



INFORME ETAPA VI

PROYECTO

MEMORIA

ESTUDIO “MODIFICACION PLAN REGULADOR
COMUNAL DE CURICÓ”

JUNIO 2020

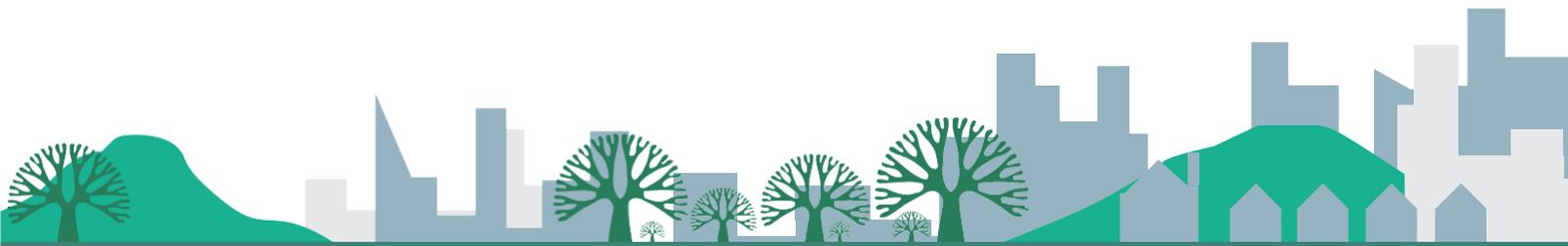


TABLA DE CONTENIDOS

CAPÍTULOS I- II- III

CAPITULO I	CONTEXTO	I-1
I.1	AREA DE ESTUDIO	I-1
I.2	OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	I-2
I.3	LA CIUDAD DE CURICÓ	I-4
I.3.1.-	Primera Fundación	I-4
I.3.2.-	Traslado a su actual ubicación	I-4
I.3.3.-	Curicó en el siglo XIX	I-6
I.3.4.-	Curicó del Siglo XX	I-8
I.4	CARACTERÍSTICAS IDENTITARIAS	I-10
II.-	MARCO REGULATORIO VIGENTE	I-10
II.1	Estrategia de Desarrollo Regional	I-11
II.2	Plan Regional de Ordenamiento Territorial	I-12
II.3	Plan Regulador Intercomunal de Curicó y comunas aledañas	I-15
II.3.1.-	Antecedentes	I-15
II.3.2.-	Comentarios	I-17
II.4	PLADECO	I-18
II.5	Plan Regulador Comunal vigente	I-20
II.5.1.-	Normativa vigente y enmiendas	I-20
II.5.2.-	Condiciones urbanísticas	I-24
II.5.3.-	Ordenanza Local Plan Regulador Comunal	I-28
CAPITULO II	DIAGNÓSTICO	II-1
I.-	DIAGNÓSTICO DE LA MACRO ESCALA	II-1
II.-	SISTEMA NATURAL	II-3
II.1	CONDICIONES CLIMÁTICAS	II-3
II.1.1.-	Precipitaciones	II-3
II.1.2.-	Temperaturas	II-5
II.1.3.-	Clasificación climática	II-7
II.2	HIDROLOGÍA	II-9
II.2.1.-	Hidrogeología	II-11
II.2.1.-	Usos del agua	II-13
II.2.2.-	Calidad de aguas	II-14
II.3	SUELO	II-15
II.3.1.-	Condiciones geológicas	II-15
II.3.2.-	Capacidad de uso y condiciones del suelo	II-16

II.3.3.-	Erosión de suelos	II-18
II.3.4.-	Vegetación	II-20
II.4	ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL	II-22
II.5	CONCLUSIÓN MEDIO FÍSICO	II-25
III.-	SISTEMA SOCIOECONÓMICO	II-26
III.1	DEMOGRAFÍA	II-26
I.1.1.-	Evolución demográfica	II-26
III.1.1.-	Distribución territorial de la población comunal	II-28
III.1.2.-	Composición etaria de la población comunal	II-29
III.1.3.-	Migraciones.....	II-31
III.2	POBREZA	II-32
III.3	VIVIENDA.....	II-34
III.3.1.-	Déficit habitacional	II-35
III.3.2.-	Edificación de viviendas	II-37
III.4	ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	II-37
III.5	CALIDAD DE VIDA.....	II-39
IV.-	SISTEMA CONSTRUIDO.....	II-41
IV.1	SISTEMA DE CENTROS POBLADOS	II-41
IV.1.1.-	Sistema intercomunal de Centros Poblados	II-41
IV.1.2.-	Sistema Comunal de Centros Poblados	II-45
IV.1.3.-	Vivienda	II-45
IV.2	SISTEMA URBANO DE CURICÓ	II-51
IV.2.1.-	Sitio urbano y formas de crecimiento	II-51
IV.2.2.-	Diagnóstico de Usos de suelo y Trama funcional	II-58
IV.2.3.-	Suelo Urbano	II-64
IV.2.4.-	Problemática de Transporte	II-67
IV.2.5.-	Láminas de Catastro y Diagnóstico de la ciudad de Curicó	II-76
IV.3	SISTEMA URBANO DE LA OBRA.....	II-77
IV.3.1.-	Sitio urbano y formas de crecimiento	II-77
IV.3.2.-	Estructura Urbana y usos del suelo	II-78
IV.3.3.-	Láminas de Catastro y Diagnóstico de La Obra	II-79
IV.4	SISTEMA URBANO DE LOS NICHES	II-83
IV.4.1.-	Sitio urbano y formas de crecimiento	II-83
IV.4.2.-	Estructura Urbana y Equipamientos	II-84
IV.4.3.-	Láminas de Catastro y Diagnóstico de Los Niches	II-85
IV.5	SISTEMA URBANO DE CORDILLERILLA	II-90
IV.5.1.-	Sitio urbano y formas de crecimiento.....	II-90

IV.5.2.-	Estructura Urbana y Equipamientos	II-92
IV.5.3.-	Láminas de Catastro y Diagnóstico de Cordillerilla	II-92
IV.6	SISTEMA URBANO DE BAJO LA CUESTA	II-97
IV.6.1.-	Sitio urbano y formas de crecimiento	II-97
IV.6.2.-	Estructura Urbana y Equipamientos	II-98
IV.6.3.-	Láminas de Catastro y Diagnóstico de Bajo La Cuesta	II-98
V.-	CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO	II-103
CAPITULO III	DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO	III-1
I.-	CRUCE DE VARIABLES	III-1
I.1	Análisis de coherencia con el Diagnóstico Ambiental Estratégico	III-1
I.2	Análisis de resistencia y susceptibilidad al cambio	III-2
I.3	Estimación de demanda de suelo	III-10
II.-	ANÁLISIS DE TENDENCIAS	III-13
II.1	Tendencias identificadas en estudios previos	III-13
II.1.1.-	PRC vigente	III-13
II.1.2.-	PRI en aprobación	III-14
II.2	Principales iniciativas de inversión y proyectos de impacto comunal y local	III-14
II.2.1.-	Proyectos en el Sistema de Evaluación Ambiental 2008-2018	III-14
II.2.2.-	Proyectos en el Banco Integrado de Proyectos 2013-2018	III-20
II.2.3.-	Nuevo Hospital de Curicó	III-23
II.3	Tendencias del sistema	III-23
III.-	ESCENARIOS DE DESARROLLO COMUNAL	III-28
III.1	Escenario tendencial	III-28
III.2	Escenario desarrollista-especializado	III-30
III.3	Escenario intermedio	III-32
IV.-	VISIÓN DE DESARROLLO COMUNAL	III-34
IV.1	FODA comuna Curicó	III-34
IV.2	Visión contenida en Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO)	III-36
IV.3	Análisis de competitividad	III-36
IV.4	Definición de visión de desarrollo del Plan	III-38

INDICE DE FIGURAS

Figura I-1 Ubicación de la comuna de Curicó	I-1
Figura I-2 Áreas urbanas de estudio	I-2
Figura I-3 Plano de Curicó de 1743	I-4
Figura I-4 Plano de la ciudad de Curicó de 1807	I-5
Figura I-5 Plano de Curicó de 1895	I-6
Figura I-6 Imágenes de hace 140 años.....	I-7
Figura I-7 Imagen de la Alameda	I-7
Figura I-8 Plano de Curicó siglo XX	I-8
Figura I-9 Panorámica año 1900	I-9
Figura I-10 PROT: Microrregión Valle de Curicó	I-13
Figura I-11 PROT Microrregión Curicó Precordillera	I-14
Figura I-12 PROT: Microrregión Paso Vergara	I-14
Figura I-13 Áreas urbanas y de extensión urbana en PRIC	I-16
Figura I-14 Zonas de PRC con enmienda 2014.....	I-20
Figura I-15 Condiciones urbanísticas modificadas en enmienda.....	I-21
Figura I-16 Zonificación ciudad de Curicó.....	I-22
Figura I-17 Zonificación según localidad urbana	I-23
Figura I-18 Zonificación según alturas para ciudad de Curicó.....	I-24
Figura I-19 Zonificación según altura por localidad urbana	I-25
Figura I-20 Zonas según Densidades ciudad de Curicó	I-26
Figura I-21 Zonas según Densidades por localidad urbana	I-27
Figura II-1 Estructura Geográfica de la Región del Maule	II-1
Figura II-2 Conectividad regional	II-1
Figura II-3 Roles Propuestos PRDU Maule.....	II-2
Figura II-4. Precipitaciones medias (1990 - 2017). Estación Curicó BNA: 07118003-4.....	II-3
Figura II-5 Precipitación anual años 1990 – 2017.....	II-4
Figura II-6 Caudales Río Mataquito- Estación Río Colorado junta con los Palos.....	II-5
Figura II-7 Distribución de las temperaturas a nivel regional. (isotermas: líneas en color rojo)	II-5
Figura II-8. Temperatura media anual – Estación de Curicó.	II-6
Figura II-9. Distritos climáticos en la comuna de Curicó.....	II-8
Figura II-10. Caudales promedio Río Colorado en Los Palos (BNA: 07112001-5)	II-10
Figura II-11. Mapa Hidrogeológico de la cuenca del río Mataquito (Escala 1:1.000.000)	II-12
Figura II-12. Acuífero Teno y Lontué.....	II-12
Figura II-13. Condiciones geológicas en la comuna de Curicó.....	II-16
Figura II-14. % superficies de erosión potencial en la Región del Maule y en la comuna de Curicó.	II-19
Figura II-15 Pisos Vegetacionales.....	II-20
Figura II-16. Bosque Nativo.....	II-23
Figura II-17. Vista hacia el oriente de Curicó	II-24
Figura II-18 Variaciones intercensales 2002 – 2017, Región del Maule.....	II-26
Figura II-19. Evolución Demográfica de la ciudad de Curicó - Período 1875 - 2017.....	II-27
Figura II-20. Imágenes aéreas de Los Niches 2003 y 2017	II-28
Figura II-21. Pirámide de Población comuna de Curicó 2017.....	II-29
Figura II-22. Cambios en la estructura etaria 2002 – 2017, comuna de Curicó	II-30
Figura II-23. Tasas de pobreza por ingresos, comunas región del Maule	II-33
Figura II-24. Tasas de pobreza multidimensional, comunas región del Maule.....	II-33
Figura II-25. Índice de allegamiento comuna, región y país	II-36
Figura II-26. Empresas por rama de actividad económica – Comuna Curicó	II-38
Figura II-27. Trabajadores por rama de actividad económica – Comuna Curicó	II-38
Figura II-28. Evolución ICVU Curicó 2013 - 2017	II-40
Figura II-29 Sistema Intercomunal de Centros Poblados	II-42
Figura II-30 Sistema de Centros Poblados próximos a ciudad de Curicó	II-43
Figura II-31 Permisos de edificación de viviendas	II-47
Figura II-32 Ubicación de permisos.....	II-48
Figura II-33 Permisos según número de pisos.....	II-49
Figura II-34 Permisos según uso	II-50

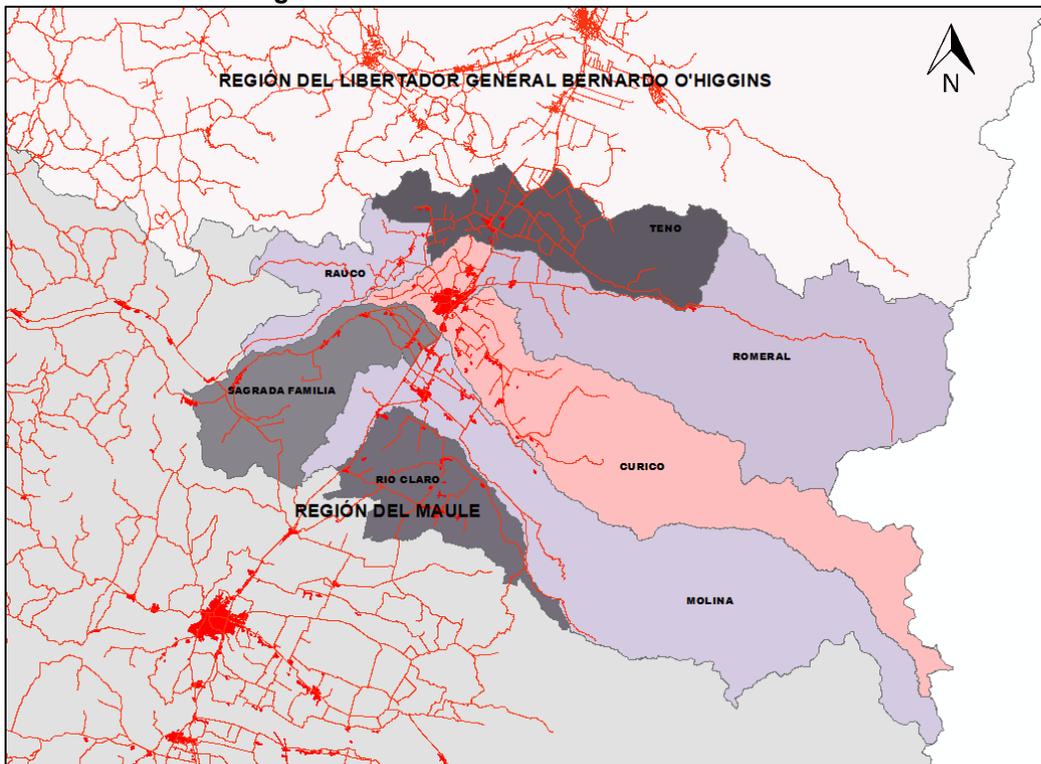
Figura II-35 Modelo de la morfología del sitio de Curicó.....	II-51
Figura II-36 Zonas Homogéneas Curicó	II-62
Figura II-37 Localización disponibilidad de suelos Curicó	II-65
Figura II-38 Definición Red Vial Estratégica.....	II-68
Figura II-39 Cobertura Red de buses urbanos.....	II-69
Figura II-40 Cobertura Red de taxi colectivos	II-70
Figura II-41 Rutas de Camiones	II-71
Figura II-42 Grado de Saturación Punta Mañana	II-72
Figura II-43 Grado de Saturación Sector Centro Punta Mañana	II-73
Figura II-44 Barreras Naturales y Antrópicas Curicó	II-74
Figura II-45 Modelo de la morfología del sitio de La Obra	II-77
Figura II-46 Crecimiento de La Obra.....	II-78
Figura II-47 Modelo de la morfología del sitio de Los Niches	II-83
Figura II-48 Crecimiento de Los Niches	II-84
Figura II-49 Modelo de la morfología del sitio de Cordillerilla	II-90
Figura II-50 Crecimiento de Cordillerilla	II-91
Figura II-51 Modelo de la morfología del sitio de Bajo La Cuesta	II-97
Figura II-52 Crecimiento de Bajo La cuesta	II-97
Figura III-1. Localización de predios eriazos, estacionamientos y paños desocupados	III-5
Figura III-2. Localización de suelos agrícolas en área urbana de Curicó	III-6
Figura III-3. Localización de predios con bajo nivel de ocupación y su área de influencia	III-7
Figura III-4. Localización de predios con bajo nivel de ocupación y su área de influencia	III-8
Figura III-5. Índice de susceptibilidad al cambio o renovación de Curicó	III-9
Figura III-6 Ubicación Proyecto Inmobiliario en el SEIA: Torres de Vaticano.....	III-18
Figura III-7 Ubicación Proyecto Inmobiliario en el SEIA: Viñedos del Boldo	III-19
Figura III-8 Ubicación Proyecto Nuevo Hospital de Curicó	III-23
Figura III-9 Localización de proyectos habitacionales programados (2005-2025)	III-25
Figura III-10. Escenario tendencial de desarrollo comunal de Curicó	III-29
Figura III-11. Escenario desarrollista- especializado de desarrollo territorial de Curicó	III-31
Figura III-12. Escenario intermedio de desarrollo territorial de Curicó.....	III-33

CAPITULO I CONTEXTO

I.1 AREA DE ESTUDIO

El estudio tiene un alcance de escala comunal, considerando en el diagnóstico el territorio de la comuna, que alcanza una extensión de 1.328 Km², y que se ubica en el nororiente de la VII Región del Maule de Chile, y en la provincia homónima de la cual es capital. Su delimitación comunal es alargada desde el valle central hacia el sector cordillerano y limítrofe con Argentina, y colinda al norte con la comuna de Romeral y Teno, al poniente con la comuna de Rauco y al sur con las comunas de Sagrada Familia y Molina.

Figura I-1 Ubicación de la comuna de Curicó



Fuente: elaboración propia en base a PROT e IDE

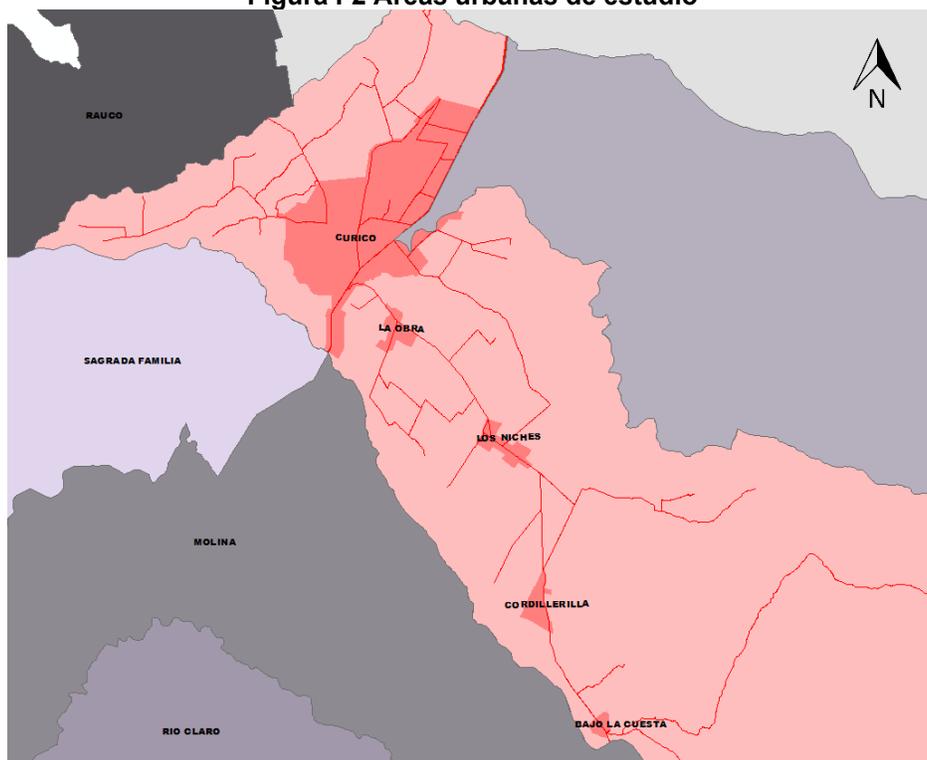
Dentro de la región del Maule, el marco geomorfológico del país adopta su estructura más reconocible en base a franjas paralelas en sentido norte sur, que van desde las planicies marinas a la cordillera de la costa, el llano central, la precordillera y la cordillera de los Andes. En este contexto, Curicó se ubica en el llano central, articulando una serie de poblados y asentamientos dentro del valle de alta productividad agrícola, a la vez que contiene dentro de sus límites el espacio precordillerano de mayor diversidad ecosistémica, y la cordillera. La comuna de Curicó se encuentra determinada en su delimitación y estructura territorial fuertemente por los ríos y esteros que la atraviesan; el límite norponiente de la comuna corresponde al río Teno, mientras que el límite sur de la comuna es el río Lontué. Su conformación geográfica determina un vasto territorio cordillerano inaccesible y sin localidades pobladas.

Su cabecera comunal, ciudad de Curicó, se ubica en torno al eje de la ruta 5 sur y la principal vía que estructura el territorio comunal hacia el suroriente es la ruta J-65 hasta el sector precordillerano uniendo las distintas áreas urbanas de la comuna, a su vez, la ruta J-60 es el principal eje de conectividad hacia el poniente, permitiendo comunicar la ciudad de Curicó con

Rauco y localidades menores hasta el borde costero. La ciudad de Curicó se encuentra a aproximadamente 52 km al sur de San Fernando, y a 63 km al norte de Talca, capital regional, por la ruta 5 sur.

Siendo el objetivo del presente estudio ordenar territorialmente las diversas actividades de carácter urbano presentes en la comuna, este se enfoca en las áreas definidas como áreas urbanas y de extensión urbana, correspondientes a aquellas definidas por el Plan Reglador Intercomunal de Curicó y comunas aledañas (en adelante PRIC), y a su interrelación con el resto de la comuna. Es así que se consideran las áreas con límite urbano, Curicó, la Obra, Los Niches y Cordillerilla y sus Zonas de Extensión, incluyéndose en el análisis de escala urbana a la localidad de Bajo La Cuesta, considerando la posibilidad de declararse con límite urbano. En la figura siguiente se indican las áreas incluidas:

Figura I-2 Áreas urbanas de estudio



Fuente: elaboración propia en base a PROT y PRIC

I.2 OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Con relación a la ocupación prehistórica de la zona de Curicó, existe información, aunque escasa, de población humana durante el Holoceno medio (entre 9000 y 4500 años calibrados antes del presente, en adelante calAP) cuya traza se constata en un antiguo cementerio que fue usado como tal, descubierto en el año 2005 en las inmediaciones del sector de Tutuquén declarado desde la fecha como Monumento y cuyo estudio identifica especímenes de 7.000 años (calAP); y 900 años calAP. Resulta importante mencionar este hallazgo para dar cuenta de que la ocupación humana no escapa del componente prehistórico o indígena¹.

¹ VERGARA, FRANCISCA, CAMPOS, JORGE, & FARÍAS, CAMILO. (2016). La persistencia del «Vivir como mapuche»: Una aproximación a la identidad étnica de la comunidad mapuche Folil Mapu, en la Región del Maule, Chile. *Cultura-hombre-sociedad*, 26(2), 175-207. <https://dx.doi.org/10.7770/CUHSO-V26N2-ART1043>

Al momento de la invasión hispana existían asentamientos de población mapuche entre el Limarí y el Aconcagua, en territorios compartidos con el Pueblo Diaguita, probablemente a traslado de población como mitimaes del Inka. Estaban repartidos desde la cordillera hasta el mar, viviendo algunos agrupados en caseríos, siendo los principales Teno, Rauco, Mataquito, Gonza, Lora y Vichuquén. La zona de Curicó estaba bajo el dominio del cacique Tenu, desde el lugar llamado Comalle hasta la confluencia de los ríos que dan inicio al río Mataquito y sus habitantes se reconocían como “curis” (negro por el color de las aguas de la zona). Se estima que en la época de la fundación de la ciudad de Curicó (1744) habría unos 2.000 indios en ese sector y hasta principios de la república se mantuvo una organización nominal de agrupaciones en torno a un cacique.

Al sur de Aconcagua y hasta el río Bío Bío el territorio, luego del sometimiento militar pasó a poder de la Corona Hispánica en virtud de la Bula Intercaetera. La ocupación hispánica provoca un cambio drástico en la ocupación y explotación del territorio, característico de los Borbones se instaura una clara política fundacional y la entrega de las tierras en encomiendas. La tierra de los curis comenzó a repartirse en 1599, la primera merced fue concedida en Lora (1599), luego fueron concedidas las tierras de Bucalemu y Palquibudis (1604), Llico, sector de Iloca, Mataquito y Vichuquén (1609), siendo la zona costina la que genera el primer interés en los terratenientes.

Estos primeros colonizadores ocupan el territorio habitado por mapuches organizados en pueblos, entre ellos Teno, Vichuquén, Mataquito y Rauco a lo largo de toda la zona que arma la ribera del Río Mataquito. Esto provoca la migración paulatina de los mapuches a nuevos parajes a levantar nuevas rucas hasta desaparecer, hacia los siglos XVII y XVIII los pueblos de Teno, Rauco y Mataquito por entero. Paralelamente otros nuevos pueblos se crean a fines del periodo colonial con el término de la encomienda, subsistiendo hasta fines del periodo colonial, constituidos legalmente como pueblos de indios.²

En el territorio conocido como Isla de Curicó, comprendido entre los ríos Teno y Lontué, desde la cordillera hasta la junta de dichos ríos, las mercedes de tierra se iniciaron el 1609 y terminaron en 1708, produciéndose durante este tiempo también la subdivisión de la tierra, hasta quedar repartida en numerosos predios al fin de la colonización.

La primera merced de tierras que se hizo en el Valle de Teno, en el antiguo asentamiento de indios curis, se extendía desde “Punta del Monte” al norte del Teno, hasta la confluencia del Quetequete con el Lontué. Era una ubicación de gran importancia por el poder productivo de los terrenos.³

Paralelamente con estas mercedes empezó el proceso de subdivisión de la propiedad, disgregándose las tierras concedidas para formar estancias más reducidas. Algunas de estas haciendas seguirán sobreviviendo hasta épocas contemporáneas y constituyendo un exponente de la tradición regional. La estancia de Curicó desempeñó todo su papel antes de la fundación de la Villa, contribuyendo a ella en todas sus etapas. Esta estancia es subdividida en varias tierras hasta desaparecer el nombre de la vieja estancia de Curicó, sobreviviendo la estancia de Tutuquén, formada de una sus tierras.

El desarrollo de una estructura hacendal y el descenso de la población indígena plasma en la zona central del país el sistema de inquilinaje, que permitió por una parte a los estancieros el control de los límites de sus tierras. El inquilinaje se basa en pagos de regalías entre las cuales está la vivienda que conforma grupos con dependencias de uso común, fortaleciendo lazos de

² RAUL MOLINA OTAROLA (2003), El estado chileno, el territorio y las tierras mapuche, Comisión Verdad Histórica y Nuevo Trato

³ TOMAS GUEVARA (2010). Historia de Curicó. Capítulo III. Editorial del Cardo. En Biblioteca Virtual Universal (www.biblioteca.org.ar)

dependencia con el terrateniente. No son pocos los agricultores que se opondrán a la idea de fundar pueblos, rechazando la idea de abandonar sus casas y alejarse del lugar de trabajo. Hasta principios del siglo XX se mantendrá esta forma de ocupación basada en los lazos de inquilinaje como oposición frente a la progresiva migración campo-ciudad.

En la primera mitad del siglo XIX aumenta el cultivo de viñedos, en el centro de la región curicana casi no hay hacienda que no tenga su plantación, y su bodega, y dado que en la costa la vid no fructifica debidamente, se produce una alta concentración alrededor de la ciudad de Curicó, aumentando la supremacía económica del centro por sobre la costa.

I.3 LA CIUDAD DE CURICÓ

I.3.1.- Primera Fundación

La Isla de Curicó estaba poblada por rancherías de indios y un pequeño grupo de españoles convirtiéndose en una primera fase en la Villa de San José de Buena Vista. Allí, en el año 1735 se establece el convento de recoletos franciscanos de la Virgen de la Velilla; dándole al caserío otro nivel de importancia y generando un mayor poblamiento.

Es importante destacar que el origen de la vida civil y social de un pueblo en las fundaciones españolas, ocupaban las cercanías de alguna iglesia establecida de antemano, como ocurrió en Curicó, a partir de la construcción del más antiguo de sus conventos, donde confluyen los ríos Mataquito y Guaiquillo, en el sector de Convento Viejo, en la localidad de Tutuquén.

Esta agrupación toma el nombre de “Curicó” y de “San José de la Buena Vista”, que ya tenía la isla entera, y en 1743, el entonces Gobernador don José Antonio Manso de Velasco funda formalmente “San Joseph de Buena Vista”; aunque prevalece el nombre indígena de “Curicó”.⁴ En 1751 un fuerte temblor destruyó casi por completo los edificios de la antigua villa, dejando en total abandono el primer convento franciscano, el que se traslada en 1758 a la ubicación actual de la Iglesia San Francisco de Curicó. Con los años el sector del convento Franciscano es llamado “llano de Recoleta”, desde el cual parte hacia el oriente un callejón que pasa primero por el Convento Franciscano y empalma con el Camino real de la Frontera (actualmente Avda. España)

I.3.2.- Traslado a su actual ubicación

Debido a que el emplazamiento original en la confluencia de los ríos Mataquito y Guaiquillo, generaba una condición de humedad que se consideraba insano, los vecinos elevan una petición formal a la Junta de Poblaciones para que la villa se estableciera en un nuevo emplazamiento.

Figura I-3 Plano de Curicó de 1743



Fuente: Historia urbana del Reino de Chile / Gabriel Guarda. Santiago: Andrés Bello, 1978, en <http://www.memoriachilena.cl>

⁴ RENE LEON ECHAIZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 1, Capítulo Segundo. EL PROCESO DE LA FUNDACIÓN (1744-1747) 4. Visita del Gobernador don José Manso de Velasco y Petición de los Vecinos, 4. Donación de Tierras. 8. Primitiva Villa de San José de Buena Vista. Ediciones Alfaomega.

Este tipo de traslados o transmigraciones, como se decía entonces, no era fuera de lo común en su época, y la solicitud es atendida.⁵

Figura I-4 Plano de la ciudad de Curicó de 1807

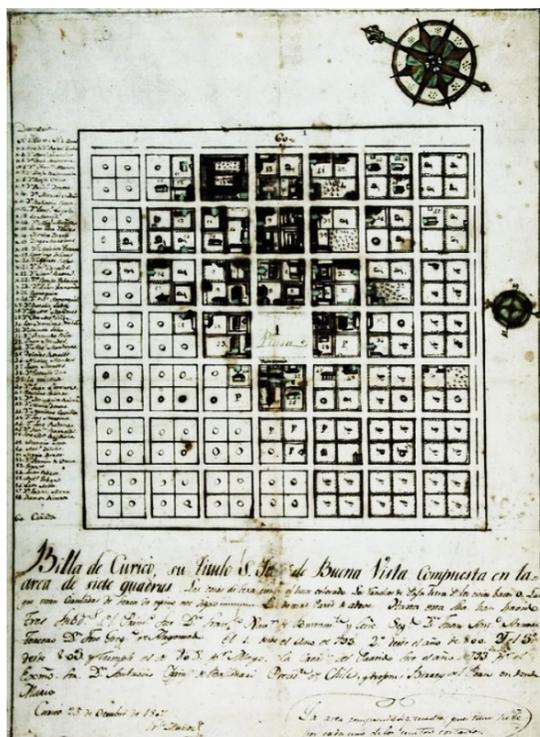
Es así que una Junta de General de Vecinos, presidida por el corregidor, decide el traslado al terreno correspondiente al llano a los pies del “cerrillo de Curicó”, para lo cual se concretan las donaciones de terreno necesarias, a cuyo costado sur corre el río Guaiquillo del cual se extraerá agua para el canal que serviría al pueblo. El 10 de Octubre 1747 queda oficialmente ordenado el traslado de la Villa, que se organiza en un damero según las “instrucciones” y “ordenanzas” estipuladas para la Fundación de villas.

La cuadrícula finaliza en sus cuatro costados con una zona baldía de terreno, que hoy en día forma la Alameda y las Avenidas Camilo Henríquez, O’Higgins y San Martín. La Plaza se localiza en el centro geométrico. A los costados de la plaza se sitúan, como en muchos otros casos, los edificios más representativos de la población con las fachadas más nobles y/o el mayor volumen. Los restantes costados de la plaza se destinan a los más importantes vecinos.⁶

La influencia de las órdenes religiosas en las fundaciones se expresó en varios casos, como el de Curicó, en el traslado de conventos rurales, que en este caso hace que la traza se divida en 4 sectores atendidos por distintas órdenes mendicantes.⁷

En los primeros años la mayoría de las casas fue edificada al centro de los solares, dando frente a la calle el muro divisorio, muy semejante a algunas construcciones campesinas. Con los años se fue construyendo un tipo más urbano, típicamente colonial, con frente a la calle, con tienda en la esquina, con patios que iban graduando la vida pública y privada hacia el interior.

La primera obra pública fue el canal del pueblo, que se inició en 1747, prestando servicios hasta el año 1782, cuando fue reemplazada por la “acequia del rey”. La ciudad mantiene su vínculo activo con la vida rural y muchas personas tienen fincas en las afueras, constituyendo lo que se llamó “goteras de la villa”. Hacia el lado oriente se formó el núcleo más densamente poblado debido a la proximidad con el convento franciscano.⁸



Colección Archivo Nacional, realizado por Francisco Muñoz, en <http://www.memoriachilena.cl>

⁵ RENE LEON ECHAZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 1, Capítulo Segundo. EL PROCESO DE LA FUNDACIÓN (1744-1747) 10. Inconvenientes de la ubicación de la Villa. Petición de los vecinos. Ediciones Alfaomega.

⁶ RENE LEON ECHAZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 1, Capítulo Segundo. EL PROCESO DE LA FUNDACIÓN (1744-1747) 11. Diligencias para el Traslado de la Villa. 12. Donación de los terrenos por don Pedro Barrales. 13. Toma de Posesión del suelo en nombre del Rey. Ediciones Alfaomega.

