actividad agropecuaria y forestal, son Fresia, Llanquihue, Mauñín, y Los Muermos, y aquellos con base en la actividad turística, agropecuaria y forestal son Puerto Varas, y Frutillar, mientras que Calbuco centra su actividad en las áreas pesquera y agropecuaria.

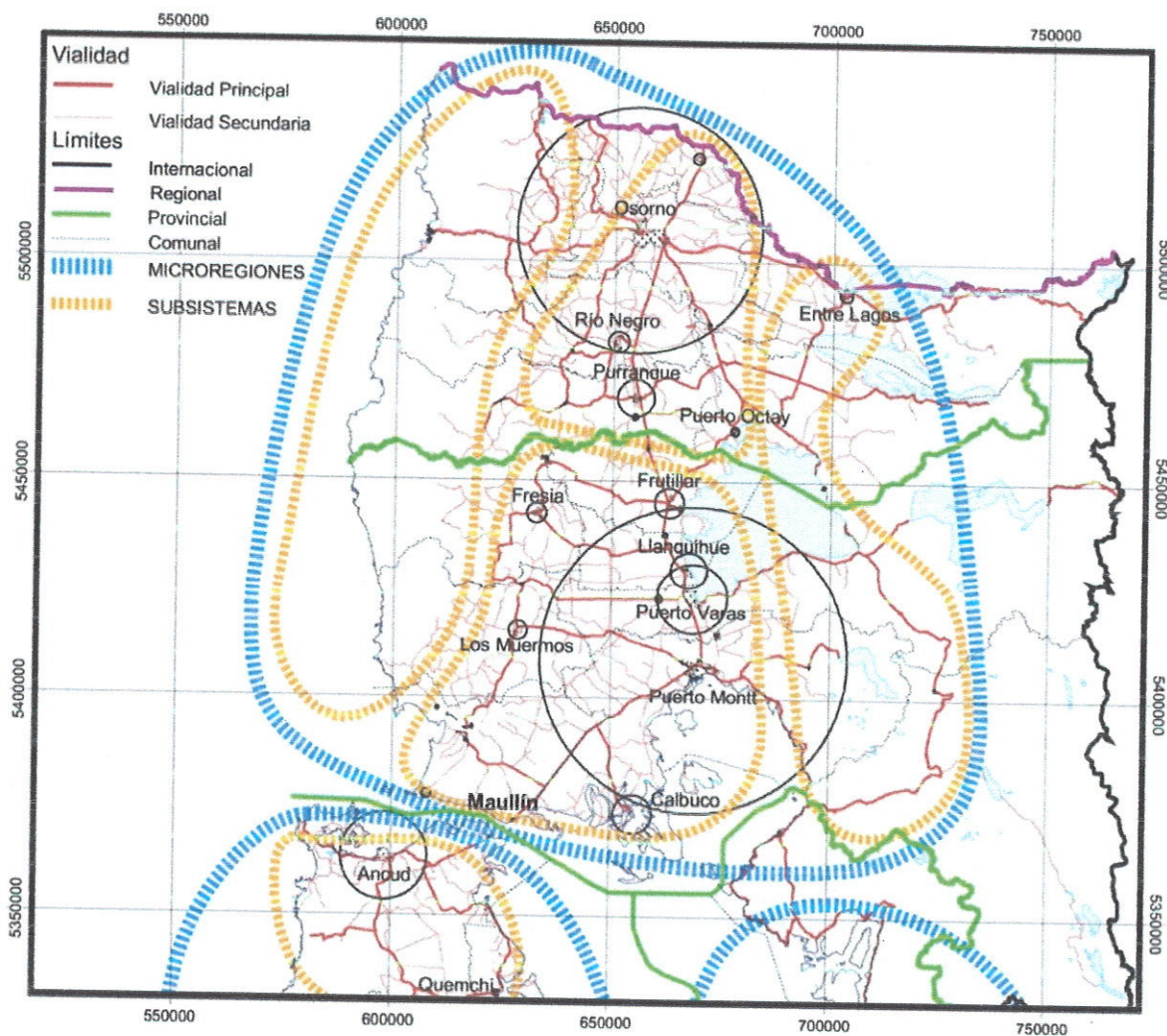


Imagen: Sistema de Centros Urbanos. **Fuente:** Plan Regional de Desarrollo Urbano, Región de Los Lagos

Por su parte, "El subsistema costero corresponde a un sector de escasa ocupación, en que los centros urbanos son de pequeño tamaño, su territorio es aproximadamente coincidente con la Zona Estratégica de Desarrollo Mapu Lahual", definida por la ERD.

En cuanto a la Zonificación Indicativa que dicta el PRDU, como se observa en la siguiente imagen, la comuna de Mauñín se localiza preferentemente en dos usos: Sitios Prioritarios para la Biodiversidad, y Zona Bosque Nativo.