⁷ Guarda, Gabriel, Historia Urbana del Reino de Chile.

⁸ RENE LEON ECHAZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 1, Capítulo Tercero. LA VILLA COLONIAL 1. Era de la Villa Colonia, 2. El reparto de Solares, 3. El progreso de la Villa en Formación, 4. Las primeras obras públicas: canal de riego del pueblo, cárcel y cabildo. Ediciones Alfaomega.

I.3.3.- Curicó en el siglo XIX

La independencia genera efectos en Curicó, ya que junto a San Fernando y Talca, son las primeras 3 villas de la zona central que ponen término a la dominación española. En los años de lucha independentista la región es el centro de muchas operaciones y siendo sus caminos tránsito obligado de ejércitos se produjo todo tipo de perjuicios y contratiempos, con una situación económica desastrosa.⁹

En 1826 Curicó fue designada capital de la provincia de Colchagua, y se constituyó en centro de una vasta e importante región y en 1830 Curicó recibe el título de Ciudad, dejando de ser así la “Villa” colonial. En 1840 Curicó deja de ser capital de la provincia, y asume ese Rol San Fernando.¹⁰

A fines de la primera mitad del siglo XIX empezó a funcionar el cementerio en el emplazamiento que tiene hasta hoy en día, fue plantada y trazada la “Alameda de las Delicias”, se empedraron con piedras de río algunas calles (San Francisco y actual Argomedo), se adquirió para la municipalidad el dominio del Cerro Condell actual. Hubo cierto desarrollo de carácter educacional, se aumentaron las escuelas primarias y se creó un colegio femenino. Otros progresos locales lo constituyen la creación de un Hospital y del Juzgado.¹¹

Las cuatro cañadas coloniales que ahora se llaman avenidas, son nominadas con el nombre de próceres de la independencia: Camilo Henríquez la cañada del “Padre”, O’Higgins la cañadilla del “Hospital Viejo”, San Martín la cañadilla del “Hospital” y Alameda de las Delicias la cañada. Algunas de estas debieron rectificar y/o ensanchar sus trazados. La avenida O’Higgins fue sin duda la más atrasada de la época y solo tuvo un mayor desarrollo cuando se construyó la estación de ferrocarriles en sus proximidades.

Figura I-5 Plano de Curicó de 1895



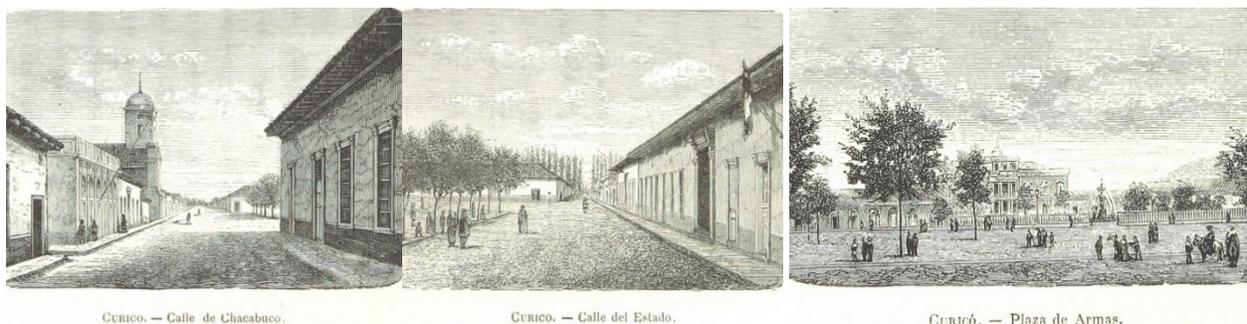
Colección Biblioteca Nacional. Nicanor Boloña: Álbum de planos de las principales ciudades y puertos de Chile n www.memoriachilena.cl/602/w3-article-68089.html

⁹RENE LEON ECHAZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Primero. LA INDEPENDENCIA (1810-1821)11. Ediciones Alfaomega.

¹⁰RENE LEON ECHAZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Segundo. ALBORES REPUBLICANOS (1822-1837) 4. Bajo el régimen federal a) Curicó Capital de Colchagua. Ediciones Alfaomega

¹¹ RENE LEON ECHAZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Segundo. ALBORES REPUBLICANOS (1822-1837) 7. Fisonomía regional en esta época. Ediciones Alfaomega

Figura I-6 Imágenes de hace 140 años



Fuente: Leal Cristián, Así era tu ciudad hace 140 años: Talca, Limache, Curicó, Cauquenes y San Fernando. 5 de Febrero 2014. Nota publicada en www.biobiochile.cl

“En estas cuatro avenidas se desarrolló por mucho tiempo la vida urbana de Curicó, las calles interiores limitaban en ellas, y solo uno que otro callejón particular permitía la salida hacia el campo”¹².

Figura I-7 Imagen de la Alameda

Especial mención merece la Alameda que por estos años pasó a consolidarse como paseo público. En el extremo norte se trazaron jardines en un espacio ovalado (hoy existente y conocido como “ovalado”), más al norte estaba el “Campo de Marte”, que actualmente es el Parque Balmaceda. Por el extremo sur llegaba solo hasta Avenida San Martín, solo en 1860 gracias a la donación de terreno de un vecino pudo prolongarse hasta el río Guaiquillo.¹³



Fuente Imágenes: chiledel1900.bolgspot

En 1875 se obligó a cada vecino que deseara reedificar su casa esquina, lo hiciera cediendo un triángulo de 4 metros para facilitar la visión y ensanche de las calles (ochavo). En este mismo año ya se advertía que las calles encuadradas dentro de las cuatro avenidas eran insuficientes para contener el movimiento de la población, y sobre todo su futura expansión; por lo cual se dictó una ley que declaró de utilidad pública los terrenos necesarios para prolongar

hacia el norte las calles Yungay, Rodríguez, Peña y Membrillar hasta el camino a la costa (actual calle Freire); y hacia el sur las calles Peña, Membrillar, Chacabuco y Avenida O’Higgins hasta el río Guaiquillo; por el oriente las calles Villota y San Martín hasta el camino de San Francisco (actual calle las Heras), y por el poniente las calles Buena Vista (actual calle Prat), Merced, Estado, San Francisco y Villota, hasta la actual línea de tren. Esto permitió la expansión de la ciudad hacia el norte y hacia el sur.¹⁴

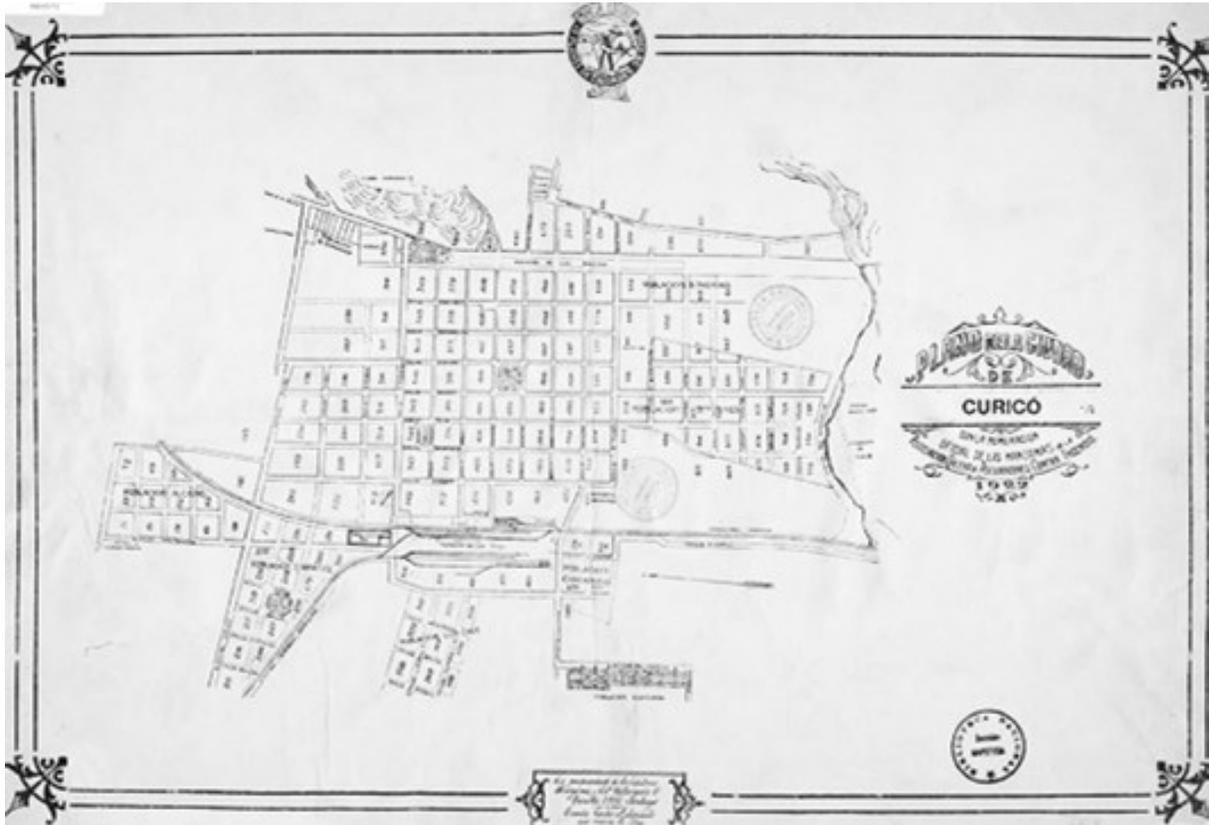
¹² RENE LEON ECHAIZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Tercero: AVANCE Y FIN DEL SIGLO XIX (1837-1900), 4. La ciudad de Curicó entre 1865 y 1900, a) Aspecto general. Ediciones Alfaomega.

¹³ RENE LEON ECHAIZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Tercero: AVANCE Y FIN DEL SIGLO XIX (1837-1900), 4. La ciudad de Curicó entre 1865 y 1900, a) Aspecto general. Ediciones Alfaomega.

¹⁴ RENE LEON ECHAIZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Tercero: AVANCE Y FIN DEL SIGLO XIX (1837-1900), 4. La ciudad de Curicó entre 1865 y 1900, b) Prolongación de calles. Ediciones Alfaomega.

I.3.4.- Curicó del Siglo XX

Figura I-8 Plano de Curicó siglo XX



Al empezar el siglo XX el departamento de Curicó tenía una población de más de 65.000 habitantes y el de Vichuquén casi 38.000. Se advierte un notable incremento de la ciudad mas allá de sus habituales límites (las 4 avenidas que la demarcaban durante la colonia y que fueron tímidamente prolongadas durante el siglo XIX).¹⁵

Durante el siglo XX el fenómeno de la expansión urbana adquiere nuevos caracteres y mayores proporciones. Se inicia la formación de nuevas poblaciones, más allá de las 4 avenidas con la consecuente apertura de nuevas calles; destacan la **población “Alcaíno”** ubicada al norte de la Avda. Freire, la **población “Luis Cruz”** al poniente de la Estación de Ferrocarriles, la **población “Contardo”** al poniente de la Avenida Trapiche, la **población “Santa Inés”** en el sector sur, **población “El Buen Pastor”** en calle Chacabuco frente a actual iglesia la Merced. Más tarde se formaron las **poblaciones Caupolicán, Mardones, Mataquito, Curicó y Empleados Públicos.**

¹⁶

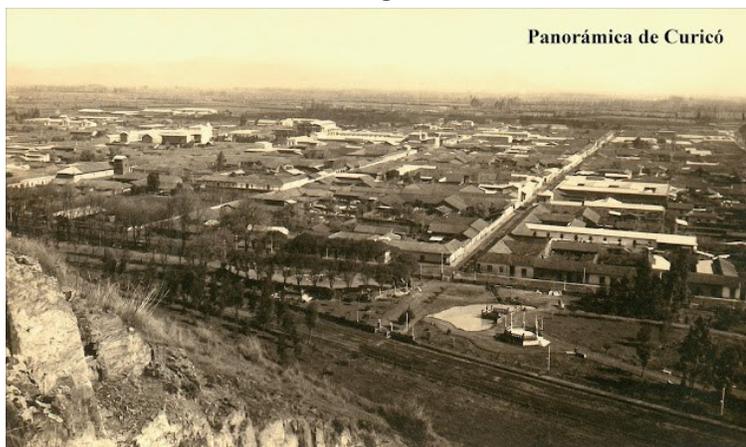
¹⁵ RENE LEON ECHAIZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Cuarto: EL SIGLO XX, 2. Se inicia el siglo. Ediciones Alfaomega.

¹⁶ RENE LEON ECHAIZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Cuarto: EL SIGLO XX, 3. Progresos locales. Ediciones Alfaomega.

Figura I-9 Panorámica año 1900

Por ley, en septiembre de 1908 se estableció que las calles de Curicó comprendidas entre las cuatro avenidas debían tener un ancho mínimo de 15 metros, exigible a medida que los propietarios fuesen edificando o reconstruyendo.¹⁷

Marca el inicio del siglo la instalación, en 1912, del servicio de alcantarillado que reemplazaría el colonial sistema de acequias; el cambio del sistema de alumbrado de calles de gas a electricidad en 1904; cambio, en 1903, de empedrados de veredas por empedrado de veredas por



Fuente Imágenes: chiledel1900.bolgsport

el inicio de funcionamiento del servicio telefónico público en 1903; la creación del Liceo de Niñas y de la Escuela Normal en 1906; fundación del Banco Comercial de Curicó en 1906; la creación de la Segunda Compañía del Cuerpo de Bomberos en 1902; fundación de la Sociedad de Ferias Regionales en 1907; fundación del Asilo de la Infancia "San Ramón" a cargo de las religiosas mercedarias en 1905; el cambio de arborización de la plaza en 1910 con la plantación de palmeras que se mantienen hasta nuestros días; la instalación de la estación Sarmiento para el ferrocarril a Santiago en 1911; la construcción del ferrocarril de trocha angosta de Curicó a Hualañé en 1912; la construcción de la Asistencia Pública en 1922; entre otros. Se produce la formación de diversas instituciones de carácter privado como clubes y sociedades y algunas instituciones bancarias de la capital abren agencias en Curicó.¹⁸

En 1961 y 1962 fueron realizadas obras de adelanto como el inicio de la movilización colectiva urbana, la construcción de organismos estatales de **las poblaciones Mataquito y Curicó**, la construcción de un nuevo edificio para la Cárcel.

Destaca la confección del Plano Regulador de la Comuna de Curicó de autoría de los arquitectos Alberto Sartori y Mario Recordón.¹⁹

La vida rural en la provincia de Curicó no ofrece aspectos singulares durante el siglo 20, tampoco la agricultura difiere esencialmente de la del siglo anterior, asimismo las poblaciones rurales continúan con el mismo carácter salvo algunos progresos locales. El regadío de los campos se incrementa notablemente con la apertura de nuevos canales, lo que experimentan mejoras materiales y de organización.²⁰

Los caminos experimentan una notable evolución, adaptándose a los requerimientos de los medios de transporte moderno, las carretas se reemplazaron por diversos tipos de coches.

Desde la segunda mitad del siglo XX se produce sucesivamente un crecimiento urbano por expansión, bajo la figura de poblaciones o conjuntos planificados. Desde la prolongación de calles

¹⁷ RENE LEON ECHAIZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Cuarto: EL SIGLO XX, 3. Progresos locales. Ediciones Alfaomega.

¹⁸ RENE LEON ECHAIZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Cuarto: EL SIGLO XX, 3. Progresos locales, 10. Bancos e instituciones, 11) Educación y cultura. Ediciones Alfaomega.

¹⁹ RENE LEON ECHAIZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Cuarto, El Siglo XX, 3. Progresos locales. Ediciones Alfaomega.

²⁰ RENE LEON ECHAIZ (1997) Historia de Curicó, Tomo 2, Capítulo Cuarto: EL SIGLO XX, 5. La vida rural. Ediciones Alfaomega.

que trajo el consiguiente poblamiento, primero a lo largo de las vías principales, y luego en distintos terrenos donados por benefactores o gestionados comercialmente para la construcción de poblaciones.

Lo que en un inicio fue una ocupación semi rural de pocas familias que vivían en el “campo”, camino a Romeral, Zapallar, Comalle, Tutuquén, Rauco, Los Niches entre otros, se profundiza en los últimos 30 años provocando la consolidación de barrios semi rurales de familias acomodadas en esos sectores, con loteos de parcelas de agrado al inicio en Camino Los Niches, y más recientemente en sector de Zapallar y camino a Rauco.

I.4 CARACTERÍSTICAS IDENTITARIAS

Vinculación regional, históricamente Curicó ha formado parte de un sistema de localidades vinculadas, por motivos eclesiásticos, militares, políticos y territoriales. Punto clave en la estrategia colonizadora del territorio. Esta situación se extiende de mar a cordillera hasta nuestros días, ya sea porque Curicó ejerce primacía comercial, o porque las localidades menores de la provincia ofrecen atractivas oportunidades de trabajo o recreación

Dependencia rural, históricamente la ciudad ha mantenido su vínculo productivo con el territorio circundante, la agroindustria está presente en el entorno de la ciudad, y de sus áreas urbanas interconectadas. Esta relación se ha mantenido históricamente, toda vez que siempre hubo familias terratenientes que mantuvieron su residencia en sus fundos o parcelas, cercana a las faenas agrícolas.

Devoción cívica y religiosa, heredada seguramente de su intenso proceso fundacional y del protagonismo tenido en la en hechos de la historia regional y nacional. Se manifiesta en actos y fiestas que se celebran permanentemente, donde la participación social es relevante.

Vida Barrial, presente en una gran cantidad de poblaciones y villas residenciales, con equipamientos vecinales (de deporte, sociales y religiosos). Esta tipología de crecimiento urbano ha sido la principal manera de poblamiento fuera de las 4 avenidas históricas, con distintas morfologías urbanas y un fuerte sentido identitario para los vecinos.

II.- MARCO REGULATORIO VIGENTE

En lo respectivo al marco de ordenamiento territorial vigente para esta comuna que conforma la base para el estudio de modificación del Plan Regulador Comunal (en adelante PRC), se reconoce la existencia de diferentes escalas de planificación y ordenamiento del territorio, desde un nivel regional hasta uno comunal.

En la escala regional la Estrategia de Desarrollo Regional (en adelante EDR) es el instrumento de largo plazo que define, en el sentido más amplio, cómo se logrará el desarrollo de la región y dónde estarán puestos los acentos que darán pie a dicho progreso. Es definido también como un acuerdo social acerca de los escenarios regionales a largo plazo y las iniciativas necesarias para alcanzarlos.

También a escala regional, existe por parte del Gobierno Regional del Maule un Plan Regional de Ordenamiento Territorial (en adelante PROT), “definido como un método que posibilita la especialización de los objetivos económicos, sociales, culturales y ecológicos de la sociedad, todos los cuales están contenidos en las Estrategias de Desarrollo Regional (ERD)”.

A una escala intermedia con la comuna, está en fase aprobatoria un Plan Regulador Intercomunal cuyo territorio de planificación abarca las comunas de Curicó, Romeral, Teno, Rauco, Sagrada Familia y Molina.

A escala comunal los instrumentos de planificación son el Plan de Desarrollo Comunal (en adelante PLADECO) y el PRC, los que se describen en este punto más adelante. El PRC orienta el proceso de desarrollo físico y funcional de las áreas urbanas de acuerdo a lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC) y su ordenanza.

I.1 Estrategia de Desarrollo Regional

Esta EDR es el resultado del trabajo coordinado entre el Gobierno Regional del Maule y la Universidad de Talca

La visión actualizada del desarrollo regional y sus objetivos estratégicos al año 2020 se basan en una idea fuerza que define “el Maule” como “una región atractiva, que conjuga tradición, modernidad y apertura al mundo”. En función de ésta y del ejercicio de actualización se definieron 12 variables-efecto que representan el concepto de desarrollo: (1) Pobreza e Indigencia; (2) Competitividad económica y productiva; (3) Salud, calidad y acceso; (4) Alfabetismo, cobertura y calidad educacional; (5) Distribución del ingreso; (6) Habitabilidad social; (7) Empleo; (8) Seguridad pública; (9) Capital social y cívico; (10) Sustentabilidad ambiental y territorial; (11) Identidad cultural; y finalmente, (12) Capacidad de gobierno. Igualmente se definen las variable-cause, como los ejes orientadores que determinan este desarrollo.

Son éstos los lineamientos estratégicos para el desarrollo de la región. Respecto del desarrollo territorial se considera consecuencia de diversas variables causa emergentes de la interacción del entorno y el interno de la Región, mientras que el entorno (nacional e internacional) define las condiciones de borde para el desarrollo.

Entre los datos socio económicos actualizados, cuyos indicadores indican al Maule bajo la media nacional, se observa que Curicó es la provincia con mayor ingreso autónomo, y Cauquenes la de menor. Estas diferencias se observan aún más marcadas a nivel comunal, registrándose diferencias por sobre un 300% entre las comunas de Curicó y Retiro. De tal modo se trazan metas y plazos que permitan modificar estos indicadores al año 2020.

En el ámbito de un Instrumento de Planificación Territorial (en adelante IPT), se detallan a continuación aquellos lineamientos y/o estrategias aplicables en la toma de decisiones (criterios y objetivos) de este estudio de plan regulador, ya que otros se refieren a estudios de otros niveles de planificación o de otros sectores.

- Es el caso en la dimensión social superar el déficit habitacional, a considerar con provisión suficiente de suelo urbano para paliar este déficit en las propuestas de modificación de zonas residenciales y así asegurar las condiciones de acceso equitativas a programas habitacionales para la población.
- En la economía regional, los recursos y la localización territorial se abordan con la definición de usos de suelo y condiciones urbanísticas propicias para gestionar en las zonas de interés regional las potencialidades económicas, productivas, naturales, culturales y turísticas que permitan a esas comunidades resolver la sostenibilidad territorial, priorizándolos con base técnica y política.
- En cuanto a territorio, infraestructura y medio ambiente, tras “un ordenamiento territorial sustentable con asentamientos humanos que mejoren la calidad de vida de sus habitantes” se establecen estrategias para el desarrollo urbano y territorial:
 - de complementariedad y conectividad cuyos objetivos serán planificar el crecimiento y expansión de las ciudades principales y las inversiones en los principales servicios sociales (educación y salud) como parte de un sistema compuesto por pueblos y villorrios que los rodean, de modo de mejorar la conectividad y aminorar la concentración excesiva en el centro o ciudad principal. Y fortalecer un sistema

sustentable de interconectividad entre las ciudades y poblados para potenciar centros o zonas deprimidas de la región, fortaleciendo los medios de comunicación vial y de información

- Continuidad de los procesos de planificación Desarrollar una política y capacidades en el gobierno regional y local que promueva la organización de todo el territorio en el largo plazo, obligando a respetar los procesos de planificación del territorio más allá de los periodos de cada gobierno, considerando el potencial de los distintos territorios e incorporando para ello la estrategia de gestión integrada de cuencas.
- En los instrumentos de planificación fomentar la planificación participativa del territorio y las ciudades. Incorporar con mayor énfasis en los instrumentos de planificación: la dimensión de identidad regional, patrimonio y diversidad cultural; la proyección de crecimiento demográfico y variables económicas; la regulación del crecimiento de las localidades de tal manera que se retarde lo más posible la captura y estrangulamiento de los caminos rurales por parte de los procesos de expansión urbana, para evitar la necesidad posterior de nuevas variantes a dichos poblados; la incorporación de ciclovías. Crear mecanismos de compensación o subsidio para expropiaciones, adquisiciones y restauraciones de bienes patrimoniales. Fortalecer el papel de los espacios públicos urbanos de calidad como elementos que contribuyen al bienestar, recreación, la articulación social e imagen de las ciudades. Esto a través de la adecuada planificación de paquetes de vivienda, la creación y mejora de espacios peatonales y la planificación del crecimiento y expansión de los centros urbanos.

II.1 Plan Regional de Ordenamiento Territorial

El análisis de los centros poblados desarrollado en el contexto de este instrumento, perfila el destino de la región como “*un agro polo alimentario*”, lo que mantendría un carácter rural porque su economía, servicios y redes están en función de este espacio territorial. En un escenario de nueva ruralidad señala que es fundamental el desarrollo “*de una trama vial regional que se estructure en base a sus ejes transversales y longitudinales recorra, unan, interrelaciones y potencien el desarrollo de sus localidades de menor rango*”.

De manera particular, el PROT identifica en la región del Maule “desafíos propios de la superposición de intereses relacionados con el desarrollo económico- productivo, la protección de recursos y servicios ambientales, las dinámicas demográficas y sociales, y la conservación de los valores culturales y patrimoniales que confieren al territorio regional una condición singular y representativa a nivel nacional”. La zonificación regional se estructura fundamentalmente en función del sistema de cuencas como límites biogeográficos con el fin, entre otros, de que cada territorio productivo tenga una responsabilidad compartida en la gestión hídrica de su territorio en relación con el total.

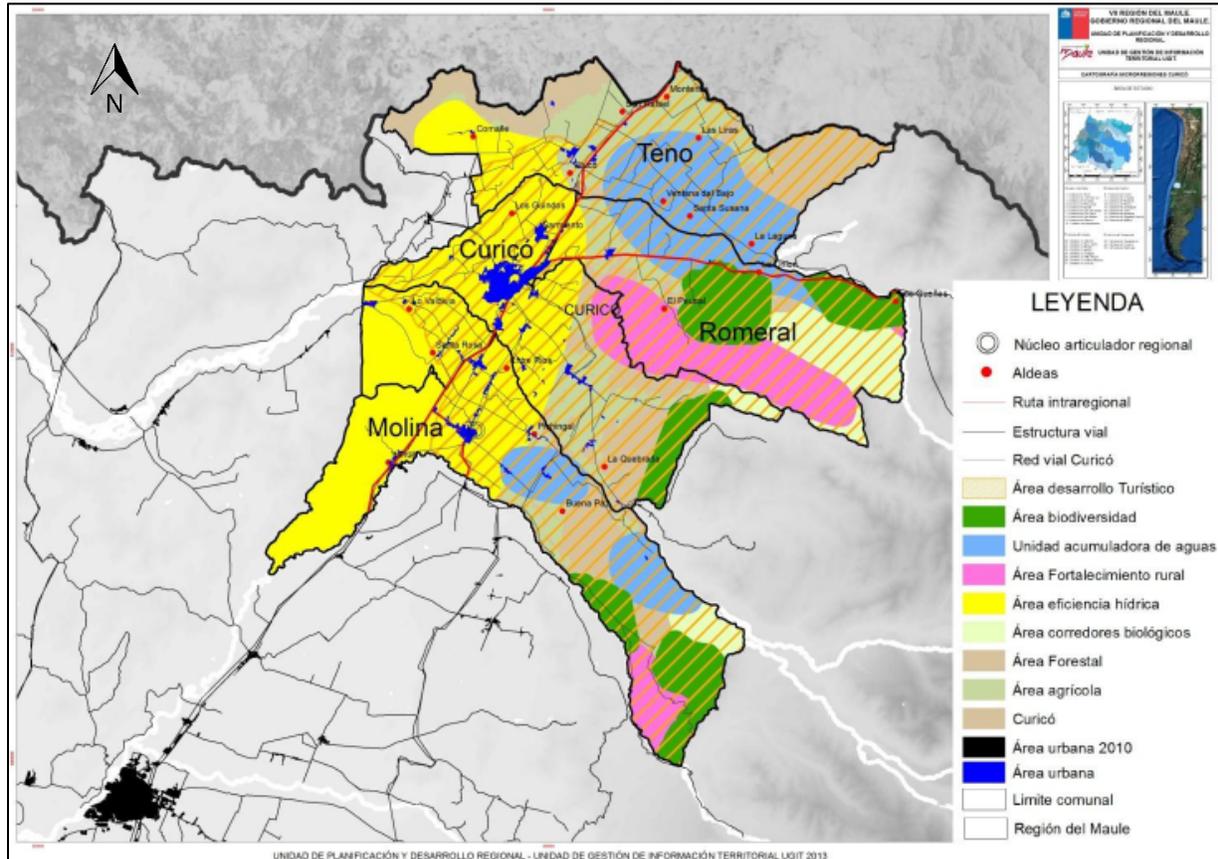
El PROT identifica en la región del Maule una estructura de centros poblados basada en el contexto geomorfológico. En este sentido, se reconocen cuatro áreas coincidentes con la división político-administrativa provincial. El desarrollo de estas áreas es marcadamente longitudinal en torno a los ejes de los ríos Maule y Mataquito, distinguiendo unidades territoriales en sentido oriente-poniente. En el sentido descrito, la provincia de Curicó es la más marcadamente transversal, siendo su división político administrativa concordante con el trazado del río Mataquito. Forman parte de la provincia de Curicó las comunas de Curicó, Teno, Romeral, Molina, Rauco, Sagrada Familia, Hualañé, Vichuquén y Licantén.

Se identifica que la comuna de Curicó forma parte de una unidad territorial denominada ‘Valle de Curicó’ compuesta por las comunas de Romeral, Curicó, Molina y Teno; para esta unidad se determina potencialidades asociadas a la oferta turística vitivinícola, gastronómica y asociada a

sectores naturales de alto valor ambiental; a su vez, releva las buenas aptitudes agrícolas del territorio.

Los conflictos principales del sector se asocian a la disponibilidad de aguas para riego y producción energética, así como el escaso nivel de poblamiento de sectores precordilleranos. También se incluye en la zonificación una unidad “Curicó Precordillera” y “Paso Vergara” que afectan a las áreas rurales de la comuna, como se ilustra

Figura I-10 PROT: Microrregión Valle de Curicó



Comunas:	Teno, Curicó, Molina y Sagrada Familia.
Superficie:	1.903,90 km²
Población:	147.986 habitantes (Censo 2002)
Vocaciones:	Zona de conectividad, zona articuladora urbano-rural, zona de fortalecimiento rural.
Conflicto:	Sobre otorgamiento derechos de aguas.
Requerimiento:	Requiere una mejora sustancial en la eficiencia hídrica y la construcción de embalses.
Actores:	Gobierno Regional del Maule (GORE), Ministerio de Obras Pública (MOP) y Servicio de Evaluación Ambiental (SEA).

ÁREAS PRESENTES EN EL TERRITORIO		ÁREAS DEL TERRITORIO POR USO	
Área para desarrollo turístico regional	ADTR	Rutas patrimoniales	1
Área de fomento a la eficiencia hídrica	AFEH	Descarga de aguas	NO POSEE
Área de fortalecimiento rural	AFR	Corredor biológico	SÍ
Área de contención	ACO	Turismo	1.589,908 km ²
Área forestal	AFOR	Porcentaje superficie turismo	83,51 %
		Eficiencia hídrica	613,954 km ²
		Porcentaje superficie urbana	1,74 %
		Uso forestal	789,52 km ²
		Porcentaje superficie forestal	41,47 %

Figura I-11 PROT Microrregión Curicó Precordillera

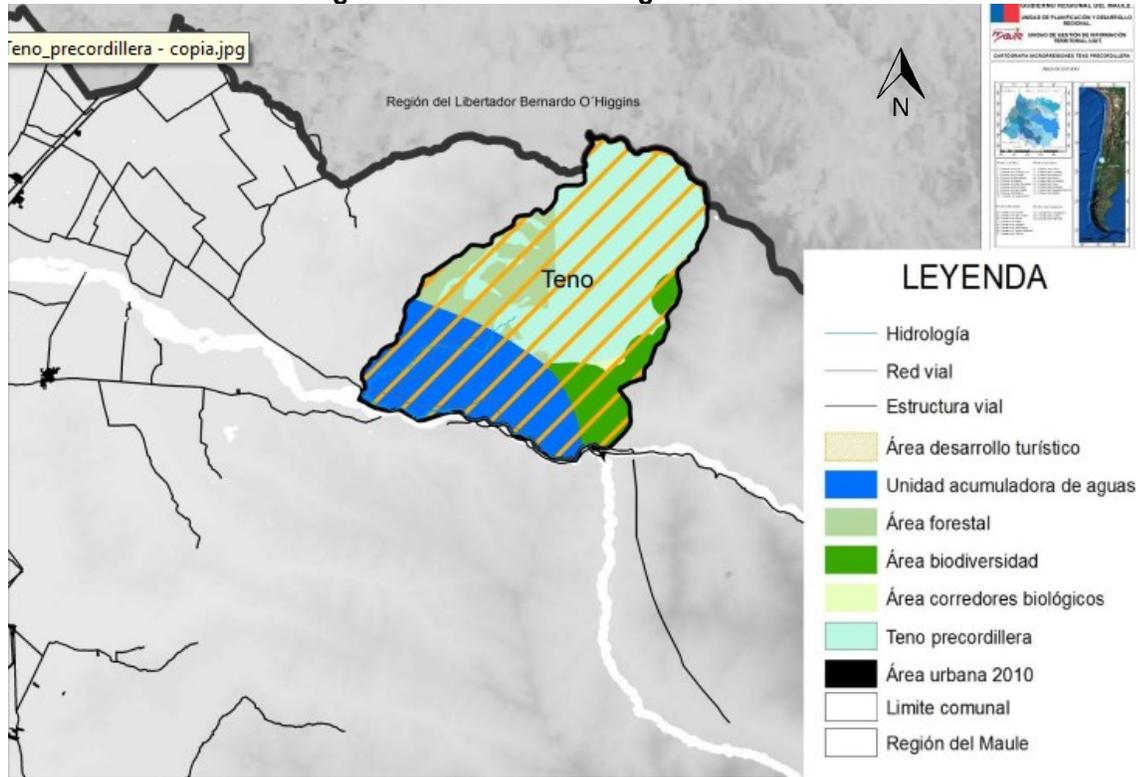
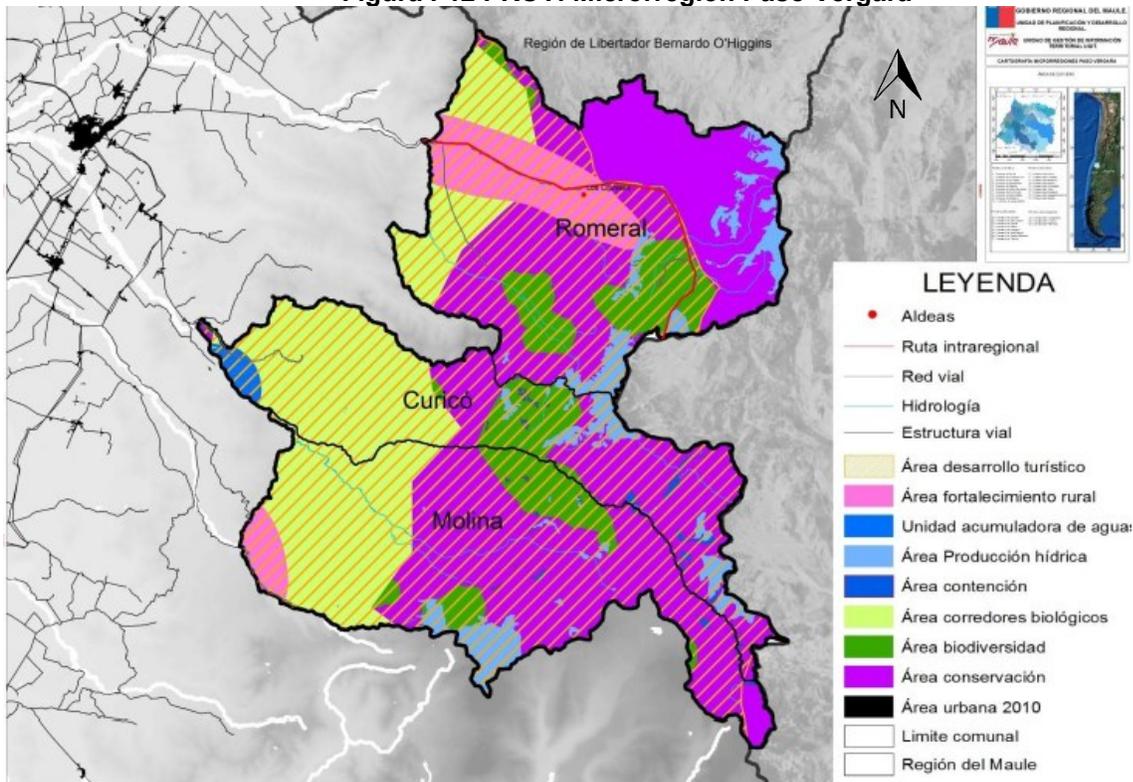


Figura I-12 PROT: Microrregión Paso Vergara



II.2 Plan Regulador Intercomunal de Curicó y comunas aledañas ²¹

II.2.1.- Antecedentes

Como se ha mencionado en el contexto regional, la estructura territorial que se articula en torno a Curicó, corresponde a la extensión transversal del valle del río Mataquito. En este sentido, y atendiendo a la articulación más inmediata de las comunas que circundan a esta comuna, el Plan Regulador Intercomunal de Curicó y comunas aledañas (en adelante PRIC) incorpora los territorios orientales de la provincia homónima, correspondiente a las comunas de Curicó, Romeral, Teno, Rauco, Sagrada Familia y Molina. Como señala el instrumento mencionado, estas comunas cubren una superficie de 5.953 km² y se integran territorial y funcionalmente por las relaciones entre las centralidades de sus entidades pobladas y actividades productivas.

El objetivo general del PRIC es “estructurar el territorio intercomunal de Curicó, generando un sistema jerarquizado de centros poblados con un criterio de concentración y gradualidad de los diversos usos de suelo y ocupación; asociado a la funcionalidad otorgada por las vías de interconexión, reconocimiento de la calidad de los suelos para el desarrollo de actividades productivas vinculadas a la condición de ruralidad del territorio”.

El sistema intercomunal de centros poblados reconoce la primacía de los asentamientos emplazados en el valle central, principalmente en torno a la ruta 5 sur. La hegemonía dentro del sistema corresponde a la ciudad de Curicó, sustentada en la concentración de equipamientos, actividades económicas y productivas que relevan su condición de Capital Provincial.

El PRIC incorpora como criterios para la planificación del territorio intercomunal por una parte la consolidación de las conurbaciones urbanas de las principales ciudades y áreas urbanas intermedias apuntando a un esquema descentralizado de poblamiento.

Se reconoce un escenario de máxima ocupación en un sistema urbano diversificado y desconcentrado que despliegue el potencial productivo a partir de las plataformas industriales y agrarias, así como de servicios. Los entornos de la Ruta 5 sur se conforman como un clúster urbano-industrial y corredor de paso que se distribuye en los sistemas urbanos y productivos de los territorios interiores oriente y poniente.

La propuesta de PRIC se rige por el siguiente criterio de sustentabilidad:

“El territorio Intercomunal de Curicó, que abarca las comunas de Curicó, Teno, Rauco, Sagrada Familia, Molina y Romeral, hace un uso eficiente de los suelos de mejor capacidad productiva (capacidad I, II y III) predominantes en el valle central; orientando su disponibilidad para el desarrollo de actividades agropecuarias. Este uso se complementa con buena calidad de vida del habitante rural, con un adecuado acceso a vivienda, servicios sanitarios, educación y otros equipamientos, preservando la capacidad y potencial productivo del suelo agrícola. La ciudad de Curicó se destaca como articuladora del territorio y, en conjunto con las localidades de Molina, Lontué, Romeral y Teno, son el centro de las actividades productivas de carácter intercomunal, que colindan con la Ruta 5. Las localidades de Los Queñes, La Estrella y Radal se desarrollan turísticamente respetando su entorno y los valores naturales del paisaje precordillerano. Los cauces de los ríos Claro, Lontué, Teno y Mataquito son corredores de biodiversidad con áreas verdes que se articulan con las áreas urbanas que atraviesan y áreas de equipamientos turísticos y recreacionales asociados a los terrenos rurales”.

La estructura de centros poblados propuesta establece una clasificación de asentamientos a partir de una jerarquía que identifica: Nodos articuladores centrales, centros poblados intermedios y centros poblados de vocación productiva que corresponden a la priorización de entidades

²¹ Se desarrolla este análisis con la versión disponible en la etapa de diagnóstico.

rurales dispersas en el territorio para fines de consolidación residencial y dotación de equipamiento básico complementario a las funciones de residencia.

La identificación de nodos y centros para el PRI es la siguiente:

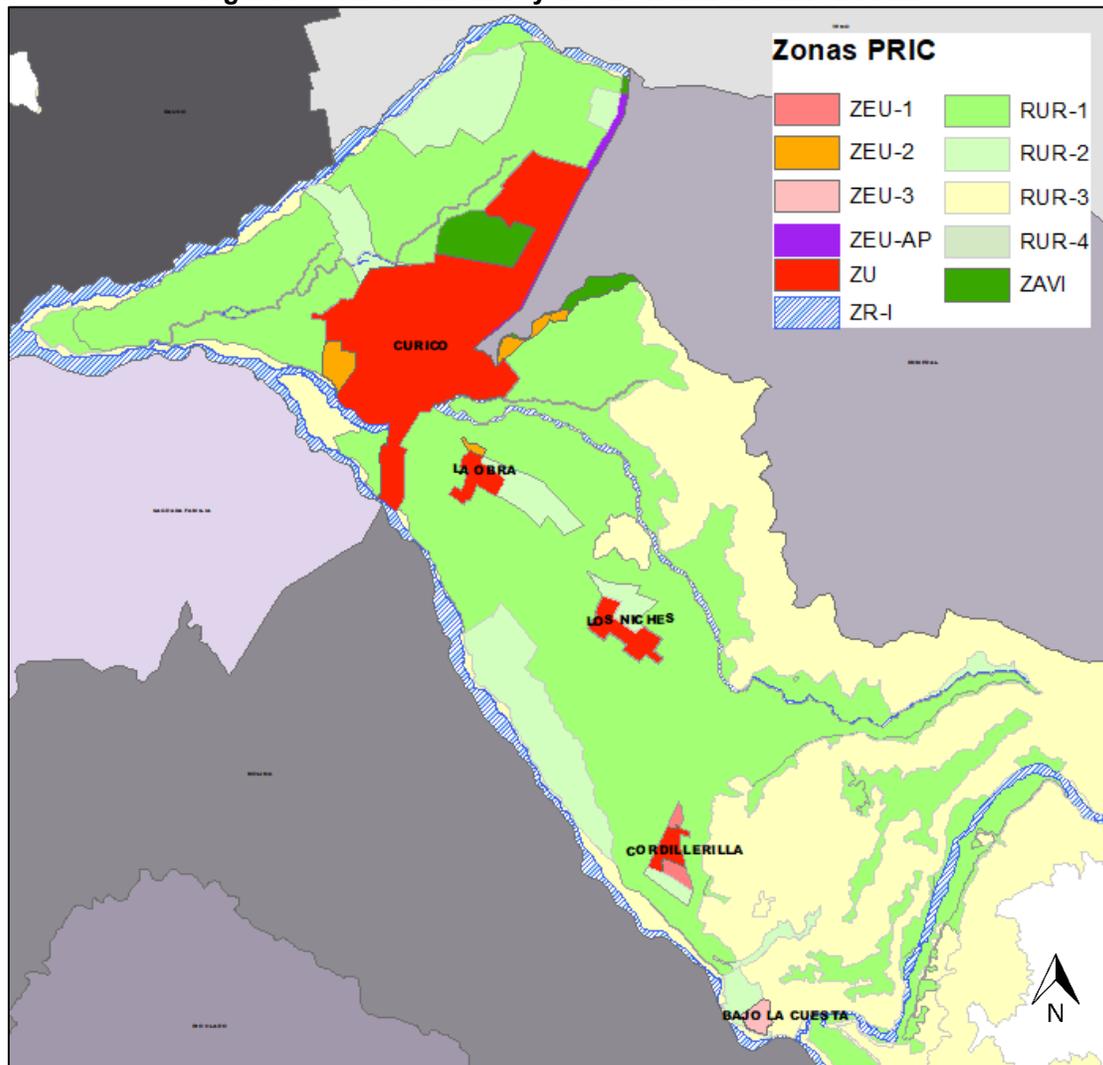
- Nodos articuladores centrales: Curicó-Sarmiento, Lontué-Molina.
- Centros poblados intermedios: Rauco, Teno, Romeral, Sagrada Familia, Los Niches, Itahue.
- Centros de vocación productiva: Villa Prat, Comalle, Pichingal, Cordillerilla.

El sistema de centros poblados se articula por los siguientes ejes territoriales:

- Ejes funcionales: J-620, K-16, J-65, J-45, J-30 I, J-40, J-60.
- Eje patrimonial natural cordillerano: J-55, J-685, K-275
- Ejes funcionales y productivos: vialidad secundaria de bajo estándar.

De manera específica para la comuna de Curicó, el PRIC identifica la siguiente zonificación:

Figura I-13 Áreas urbanas y de extensión urbana en PRIC



Fuente: elaboración propia en base a PRIC

Las zonas del PRIC que se aplican en la comuna están descritas de la siguiente manera, y se ubican como se ilustra en la figura anterior:

- a. Áreas Urbanas: Se reconocen las áreas urbanas determinadas por el PRC de Curicó del año 2011. En la comuna se encuentran determinadas como áreas urbanas (ZU en la figura anterior) las localidades de La Obra, Los Niches, parte de Cordillerilla, en conjunto con la ciudad de Curicó y su extensión norte hacia Sarmiento.
- b. Áreas de extensión urbana mixta residencial ZEU-1: *la integran áreas consolidadas del desarrollo urbano actual, siendo aptos para su incorporación al área urbana comunal.* En esta comuna corresponde a un área de extensión urbana localizada en torno al sector urbano de Cordillerilla, hacia el norte y sur.
- c. Áreas de extensión urbana mixta residencial ZEU-2: *corresponden a sectores en proceso de consolidación urbana, continuos espacialmente a las áreas urbanas existentes y dotadas de condiciones de ocupación, accesibilidad, factibilidad y suelo apto para acoger urbanización.* En Curicó son ZEU-2 el sector poniente de la ciudad, el área al oriente del Estero Guaquillo y hacia el nor poniente del área urbana de La Obra.
- d. Áreas de extensión urbana mixta residencial ZEU -3: *corresponde a los territorios destinados a acoger el crecimiento urbano mediante la consolidación de villorrios rurales en proceso de urbanización.* En la comuna de Curicó se incorpora bajo esta figura la localidad de Bajo La Cuesta.
- e. Zona de actividades productivas de impacto intercomunal ZEU-AP: *Son zonas de carácter productivo exclusivo que se emplazan en los alrededores de la ruta 5.* En la comuna de Curicó se emplazan adosadas a esta vía, al norte de la ciudad, y se corresponden con el área industrial de Curicó.
- f. Zonas verdes intercomunales ZAVI: *Corresponden a zonas asociadas al sistema intercomunal de áreas verdes de uso recreativo y de amortiguación entre otras zonas.* En la comuna se proponen entre Sarmiento y Rauquén (al norte del aeródromo) y asociadas al estero Guaquillo

II.2.2.- Comentarios

En este contexto, las condiciones normativas para la comuna de Curicó resultan desactualizadas y su aplicación dificulta la actualización del plan regulador comunal. Por una parte están los aspectos técnicos que a continuación se señalan, y por otra parte la falta de consideración con las estrategias definidas a nivel regional (EDR) y a nivel comunal (PLADECO) respecto de la participación de la comunidad. Ambos aspectos son parte del procedimiento establecido en la OGUC (Artículo 2.1.9.) e instruidos en circulares del MINVU (DDU 398)..

En cuanto a los aspectos técnicos, el principal problema se plantea con el polígono de ZU de Curicó y la zonificación que lo bordea. Implica un congelamiento del límite urbano. Esta situación es contradictoria con la potencialidad que representa la vialidad estructurante señalada, de nivel troncal, adyacente en los tramos de límite urbano norte y poniente, a los predios que la enfrentan. Predios que se encuentran en área rural (RUR-1 y RUR-2). También inhibe incorporar en la planificación comunal aquellos desarrollos consolidados como son el Campus de la Universidad de Talca, corregir situaciones de predios divididos con instalaciones productivas como es el caso en sectores camino a Tutuquén, o de loteos en los bordes como es el caso en sectores de Sarmiento. A lo cual se agrega la compleja aplicabilidad de las disposiciones señaladas para el área rural ajustadas a la aplicación del Art 55° de la LGUC en cuanto a los usos de suelo. Como por ejemplo en sector de la ruta J615 que conecta Zapallar con Los Niches se define área RUR-1 (sector con fuerte desarrollo agropecuario que cuentan con plantas agroindustriales) con usos prohibidos tales como “construcciones destinadas a complementar una actividad industrial con viviendas”, “construcciones industriales” “construcciones de turismo”.

La participación ciudadana, que al caso se canaliza a través del municipio, debería constar en los acuerdos de Concejo luego de ser informados formalmente de los contenidos del Plan por el asesor urbano. Si bien no está asignado este cargo profesional en Curicó, está adscrito a la Secretaría de Planificación. Este procedimiento no se realizó.

II.3 PLADECO

El PLADECO vigente orienta el desarrollo para el período 2017-2024, y en su síntesis de diagnóstico, entre los factores críticos se señalan problemas asociados al ordenamiento del territorio y a la gestión del riesgo que tienen relación con el PRC o en las áreas urbana, y que es:

- *“Falta de un instrumento de planificación urbana actualizado (Plan Regulador Comunal), que responda a las actuales necesidades de crecimiento de la ciudad y de los otros centros poblados de la comuna (Los Niches, La Obras, Zapallar, Sarmiento, Cordillerilla).”*

Otros problemas señalados corresponden a temas de gestión o a problemáticas del área rural, como es la pérdida de suelos agrícolas, puntos de inundación recurrente en la comuna, disminución de la disponibilidad del recurso hídrico, entre otros.

Con respecto al ordenamiento vial y gestión de tránsito, son del ámbito del PRC²² los siguientes problemas:

- *“Problemas de conectividad vial dentro de la zona urbana de Curicó y también con las comunas aledañas, sobre todo de la zona sur y poniente de la ciudad.”*
- *“La línea férrea actúa como un elemento segregador en la ciudad de Curicó, lo que ocasiona y aumenta los problemas de conectividad y congestión vial.”*

La identificación de potencialidades indica, para el ámbito del PRC :

- *“Construcciones patrimoniales que constituyen monumentos nacionales declarados por la Ley de Monumentos N° 17.288, y otras edificaciones que han sido incorporado en el Plan Regulador Comunal como inmuebles de conservación histórica.”*
- *“La presencia del Cerro Condell constituye un pulmón verde para la ciudad y el principal activo ambiental y paisajístico de la ciudad de Curicó.”*
- *“Tranquilidad y sustentabilidad son atributos que los habitantes reconocen de la comuna de Curicó, esto refleja un sentido importante de la identidad y apego por el patrimonio histórico - cultural de la comuna, expresando el orgullo de habitar en este territorio.”*
- *“La ciudad de Curicó puede ser catalogada como un centro urbano “caminable” con cercanía a servicios y comercio.”*

El PLADECO, a través de un proceso participativo, plantea una imagen objetivo sobre la base de las proyecciones (positivas) y las expectativas de desarrollo de la comuna, la cual se concentra en el siguiente concepto:

“Curicó comuna para vivir, se proyecta como un lugar amable e integrado”

Entre los componentes de esta imagen objetivo se especifica:

- *“Tendrá mejores condiciones de conectividad vial, crecerá de manera planificada, privilegiando el desarrollo de ciclovías, obras de mejoramiento del espacio público y de*

²² Es decir que solo algunos problemas, potencialidades, estrategias e iniciativas del PLADECO pueden orientar, , dentro de los límite urbanos, sobre la zonificación a modificar, las normas urbanísticas a proponer o sobre el sistema de espacios públicos que se definirán.

equipamiento comunal. Será una comuna más segura, más participativa, con menos contaminación y con mejores condiciones de habitabilidad en los sectores rurales.

- *Curicó forjará su desarrollo económico fortaleciendo los servicios, el comercio, la actividad agrícola, la vitivinicultura y el turismo, vinculando el campo con la ciudad, las tradiciones y la modernidad, resguardando su escala humana.*
- *La comunidad rescatará y valorará su patrimonio cultural material e inmaterial, así como también habrá mayores espacios para el desarrollo de la cultura y las artes, las actividades deportivas y recreativas en los barrios.*
- *Finalmente, Curicó logrará ser una comuna con un crecimiento armónico, en donde sus habitantes estarán orgullosos de ser curicanos, siendo reconocido en el país como un lugar grato para vivir y visitar.”*

La estrategia para alcanzar la imagen objetivo planteada se estructura en lineamientos estratégicos, los cuales resumen las principales áreas que es necesario desarrollar en el marco de una planificación comunal, planteándose los siguientes:

- | | |
|--|---|
| 1. Gestión vial y de tránsito | 4. Desarrollo económico local y Turismo |
| 2. Ordenamiento del territorio y desarrollo urbano | 5. Cultura, Patrimonio e Identidad |
| 3. Medio ambiente y sustentabilidad | 6. Desarrollo social y humano |
| | 7. Seguridad ciudadana |

Los planteamientos concretos para cada lineamientos permiten, en algunos de ellos, identificar las propuestas que tienen relación con el PRC, y que se tendrán en consideración par el marco de este estudio, se exponen en el cuadro siguiente.

Lineamiento estratégico	Objetivos estratégicos del ámbito del PRC	Línea de acción aplicable en PRC	Iniciativa propuesta a considerar en el PRC
Gestión vial y de tránsito	Mejorar las condiciones de conectividad y de tránsito en la comuna de Curicó, de manera de disminuir los tiempos de viajes y los riesgos de accidente.	Infraestructura estructurante de conectividad vial	Ejecutar un plan de Vías Parques en la ciudad de Curicó según directrices del PRES
Ordenamiento del territorio y desarrollo urbano	Mejorar las condiciones actuales del desarrollo urbano de la comuna de Curicó, mediante la planificación territorial, la ejecución de proyectos de infraestructura y equipamiento comunal, generando condiciones para la prevención de los desastres naturales y la conformación de una comuna con mejores condiciones para vivir	Planificación urbana y ordenamiento del territorio	Actualización Plan Regulador Comunal
		Espacio público y áreas verdes	Construcción Parque Costanera ribera de río Guaiquillo
Cultura, Patrimonio e Identidad	Fortalecer la identidad de Curicó a través del rescate, preservación y puesta en valor de su patrimonio cultural material e inmaterial, así como propiciar instancias de participación y para el desarrollo de la cultura y las artes en la comuna	Patrimonio cultural e identidad	Incluir en la Actualización del PRC* normativas que tiendan a la preservación del estilo arquitectónico del centro histórico

*Las normas que definen el estilo arquitectónico no corresponden al conjunto de normas urbanísticas que el PRC puede incorporar, estas son materia de Planos de Detalle, sin embargo el PRC podría definir zonas para que en el futuro se elaboren estos instrumentos de escala específica.

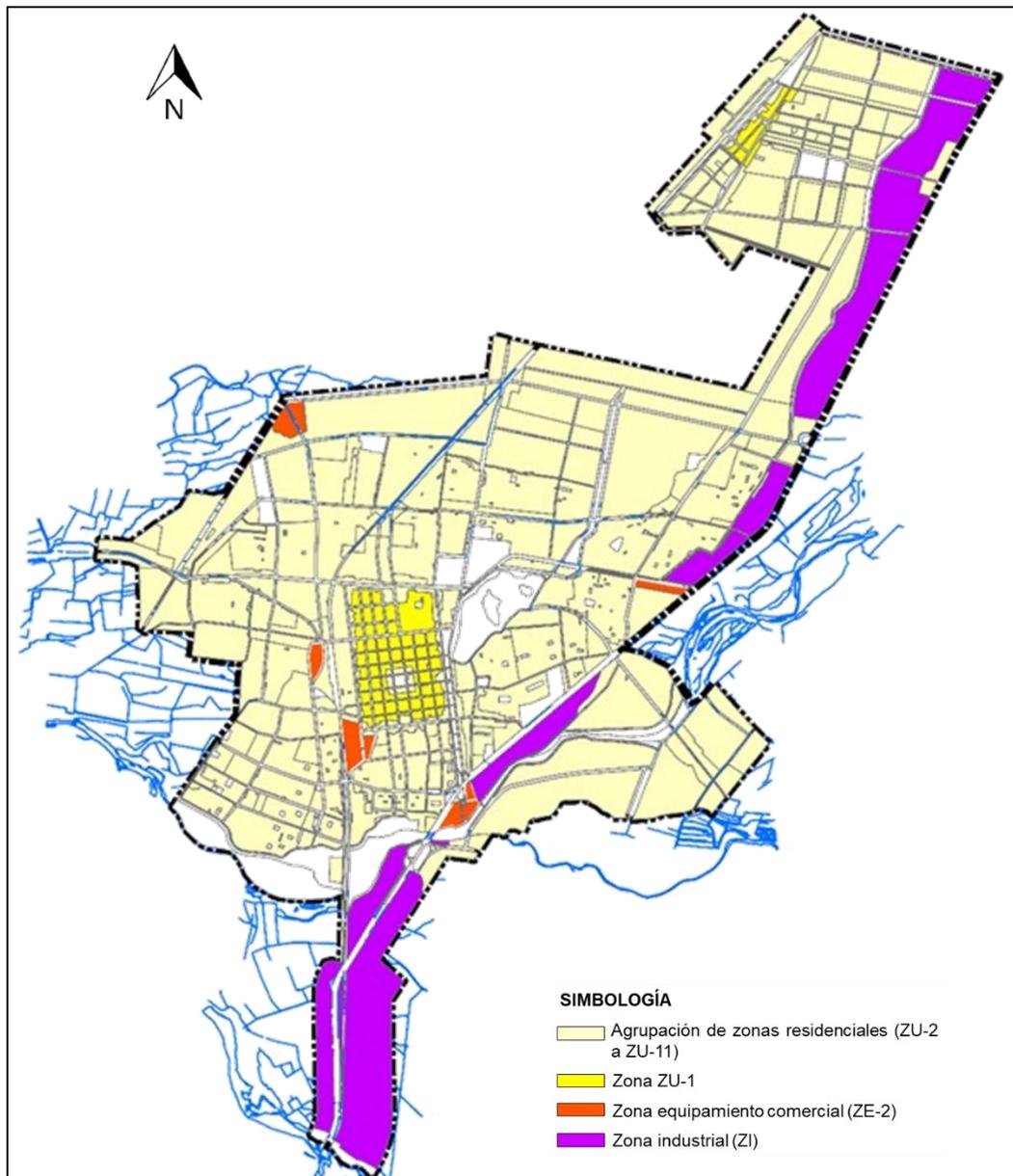
II.4 Plan Regulador Comunal vigente

II.4.1.- Normativa vigente y enmiendas

El III.5 Plan Regulador Comunal (en adelante PRC) vigente aplica desde la publicación en el D.O. del 02/08/2011 con una modificación posterior publicada inicialmente en D.O. 05/02/2013 y otra del D.O. 08/08/2014 que publica en extenso el Decreto exento 230 del 25/01/2013.

Dicha modificación es una enmienda al Artículo 4.1.3. de la Ordenanza Local y presenta cambios solo en las normas específicas de casi todas las zonas en que divide el área urbana como se aprecia en imagen siguiente. Esto incluye todas las denominadas “zona residencial”, “zona industrial” y “zona equipamiento comercial”. Se exceptúan aquellas áreas con usos de suelo orientados a las áreas verdes, a equipamientos específicos y, de deportes y esparcimiento.

Figura I-14 Zonas de PRC con enmienda 2014



Fuente: elaboración propia en base a PRC vigente

Las enmiendas efectuadas al Plan Regulador Comunal en los años 2013 y 2014 se orientan a alcanzar una mayor intensidad de uso de suelo y más cabida total, mediante el aumento del coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad, la altura máxima de edificación y la densidad, y la disminución de la superficie predial. En cuadro adjunto se muestran los índices para apreciar los cambios realizados, en los márgenes que establece la OGUC Art. 2.1.13., se seleccionó aquellas condiciones más significativas y que aplican para el uso residencial en las zonas denominadas residenciales y centro cívico, y que aplican para equipamiento en las otras dos.

Figura I-15 Condiciones urbanísticas modificadas en enmienda

		CONDICIONES URBANISTICAS ESPECIFICAS														
		EN USO DE SUELO RESIDENCIAL												EN USO DE SUELO EQUIP		
		ZCC	ZU-1	ZU-2	ZU-3	ZU-4	ZU-5	ZU-6	ZU-7	ZU-8	ZU-9	ZU-10	ZU-11	ZI	ZE-2	
D.O. 02/08/2011	superficie predial mínima	800	600	400	300	300	300	200	250	1000	2000	200	1000	1000	1000	
	coeficiente de ocupación de suelo	1	0,8	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,8	
	coeficiente de constructibilidad	2,5	5,6	6,25	3	1,5	3	1,5	2,5	1,5	0,25	0,4	0,25	0,4	1	2
	sistema de agrupamiento	A	A	APC	APC	APC	APC	APC	APC	APC	A	A	A	A	A	A
	altura máxima de edificación	14		48	48	21	7	21	7	11	11	11	11	12	11	
	densidad máxima	400	800	640	480	640	120	650	320	40	20	100	50			
	altura de cierros			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	retranqueo de fachada	3	3	4												
D.O. 08/08/2014	superficie predial mínima	560	420	280	210	210	210	140	175	700	1400	140	700	700	1000	
	coeficiente de ocupación de suelo	1	1	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,8	
	coeficiente de constructibilidad	3,25	7,28	8,125	3,9	1,95	3,9	1,95	3,9	1,95	0,325	0,52	0,325	0,52	1,3	2,6
	sistema de agrupamiento	C	C	APC	APC	APC	APC	APC	APC	A	A	A	A	A	A	
	altura máxima de edificación	17		57,6	57,6	25,2	8,4	25,2	8,4	13,2	13,2	13,2	13,2	14,4	13,2	
	densidad máxima	480	960	768	576	768	144	780	384	48	24	120	60			
	altura de cierros			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	retranqueo de fachada	3	3													

Fuente: elaboración propia en base a PRC vigente

Se presenta una particularidad que excede las atribuciones de alterar condiciones de edificación y urbanización mediante enmiendas. Es en las zonas ZCC y ZU-1 en cuanto al cambio de sistema de agrupamiento de “aislado” a “continuo”. La ZU-1, cuya altura máxima de edificación no se definió y por lo tanto no se incrementa en la enmienda, se emplaza en Curicó en las zonas centrales en el sector del casco antiguo del damero central excluido la plaza de armas y sus frentes prediales (ZCC) con una superficie aprox. de 123 Há. y en el sector norte de Sarmiento de extensión del área consolidada con una superficie de aprox. 12 Ha. También se encuentra en La Obra en torno a la ruta J665 cercano al fundo Sn Gregorio hacia el sur con una superficie de aprox. 6 Há.

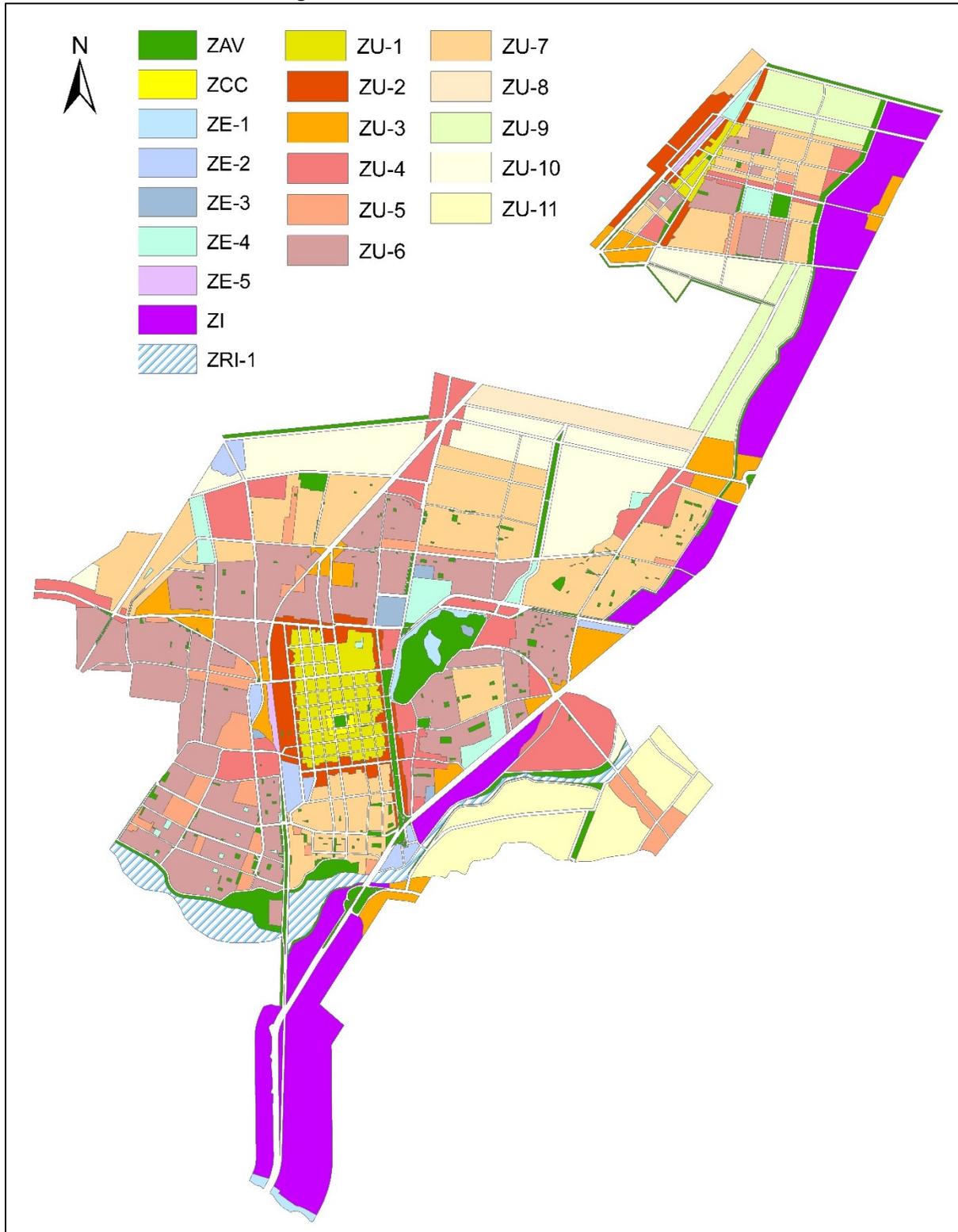
La indefinición de la condición de altura máxima en zonas con sistema de agrupamiento aislado se suple por la aplicación de la rasante, que al caso es de 70° (OGUC Art. 2.6.3.). Esto implica que la altura la determina la aplicación del ángulo de 70° sobre el volumen en relación con el tamaño del predio, a mayor tamaño predial mayor altura. Dentro del margen de la superficie a construir establecida por el coeficiente de constructibilidad. Sin embargo, la rasante no aplica en el caso de zonas con sistema de agrupamiento continuo, ya que este agrupamiento exige una altura establecida conjuntamente en el PRC²³.

La situación normativa a partir de la enmienda para la zona ZU-1 representa una traba que impide el otorgamiento de permisos de edificación. Conforme al marco legal vigente para el cambio de condiciones a esta zona corresponde realizar una modificación al PRC, o retrotraer a las

²³ Instrucción detalla por MINVU en circular DDU 313 del 16/05/2016.