Ambas clasificaciones, obedecen a dos subcategorías de las "Zonas Rurales" que plantea el PRDU de Los Lagos. De esta manera, las "Zonas Rurales", se clasifican en: "Zonas con Restricciones Jurídicas Establecidas", y "Zonas con Restricciones Indicativas". Y dentro de las segundas, el PRDU plantea dos subcategorías: "De Riesgo Natural" y "De Protección". En el caso de los usos identificados para el ámbito comunal de Mauñín, ambos se clasifican como **Zonas**

Rurales con Restricciones Indicativas de Protección. Estos son:

- **Sitios Prioritarios para la Conservación de la Biodiversidad:** “La reciente modificación a la Ley de Medio Ambiente incorporó al artículo 11, como causal de ingreso de un proyecto o actividad que debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental como Estudio de Impacto Ambiental la “localización en o próxima a Sitios Prioritarios para la Conservación”. Mediante Instructivo de 15 de noviembre de 2010 CONAMA estableció la nómina de sitios calificados en esa categoría en la Región de Los Lagos”.



Imagen: Zonificación Indicativa. Fuente: PRDU Región de Los Lagos

- **Zonas de Protección de Bosques:** “Corresponde a Zonas en que la presencia de bosque nativo requiere de acciones de protección de este recurso. En estas Zonas la aprobación de proyectos de características urbanas estará condicionada al cumplimiento de un Plan de Manejo que contemple a lo menos las siguientes condiciones:
 - Si el emplazamiento del proyecto implica la tala de especies nativas, éstas deberán ser repuestas en el mismo predio con las mismas especies intervenidas.
 - La tala se realizará atendiendo las disposiciones legales vigentes sobre la materia.
 - Las instalaciones y/o edificaciones no podrán alterar el escurrimiento natural de aguas provenientes de esteros o quebradas.
 - No se permitirán instalaciones o construcciones de ningún tipo en terrenos adyacentes a quebradas, a distancias inferiores a 40 m. a cada costado de los bordes del cauce.

Al respecto cabe destacar, vinculado con el ámbito de actuación del presente Informe Ambiental, el énfasis que este Instrumento regional realiza en la consideración de la Conservación del Patrimonio Natural, específicamente tanto con los ecosistemas y hábitats naturales que en él se

encuentran, como su relación con su afluente Cariquilda y los esteros interiores que alimentan su caudal y vierten sus aguas, todos ellos a ser considerados en los tres siguientes capítulos (Objetivos, Criterios, y Factores Críticos de decisión, además de en la Problemática Ambiental Local).

3.1.1.3. Planificación Comunal Vigente.

Respecto de la Planificación Vigente, además de lo citado en el capítulo 2.2, destaca fundamentalmente el Plan de Desarrollo Comunal (2013), y la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente (2014). Otros planes consultados fueron el Plan de Desarrollo Educativo Municipal (2014), y el Plan de Salud Comunal (2014).

a) **Plan de Desarrollo Comunal (2013-2018):** el PLADECO resalta como el principal instrumento de Planificación y Gestión con el que cuenta la organización municipal en nuestro país, establecido en la Ley N° 18.695 (Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades): "instrumento rector del desarrollo en la comuna, contemplará acciones orientadas a satisfacer las necesidades de la comunidad local y a promover su avance social, económico y cultural, en base a un diagnóstico que recoja y las necesidades de los habitantes y se armonice con la gestión municipal".

Entre los elementos más significativos del PLADECO, para el desarrollo del PRC de Maullín, destacan tanto la Misión y Visión comunal, como los Objetivos Estratégicos (OE) y el Plan de Acción. Según éste, la Misión comunal de Maullín es "Ser una comuna basada en los principios de la armonía, sencillez y respeto mutuo, potenciando el desarrollo económico y productivo, especialmente: agricultura tradicional, pesca artesanal y turismo, a través de la inversión pública y privada, con énfasis en mejorar la calidad de vida de la comuna".

Asimismo, plantea la Visión de "Maullín como una ciudadanía que reconoce oportunidades y asume desafíos consciente de su entorno, que pretende y busca alcanzar el equilibrio entre la producción y preservación de la naturaleza, generando desarrollo sustentable y elevando la calidad de vida de sus habitantes, sobre la base de potenciar su patrimonio cultural".

Junto a la Misión y Visión del PLADECO, los OE intervienen como principios básicos de la planificación estratégica y operativa del instrumento, en base a las cinco áreas de gestión Municipal, esto es: Área Educación-Deporte y Cultura, Área Fomento Productivo, Área Gestión Municipal, Área Ordenamiento Territorial, y Área Salud y Social.

"En función de los OE se alinearan y jerarquizaran las iniciativas y proyectos de inversión, como así también el accionar de las unidades municipales en el plan de acción".

A continuación se presenta el "Plan de Acción" del PLADECO: en el ámbito de referencia de la elaboración del anteproyecto del PRC de Maullín, detallando aquellos Objetivos Estratégicos (OE) y sus Programas o Acciones vinculados con el ámbito del Informe Ambiental.

OBJETIVOS ESTRATEGICO - PROGRAMAS O ACCIONES	
AREA: ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO	
Establecer un ordenamiento territorial acorde con el territorio los recursos naturales y el medio ambiente	O.11-1: Zonificación de los centros urbanos de la comuna. O.11-2: Gestionar compra o permutas de terrenos municipales, para el diseño y ejecución de proyectos emblemáticos, como : Infraestructura comunitaria, educacional ,Salud, etc.
Protección del patrimonio	O.12-1: Manejar de Residuos Sólidos para la Comuna