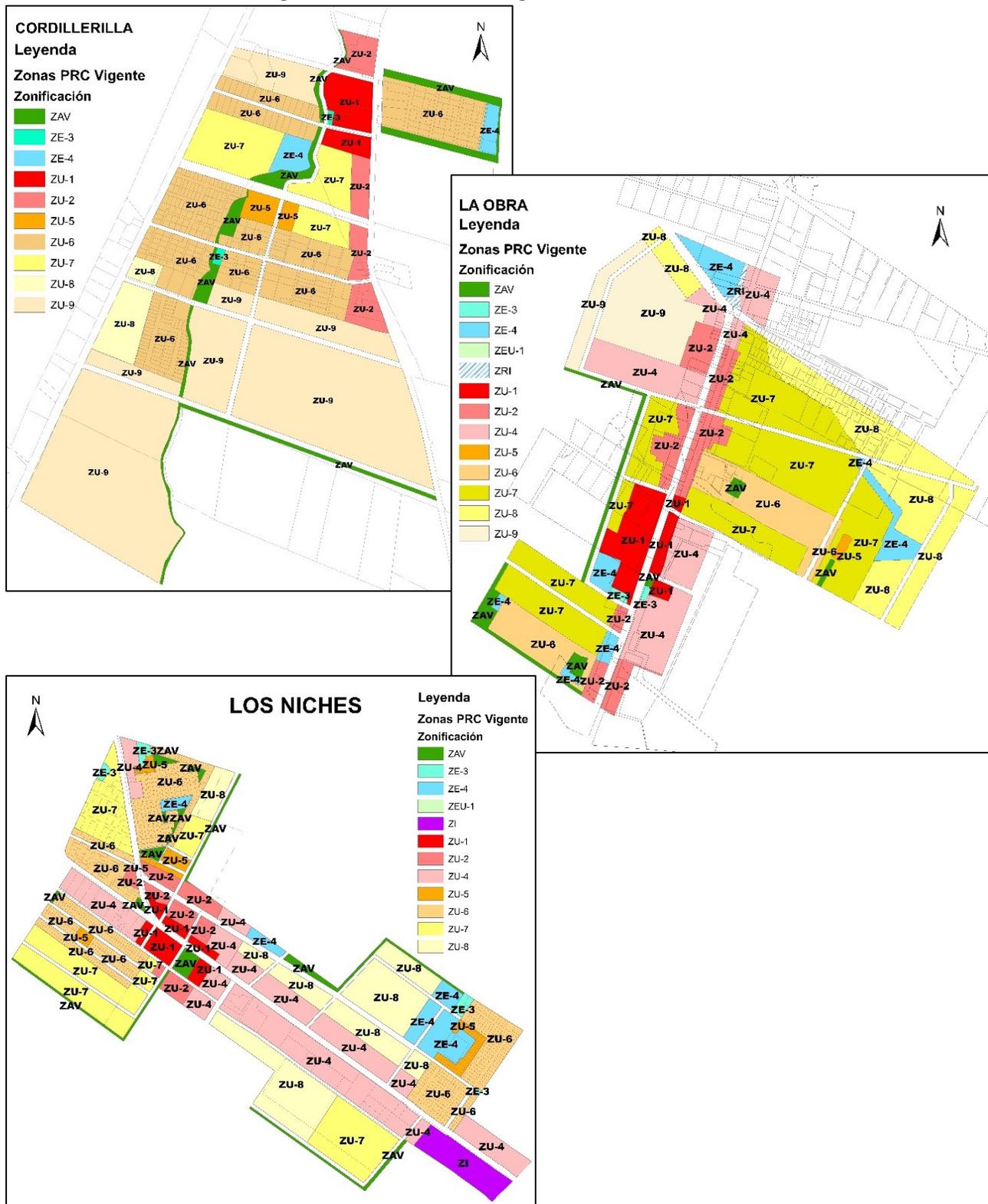
condiciones previas a la enmienda que excedió las atribuciones al modificar el sistema de agrupamiento de aislado a continuo.

Figura I-16 Zonificación ciudad de Curicó



Fuente: elaboración propia en base a PRC vigente

Figura I-17 Zonificación según localidad urbana



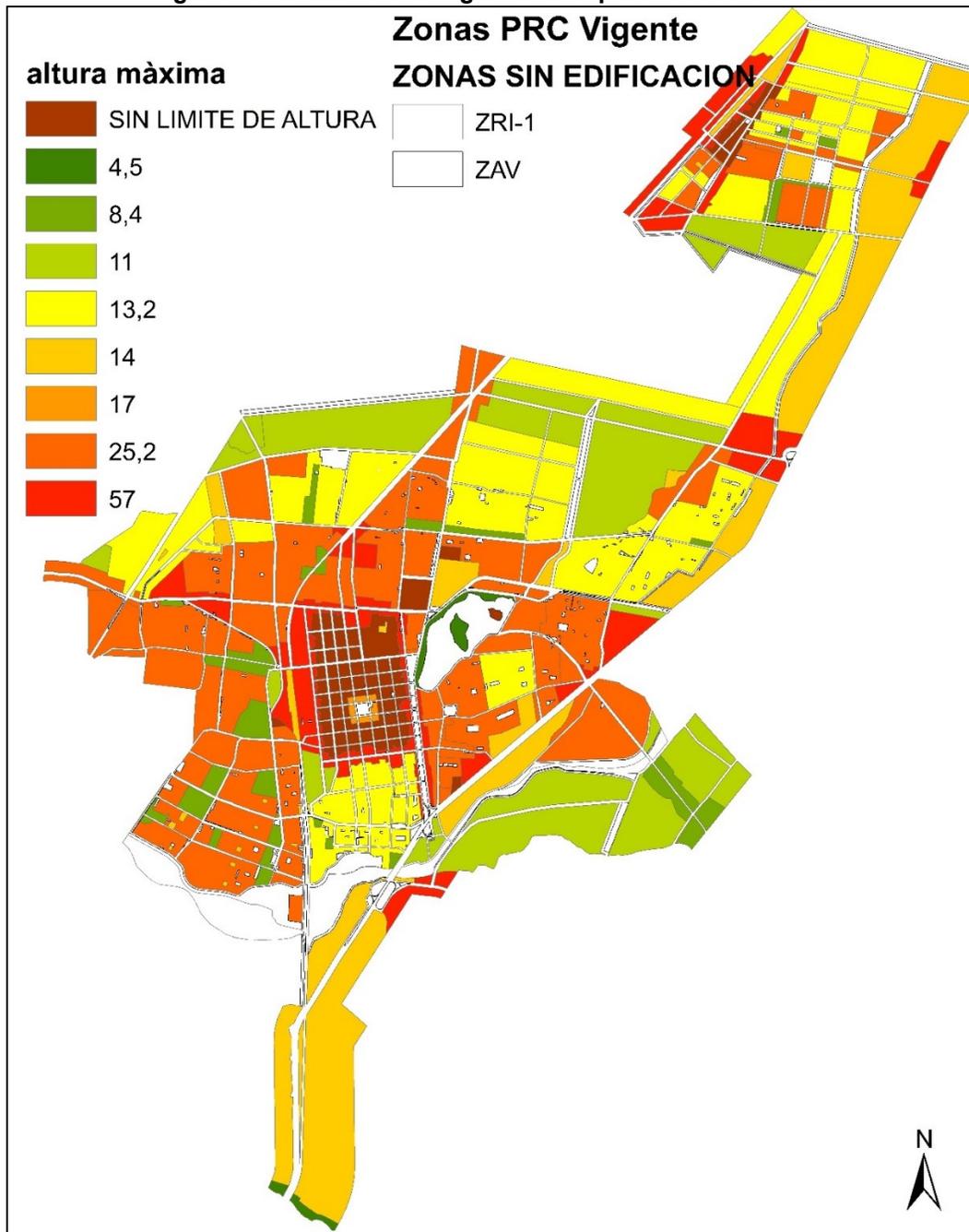
Fuente: elaboración propia en base a PRC vigente

II.4.2.- Condiciones urbanísticas

La aplicación conjunta de las condiciones por zonas que definen la capacidad o cabida máxima de unidades residenciales en general no permiten alcanzar el pleno de éstas.

Las alturas establecidas en un rango de 8,4 m a 57, 6 m (equivalentes a 2 y 16 pisos respectivamente) donde las mayores son para las zonas ZU-2 y ZU-3, las que resultan exageradas en las áreas urbanas de La Obra, Los Niches y Cordillerilla y se localizan en zonas vecinas a vías principales, como se ve en imágenes siguientes.

Figura I-18 Zonificación según alturas para ciudad de Curicó



Fuente: elaboración propia en base a PRC vigente

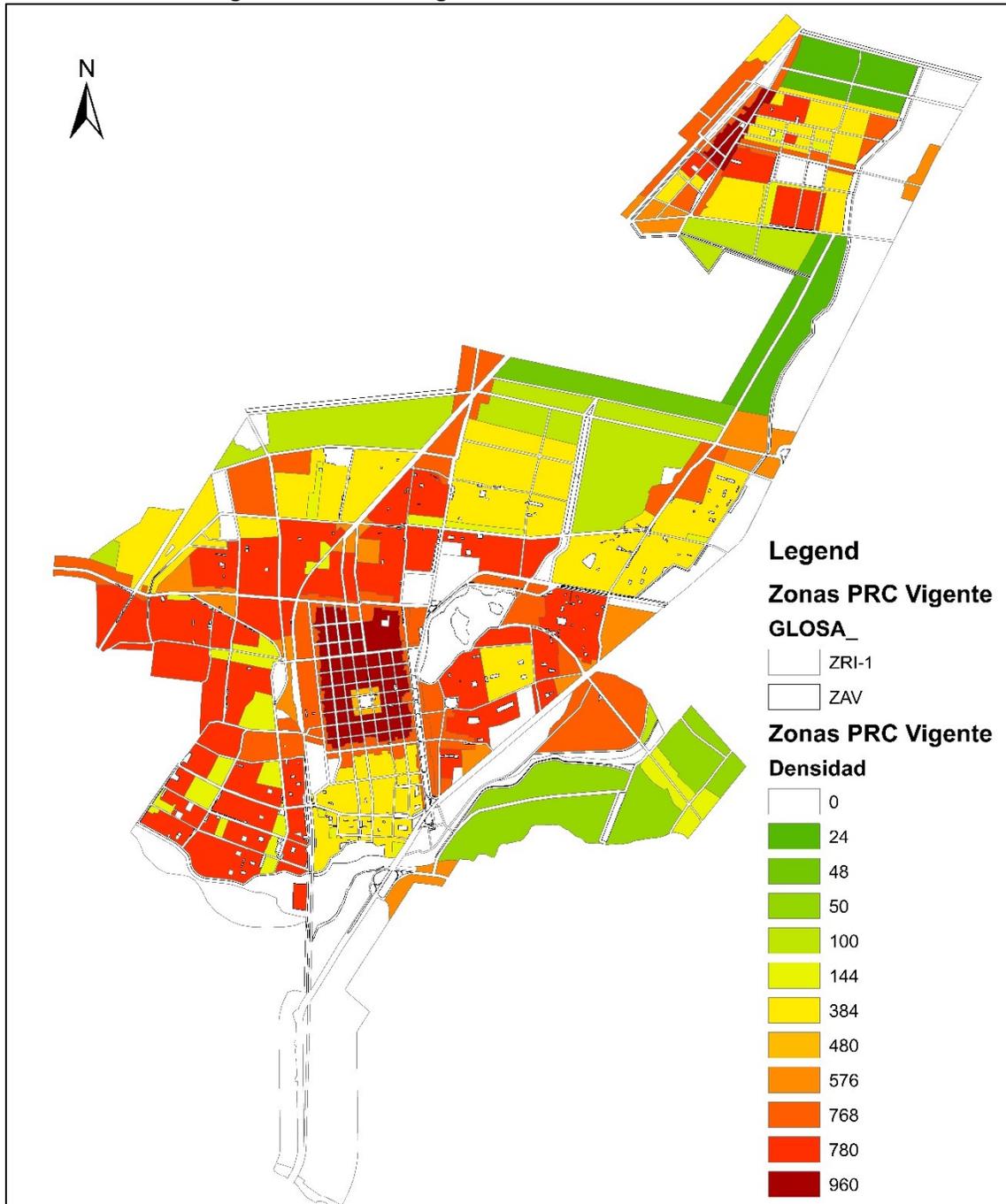
Figura I-19 Zonificación según altura por localidad urbana



Fuente: elaboración propia en base a PRC vigente

En el caso de las densidades van en el rango de 24 hab/Há (ZU9) hasta 960 hab/Há (ZU1), lo cual implica respectivamente desde 6 viviendas hasta 240 viviendas por Há. bruto, sin descontar las cesiones obligatorias para espacio público cuando es el caso. Haciendo una simulación de cabida por densidad representa en el rango mas bajo 1 vivienda en predio de 1.666m², y en el rango mas alto 3 viviendas (en 3 pisos) por predio de 120 m². Esta última situación predomina en el centro de Los Niches, centro de La Obra y casco centro de Curicó.

Figura I-20 Zonas según Densidades ciudad de Curicó



Fuente: elaboración propia en base a PRC vigente

Figura I-21 Zonas según Densidades por localidad urbana



Fuente: elaboración propia en base a PRC vigente

Por una parte, se aprecia que la diferencia de escala que presentan las localidades menores frente a Curicó no se refleja en los índices de densidad y de altura. Son localidades urbanas con forma de vida rural donde las alturas no superan los 14 m. o 4 pisos y las densidades máximas se adecuan a la acogida de programas de vivienda económica que bordean los 250 hab/Há.

En cambio, en Curicó, fuera del área central cuyo desarrollo está estancado por problemas normativos, las zonas con mayor intensidad no alcanzan los máximos en densidad y altura por el coeficiente de constructibilidad insuficiente.

Otros sector por localización de infraestructura, como es el aeródromo General Freire, no han permitido el desarrollo de las condiciones señaladas.

La consolidación que han tenido las áreas urbanas, desde la vigencia de este IPT, reflejan algunos desajustes en la vialidad, tanto porque los desarrollos inmobiliarios modificaron en algunos casos los trazados como porque no se ha completado la materialización de la vialidad estructurante en sus ensanches y/o en sus aperturas. Igualmente hay desajustes en los límites de zonas, principalmente en los bordes urbanos, y en las áreas verdes, donde no incorporan gravámenes para declaratorias de áreas verdes públicas.

Teniendo presente el material sistematizado por el municipio²⁴ se requiere una actualización de la base cartográfica que incorpore los nuevos desarrollos inmobiliarios y obras, y adecue los trazados existentes con aquellos del PRC.

II.4.3.- Ordenanza Local Plan Regulador Comunal

Conforme a los instructivos vigentes, la ordenanza local presenta algunos aspectos de forma que deben ser adecuados. También los contenidos, en el caso de aquellos que faltan como es el caso de estacionamientos para bicicletas, disposiciones respecto de las áreas de riesgo, eliminación de disposiciones establecidas en la OGUC, reconocimiento normativo en la zona típica, definición de usos de suelo prohibidos, entre lo principal. Adicionalmente, se deben hacer ajustes en los coeficientes de constructibilidad incongruentes con coeficiente de ocupación de suelo.

24 Referencia a "Fichas ubicación problema" de las áreas urbanas realizadas en base a PRC vigente y a solicitudes recibidas de la comunidad

CAPITULO II DIAGNÓSTICO

I.- DIAGNÓSTICO DE LA MACRO ESCALA

La estructura territorial descrita en el PROT del Maule identifica un sistema de centros poblados articulado en torno a los valles de los ríos Mataquito y Maule. Este sistema urbano se caracteriza por una gran concentración de población en pocos centros poblados intermedios ubicados en su gran mayoría en el valle central, siendo Talca y Curicó los centros poblados que en mayor población concentran, catalogándose como ciudades mayores con más de 100.000 habitantes cada una (INE 2005).

Figura II-1 Estructura Geográfica de la Región del Maule

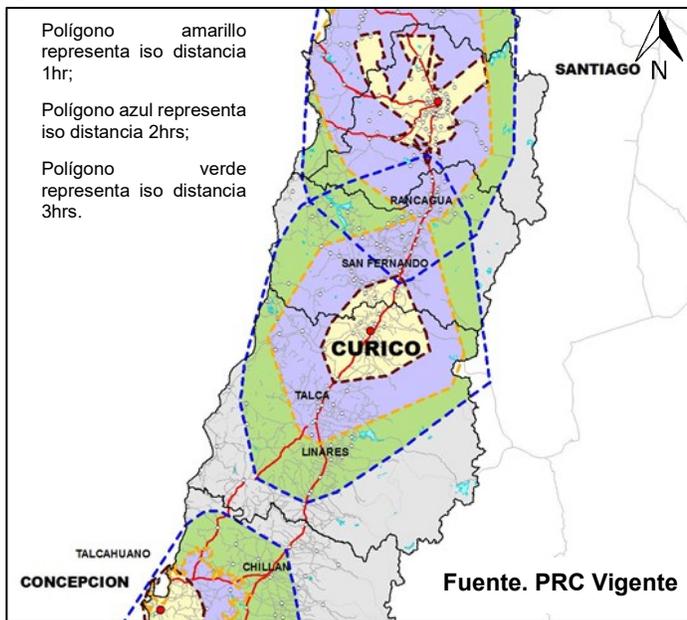
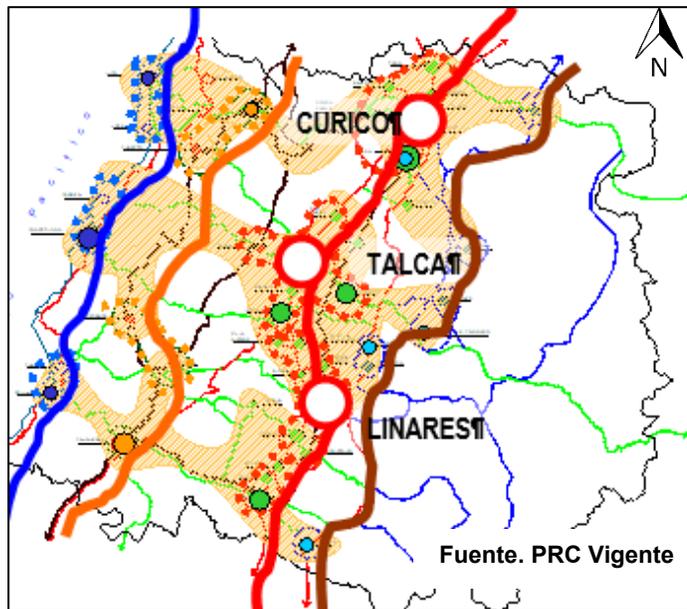


Figura II-2 Conectividad regional

Reflejando el marco geomorfológico citado en el punto precedente los centros mayores se concentran en el valle central y complementado por el poblamiento costero determinan una estructura del poblamiento de orden oriente poniente, como se ilustra en la figura siguiente desarrollada en base al PRDU para el estudio del PRC vigente:



En una categoría menor, la región del Maule cuenta con 14 ciudades (con más de 5.000 habitantes) ubicadas en su gran mayoría dentro del valle central. Los roles que asumen las ciudades medias son ser centralidades de equipamientos, servicios personales y agroindustriales que configuran centralidades de escala provincial.

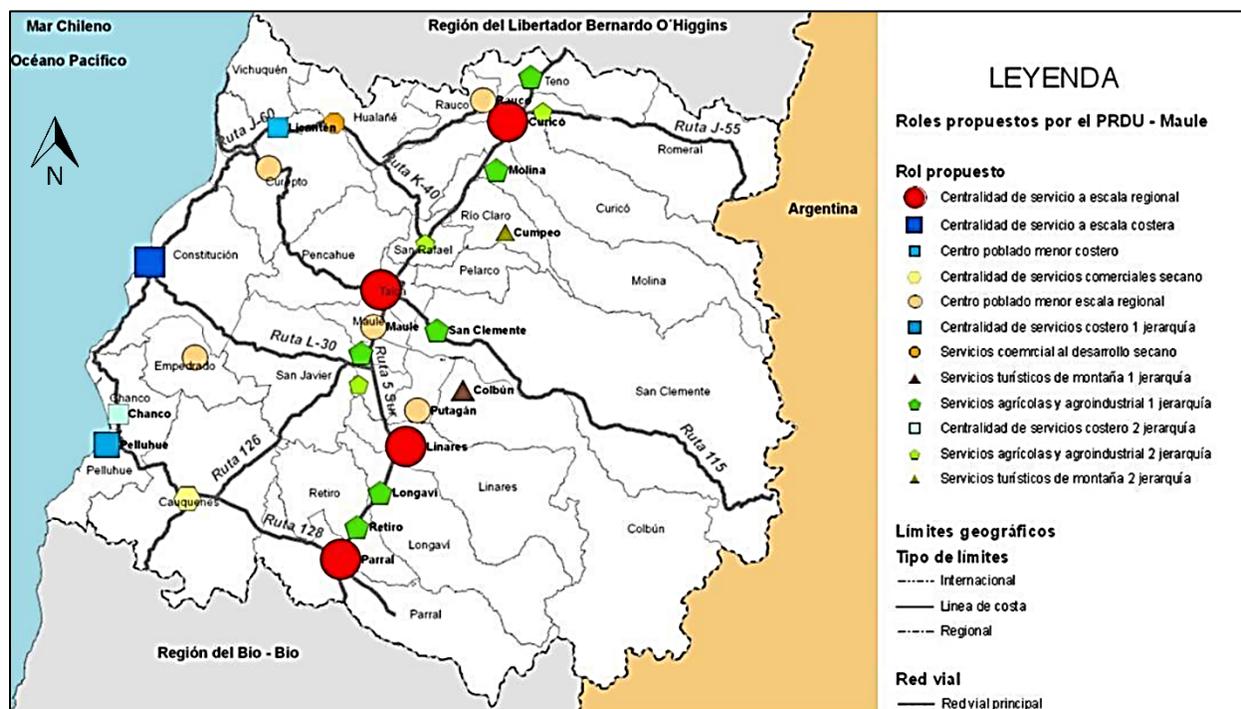
Dentro de la región existe una alta cantidad de asentamientos menores y rurales, que orbitan en torno a las ciudades medias, estableciendo dependencia funcional con ellas y absorbiendo también su crecimiento. En el territorio regional relacionado con el sector costero y pre-cordillerano, hay sistemas de localidades menores con alto potencial turístico y productivo cuya población se ha visto mermada por la concentración de servicios y ofertas urbanas en las ciudades intermedias del valle central.

Un elemento estructurante en el sistema urbano regional corresponde a la red vial, de la cual se destaca la ruta 5 sur como principal elemento de conectividad entre las diversas comunas y las regiones aledañas. Con respecto al total de la infraestructura vial regional, el PROT estima un porcentaje cercano al 20% de vías pavimentadas y una estructura concentrada en el valle central. Esto define la ubicación de los centros productivos y de servicios cercanos a la ruta 5, dejando aisladas del desarrollo principalmente, pero también de los equipamientos y servicios, a las localidades menos próximas al valle productivo.

El análisis de la red vial regional, identificando rutas mínimas según la variable tiempo de viaje, desarrollada por la Consultora Habiterra para el estudio del PRC vigente indica que la conectividad entre los centros urbanos primados de la región (entidades con más de 15.000 hab.), además de la Ruta 5, es más competitiva en los corredores San Javier – Villa Alegre- Constitución, y en el extremo sur de la región Parral- Cauquenes, dejando en una posición de menor conectividad a la ciudad de Curicó, la que se ve mejorada en el análisis de conectividad al área metropolitana.

En lo que respecta a la jerarquía regional de asentamientos, de las 30 comunas se reconoce una estructura primada por las ciudades de Talca y Curicó, con un subsistema menor con Linares, y manteniendo la primacía funcional y político-administrativa de la capital regional. El PRDU propuso los siguientes roles para los centros poblados, los que se reconocen en el PROT.

Figura II-3 Roles Propuestos PRDU Maule



Fuente: PROT

La comuna y ciudad de Curicó cumple con este rol gravitante de centro de equipamientos y servicios para su entorno rural, con relación directa hacia las regiones cordilleranas y principalmente hacia la costa. Destacan en la zona costera las localidades de Iloca, Vichuquén y Licantén, las que con las cercanas Sagrada Familia y Rauco dependen de los servicios urbanos de Curicó. El PRI Curicó identifica las centralidades en torno a la ciudad, dejando en igual nivel jerárquico a Molina, situación que no se replica en otros análisis del sistema urbano.

III.- SISTEMA NATURAL

A continuación se expone los resultados del diagnóstico de medio físico de la comuna de Curicó, este comprende todas aquellas condiciones del medio físico que representan factores relevantes del territorio, entre ellas: condiciones climáticas, geología, destacando aquellos aspectos del relieve y su dinámica que son relevantes para la planificación, condiciones hidrográficas del área, condiciones del suelo, en específico referido a la capacidad de uso de suelo de la comuna y las localidades en estudio, caracterización de la vegetación, e identificación de áreas de valor natural en la comuna.

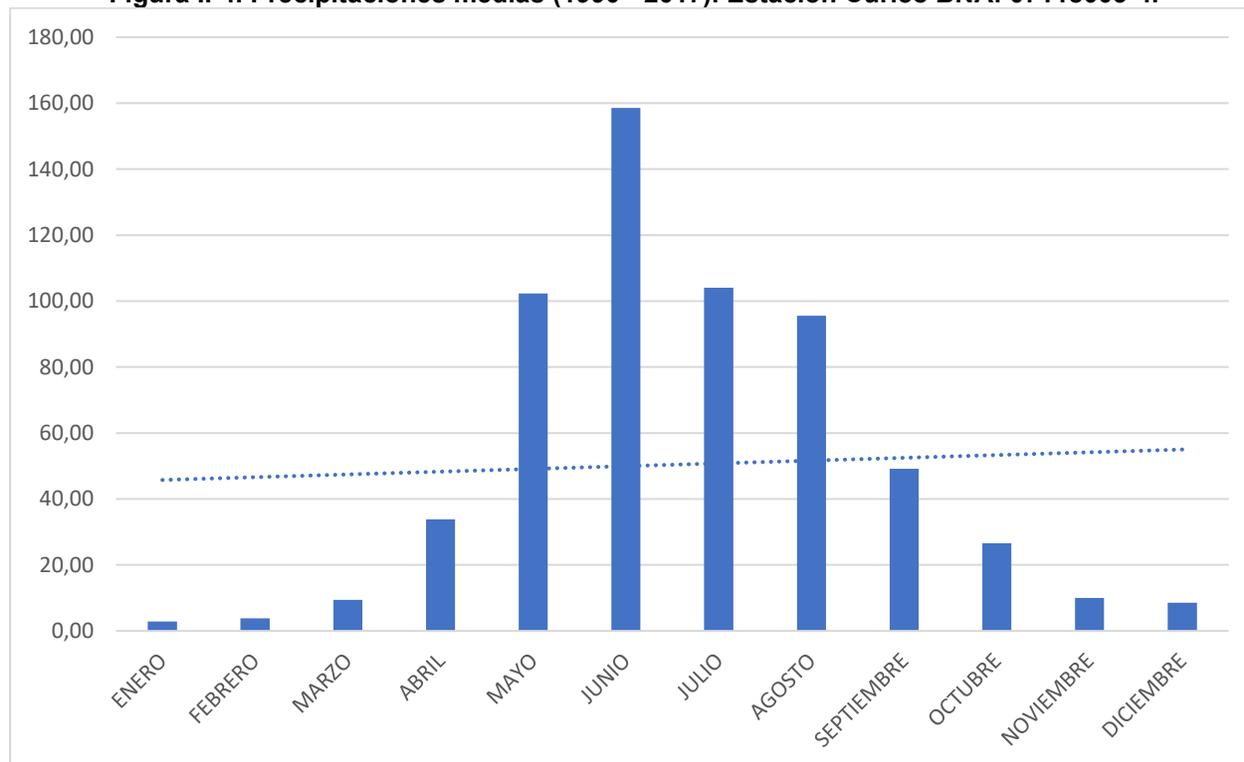
III.1 CONDICIONES CLIMÁTICAS

Según la clasificación climática de Koppen, Curicó se clasifica en clima templado cálido con precipitaciones concentradas en invierno o Csb, lo cual quiere decir que las temperaturas en promedio anual rondan los 8 a 20° C y las precipitaciones promedio alcanzan mayores valores especialmente en época invernal. A continuación se describen cada una de las variables climáticas, además de las clasificaciones climáticas para el área comunal.

III.1.1.- Precipitaciones

De acuerdo con los datos de precipitaciones la estación Curicó (código BNA: 07118003-4), ubicada a 195 msnm, presenta una clara concentración en los meses de invierno (junio, julio y agosto), concentrando las precipitaciones promedio más altas en el mes de junio con 200 mm. Los meses de verano presentan escasas precipitaciones del orden de los 3 a los 9 mm.

Figura II-4. Precipitaciones medias (1990 - 2017). Estación Curicó BNA: 07118003-4.

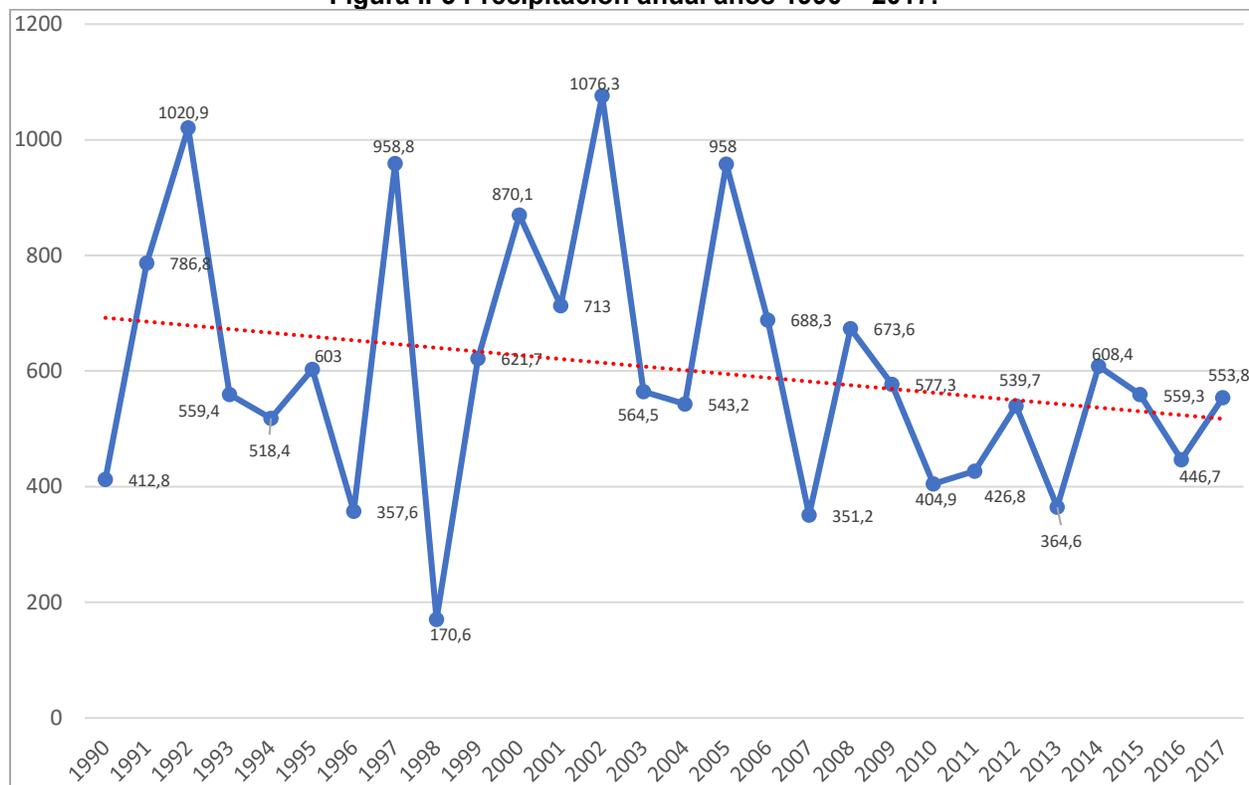


Fuente: Datos precipitaciones extraídos de DGA. Estación Curicó.

De acuerdo con antecedentes del “Marco Estratégico para la adaptación de la infraestructura al Cambio climático” desarrollado por la pontificia Universidad Católica el año 2013, se logra establecer una tendencia climática para la cuenca del Mataquito, a la cual pertenece la comuna

de Curicó, en este sector se establece un aumento de la temperatura, que a nivel anual se observa un alza de 1° durante el periodo 1976 – 2009. A diferencia de lo que ocurre con las precipitaciones, las cuales han disminuido a nivel anual, de acuerdo con el estudio, cuya tendencia incluso se mantiene al ampliar el periodo al año 2017, como se muestra a continuación:

Figura II-5 Precipitación anual años 1990 – 2017.



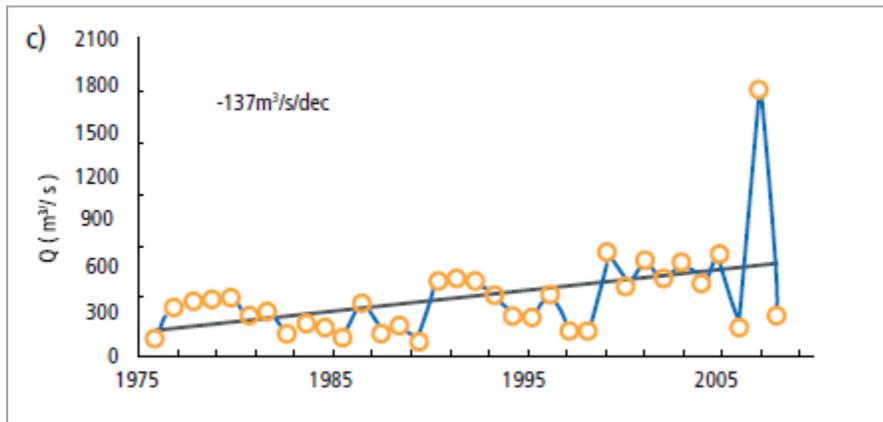
Fuente: Estación Curicó BNA: 07118003-4.

En el gráfico anterior, muestra una tendencia de disminución de las precipitaciones, situación que se asimila al panorama estudiado a escala nacional, según lo señala PUC (2013), si bien existen incertidumbre respecto de las proyecciones del cambio climático es alta, en Chile existe un consenso entre los modelos de circulación global, los cuales indican una alta ocurrencia de disminución entre paralelos entre 30 – 42° S, es decir zona centro de Chile sector en el cual se ubica Curicó (34° Latitud Sur).

Además del registro de cambios señalados referidos a temperaturas y precipitaciones, los caudales son un registro relevante a considerar respecto de los impactos que puede sufrir la infraestructura frente a crecidas de ríos. Es así como para el caso de la cuenca del río Mataquito, superficie en la que se incluye la comuna de Curicó, presenta cambios en la temporalidad de caudales, especialmente existiendo cambios en las temporadas de los deshielos, lo que junto a la presencia de eventos extremos de precipitaciones y descensos en las temperaturas abruptos generan aumentos de caudales.

En la figura siguiente se muestra la dinámica de los caudales máximos instantáneos, donde existe una dinámica o tendencia de aumento de caudales máximos, existiendo peaks importantes desde el año 2000 en adelante, destacando el evento extremo ocurrido el 23 de Mayo del año 2008.

Figura II-6 Caudales Río Mataquito- Estación Río Colorado junta con los Palos.

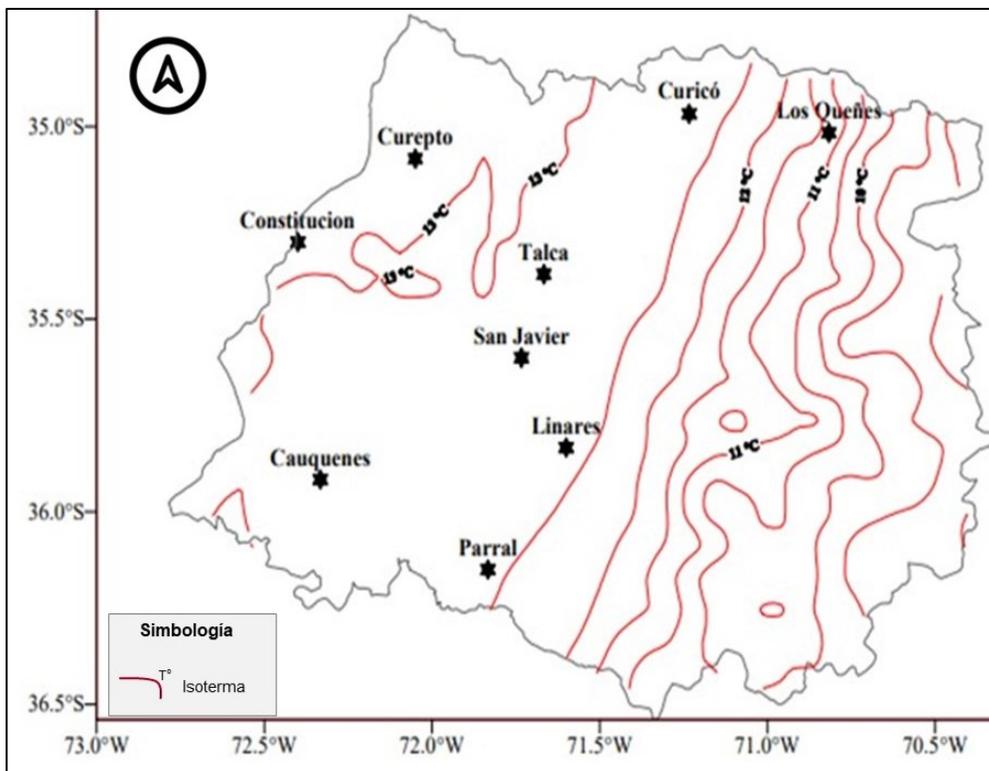


Fuente: Vicuña et al. (2013).

Los datos presentados con anterioridad son antecedentes considerados relevantes de presentar a la hora de caracterizar el área comunal. Si bien estos comprenden una escala superior de análisis, como lo es la cuenca del río Mataquito, resulta relevante el análisis de los datos climáticos e hidrológicos, ya que revelan un cambios evidentes respecto de las variables de temperaturas, precipitaciones y el comportamiento de los caudales. Estos cambios son evidenciados en este diagnóstico debido a la relevancia de planificar el área teniendo presente las condiciones extremas que pueden afectar los territorios.

III.1.2.- Temperaturas

Figura II-7 Distribución de las temperaturas a nivel regional. (isotermas: líneas en color rojo)



Fuente: Modificada de Climatología Regional (2011). DMC.

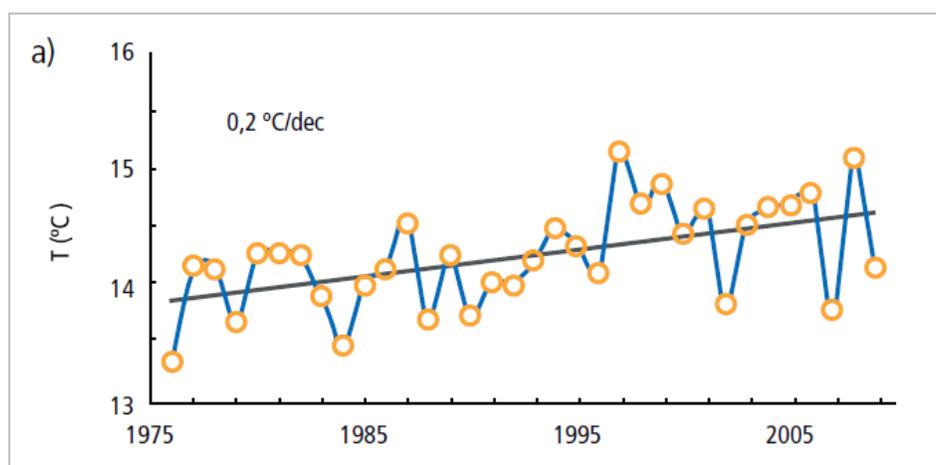
Respecto de las temperaturas los registros regionales de la Dirección Meteorológica de Chile²⁵ (DMC), expresan una fuerte influenciada de las condiciones orográficas del territorio. En la imagen a continuación se muestra un mapa de isotermas elaborado por la DMC, en el cual se puede establecer la distribución de las temperaturas promedio sobre la superficie de la Región del Maule, en ella se observa con claridad la presencia en el valle de temperaturas en torno a los 13° a diferencia de lo que ocurre en la precordillera y cordillera cuyas temperaturas descienden desde los 12° incluso alcanzando 8°C promedio.

De acuerdo con este patrón las temperaturas disminuyen de oeste a este y de norte a sur en la Región.

El comportamiento promedio de las temperaturas en la comuna se puede ver reflejada por la estación Potrero grande, ubicada cercana a Curicó a una altura de 455 msnm, posee temperaturas promedio para el periodo 2010 – 2014, de 13° C. Estas presentan una clara disminución de temperaturas en los meses de mayo a agosto, registrándose entre 8° a incluso 6 ° C promedio, y se registran las temperaturas más altas en los meses de verano, con temperaturas de 20° C promedio.

A una escala de análisis temporal mayor, de acuerdo al estudio de Vicuña et al 2013, las temperaturas promedio anuales de la estación Curicó, con registros desde el año 1975 al 2009, reflejan una clara tendencia de aumento de las temperaturas. Estos datos fueron utilizados para relazar estudios comparativos respecto del cambio climático en Chile. Así como en el caso de las precipitaciones, presentados con anterioridad, las temperaturas también registran cambios aunque con una tendencia de aumento de las temperaturas promedio, particularmente en primavera e invierno, para el caso particular de la estación de Curicó, mientras que se observa una tendencia negativa en otoño. Estas tendencias estacionales son de tal magnitud que a nivel anual se observa un alza de 1°C durante el período 1976-2009.

Figura II-8. Temperatura media anual – Estación de Curicó.



Fuente: Vicuña et al. (2013).

Conocer las características climáticas de precipitaciones y temperaturas promedio, y su evaluación respecto de la tendencia del cambio climático, permite tener en cuenta la variabilidad del sistema actual, y cuáles son las condiciones previstas de cambio y sus posibles impactos en el territorio.

²⁵ DMC. Departamento de climatología y meteorología. Climatología Regional (2001).

III.1.3.- Clasificación climática

Los distritos agroclimáticos²⁶ fueron definidos como una clasificación basada en doce aspectos referidos a la relevancia agrícola del clima, con la finalidad de tener información respecto de las potencialidades y restricciones climáticas para los cultivos. Es así como en la comuna a partir de sus características específicas se encuentra dividido en 5 distritos los cuales se pueden agrupar en 3 sectores: Valle Central, Precordillera y Cordillera, este último subdividido en tres estratos alto, medio y bajo. Es importante mencionar que estos sectores no solo abarcan el área comunal sino que se distribuyen a lo largo de toda la región, por este motivo los nombres de los distritos aluden en algunos casos a comunas y sectores aledaños.

A continuación se realiza una breve descripción de cada uno de ellos:

Sector Valle Central

1. **Distrito Curicó - San Clemente – Sub distrito Curicó:** Este sector posee un periodo libre de heladas cercano a los 8 meses. La precipitación se concentra principalmente en invierno, la estación seca se extiende de octubre a marzo. Posee una fuerte oscilación térmica al encontrarse lejano a la influencia costera. Este sector posee un rol más bien agrícola, aunque son limitantes referidos al riego y heladas.

Sector Precordillera

2. **Distrito Guayco tres los Boyenes:** Este sector se caracteriza por poseer un periodo libre de heladas de 7 meses, y por presentar condiciones relativamente más frías que el distrito de Curicó, alcanzando cerca de un grado de temperatura más baja que en el valle central.

Sector Cordillera Baja

3. **Distrito Sierra Bellavista Colbún Alto, sub distrito Monte Grande:** este sector ocupa una posición cordillerana, el verano es notablemente más fresco que en el valle central. Con un periodo de heladas que alcanza los 7 meses y con temperaturas promedio que alcanzan en el mes más cálido los 27,5° C, inferiores a los sectores de valle y precordillera.

Sector Cordillera media

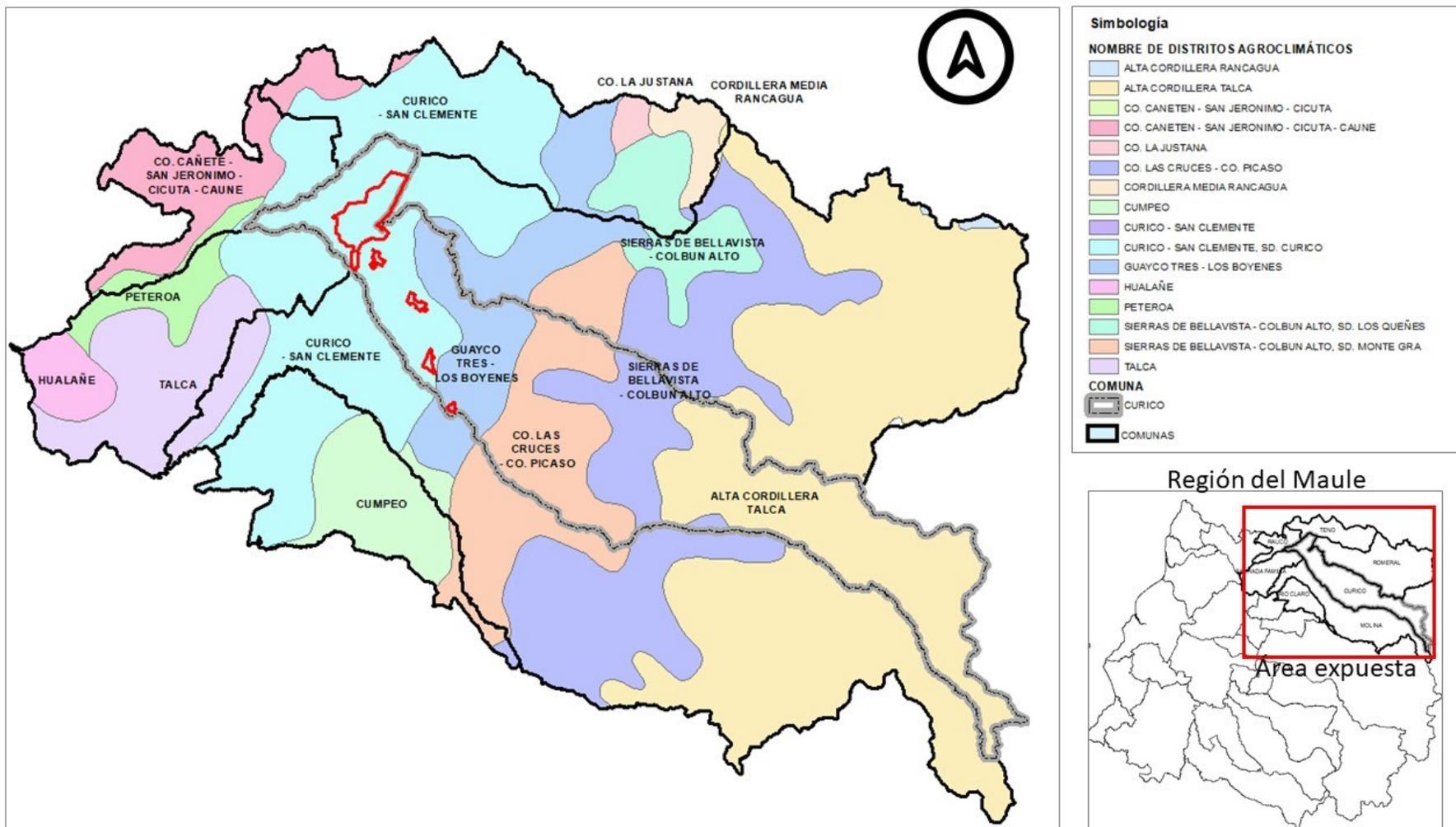
4. **Distrito Cerro Las Cruces – Cerro Picasso:** Ocupa el sector cordillerano entre Curicó y San Clemente. La condición térmica en verano respecto del valle es más frío y húmedo, existiendo temperaturas promedio para el mes más cálido de 27° C. El periodo de heladas se reduce a 6. Durante 6 meses la temperatura media se encuentra por debajo de los 10° C, e incluso se registran precipitaciones en época estival. La escasa acumulación térmica, unida a un frío invierno y condiciones de humedad determinan que la potencialidad de este distrito sea más bien forestal.

Sector Cordillera Alta

5. **Alta Cordillera Talca:** este sector corresponden al sector cordillerano alto de la comuna de Curicó, se localiza en alturas sobre los 3.000 msnm. Existe un periodo libre de heladas de 6 meses (mayo a octubre), la estación seca dura solo 2 meses (enero y febrero), mientras que la estación húmeda va de abril a octubre, produciéndose excedentes de lluvias de 1200 mm a 1800 mm. Al igual que el sector anterior dadas las características climáticas extremas de frío y humedad, este sector posee un potencial productiva más bien forestal.

²⁶ Santibañez et al. (1979) en Distritos agroclimáticos. IREN – CORFO.

Figura II-9. Distritos climáticos en la comuna de Curicó.



Fuente: Distritos agroclimáticos. IDE.

Las condiciones climáticas expuestas con anterioridad revelan las características de un territorio de la zona central, existiendo en su área administrativa una diferenciación climática asociada a las condiciones orográficas, las que hacen variar tanto las temperaturas como las precipitaciones. Los registros evidencian en ambas variables un comportamiento desigual entre sectores de valle, precordillera y cordillera:

- Las precipitaciones se presentan una distribución diferencial, concentrando los mayores montos de precipitaciones en la zona precordillerana y andina, concentrando en ella entre 1000 a 1400 mm.
- En cuanto a las temperaturas, estas desciende hacia el este, o hacia el sector precordillerano y cordillerano. Situación que se evidencia en la región y en la comuna, con registros promedio que van desde lo 13° a los 9° C.

III.2 HIDROLOGÍA

En la Región del Maule, se distinguen dos sistemas hidrográficos, el del río Maule y el del río Mataquito, de este último los cursos de agua provenientes de la comuna de Curicó, de los sectores precordilleranos y cordilleranos son afluentes.

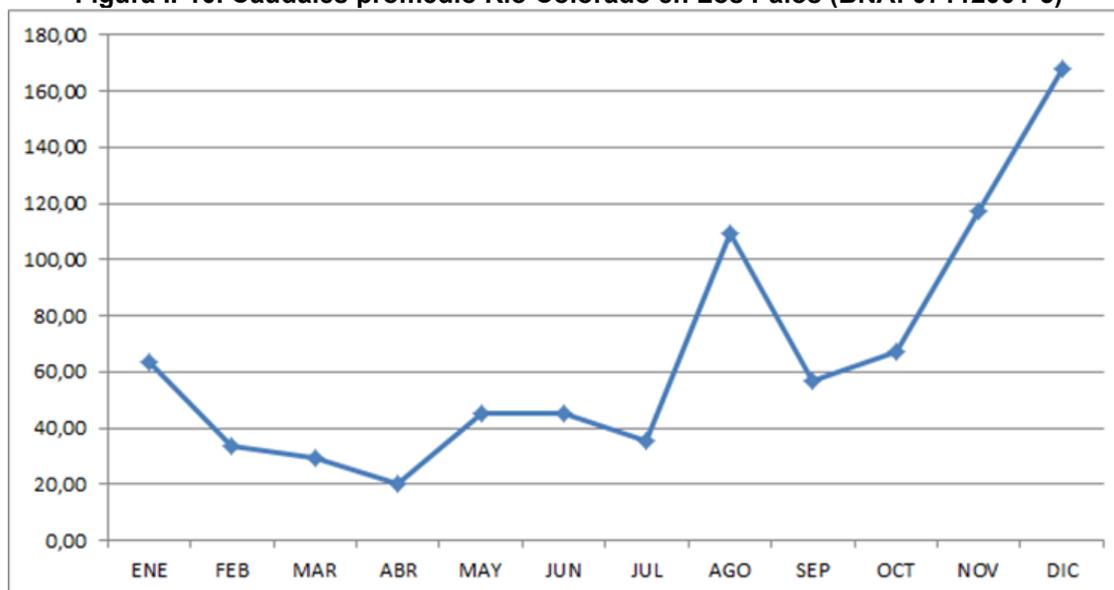
Las cuencas que se identifican en el área comunal desde el área cordillerana hasta el valle: Río Valle Grande, entre Río Barroso y Valle Grande, Río Barroso, estero Las Mulas y Río Barroso, Río Colorado, estero Cabrera, estero Chequenlemono, estero Upeo, Río Lontué, estero Chequen y estero Quetequete. (Se adjunta lámina de subcuencas)

Los afluentes principales del río Mataquito en la comuna de Curicó son:

- **Río Colorado:** En alturas sobre los 3.000 msnm encuentra su nacimiento en la comuna de Molina, posee una extensión de 90 kilómetros, desde su nacimiento en el límite comunal entre Molina y Curicó, recibiendo aportes de pequeñas quebradas, hasta su confluencia con el Río Lontué curso hídrico que pasa a denominarse bajo este último nombre aguas abajo.
- **Río Teno:** El río Teno, posee una longitud de 102 Km y la superficie de su cuenca es de unos 1.405 Km². En su curso bajo, este río pasa cerca de la comuna de Curicó, no recibe afluentes de esta comuna
- **Río Lontué:** el río Lontué nace a unos 50 Km al oriente de Curicó, en la comuna de Molina. Posee una hoya hidrográfica de 2.510 Km² y una longitud de unos 126 Km. El río Lontué se une al río Teno, en el sector de Sagrada Familia y a unos 10 Km al Oeste de Curicó, dando paso así al río Mataquito.
- **Esteros Chequenlemono:** Encuentra su nacimiento el Cerro Pichi, a una distancia de 30 kilómetros aproximadamente desde la ciudad de Curicó, recibe aportes de pequeños afluentes, como la quebrada de Las Animas, y en su cuenca abarca a las localidades de Los Niches, La Obra y Curicó.

A continuación, se presentan un gráfico de caudal promedio de la estación río Colorado en Los Palos, en él se observa un régimen nivo - pluvial, ya que los caudales aumentan en los meses de primavera y verano producto del deshielo, encontrando caudales de 170 m³/s, y así mismo presenta aumentos en meses de invierno producto de la precipitación, aunque los caudales son inferiores que con los deshielos (110 m³/s).

Figura II-10. Caudales promedio Río Colorado en Los Palos (BNA: 07112001-5)



Fuente: Elaborado en base a datos DGA Reportes fluviométricos.

Es importante señalar que los cursos hídricos que conforman parte de la cuenca del Río Mataquito, entre ellos aquellos que drenan el área comunal de Curicó son presentan dos tipos de régimen de alimentación, los cuales son identificables por su ubicación en la cuenca, aquellos cursos hídricos ubicados en la zona cordillerana poseen principalmente un régimen nivopluvial como es el caso del Río Colorado en junta Río Palos y Río Lontué, caso distinto ocurre con aquellas subcuencas ubicadas en el sector de precordillera y valle como los cursos hídricos de Estero Upeo en Upeo, Chequen y estero Quetequete.

Sin duda que el régimen de alimentación como el comportamiento de los caudales durante el año generan cambios en las condiciones del entorno del río, y más aún si existen áreas habitadas en su entorno. Por lo anterior es importante considerar en la planificación de las áreas a normar las características de los cursos hídricos. En el cuadro a continuación se realiza una breve descripción de los cursos hídricos que pasan cercanos a las áreas en estudio:

Cuadro 1. Cursos de agua natural y áreas en estudio

ÁREA URBANA	CURSOS HÍDRICOS	DESCRIPCIÓN
Curicó	Estero Guaiquillo	Su nacimiento se origina en el Cerro Alto de la Quinhual en la comuna de Romeral. Se junta con otros cursos tributarios entre ellos: Quebrada El Tinajón, Estero Potrero Grande, Quebrada de las Lagunas, las cuales dan continuidad al curso Guaiquillo. El curso hídrico del río Guaiquillo bordea la Ciudad de Curicó por el sur y surponiente. Presenta un curso meándrico desde su nacimiento, el cual agudiza esta condición al recibir los aportes del estero Chequenlmo, desde allí el curso posee mayor cantidad de material sedimentario en su curso generando pequeños bancos de arena, hasta alcanzar su exutorio como tributario del Río Lontué.
La Obra	Estero Chequenlmo	Ambas localidades se encuentran a una distancia de 2 kilómetros del curso hídrico. Este curso encuentra su origen en el cerro Pichi (1.350 msnm), desde donde nace en dirección al norte, recibiendo pequeños cursos tributarios como: Quebrada Don Ramón, Quebrada del Aromo y quebradas Las Letras, el curso hídrico desde este último tributario comienza a ampliarse sobre una
Los Niches	Estero Chequenlmo	

		superficie de valle. Su hídrico escurre en un cauce bastante incidido con sinuosidades en su curso. En la localidad de Los Niches el curso hídrico de estero Chequenlemo se encuentra incidido, a diferencia de lo que ocurre aguas abajo en la localidad de La Obra, sector donde se observa mayor concentración de material sedimentario. En este sector se observa un curso más sinuoso y con bancos sedimentarios en los bordes de la ribera.
Codillerilla	Río Lontué	La localidad de Cordillerilla se encuentra distante del curso hidrico del río Lontué, aproximadamente 2 kilometros. El curso hídrico del río Lontué en este sector precordillerano presenta un curso anastomozado o trenzado con varios canales en su cauce. El río Lontué encuentra su nacimiento en la cordillera alta de la comuna de Molina, aproximadamente a uno 1.500 msnm. En su nacimiento recibe aporte de el Río Los patos de San Pedro, aguas abajo se une al Río Colorado y al Estero Upeo, en la junta con este último estero. El curso hidrico se vuelve trenzado por el aporte de material sedimentario al cauce.
Bajo la Cuesta	Río Lontué	La localidad Bajo la Cuesta se encuentra bajo la junta con el Estero Upeo, específicamente en la ribera oriente del río Lontué y norte del Estero Upeo. En este sector la localidad se encuentra en el área de un cauce antiguo de río, el cual es claramente observable por las condiciones del suelo y la presencia de material de deposito y arrastre del Río. La localidad se encuentra apoyada al oriente por un banco de arena generado por la sinuosidad del cauce acumulandose en el área mayor cantidad de mateial. Es importante señalar en este punto que los bancos de arenas son dinámicos y que producto de una crecida del río estos podrían modificarse.

Fuente: Elaboración propia.

I.1.1.- Hidrogeología

El mapa hidrogeológico de Chile en la cuenca del Río Mataquito, muestra en el área cordillerana de la comuna de Curicó formaciones rocosas del período cretácico y terciario de origen sedimentario volcánico constituidas por brechas, tobas e ignimbritas con intercalaciones de lutitas, calizas areniscas y conglomerados en general de baja permeabilidad.

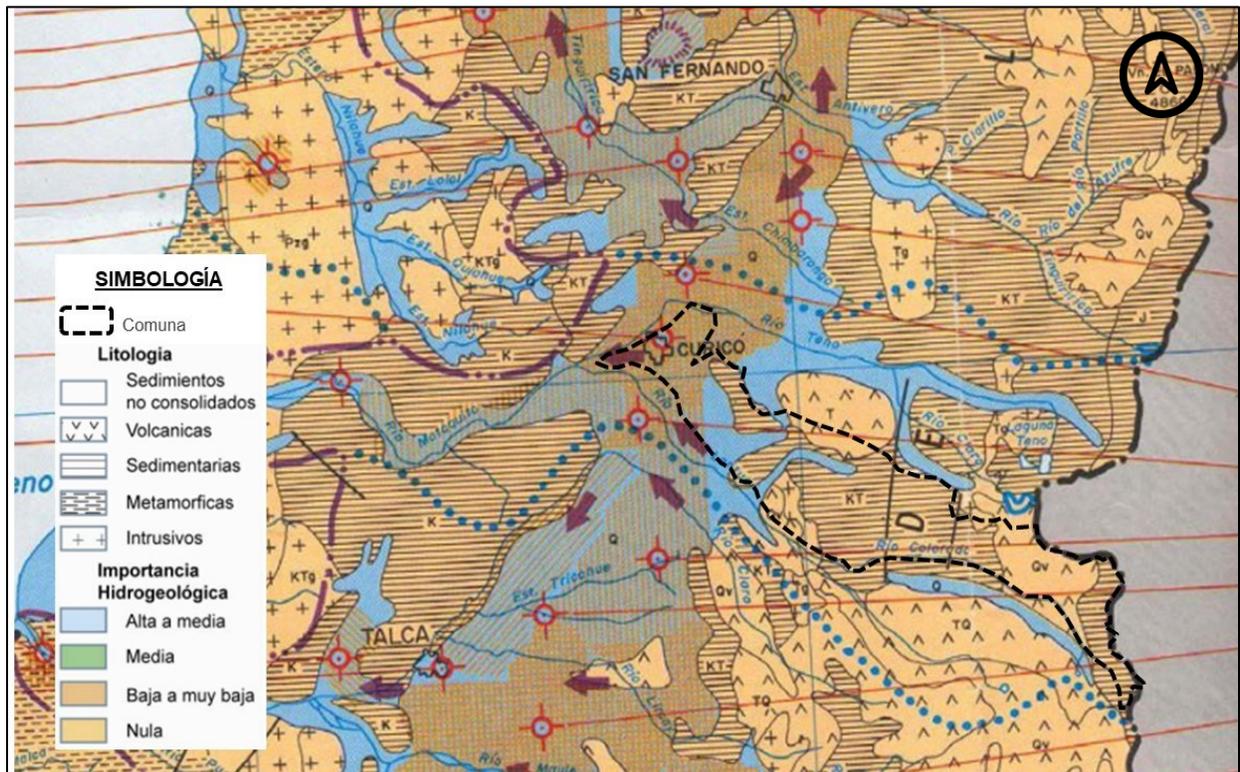
Se identifican volcanes como el Planchón, Peteroa y Azufre, que corresponden a un basamento constituido por formaciones rocosas volcánicas del cuaternario conformadas por coladas y depósitos piroclásticos de mejor permeabilidad.

En el área cordillerana, el acuífero en color azul en el Mapa Hidrogeológico se asocia al derretimiento de nieves, este corre paralelo a los cursos de agua de los ríos Teno y Colorado, por un relleno no consolidado de origen aluvial y coluvial de alta permeabilidad, este acuífero continua su curso hacia el valle longitudinal de la depresión intermedia, con niveles freáticos de 4m a la altura de Curicó.

En el estudio hidrogeológico de la cuenca del Río Mataquito (2012)²⁷, se evidencia con mayor exactitud los acuíferos presentes en el área, siendo el acuífero Lontué – Teno el de mayor relevancia para el área comunal de Curicó, especialmente el Lontué. Este mismo estudio señala como escenario de calibración, captaciones de derechos constituidos actualmente, cuyo valor asciende a 4,5 m³/s, lo anterior considerando los factores de uso, de no ser así el caudal teóricamente explotable sería de 9,9 m³/s.

²⁷ DGA. 2012. “Estudio hidráulico cuenca del río Mataquito”.

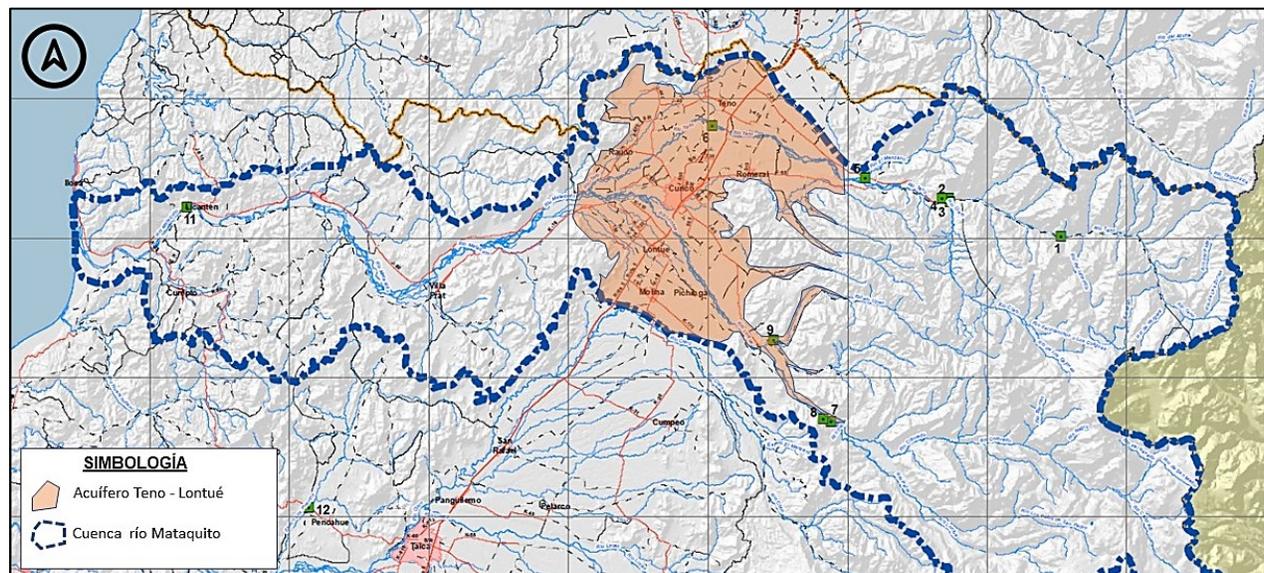
Figura II-11. Mapa Hidrogeológico de la cuenca del río Mataquito (Escala 1:1.000.000)



Fuente: Mapa Hidrogeológico de Chile de la DGA.

Lo anteriormente señalado es de suma relevancia a la hora de reconocer este acuífero como el más cercano a la cabecera de la cuenca, por lo tanto corresponde a la cuenca de alimentación del río Mataquito, necesario de preservar y conservar, para abastecer al valle y a la cuenca de este recurso.

Figura II-12. Acuífero Teno y Lontué.



Fuente: DGA (2012)²⁸.

²⁸ Estudio Hidrogeológico Cuenca del Río Mataquito. Tomo 1. MOP. (2012).

III.2.1.- Usos del agua

El estudio de la cuenca del Río Mataquito, realizada por la DGA el año 2004 define el uso de las aguas de acuerdo a distintas fuentes de información, entre ellas: Catastro de bocatomas VII Región, Sistema de Información Integral de Riego, Catastro del Bosque Nativo (CONAF - CONAMA), entre otros. Como resultado del análisis estableció usos en cada una de las subcuencas que conforman la cuenca del Río Mataquito, entre ellas se encuentran aquellas que se ubican en la comuna de Curicó.

El cuadro a continuación resume los usos por cada uno de los cauces del área comunal:

Cuadro 2. Usos de agua por cuencas

Cauce	Acuicultura	Pesca deportiva y recreativa	Riego	Captación	Hidroelectricidad	Actividad industrial	Actividad Minera	Biodiversidad	Ancestrales
Río Lontué			X			X		X	
Río Teno		X	X	X	X			X	
Río Colorado								X	
Estero Upeo			X						
Río Los Patos de San Pedro.								X	

Fuente: Extraída y resumida de estudio de DGA (2004).

Los usos que se le dan al agua principalmente en las subcuencas del Mataquito corresponden a usos referidos al riego, por la importante actividad agrícola que se desarrolla en los valles y Además un uso asociado a la biodiversidad, especialmente en las cuencas altas y medias, donde se reconocen áreas protegidas como: Áreas Protegida Privada Parque el Buchén. Respecto del uso industrial, la mayor parte de este uso se da en la subcuenca del Río Lontué, asociado principalmente a la agroindustria.

Es importante señalar que el riego en el área regional representa un recurso importante para mantener la producción agrícola, que es la actividad principal de la región, es así como la región posee 305.529 hectáreas regadas²⁹ de las cuales 86.021 corresponden a la provincia de Curicó, si bien no es de las más relevantes de la región, como es el caso de la provincia de Linares (40% de la superficie regional) representando solo un 28% de la superficie regada de la Región.

En relación a lo anterior el estudio de la DGA del año 2004 registra el número de canales, sus fuentes y la superficie regada para la cuenca del Río Mataquito, en específico para la cuenca del río Lontué que abarca la mayor parte de la superficie comunal, existe un total de 206 canales de regadío con una superficie regada de 55.645 hectáreas, superficie menor a la señalada por la provincia ya que la cuenca del Lontué abarca la mayor parte de la superficie comunal de Curicó.

De acuerdo a los antecedentes de derechos concedidos por la DGA³⁰ para hacer uso de las aguas superficiales desde el año 1979 al 2017, existen un total de 155 solicitantes de recursos, con distintos fines, se calcula un caudal anual promedio de 130.689 lts/s durante todos los periodos, existiendo únicamente para el año 2017 en la comuna un caudal promedio de derechos concedidos de 9956, 75 lt/s.

Respecto del consumo de agua potable, para sectores residenciales e industriales, únicamente contamos con los datos del estudio de la DGA del año 2004, donde se señala que para la localidad de Curicó existe una producción de 397, 7 lt/s frente a un consumo total de 297,2 lt/ s, existiendo

²⁹ Censo agropecuario 2007. ODEPA

³⁰ www.dga.cl/DGADocumentos/Derechos_Concedidos_VII_Region.xls

valores cercanos entre el consumo y producción más aun considerando que estos datos corresponden al año 1992.

El uso del agua, en el área comunal es sin duda como resulta ser para Región un elemento vital para el funcionamiento de las condiciones de habitabilidad como desde un punto de vista productivo, por este motivo es necesario de contemplar más aun considerando que el MOP declaró zona de escasez hídrica³¹ en la comuna de Curicó en noviembre del año 2017, debido a las dificultades que presenta tanto la provincia de Curicó y linares para abastecer de aguas a algunos usuarios, siendo los más vulnerables los sectores del secano interior, costero y zonas precordilleranas. Lo anterior es de especial interés considerando la relevancia de este recurso para la comunidad y para las actividades que se desarrollan en el territorio, existiendo una demanda en la actualidad para diversos usos que genera conflictos entre diversos actores como: regantes, residentes de la ciudad y empresas.

III.2.2.- Calidad de aguas

De acuerdo al estudio de la DGA (2004)³² las aguas de los tributarios del Río Mataquito poseen buenas condiciones de calidad de aguas, de acuerdo al Índice de Calidad de aguas (ICAS³³), registrándose incluso en el curso principal, Río Mataquito, calidad buena pese a existir intervención antrópica. En el cuadro siguiente se presentan los resultados del índice de calidad de aguas. Es importante mencionar que este índice mide 6 parámetros obligatorios: conductividad eléctrica, DBO5, Oxígeno disuelto, PH, solidos suspendidos y coliformes fecales, y además de 8 parámetros específicos para esta cuenca: sulfato, cobre, cromo, hierro, manganeso, molibdeno, aluminio y arsénico.

Cuadro 3. Índice de Calidad de Aguas (ICAS)

Estación de Muestreo	ICAS
Estero Upeo en Upeo	97
Río Claro en los Queñes	96
Río Colorado a/j río Palos	97
Río Lontué desp junta río Colorado y Palos	97
Río Lontué en Panamericana	97
Río Lontué en Sagrada Familia	94
Río Palos a/j río Colorado	97
Río Teno bajo Qda Infiernillo	94
Río Teno en los Queñes	94
Río Teno a/j río Mataquito	96
Río Mataquito en pte Lautaro	94

Fuente: Cuenca Río Mataquito, Diciembre 2004.

En el cuadro anterior, el índice posee valores superiores a 90 en todos los cursos hídricos, lo cual es indicativo de buena calidad de las aguas, de acuerdo a antecedentes del año 2004, pese a

³¹http://www.dga.cl/administracionrecursoshidricos/decretosZonasEscasez/Documents/143_ESCASEZ_HI DRICA.pdf

³² MOP - DGA. "Diagnóstico y clasificación de los cursos de agua según objetivo de calidad. Cuenca del Río Mataquito". 2004.

³³ ICAS: Índice de calidad de agua que mide la aptitud del cuerpo de agua respecto de los usos prioritarios que este pueda tener, se determina por 9 parámetros que son: coliformes fecales, pH, demanda bioquímica de oxígeno en 5 días, nitratos disueltos totales, oxígeno disuelto.

ello el año 2017 el Informe de Muestreo químico de hidroquímico de la cuenca del Río Mataquito³⁴ registra que el río Lontué posee concentraciones sobre la norma de Arsénico y Boro. Situación que de acuerdo a lo señalado en el informe, se debe monitorear para determinar el origen, de especial importancia considerando la cercanía de este curso hídrico con algunas localidades pobladas en estudio.

En este punto es relevante mencionar que en la comuna se identifican problemas de contaminación de aguas producto de vertimiento de aguas servidas, si bien se reconoce que en el área urbana de Curicó se cuenta con servicios de agua potable y alcantarillado a cargo de la empresa Aguas Nuevo Sur con una cobertura del 98,9% de la población del áreas urbana. En la actualidad la planta de tratamiento de aguas servidas, se encuentran trabajando para un nuevo diseño acorde a la normativa exigida³⁵.

Pese a lo descrito, las localidades menores poseen un sistema de agua potable rural (APR), y no cuentan con saneamiento, situación necesaria de contemplar considerando su posible crecimiento, en relación a la cercanía respecto de la capital Regional y en relación a la demanda de viviendas existente en la comuna. Esta falta de saneamiento en algunas localidades, se expresan en el diagnóstico ambiental comunal dentro de las preocupaciones y las estrategias expresadas por la comunidad, como requerimientos a contemplar por el Municipio en materia ambiental para la comuna.

Sumado a lo anterior existe contaminación por riles, especialmente en los canales de regadío que cruzan la ciudad. Esta situación es evidenciada por la comunidad en el Diagnóstico Ambiental Comunal (2012), elaborado para la certificación ambiental del Municipio, entre los lugares mencionados se encuentran el estero Guaiquillo y el canal La Cañada, ambos ubicados en la ciudad de Curicó.

III.3 SUELO

III.3.1.- Condiciones geológicas

Las condiciones geológicas de la comuna de Curicó se encuentran asociados a procesos principalmente volcánicos, aluviales y glaciafluviales, junto a la manifestación de rocas intrusivas, todos ellos procesos del terciario y cuaternario.

Las unidades identificadas en la comuna de Curicó son:

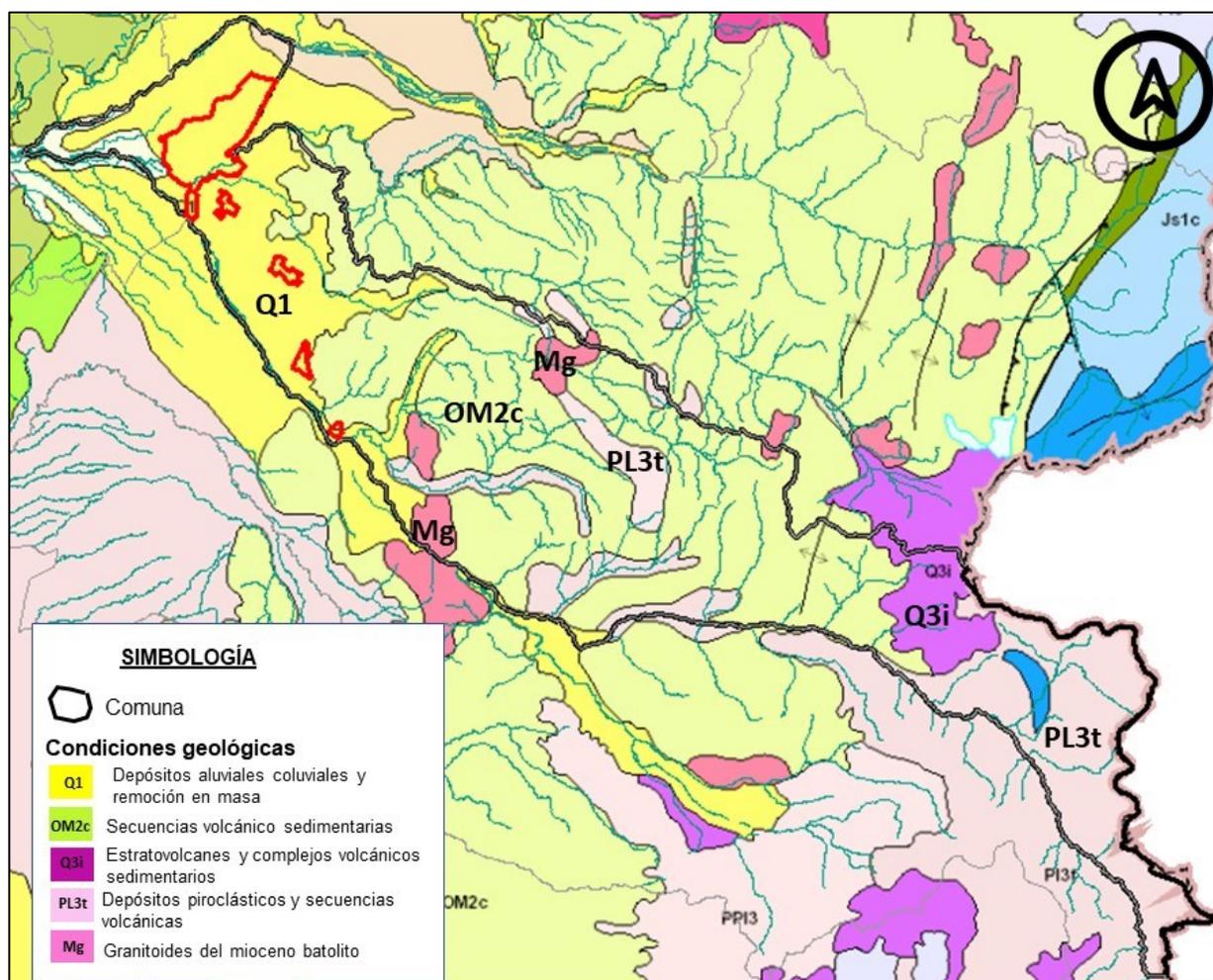
- Depósitos piroclásticos pleistoceno (PL3t), secuencias volcánicas del Pleistoceno, se compone de depósitos piroclásticos principalmente riolíticos, asociados a calderas de colapso. Se ubica en la comuna de Curicó en el sector cordillerano alto.
- Estratovolcanes y complejos volcánicos cuaternarios (Q3i), Secuencias volcánicas, se encuentra compuesta por lavas basálticas a riolíticas, domos y depósitos piroclásticos andesítico-basálticos a dacíticos; principalmente calcoalcalinos; adacíticos al sur de los 47°S. En la Cordillera Principal en la comuna de Curicó corresponde a los volcanes Planchado y Peteroa.
- Secuencias volcánico sedimentarias (OM2c), Secuencias volcánico sedimentarias del Mesozoico, se compone de lavas basálticas a dacíticas, rocas epiclásticas y piroclásticas. Se localiza en la superficie precordillerana de la comuna de Curicó.

³⁴ Informe Resultados de Terreno Muestreo fisicoquímico e hidroquímico de la cuenca del Río Mataquito. SERNAGEOMIN. 2017.

³⁵<http://curico.cl/sitio/aprueban-trato-directo-para-el-diseno-de-nueva-planta-potabilizadora-para-sarmiento/>

- Secuencia y centros volcánicos parcialmente erodados (Ppl3). Plioceno-Pleistoceno Secuencias volcánicas, que corresponde a lavas principalmente basálticas con intercalaciones de tobas y conglomerados. Se localiza en sectores de quebradas en áreas cordilleranas.
- Granitoides del mioceno batolito (MG) mioceno. Corresponde a granodioritas, dioritas y tonalitas. En el área de Curicó se ubica disperso en la sección precordillerana.
- Depósitos aluviales coluviales y remoción en masa (Q1). Corresponde a unidades aluvial glacifluvial deltaico y de remoción en masa, en menor proporción fluvioglaciales, deltaicos, litorales o indiferenciados. Se ubica en la sección de valle del Río Lontué, Guaiquillo y Teno.

Figura II-13. Condiciones geológicas en la comuna de Curicó.



Fuente: Adaptada de SERNAGEOMIN. Escala 1: 1.000.000.

III.3.2.- Capacidad de uso y condiciones del suelo

La comuna de Curicó posee suelos clasificados en categoría preferentemente forestal, suelos clase VI y VII, debido a que la mayor parte de su territorio se emplaza en sectores de precordillera y cordillera, donde existe escaso desarrollo de suelo. Pese a ello la comuna posee una fuerte rol e identidad rural – agrícola, lo que se ve caracterizado principalmente en la fuerza de trabajo que atrae este sector. Debido a su vocación principalmente agrícola, como se reconoce en el PLADECO (2017 - 2024) y a nivel regional en la Estrategia de Desarrollo, resulta necesario el resguardo de los suelos agrícolas presentes en el valle. De acuerdo a los datos de CIREN al año

2011, la comuna posee un 14,58% de suelos clase I, los cuales poseen escasa representatividad a nivel intercomunal (1,2%), como lo registran los antecedentes de la Memoria Explicativa del PRI Curicó actualmente en aprobación (Ver lámina Capacidad de Uso de Suelo en la Comuna de Curicó).

Cuadro 4. Capacidad de Uso de Suelo a nivel Comunal.

CAPACIDAD DE USO	CATEGORÍA	SUPERFICIE	% a Nivel comunal
I	Agrícola	858,28	0,66
II		3700,69	2,83
III		14513,47	11,09
IV	Agrícola con limitaciones severas	6142,07	4,69
VI	Preferentemente forestal	2132,39	1,63
VII		1770,90	13,53
VIII	De resguardo o conservación	407,85	0,31
N.C.	Suelos no clasificados	4660,07	3,56
S.I.	Sin Información	83177,04	63,57

Fuente: CIREN (2011).

Los registros denominados S.I. o sin información corresponden a todos aquellos datos que no han sido levantados por CIREN, sin embargo dadas las condiciones del territorio, zonas de altas pendientes y escaso desarrollo de suelos, se asume que estos no representan un potencial agrícola, sino más bien son suelos necesarios de proteger.

Las siglas NC, son suelos no clasificados, y corresponden principalmente al cauce del río y áreas urbanas reconocidas, donde ya existe una modificación de las condiciones naturales del Suelo.

En este punto es importante tener en consideración en cada una de las superficies urbanas estudiadas, los sectores donde existen suelos de buena capacidad agrícola, con la finalidad de evitar la expansión urbana sobre ellos, y así protegerlos y resguardar una de las fuentes principales de desarrollo en la comuna y de la intercomuna.

En el diagnóstico a escala urbana se adjuntan láminas de cada una de las áreas urbanas en estudio, en las cuales se grafican las áreas de extensión proyectadas por el instrumento intercomunal, PRI Curicó actualmente en estudio, junto a las clases de suelo existente. Esto con la finalidad de identificar los sectores en los que existe conflicto de expansión urbana por el uso de terrenos con aptitud preferentemente agrícola.

A continuación se describen cada una de las localidades, en relación al límite vigente y su proyección de crecimiento de acuerdo al PRI Curicó en estudio:

- **Localidad de Curicó.** El Límite urbano vigente de 3.343 hectáreas, esta superficie de acuerdo a datos de capacidad de uso de CIREN, corresponden en su mayoría a suelos de capacidad agrícola que en la actualidad se encuentran parcelados y construidos. Estos suelos son principalmente de capacidad de uso III y II, que corresponden a suelos agrícolas aunque con alguna limitaciones, a diferencia de la valoración que poseen los suelos clase I, los cuales poseen capacidad óptima de uso agrícola, representan los mejores suelos de la comuna e incluso de la región, en vista de la escasa representatividad en ambas. Estos últimos suelos, clase I, si bien se identifica en el área urbana vigente en la actualidad se encuentran construidos, sin embargo considerando la vocación del territorio y la importancia de estos suelos a escala local y regional, existe especial preocupación por la definición de nuevas áreas de extensión de la ciudad en superficies con los suelos agrícolas de mejor calidad, sector poniente de la ciudad. Resulta necesario revisar los instrumentos en estudio y a la vez establecer una postura clara del Municipio respecto de la necesidad de crecimiento

de la ciudad y la visión de desarrollo referida a la actividad agrícola que se desarrolla en su entorno.

- **Localidad de La Obra.** La localidad de la Obra se ubica al sur de Curicó su entorno es principalmente rural, los suelos sobre los cuales se establece el límite vigente comprenden una superficie de 138 hectáreas, estas se emplazan en suelos de capacidad agrícola II y III. La superficie de extensión definida por el PRI abarca principalmente suelos con limitaciones para cultivos agrícolas (categoría IV). Si bien en la actualidad el límite actual ocupa suelos agrícolas, la mayor parte de ellos se encuentran construidos, situación que permite establecer cierta coherencia respecto del crecimiento establecido por el PRI.
- **Localidad de Los Niches.** Esta localidad define un límite urbano de 201,54 há, los cuales se ubican sobre suelos agrícolas, clase II y III, y suelos con severas limitaciones (clase IV). Parte de su superficie se encuentra actualmente construida, tanto en el norte y como hacia el sur existen construcciones de vivienda social, a diferencia de lo que ocurre en el área céntrica, donde se observan paños de cultivos. En esta localidad el PRI no propone nuevas superficies de crecimiento.
- **Localidad de Cordillerilla.** Esta localidad posee un límite urbano vigente bastante acotado (93 hectáreas) las cuales se ubican sobre superficies de suelo clase VII, suelos con uso preferentemente forestal y suelos de capacidad agrícola II y III. El PRI Curicó en esta localidad define áreas de extensión hacia el oriente y al poniente, es decir sobre suelos clase II y III.
- **Localidad Bajo La Cuesta.** Actualmente esta localidad no posee el límite urbano. El PRI Curicó en estudio propone un área de extensión en esta localidad, la cual se emplaza en suelos clase VIII, considerados suelos de conservación, en ellos existe afloramientos rocosos y con pendientes, además existen pequeñas superficies de suelos clase III que corresponde a pequeñas superficies de terrazas del río Lontué.

Los antecedentes anteriormente expuestos permiten tener un panorama de la localización de las áreas urbanas vigentes y aquellas superficies de extensión propuestas por instrumentos de escala intercomunal. Además de ello existen notorias diferencias entre este último instrumento, Plan Regulador Intercomunal, y la visión de desarrollo comunal.

Si bien se reconoce que las áreas urbanas se ubican principalmente sobre suelos agrícolas, suelos que poseen las mejores condiciones de drenaje, infiltración y menor pendiente, el crecimiento de la ciudad se vería fuertemente limitado a ello y por lo tanto debería crecer en dispersión, lo que muchas veces resulta más costoso y con mayores daños ambientales. Por esta situación si la finalidad es resguardar los suelos agrícolas, es de vital importancia conservar aquellos suelos que representan a nivel comunal y regional mayor valor, en este caso los suelos clase I, con la finalidad de tenerlos a disposición con fines agrícolas, evitando la expansión sobre ellos. La única localidad que posee crecimientos sobre suelos agrícolas de clase I es Curicó, de acuerdo al PRI actualmente en estudio.

III.3.3.- Erosión de suelos

La erosión de los suelos es un proceso geomorfológico dinámico gradual que, junto a otros procesos actúa permanentemente sobre la superficie terrestre, como parte de una condición de equilibrio estático. Este fenómeno cuando se considera un proceso acelerado se enmarca como una de las causas de la degradación de los suelos, situación que disminuye considerablemente la fertilidad del recurso suelo, alterando, entre otros, la producción agrícola, el desarrollo forestal y a las comunidades biológicas asociadas a los bosques.

En Chile hay serios problemas de erosión; sólo en la hoya hidrográfica del Bío-Bío se estima que el 48% de su superficie presenta severos daños producto de erosión hídrica (Peña y Carrasco, 1992). Esta situación llevo a realizar a CIREN el estudio a nivel nacional de la erosión actual y potencial de las regiones y comunas de Chile, con estos antecedentes se puede priorizar un control de la erosión en ciertas superficies y a la vez hacer evidente la problemática a nivel nacional. Las definiciones utilizadas para ese estudio corresponden a las siguientes:

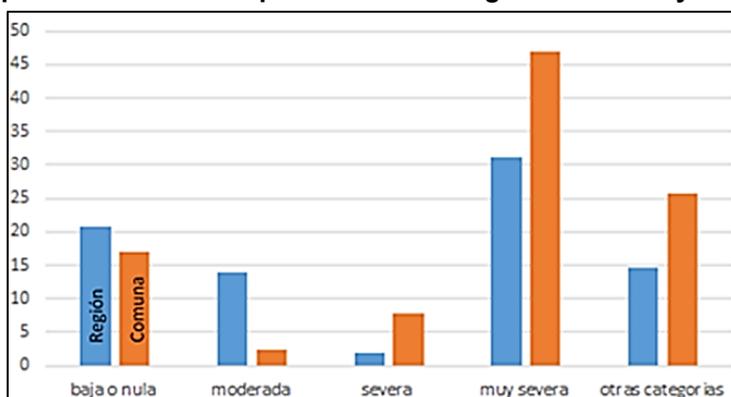
- Erosión actual definida por el estudio corresponde a la identificación de este fenómeno sobre los suelos de la región.
- Erosión potencial se entiende como la capacidad del suelo de erosionarse por efectos hídricos considerando variables intrínsecas del suelo topografía y climáticas, es decir es la máxima tasa de erosión que puede darse dando idea de cuál es la perdida máxima de suelo cuando desaparece totalmente la capa de vegetación.

Ambas definiciones permiten tener un panorama actual de las regiones respecto de la erosión y a su vez permite proyectar la situación de máxima fragilidad de los territorios, estableciendo el peor escenario, y con ello áreas de interés para la protección.

La región del Maule mantiene una tendencia respecto de la distribución de las clases de erosión, posee una superficie regional con suelos erosionados que supera los 1,4 millones de hectáreas, lo que representa un 48,7% de la superficie regional, mientras que la superficie con suelos con erosión moderada severa y muy severa alcanza el 37,2%. Los principales agentes erosivos son el factor hídrico, con precipitaciones invernales en gran parte del territorio regional, y el factor eólico en los sectores costeros. En la precordillera andina se manifiesta la erosión hídrica con una fuerte influencia de las precipitaciones estacionales de alta intensidad (agresividad climática alta y muy alta), mientras que en la cordillera andina existiría un efecto combinado de erosión hídrica y geológica.

La comuna de Curicó, posee cerca del 41%, con 50.000 hectáreas de su superficie erosionada, lo cual corresponde principalmente al área cordillerana y precordillerana, y superficies con erosión severa y muy severa corresponden a un 25% de la superficie comunal. (Ver lámina Erosión en la Comuna de Curicó).

Figura II-14. % superficies de erosión potencial en la Región del Maule y en la comuna de Curicó.



Otras categorías: corresponde a superficies de río y superficies de afloramientos rocosos

Fuente: Elaboración propia en base a "Determinación de erosión actual y potencial de los suelos en Chile", CIREN.

Respecto de la erosión potencial definida por el estudio, define una tendencia para la región y a nivel comunal similar, como se muestra en la figura siguiente, aunque dada su condición precordillerana y cordillerana, genera un aumento de la erosión severa y muy severa generada por las condiciones topográficas del área, a lo que se suma una condición de erosión natural o

geológica. De acuerdo a los datos de la comuna el mayor porcentaje de erosión potencial corresponde a la categoría de erosión severa, suelos que presentan surcos y cárcavas, todas ellas ubicadas en las superficies precordilleranas y cordilleranas, sitios de especial fragilidad debido a su condición de escaso desarrollo de suelos y pronunciadas pendientes.

Cuadro 5. Categorías de erosión potencial en la comuna de Curicó.

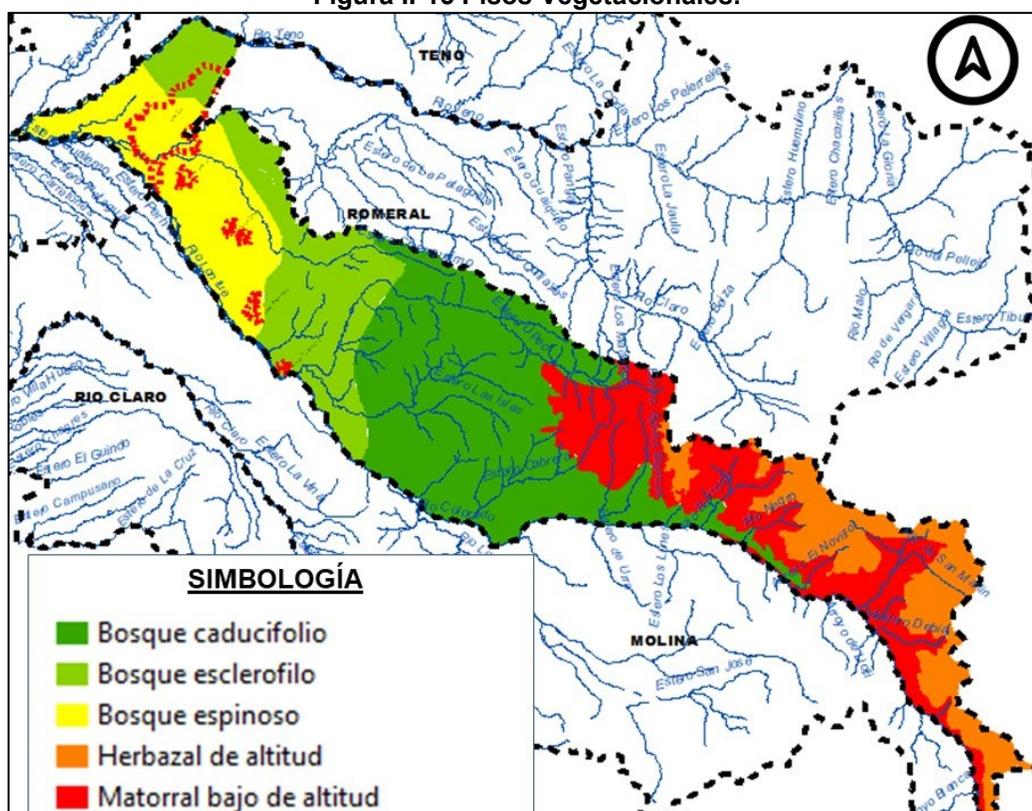
Categoría de Erosión	Superficie Comuna	% de la superficie Comunal
Bajo o nula	22802	17
Moderada	3260	2
Muy severa	62766	47
Severa	10617	8
Otros usos	33259	25
Total	132704	100

Fuente: Fuente: IDE. Erosión potencial CIREN.

La distribución de la erosión potencial revela un claro patrón que aumentan las condiciones de severidad de la erosión al oriente de la comuna, lo cual se debe a la presencia de territorios de mayor altura con condiciones específicas de vulnerabilidad. Las localidades urbanas se ubican principalmente sobre superficies de erosión nula, en el área del valle de Curicó, sector en que los suelos se encuentran más protegidos. Las localidades que se encuentran más cercanas a la cordillera, como Cordillerilla y Bajo La Cuesta se encuentran cercanos a superficies erosionadas, especialmente esta última, debido a la cercanía de superficies de pendientes pronunciadas reconocidas con erosión potencial de clase moderada a severa.

III.3.4.- Vegetación

Figura II-15 Pisos Vegetacionales.



Fuente: IDE. Pisos Vegetacionales Pliscoff.

En la comuna de Curicó se reconocen 5 pisos vegetacionales los cuales se encuentran diferenciados de acuerdo a las condiciones morfológicas y climáticas del área.

A continuación se describen cada uno de ellos en base a antecedentes recopilados³⁶:

1. Bosque espinoso mediterráneo interior de *Acacia caven* y *Lithraea caustica*. Este piso se localiza en la depresión central de la región del Maule, lo que abarca el sector norte de la comuna. Las características del área son: superficies de planicies con condiciones de clima mediterráneo. Estas superficies se encuentran fuertemente intervenidas, por lo que la presencia de bosques no se observa, sino más bien un paisaje de matorral bajo.

Foto. *Acacia caven*



Fuente: Chile bosques.cl

Foto. *Peumus boldus*



Fuente: Chile bosques.cl

2. Bosque Esclerófilo mediterráneo interior de *Lithraea caustica* y *Peumus boldus*. Se localiza en superficies de mayor altura que el piso anterior, sobre los 300 msnm con superficies de lomaje. Las características de este piso son: superficies de lomajes y clima mediterráneo.

Foto. Hoja
Nothofagus oblicuo



Foto.
Austrocedrus chilensis



Fuente: chileFlora.cl

3. Bosque Caducifolio mediterráneo andino de *Nothofagus oblicuo* y *Austrocedrus chilensis*. Se localiza sobre los 600 msnm hasta aproximadamente los 1950 msnm, corresponde a un área de transición entre la precordillera y cordillera. Las características físicas del área son: superficies montañosas con clima mediterráneo.

³⁶ <https://databasin.org/datasets/46a0ca242b174b09aaa24e34e613023e> y “Sinopsis bioclimática y vegetal de Chile”. Pliscoff P. 2018.

4. Matorral bajo mediterráneo andino de *Laretia aculais* y *Berberis empetrifolia*. Este piso se localiza sobre los 1.950 msnm hasta los 2.700 msnm, corresponde a superficies montañosas de la Cordillera con un predominio de clima mediterráneo con fuerte influencia de la altura.

Foto. *Laretia aculais*



Foto. *Berberis empetrifolia*



Fuente: chileFlora.cl

5. Herbazal mediterráneo andino de *O. adenophylla* y *Pozoa coriácea*. Se localiza en las superficies más altas de la comuna, comprende áreas desprovistas de desarrollo de suelo, con presencia de afloramientos rocosos, sobre estos suelos crecen especies herbáceas con escaso desarrollo radicular, las condiciones climáticas son de tipo mediterráneo de altura, con diferencias de temperaturas y aumento de precipitaciones.

Foto. *Pozoa coriácea*



Foto. *O. adenophylla*



Fuente: Trekingchile.cl y ChileFlora.cl

III.4 ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL

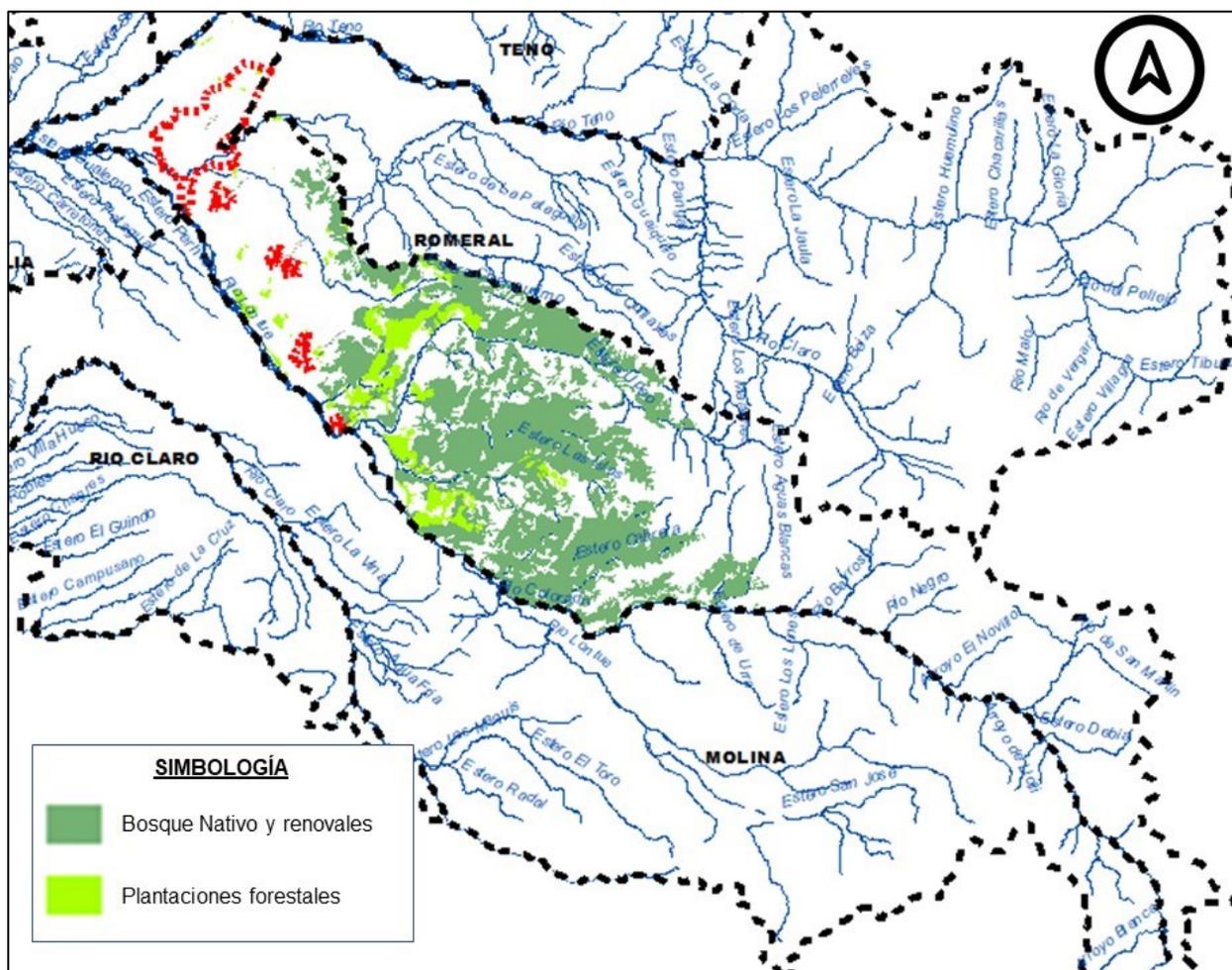
Si bien en la comuna no existe reconocimiento formal de áreas protegidas por el Estado, existen ecosistemas relevantes y elementos naturales relevantes para la comuna, principalmente por que proveen de servicios ambientales a la comuna, debido a los servicios que prestan como: espacio de esparcimiento y recreación, en términos atmosféricos por la absorción de CO² como superficies de amortiguación, de drenaje, de contención de los suelos, entre otros.

Las áreas de interés ambiental identificadas en la comuna son:

1. **Bosque nativo:** De acuerdo con el catastro de bosque Nativo de CONAF (2009), se reconoce en el área la presencia de bosque nativo en los sectores de precordillera y cordillera de la comuna, con la presencia además de superficies de plantaciones exóticas (en color verde oscuro).

La superficie de bosque nativo, incluyendo renovales, representa un 27% de la comuna. Estos de acuerdo a los pisos vegetacionales de Pliscoff, corresponden principalmente a bosques esclerófilo y caducifolio mediterráneo, con presencia de especies de ambientes más bien áridos como el litre, sin embargo en medios húmedos como quebradas y áreas de mayor altura, es posible reconocer especies como el Nothofagus, especies característicos de los bosques templados de la zona centro sur de Chile. Este tema de especial interés debido a que las superficies que cubren estos bosques se relacionan con las superficies reconocidas por el estudio de CIREN (2010) como suelos vulnerables en relación a un escenario pesimista, generándose en estas superficies de precordillera y cordillera erosión potencial clasificada como severa, situación necesaria de evitar con el cuidado de la vegetación nativa existente.

Figura II-16. Bosque Nativo



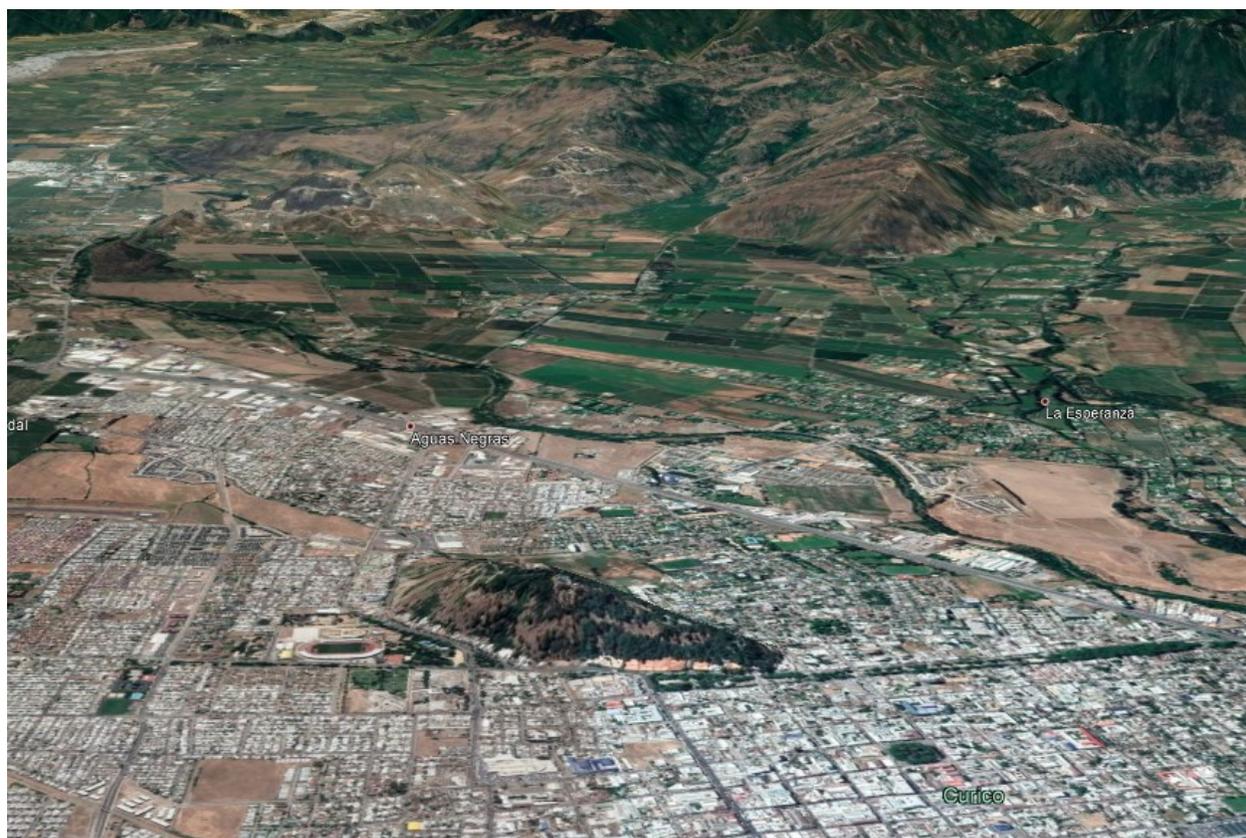
Fuente: Catastro de bosque Nativo – CONAF (2009).

- Cursos hídricos:** Los cursos hídricos principales reconocidos son elementos valorados tanto en términos ambientales como productivos, estos permiten abastecer a las actividades que se desarrollan en la comuna, principalmente agrícola y agroindustrial, y a su vez son reconocidos como parte del paisaje de las ciudades, situación necesaria de considerar en la planificación del territorio. En la comuna son: río Lontué y río Teno, ambos configuran a su vez un sistema de acuíferos que permiten a su vez abastecer de aguas a la comunidad rural, y configuran una fuente de alimentación importante de la cuenca del río Mataquito, al encontrarse en la cabecera de la cuenca.

El estero Guaiquillo, desde un punto de vista urbano, también representa un elemento necesario de contemplar en la planificación de la ciudad. En la actualidad no es valorado como un elemento paisajístico ni ambiental, y debido a ello entorno a él se desarrollan actividades que continúan deteriorando más su situación. Entendiendo al estero como un curso hídrico relevante para la ciudad, como un área de amortiguación frente a eventuales crecidas del estero, como superficies de infiltración e incluso como áreas de recreación y esparcimiento de los habitantes de la ciudad y localidades cercanas.

3. **Cerro isla:** El cerro Condell es reconocido en la ciudad de Curicó como el área natural más cercana en la ciudad, en el de acuerdo a estudios de la Universidad Católica del Maule , existen cerca de 131 especies entre insectos y flora, incluso algunos de ellos endémicos, debido a ello el proyecto de mejoramiento del cerro Condell toma fuerza especialmente el proyecto de jardín botánico, el que pretende instalar y preservar la ladera sur del cerro.

Figura II-17. Vista hacia el oriente de Curicó



Fuente Extraída de Google Earth.

El reconocimiento de este elemento natural dentro de la ciudad junto a los ecosistemas que alberga, es de suma relevancia para la comuna y la ciudad, debido que este ambiente natural y sus especies (insectos y fauna) se relaciona con los espacios naturales del entorno, generando áreas de movimiento en la comuna. Tal situación favorece a la movilidad, pese a que existe fragmentación de los espacios naturales.

III.5 CONCLUSIÓN MEDIO FÍSICO.

En síntesis los elementos relevantes a tener en consideración a la hora de planificar son:

- El área comunal se ve claramente dividida en tres unidades morfológicas: valle, precordillera y cordillera, con distintas condiciones climáticas y dinámicas físicas distintas, por ello es importante abordar la planificación de las unidades urbanas desde el punto de vista de las condiciones locales. Por ejemplo: las localidades de Cordillerilla y Bajo La Cuesta se localizan sobre superficies precordilleranas, donde existen mayores posibilidades de amenazas vinculadas a estas áreas, como flujos de remoción en masa e incluso arrastre de material del río, especialmente en el sector Bajo La Cuesta, debido a su cercanía al Río Lontué.
- Los suelos agrícolas, de acuerdo a los antecedentes referidos al desarrollo económico local, y a lo reconocido en el Plan de Desarrollo Comunal y la Estrategia de Desarrollo Regional, representa un valor a preservar por la comuna. Si bien se reconoce que en el sector de valle, donde se localizan las localidades en estudio, existen superficies de suelo agrícola de buena calidad (clase II y III), es importante el resguardo de aquellos suelos de óptima capacidad, clase I, en vista de posibles superficies de crecimiento de la ciudad, de acuerdo a instrumentos de planificación en estudio.
- La erosión de los suelos en la comuna y en la región, comparados con los datos a nivel país no representan una preocupación, sin embargo tener conocimiento de estos antecedentes, especialmente de aquellos referidos a la erosión potencial, permite enfatizar en aquellas superficies necesarias de proteger frente a posibles escenarios adversos. En la comuna de Curicó, las superficies de mayor vulnerabilidad frente a un escenario negativo es la superficie precordillerana y cordillerana, debido a las condiciones topográficas, escaso desarrollo de suelos y disminución de la vegetación, lo que genera un escenario propicio para el arrastre de suelo a las superficies más bajas.

En este mismo punto al abordar el tema de vegetación en el área y la importancia del bosque nativo, precisamente en el área cordillerana y precordillerana, toma especial valor el reconocimiento de estos bosques y su protección con la finalidad de disminuir el potencial erosivo del área.

- Es importante contemplar en la planificación urbana los elementos naturales valorados en la comuna, considerar la presencia de bosque nativo, integrar los cursos hídricos en la planificación con la finalidad de mejorar las condiciones de deterioro y a su vez reconocer aquellos elementos naturales reconocidos en la ciudad, como es el caso del cerro Condell. Lo anterior contribuirá a otorgar mejoras al paisaje urbano y a su vez hará evidente los servicios ambientales que provee a la comunidad.
- Es importante a la hora de planificar las áreas urbanas considerar los cursos hídricos naturales, y así mismo aquellos cursos hídricos artificiales, los cuales constituyen elementos del paisaje urbano en la actualidad. Si bien el incorporarlos a la planificación no permite resolver temas referidos a su contaminación, si propicia posibles acciones a considerar por parte del municipio y organismos del estado que vayan en ayuda de proteger los recursos hídricos.

IV.- SISTEMA SOCIOECONÓMICO

I.1 DEMOGRAFÍA

I.1.1.- Evolución demográfica

Para el año 2002, la comuna de Curicó contaba con 119.585 habitantes, los que se incrementan en el Censo Abreviado del año 2017 (INE), que contabiliza un total de 149.136 habitantes, lo que se traduce en una tasa de variación del 24,7 %: en un período de quince años la población de Curicó se incrementa casi en un cuarto de su tamaño.

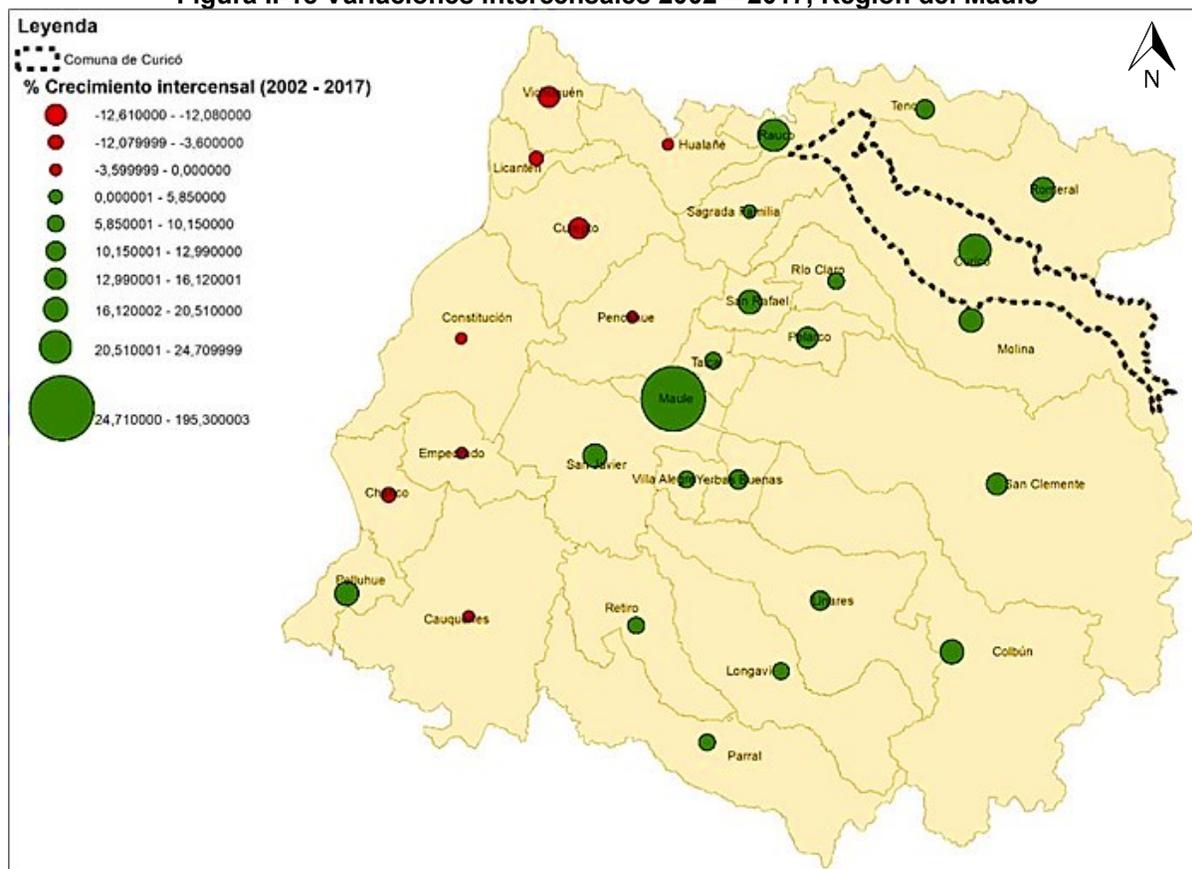
Cuadro 1 Variación intercensal 2002 – 2017

Territorio	Año 2002	Año 2017	Variación (%)
Comuna de Curicó	119.585	149.136	24,71%
Región del Maule	908.097	1.044.950	15,07%
País	15.116.435	17.574.003	16,25%

Fuente: INE

En comparación con el resto del territorio regional y nacional, la comuna de Curicó evidencia un crecimiento intercensal sustancialmente mayor. En efecto, la comuna de Curicó experimenta una tasa de crecimiento que casi triplica el 9,2% de Talca, la capital regional. Dentro del sistema regional, la comuna de Curicó es la de segundo mayor crecimiento de población en el periodo intercensal 2002 – 2017, luego de la comuna de Maule. En el otro extremo, todas las comunas del secano costero de la región decrecen, con la excepción de Pelluhue.

Figura II-18 Variaciones intercensales 2002 – 2017, Región del Maule

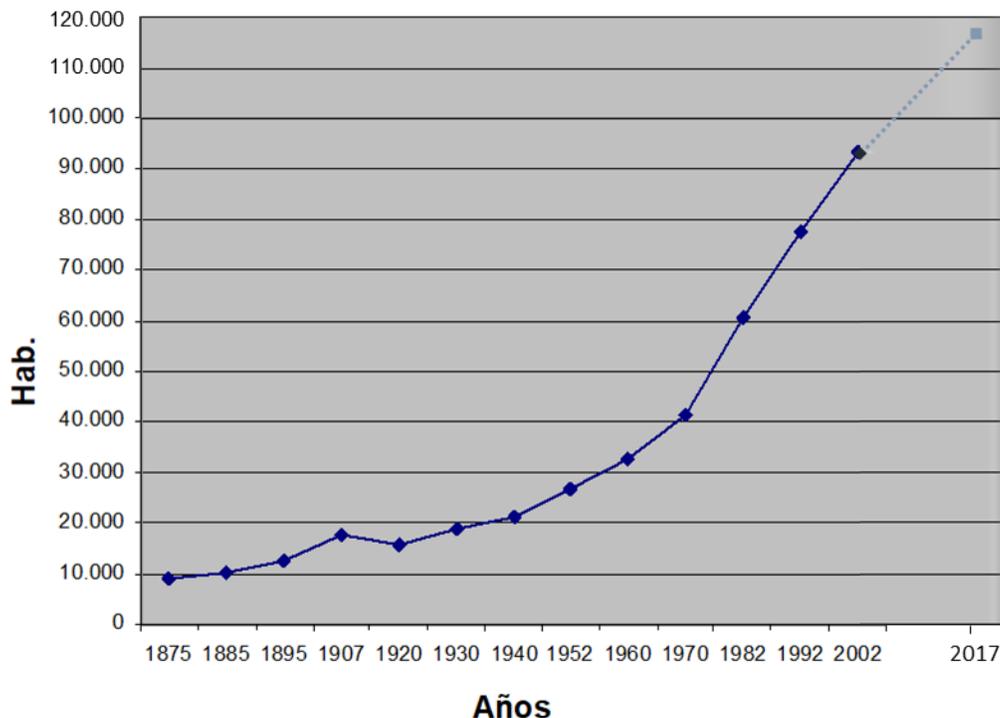


Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002, 2017

En general la región del Maule expresa un fenómeno de concentración poblacional en las comunas que emplazan sus áreas urbanas en el valle central, principalmente en torno a la ruta 5 sur, en desmedro de las comunas litorales. Sin embargo, no es posible deducir que las comunas de Curicó, Rauco, Romeral y Maule explican su acelerado crecimiento poblacional por las migraciones desde sus comunas costeras cercanas, es más probable que este fenómeno se deba a situaciones específicas, como por ejemplo la tendencia a conurbación de Maule con Talca o las oportunidades de empleo que ofrece Curicó.

Como se aprecia en la figura siguiente, la ciudad de Curicó experimenta un crecimiento demográfico sostenido desde 1920, que se acentúa a partir de la década de 1970.

Figura II-19. Evolución Demográfica de la ciudad de Curicó - Período 1875 - 2017



Fuente : Elaboración propia con datos INE sobre gráfico de Habiterra, Diagnóstico PRC Curicó

Para examinar qué sucede en la actualidad con esa tendencia, no se cuenta con cifras actualizadas (por ahora el INE ha entregado sólo datos de escala comunal del censo 2017), pero es posible hacer una estimación preliminar de la población de Curicó ciudad. Para esto se ha aplicado a los resultados globales del censo 2017 la proyección INE al 2015 de distribución urbano – rural de la población comunal (estimación que se presenta más abajo). Luego, a la cifra actualizada de población urbana de la comuna se le excluye el porcentaje de habitantes de otras localidades urbanas de acuerdo al censo 2002, lo que arroja una población actual de 118.652 habitantes para la ciudad de Curicó (esto supone que en el período intercensal de 15 años no ha cambiado la proporción de población entre las localidades urbanas de la comuna. Sin embargo, aunque se hubieran experimentado cambios, se estima que no invalidan esta estimación preliminar, la que deberá verificarse cuando se disponga de los datos desagregados del censo 2017)³⁷. El cálculo preliminar de población actual de la ciudad de Curicó en más de 118 mil habitantes permite concluir que su crecimiento acelerado de las 3 décadas anteriores a 2002 ha continuado en una tendencia básicamente similar, como se aprecia en la figura anterior.

³⁷ Este cálculo incluye Sarmiento, censada como localidad separada de Curicó en el censo 2002.

IV.1.1.- Distribución territorial de la población comunal

La población comunal es mayoritariamente urbana. En el censo 2002 la población urbana alcanzaba a un 84% del total. No se dispone aún del dato en el censo 2017 pero, de acuerdo a proyecciones del INE para 2015, ese porcentaje habría disminuido levemente, a 83,1%. Si aplicamos esa proporción a la población censada en 2017, tenemos que la población urbana en la comuna de Curicó alcanza a 123.932 personas y los habitantes rurales suman 25.204 personas.

El porcentaje de población rural de la comuna es algo mayor que a nivel país, pero lo que cabe subrayar especialmente es que, a diferencia de una tendencia nacional decreciente, el grado de ruralidad en la comuna prácticamente se mantiene e incluso se incrementa levemente en un punto porcentual, lo cual se debe, posiblemente, a la vocación y expansión agrofrutícola de la comuna.

El cuadro siguiente muestra la distribución de la población entre las localidades urbanas de la comuna, incluyendo las cifras del censo 1992, el primero que contabiliza estas localidades como urbanas.

Cuadro 2. Evolución Demográfica de las Principales Localidades. Período 1992- 2002

	CURICÓ N° hab.	LA OBRA N° hab.	SARMIENTO N° hab.	CORDILLERILLA N° hab.	LOS NICHES N° hab.
1992	77.733	937	2.610		1.002
2002	93.447	1.165	3.888	1.164	2.006

Fuente: Elaboración propia sobre datos INE

De acuerdo a las cifras del cuadro, en 2002 la población de la ciudad de Curicó sumaba 93.447 habitantes, o 97.335 al sumársele Sarmiento, cifra que se incrementaría a 118.652 habitantes en 2017, de acuerdo a proyección realizada en el punto anterior.

Figura II-20. Imágenes aéreas de Los Niches 2003 y 2017



Fuente: Google Earth

Si esa misma proyección se aplicara al resto de las localidades urbanas, se obtendría un crecimiento de casi 1.000 personas para la sumatoria de La Obra, Los Niches y Cordillerilla entre 2002 y 2017, lo que no resulta una estimación confiable al contrastarla con las imágenes aéreas (imágenes Google Earth de 2003 y 2017 de Los Niches) que evidencian un crecimiento significativamente mayor. Lo anterior confirma que proyecciones como la realizada son básicamente adecuadas sólo en grandes números (como la población de la ciudad de Curicó), pero no son válidas para cifras menores, reafirmando la necesidad de revisar el conjunto de las cifras de distribución de la población sobre la base de los resultados desagregados del censo 2017, próximos a publicarse.

A continuación, se presenta cuadro que completa la distribución territorial de la población comunal, de acuerdo a los censos de 1992 y 2002, destacando la tasa de crecimiento y el tamaño alcanzado por la localidad rural de Chequenlemu, mayor que algunas de las localidades urbanas

de la comuna. El cuadro también pone de manifiesto una disminución poblacional en la mayoría de las localidades rurales, pese a que, como se menciona más arriba, la proyección del INE para 2015 arroja un leve incremento de la población rural, tendencia a verificar también con los resultados del censo 2017.

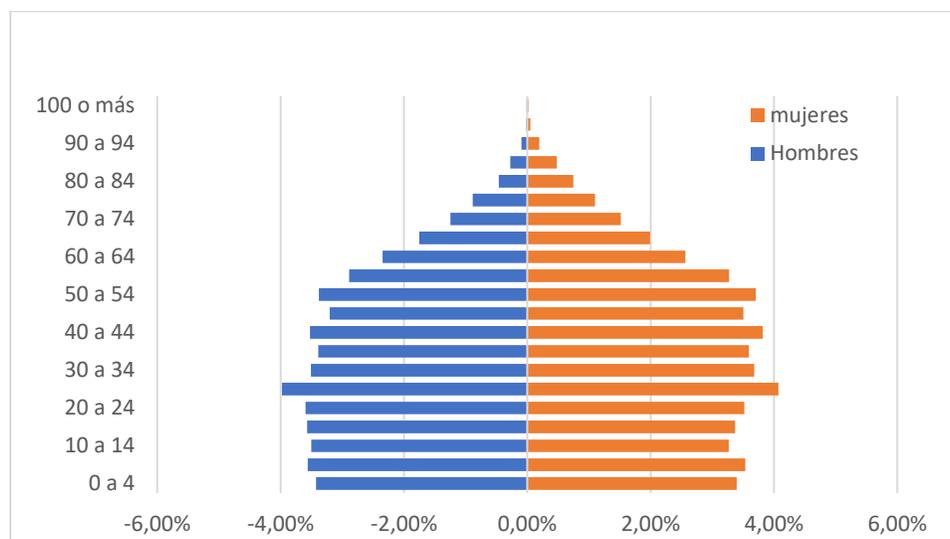
Cuadro 3. Población y tasa de crecimiento intercensal por localidad comuna de Curicó

Tipo de Área	Localidad	Habitantes		Tasa Anual	
		1992	2002	Intercensal %	
RURAL	OTRAS LOCALIDADES RURALES	8352	6454	-2,55%	
	LOS GUINDOS	1119	985	-1,27%	
	RINCÓN DE SARMIENTO	426	343	-2,14%	
	EL PORVENIR	585	710	1,96%	
	LOS CRISTALES	623	574	-0,82%	
	LOS CASTAÑOS	927	947	0,21%	
	CHEQUENLEMU	690	1426	7,53%	
	TUTUQUÉN	2797	2273	-2,05%	
	SARMIENTO RURAL	1337	1095	-1,98%	
	LOS NICHES RURAL	3393	2103	-4,67%	
	POTRERO GRANDE	943	1005	0,64%	
	Total RURAL		21192	17915	-1,67%
	URBANA	LA OBRA	773	1165	4,19%
CORDILLERILLA		803	1164	3,78%	
CURICÓ		77733	93447	1,86%	
SARMIENTO		2610	3888	4,07%	
LOS NICHES		1002	2006	7,19%	
Total URBANA		82921	101670	2,06%	
Total general		104113	119585	1,40%	

Fuente: INE

IV.1.2.- Composición etaria de la población comunal

Figura II-21. Pirámide de Población comuna de Curicó 2017.



Fuente: elaboración propia sobre datos INE

La estructura etaria de la población comunal de Curicó se distribuye en rangos quinquenales según muestra la siguiente pirámide poblacional.

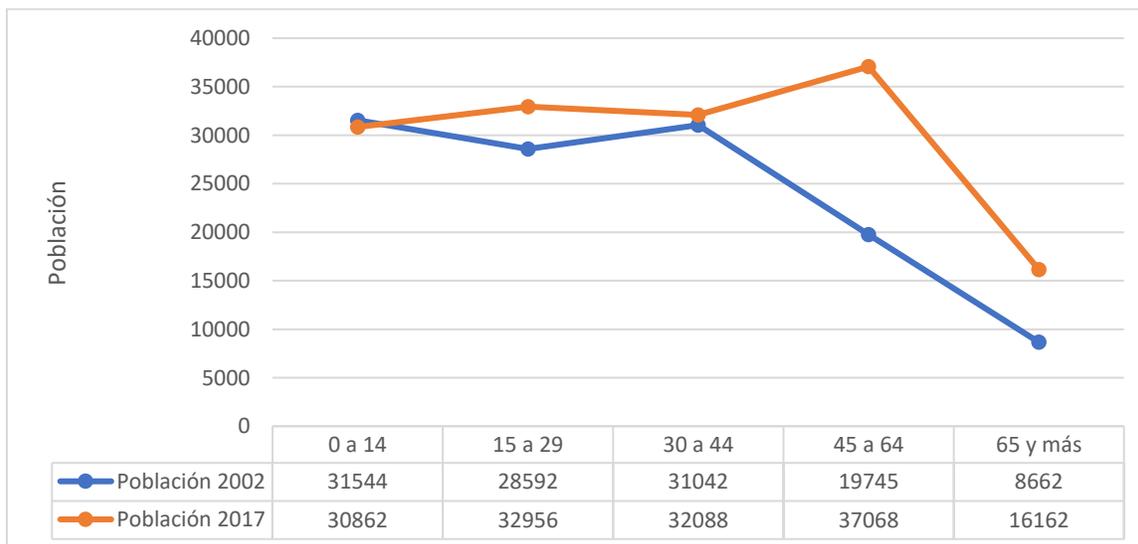
La pirámide de población de la comuna de Curicó para el año 2017 se presenta en forma acampanada, con proporciones regulares de población en edades infantiles, juveniles y adultas, lo que señala en general un modelo demográfico de transición, donde se tiende a reducir la natalidad y se asoma en el horizonte un progresivo envejecimiento de la población que aún no se manifiesta plenamente.

Cabe señalar que esta composición etaria de la población se tiende a identificar como un fenómeno de “oportunidad demográfica”, por cuanto se refiere a un período de transición en el que existe una alta proporción de población laboralmente activa en comparación con menores de edad y personas mayores dependientes, lo que se traduce en mayor capacidad global para generar ingresos y mejores condiciones de vida para la población en general. La pirámide señala una mayor participación de población femenina con excepción de los rangos infantiles, donde predomina la población masculina. En lo que respecta a la población adulta mayor, destaca también un horizonte de vida mayor para la población femenina.

Si se establece una comparación entre los rangos de edad de la población de Curicó medidos el año 2017, versus la población censada el año 2002, se verifican las principales diferencias en el siguiente gráfico.

De manera general, en los últimos 15 años se ha experimentado un proceso de marcado cambio en la estructura etaria de la ciudad de Curicó que se caracteriza por un aumento perceptible en la población joven (entre 15 y 29 años) y muy sustancial para el sector adulto (45 a 64 años). Estos cambios indicarían una mayor capacidad de la comuna para retener población joven, en parte asociada a mayores oportunidades de educación superior. En lo que respecta al rango adulto (45 a 64 años) existe un marcado aumento, que casi duplica la población en dicho rango para el año 2002. Este incremento de población adulta se puede condecir con un aumento en las actividades económico-productivas y de servicios en el espacio comunal, así como de las áreas residenciales en torno a las áreas urbanas, este rango etario se desarrolla principalmente en un modelo residencial de densidades medias-bajas.

Figura II-22. Cambios en la estructura etaria 2002 – 2017, comuna de Curicó



Fuente: INE, censos 2002 y 2017.

El incremento de población adulta responde al fenómeno de “oportunidad demográfica” mencionado más arriba, asociado a un aumento en las actividades económico-productivas y de servicios, así como de las áreas residenciales en torno a las áreas urbanas.

IV.1.3.- Migraciones

El fenómeno migratorio, de creciente importancia en el país, en el caso de la región del Maule es relativamente menor: la CASEN no registra variación entre 2013 y 2015 en la participación de población inmigrante -0,3% en ambas mediciones- dentro de la población total, el menor porcentaje entre todas las regiones, junto a Biobío. Por otra parte, los inmigrantes residentes en la región del Maule sólo alcanzan a 0,7% del total de la población inmigrante en el país³⁸. En todo caso, el Departamento de Extranjería y Migración establece en su informe anual de 2015 cifras más elevadas: en 2014 los inmigrantes en el Maule alcanzarían al 0,5% de la población regional y serían un 1.2% del total de los inmigrantes en el país.

Tratándose de un fenómeno muy dinámico y donde las cifras oficiales no recogen su real dimensión³⁹, es probable que la población migrante se haya incrementado significativamente, y dentro de la comuna de Curicó se localice especialmente en la capital comunal, dado el patrón habitual de radicación de los migrantes, que tienden a optar por los mayores centros urbanos.

Las cifras disponibles sobre origen de los migrantes también son de escala regional. Los migrantes de Colombia representan la mayor comunidad extranjera en la región del Maule entre los cinco países que, al año 2016, presentaban las mayores cifras de inmigración en el país, Nuevamente vale recalcar la variabilidad de las cifras a propósito de este fenómeno cambiante, puesto que una medición realizada en la actualidad no podría dejar de considerar a los migrantes haitianos entre los principales actores de este fenómeno.

Cuadro 4 Población por región y/o comuna de residencia en 1997, ciudad de Curicó.

Lugar	Total	% Total
I Región	227	2,8%
II Región	148	1,8%
III Región	85	1,0%
IV Región	110	1,4%
V Región	387	4,8%
VI Región	862	10,6%
VII Región	1360	16,8%
VII Región - Molina	866	10,7%
VII Región - Rauco	274	3,4%
VII Región - Romeral	448	5,5%
VII Región - Sagrada Familia	335	4,1%
VII Región - Talca	691	8,5%
VII Región - Teno	557	6,9%
VIII Región	957	11,8%
IX Región	290	3,6%
X Región	327	4,0%
XI Región	46	0,6%
XII Región	133	1,6%
Región Metropolitana	3100	38,3%
Extranjero	355	4,4%
Ignorado	1987	24,5%

Fuente: Habitterra, Diagnóstico PRC de Curicó, en base a información INE.

³⁸ No se dispone de cifras de nivel comunal.

³⁹ La encuesta CASEN de 2015 arroja una cifra inferior a 500 mil inmigrantes, pero las autoridades reconocen actualmente una cifra real cercana al millón de personas.

Al observar la migración interna no estacional hacia la ciudad de Curicó, se puede apreciar que 55,9% de ésta proviene de la propia región, donde destacan levemente Molina y Talca como comunas de origen. El segundo lugar de origen es la Región Metropolitana (38,3%) y el tercer lugar corresponde a las dos regiones vecinas, Biobío (11,8%) y El Libertador (10,6%).

IV.2 POBREZA

En comparación con anteriores mediciones realizadas mediante la encuesta CASEN, en la comuna se verifica un sostenido proceso de disminución en los porcentajes de pobreza por ingresos. En este proceso se ha reducido la pobreza cerca de un 10% en el período 2011 – 2015.

Cuadro 5 %Porcentaje de personas con Pobreza por Ingresos, comuna de Curicó

Territorio	Porcentaje (%)		
	2011	2013	2015
Comuna de Curicó	25,1	18,7	15,4

Fuente, CASEN, en Observatorio Social MDS.

Los indicadores más actualizados respecto a la condición de pobreza en la comuna de Curicó corresponden al Observatorio Social del Ministerio de Desarrollo Social, obtenidos a partir de la encuesta CASEN del año 2015, que se llevó a cabo entre los meses de Noviembre del mismo año, y Enero del 2016 para 324 comunas del país.

Esta encuesta CASEN, a diferencia de las realizadas en años anteriores, levantó preguntas con una nueva metodología que permitió medir no sólo pobreza por ingresos, sino también pobreza multidimensional. Ésta última incorpora dimensiones relevantes para el bienestar de los hogares y sus integrantes, como: educación, salud, trabajo y seguridad social, vivienda y entorno, redes y cohesión social.

Se grafica la situación de pobreza de la comuna de Curicó en el contexto regional, de acuerdo con ambas mediciones. Ahí se puede observar que, en la medición por ingresos, Curicó no se encuentra entre las comunas con mejor desempeño, donde se ubican, en cambio, las comunas de Río Claro, Talca y Yerbias Buenas. Sin embargo, al observar el porcentaje de personas en situación de pobreza multidimensional, Curicó aparece en una situación destacada. Junto a Molina, son las comunas con una menor pobreza multidimensional en la región, o, dicho de otra manera, donde existe una mayor proporción de personas que supera un estándar mínimo de bienestar.

Figura II-23. Tasas de pobreza por ingresos, comunas región del Maule

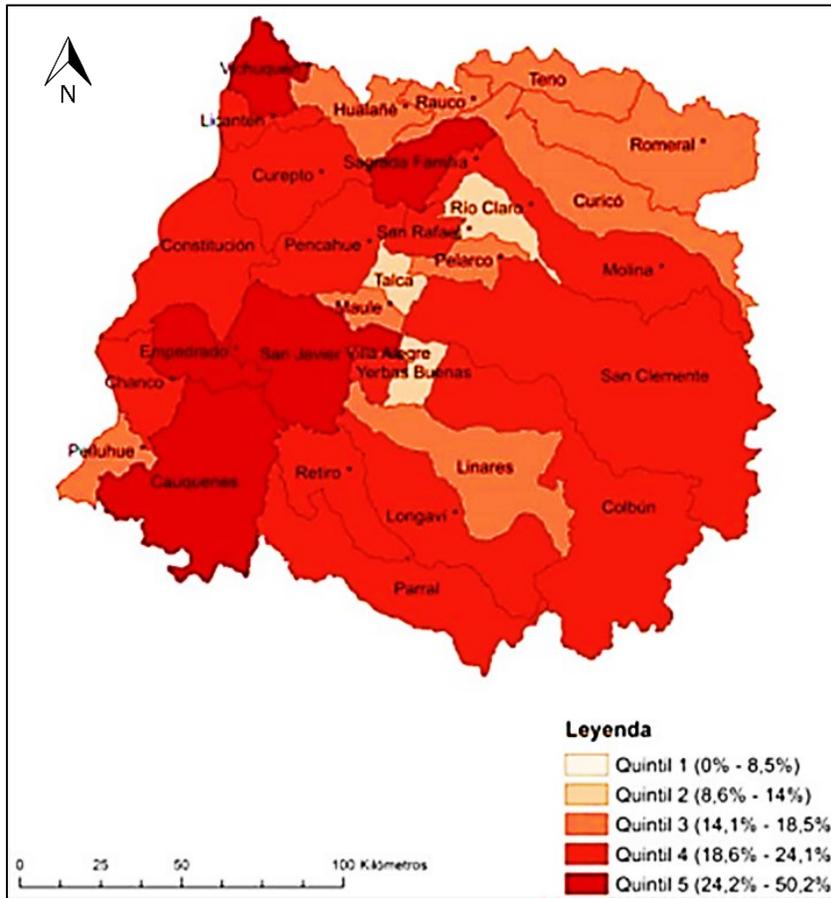
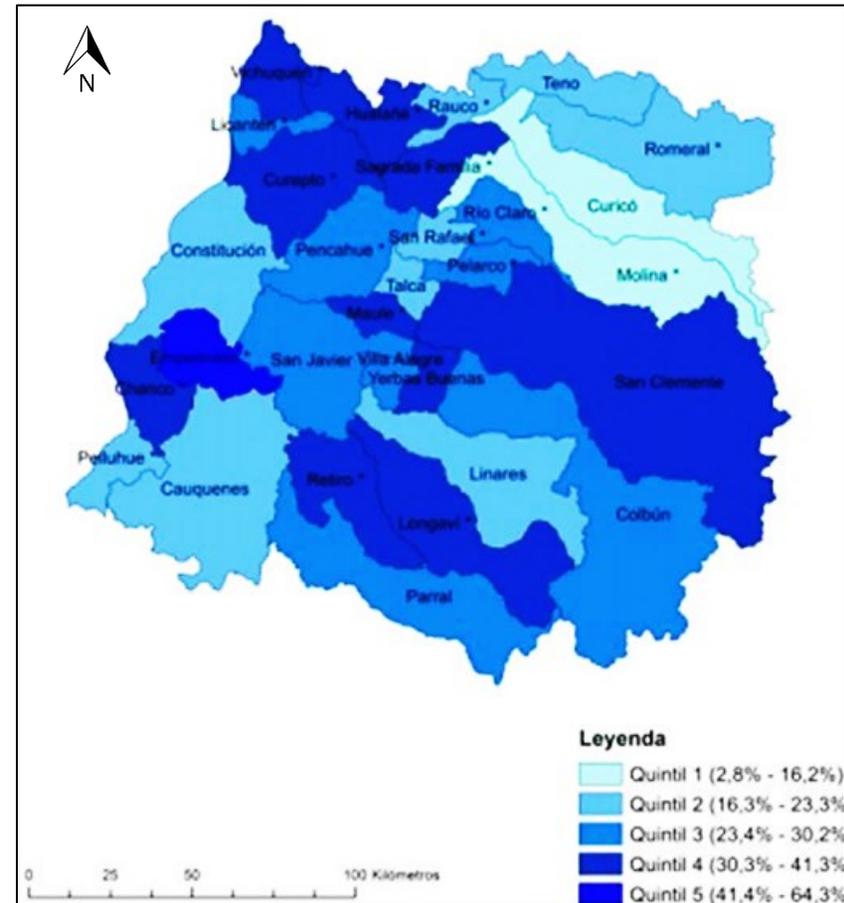


Figura II-24. Tasas de pobreza multidimensional, comunas región del Maule



Fuente: Casen 2015, MDS.

Al examinar las cifras al interior de la comuna, se observa un alto grado de coincidencia en el número de personas afectadas por ambos tipos de pobreza, lo que difiere de lo observado en el país y en la propia región del Maule, donde los porcentajes de personas con pobreza multidimensional son significativamente mayores: en la región la pobreza multidimensional afecta a 22,4% de la población y la pobreza por ingresos alcanza a 18,7%, mientras que en la comuna de Curicó ambas representan 15,4% de la población, levemente por sobre las 22 mil personas. Cabe mencionar que la pobreza multidimensional, por su naturaleza, es más lenta de superar, con políticas públicas necesariamente multisectoriales.

Cuadro 6 Estimación de pobreza por ingresos y multidimensional, comuna de Curicó.

Comuna	Población estimada en situación de pobreza por ingresos				Población estimada en situación de pobreza multidimensional			
	Población en situación de pobreza por ingresos	Población no pobre por ingresos	Total población	Porcentaje de población en situación de pobreza por ingresos	Población en situación de pobreza multidimensional	Población no pobre multidimensional	Total población (*)	Porcentaje de población en situación de pobreza multidimensional
Curicó	22.607	123.964	146.571	15,4	22.138	121.519	143.657	15,4

Fuente: elaboración propia sobre datos encuesta Casen 2015, Observatorio Social MDS.

IV.3 VIVIENDA

Asociada a la medición de pobreza dentro del ámbito urbano, la base de datos de la Ficha de Protección Social permite medir el Índice de Hacinamiento, que corresponde a la razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios de ella. Esta medición contempla las categorías: sin hacinamiento, y hacinamiento medio y crítico. En este sentido, hasta 2,5 residentes por dormitorio se considera sin hacinamiento, mientras que más de 5 se considera crítico; entre dichos valores se considera una vivienda con hacinamiento medio.

En la comuna de Curicó, el porcentaje de hogares con hacinamiento medio y crítico, y con saneamiento deficitario para el año 2013 es el siguiente:

Cuadro 7 Porcentajes de hacinamiento.

Indicadores	Porcentaje de Hogares		
	Comuna	Región	País
Porcentaje de hogares con hacinamiento medio	19,92	20,52	19,88
Porcentaje de hogares con hacinamiento crítico	1,95	2,03	2,32
Porcentaje de hogares con saneamiento deficitario	10,75	20,74	16,98

Fuente: Fichas de Protección Social, MDS, en Reportes estadísticos de la BCN

No se observan diferencias relevantes en la comparación de los porcentajes comunales de hacinamiento respecto de las cifras del país y la región. En cambio, la comuna presenta un bajo porcentaje relativo de hogares con saneamiento deficitario.

Cabe señalar que no hay estadísticas disponibles actualizadas a escala comunal en relación a la vivienda, tanto de tipo de vivienda como de déficit habitacional (ver <http://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales/>). Sólo se cuenta con las cifras proporcionadas por el censo 2002, las que se presentan a continuación como referencia histórica más que como expresión de la realidad comunal actual.

Cuadro 6. Número y Tipo de Vivienda – Comuna de Curicó

NOMBRE LOCALIDAD	Tipo de Vivienda							Total
	Casa	Depto en Edificio	Pieza en Casa Antigua o Conventillo	Mejora, Mediagua	Rancho, Choza	Otro Tipo de Vivienda Particular	Vivienda Colectiva (residencial, hotel)	
Localidades rurales								
CHEQUENLEMU	432	0	2	28	7	6	0	475
EL PORVENIR	161	0	2	6	1	0	3	173
LOS CASTAÑOS	226	0	4	13	1	3	0	247
LOS CRISTALES	109	0	2	17	2	0	1	131
LOS GUINDOS	226	0	2	29	2	0	1	260
LOS NICHES RURAL	513	0	15	31	5	1	18	583
OTRAS LOCALIDADES RURALES	1635	2	30	132	31	12	8	1850
POTRERO GRANDE	371	2	4	16	8	1	1	403
RINCÓN DE SARMIENTO	80	0	0	14	1	0	0	95
SARMIENTO RURAL	234	0	7	50	2	1	2	296
TUTUQUÉN	479	0	6	79	4	2	1	571
Total RURAL	4466	4	74	415	64	26	35	5084
Localidades urbanas								
CORDILLERILLA	306	0	0	11	5	7	1	330
CURICÓ	25521	821	189	631	32	147	76	27417
LA OBRA	296	0	5	14	0	8	0	323
LOS NICHES	500	0	1	19	1	2	0	523
SARMIENTO	981	0	4	77	5	30	1	1098
Total URBANO	27604	821	199	752	43	194	78	29691
TOTAL GENERAL	32070	825	273	1167	107	220	113	34775

Fuente: Habiterra, Diagnóstico PRC Curicó en Base a Información INE

En una estadística más actualizada es probable que varíen de manera significativa las cifras de “mejora, mediagua”, que tenderían a reducirse tanto a nivel rural como urbano, fruto de los programas habitacionales y del mejoramiento general del nivel de ingresos. Por otra parte, en el área urbana debería aumentar el número de departamentos, aunque de la observación se deduce que la tipología de vivienda más numerosa continúa siendo la casa individual aislada o pareada, que predomina en los proyectos habitacionales recientes que responden a la demanda de diversos estratos socioeconómicos.

IV.3.1.- Déficit habitacional

La estimación del déficit habitacional cuantitativo sirve de piso para proyectar el consumo de suelo futuro, en especial de los estratos de ingresos bajos y medio bajos (en el entendido de que el resto de la demanda futura de suelo dependerá de las proyecciones de crecimiento de los diversos estratos socioeconómicos).

Para cuantificar este déficit se asume como supuesto que las viviendas que poseen dos o más hogares en su interior presentan déficit habitacional. Para el cálculo se considera la cantidad de hogares existentes por vivienda en base al Censo 2002.

En el cuadro siguiente la columna 1HOG muestra el número de hogares que habitan una vivienda de modo exclusivo; en la columna "Déficit Cuantitativo", se encuentran aquellos hogares que se encuentran en el siguiente caso "dos hogares en una vivienda" y "tres hogares en una vivienda", se asume como supuesto que aquellas viviendas que poseen 4, 5, 6, 7 u 8 hogares en la misma vivienda corresponden a casos diferentes a los típicamente residenciales y son mostrados en la columna "4 a 8 Hogares". Por lo tanto en este cuadro se muestran "Hogares" y no "Viviendas".

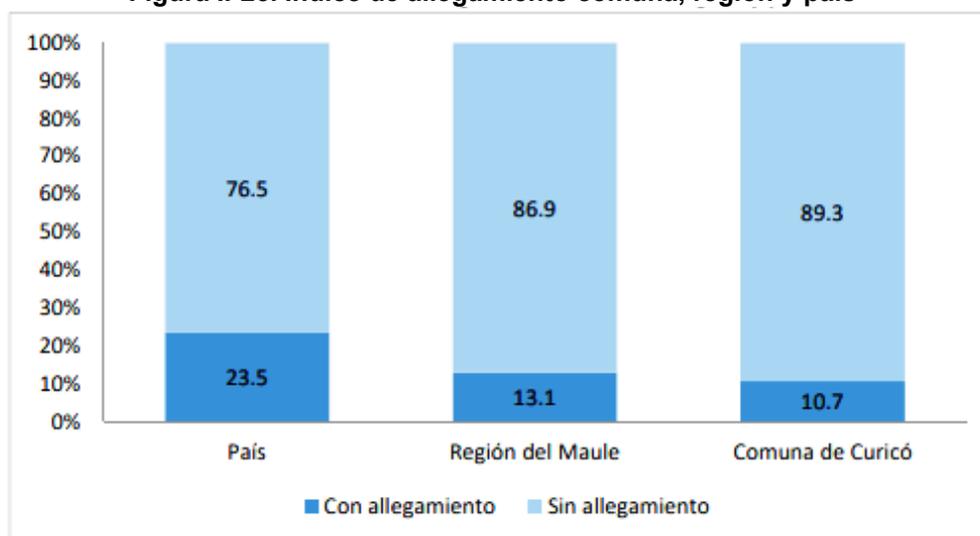
Cuadro 7. Déficit Cuantitativo De Viviendas - Censo 2002

Nombre de Localidad	Número de hogares	
	1 HOG	DEFICIT CUANTITATIVO
CHEQUENLEMU	370	17
EL PORVENIR	149	7
LOS CASTAÑOS	223	13
LOS CRISTALES	121	10
LOS GUINDOS	222	17
LOS NICHES RURAL	501	25
OTRAS LOCALIDADES RURALES	1593	86
POTRERO GRANDE	292	1
RINCÓN DE SARMIENTO	89	4
SARMIENTO RURAL	278	11
TUTUQUÉN	485	73
Total rural	4323	264
CORDILLERILLA	281	11
CURICÓ	23716	1668
LA OBRA	267	12
LOS NICHES	451	45
SARMIENTO	911	93
Total urbano	25626	1829
Total comunal	29949	2093

Fuente: Elaboración propia a partir de Diagnóstico PRC de Habiterra Curicó en base a Información INE

Del cuadro se desprende un déficit cuantitativo por allegamiento de 2.093 hogares, 87% de los cuales se encuentran en áreas urbanas. Al respecto, es posible recurrir a antecedentes más actualizados que entrega la Ficha de Protección Social que se aplicó hasta 2011. El índice de allegamiento, como se observa en la figura siguiente que entrega datos comparativos, muestra que en Curicó, con 10,7%, el allegamiento es menor que en la región y es prácticamente la mitad del allegamiento que se registra en el país.

Figura II-25. Índice de allegamiento comuna, región y país



Fuente: Pladeco Curicó 2017-2024, según Ficha de Protección Social 2011.

Sin embargo, si ese porcentaje de allegamiento comunal se compara con el que se desprende del cuadro anterior (7%), se puede concluir que el allegamiento en la comuna de Curicó se habría

incrementado en 3,7 puntos porcentuales en el período que va entre el año 2002 y el 2011 (aunque cabe señalar que los instrumentos de medición fueron diferentes).

Las cifras de allegamiento, sin embargo, no permiten diferenciar hogares dependientes de hogares autónomos: sólo estos últimos constituirían una demanda potencial. Por eso, para establecer un dato más operativo es conveniente recurrir a la demanda efectiva expresada en inscritos en comités de vivienda en las diversas localidades, cifra a actualizar en consulta a la Oficina de la Vivienda de la Municipalidad. Ésta trabaja en el desarrollo de dos proyectos que beneficiarían a 450 y 400 familias, financiados con el Subsidio Solidario de Vivienda. A este tipo de proyectos postulan también familias de otras comunas, lo que resta operatividad a las cifras de allegamiento como base para la posterior estimación de la demanda de suelo.

Lo anterior se refiere a déficit de viviendas nuevas, pero también es necesario considerar el déficit cualitativo compuesto por las viviendas de baja calidad (mejoras, mediaguas, ranchos, etc) que, en su mayoría, requieren ser mejoradas o reemplazadas, pero no implican un consumo adicional de suelo.

Las cifras del censo 2002 arrojan un total de 1.547 viviendas precarias en la comuna, un 4,4% del total del parque habitacional. De ellas, 994 unidades son de localidades urbanas y 553 son del área rural. Sin embargo, estas cifras deben ser actualizadas con los datos de viviendas dañadas y aún no reparadas luego del sismo de 2010.

IV.3.2.- Edificación de viviendas

El cuadro que se presenta a continuación muestra la dinámica de la edificación habitacional en la comuna de Curicó, que se compara con dos referentes relevantes: las cifras del país y las correspondientes a la comuna de Talca. Esta última se consideró útil por tratarse de la otra comuna de la región que posee alta población y fuerte predominio urbano. Los datos disponibles en el Observatorio Urbano

Cuadro 8. Edificación aprobada vivienda nueva 2006 -2016

Región	Comuna	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total País		163.236	150.710	150.911	140.619	96.036	151.071	117.310	118.796	150.453	179.402	122.967
Maule	Talca	1.256	1.501	1.828	1.171	223	2.743	3.615	2.057	1.138	1.059	488
Maule	Curicó	1.707	106	122	571	446	2.045	2.470	2.490	1.160	1.170	706

Fuente: Elaboración propia sobre estadísticas habitacionales, Observatorio Urbano MINVU

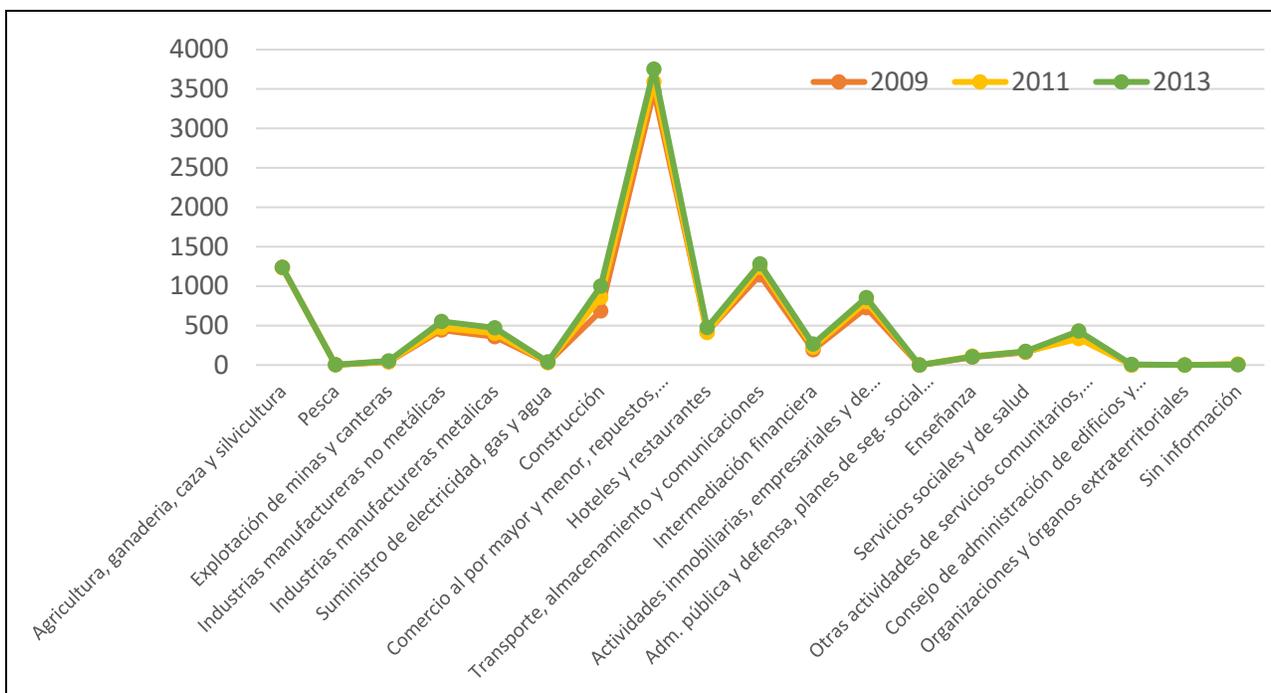
De este cuadro se desprende que, en el contexto de un decrecimiento de la construcción habitacional del país hasta 2010, Curicó experimenta una baja mucho más pronunciada, que se recupera fuertemente luego de dicho año, con la reconstrucción post terremoto, que marca principalmente los 3 años siguientes. Cabe destacar que en varios momentos la edificación en Curicó supera claramente las cifras de Talca, especialmente al inicio y al final del período analizado, aunque la capital regional no presenta ciclos depresivos tan acentuados como los que experimenta Curicó, salvo al final del período.

IV.4 ACTIVIDAD ECONÓMICA

En lo que respecta a la base productiva comunal, desde el punto de vista del número de empresas por rama de actividad económica, destaca el rubro comercial, lo que se condice con el rol de servicios al entorno rural que ostenta el centro urbano de Curicó. Otras áreas relevantes, respecto a la cantidad de empresas presentes en la comuna, son la industria silvoagropecuaria, el transporte, la construcción y las actividades inmobiliarias. En cuanto a los empleos generados por rama de actividad económica, la que concentra mayor cantidad de empleos es la industria

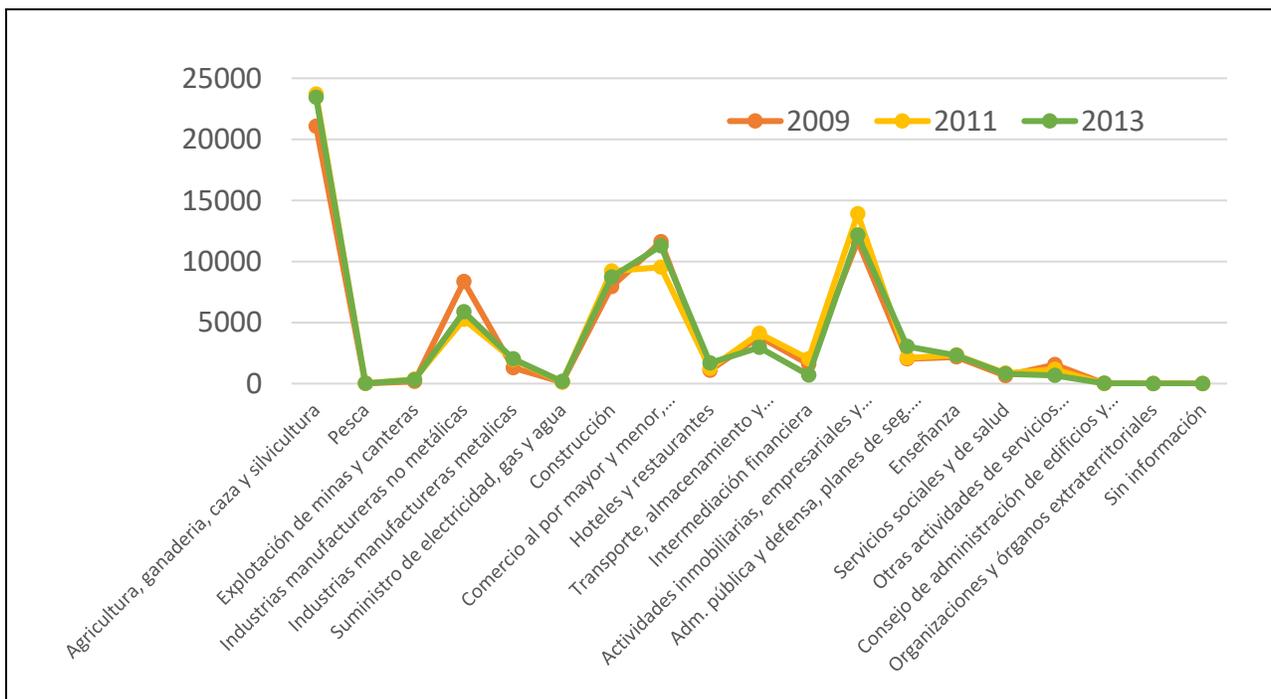
silvoagropecuaria, lo que denota la importancia económica y social del entorno rural de la comuna de Curicó. De la mano de la cantidad de empresas, otras áreas relevantes en cuanto la dotación de empleo son las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, el comercio al por mayor y por menor y la construcción.

Figura II-26. Empresas por rama de actividad económica – Comuna Curicó



Fuente: Elaboración propia en base a Reportes Comunales BCN 2015

Figura II-27. Trabajadores por rama de actividad económica – Comuna Curicó



Fuente: Elaboración propia en base a Reportes Comunales BCN 2015

Tanto en el número de empresas, como en el empleo, las curvas expresan un alto grado de continuidad en el comportamiento de las diversas ramas de actividad económica en el tiempo, lo que habla de una estructura consolidada en la base económica comunal.

IV.5 CALIDAD DE VIDA

La calidad de vida de la población como indicador más integral del desarrollo comunal, se ha podido operacionalizar en años recientes a través del Índice de Calidad de Vida Urbana⁴⁰ (en adelante ICVU). Éste mide las “condiciones de vida de la población generadas a partir de las actuaciones y dinámicas de transformación del espacio urbano inducidas por actores públicos, privados y la sociedad civil, medidas y comparadas con información estadística provistas por fuentes oficiales públicas y privadas lo más actualizadas posibles”. Pondera seis dimensiones complementarias que, en su conjunto, permiten aproximarse a una visión multidimensional de la calidad de vida urbana. Estas dimensiones son: Vivienda y Entorno, Salud y Medio Ambiente, Condiciones Socioculturales, Ambiente de Negocios, Condición Laboral y Conectividad y Movilidad.

En 2017 la Comuna de Curicó se ubicó en el puesto N° 53 de 93 comunas analizadas, formando parte del Rango Promedio 2. La calificación por cada dimensión fue la siguiente:

Cuadro 9. Índice de Calidad de Vida – Comuna de Curicó 2017.

Dimensión	Comuna Curicó	Promedio Nacional
Condiciones Laborales	37,3	45,1
Ambiente de Negocios	24,8	27,9
Condiciones socioculturales	45,0	39,6
Conectividad y Movilidad	46,7	44,7
Salud y Medioambiente	28,1	47,3
Vivienda y Entorno	51,5	46,4
Promedio Ponderado ICVU 2017	40,0	42,9

Fuente: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la P. Universidad Católica de Chile, 2017.

La comuna de Curicó, a pesar de contar con un promedio de ICVU menor al nacional, supera a éste en varias dimensiones, destacando con una mayor brecha en ‘Condiciones socio-culturales’ y ‘Vivienda y Entorno’. En la dimensión ‘Conectividad y Movilidad’ también destaca por sobre el promedio Nacional. En lo que respecta a las otras dimensiones, la que manifiesta un mayor déficit respecto al promedio nacional es ‘Salud y Medioambiente,’ con una alarmante brecha de casi 20 puntos. Las otras dimensiones: condiciones laborales y ambiente de negocios, presentan brechas menores respecto al promedio nacional.

Lo que se puede desprender de estos indicadores, es que la comuna de Curicó presenta estándares de calidad de vida acordes a una ciudad intermedia, donde la vivienda y el entorno, así como la conectividad y movilidad se mantienen a una escala que favorece la habitabilidad. Esta escala de ciudad, así como su inserción en un entorno territorial rural, favorecen la preservación de núcleos sociales y del patrimonio cultural material e inmaterial.

A partir del ICVU es posible hacer un seguimiento de la evolución en la calidad de vida urbana de Curicó, al menos durante los últimos 5 años.

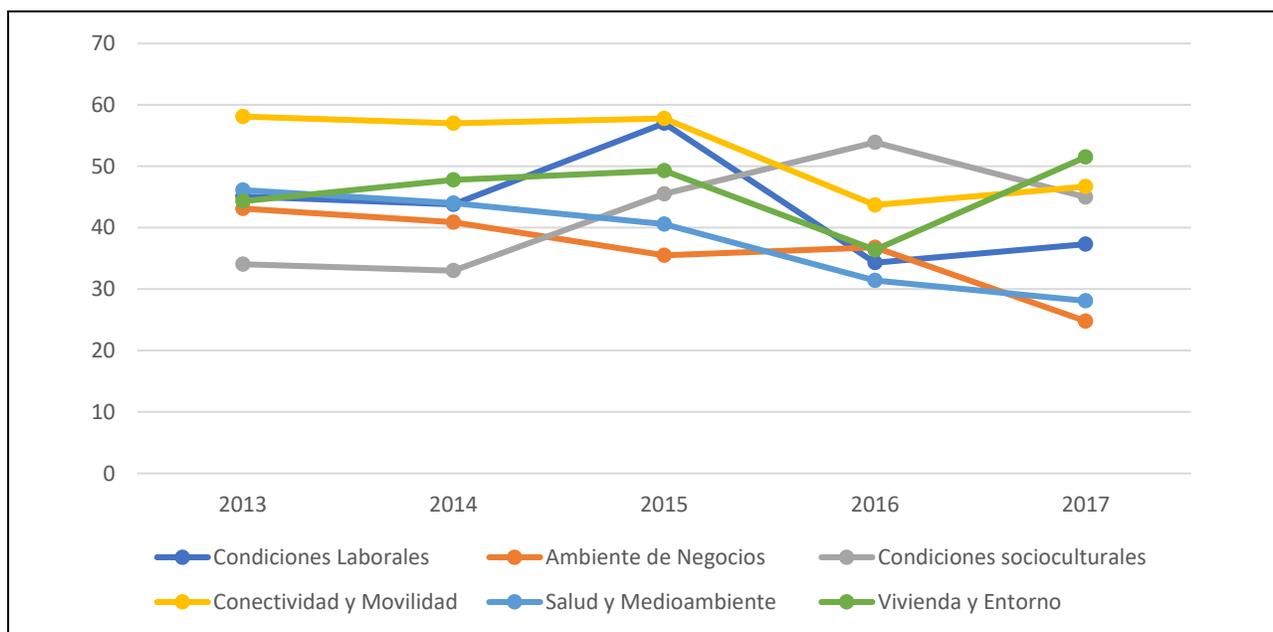
⁴⁰ Índice de Calidad de Vida Urbana es un proyecto desarrollado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la P. Universidad Católica de Chile y la Cámara Chilena de la Construcción.

Cuadro 10 Evolución del Índice de Calidad de Vida comuna de Curicó, 2012-2017

Dimensión	2013	2014	2015	2016	2017
Condiciones Laborales	45,12	43,8	57,0	34,3	37,3
Ambiente de Negocios	43,12	40,9	35,5	36,8	24,8
Condiciones socioculturales	34,04	33,0	45,5	53,9	45,0
Conectividad y Movilidad	58,10	57,0	57,8	43,7	46,7
Salud y Medioambiente	46,13	44,0	40,6	31,4	28,1
Vivienda y Entorno	44,31	47,8	49,3	36,4	51,5
Promedio Ponderado ICVU	44,09	43,9	46,3	39,1	40,0
Ranking	48	53	54	55	53

Fuente: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la P. Universidad Católica de Chile, 2017.

Figura II-28. Evolución ICVU Curicó 2013 - 2017



Fuente: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la P. Universidad Católica de Chile, 2017.

El ICVU establece para cada año ponderaciones y componentes distintos para la evaluación de cada dimensión y del índice comunal en general, por este motivo no es totalmente precisa una comparación entre los índices anuales de cada comuna. Sin embargo, tanto la posición en el ranking nacional como la evolución de las dimensiones analizadas pueden ser indicadores del proceso de desarrollo urbano de Curicó.

En general, la comuna de Curicó oscila en el Ranking en torno a la posición 50 de 93, lo que la inscribe constantemente dentro del rango intermedio de calidad de vida de las comunas analizadas. Dentro del periodo analizado, la posición más alta dentro del Ranking la ocupó el año 2013 (lugar 48), y la más baja el año 2016 (lugar 55). Curicó presenta un descenso general en tres dimensiones: 'Conectividad y Movilidad', 'Vivienda y Entorno' y 'Salud y Medioambiente', con un repunte el año 2017. La dimensión 'Condiciones Laborales' también experimenta un descenso, pero tras un marcado repunte el año 2015. Las dimensiones que ascienden son 'Vivienda y Entorno' y 'Condiciones socioculturales', ambas con dispares desarrollos a lo largo de los últimos 5 años.

V.- SISTEMA CONSTRUIDO

I.1 SISTEMA DE CENTROS POBLADOS

V.1.1.- Sistema intercomunal de Centros Poblados

El sistema intercomunal de centros poblados corresponde a todas aquellas localidades principales que se ubican en torno a Curicó y con las que esta comuna sostiene relaciones funcionales. Una primera escala de aproximación corresponde a la serie de asentamientos que forman parte de la Provincia de Curicó y por ende se han estudiado en el Plan Regulador Intercomunal de Curicó (PRIC). En este caso, más allá de lo desarrollado previamente, el instrumento de planificación territorial caracteriza los roles que asumen los diversos centros poblados dentro del sistema intercomunal.

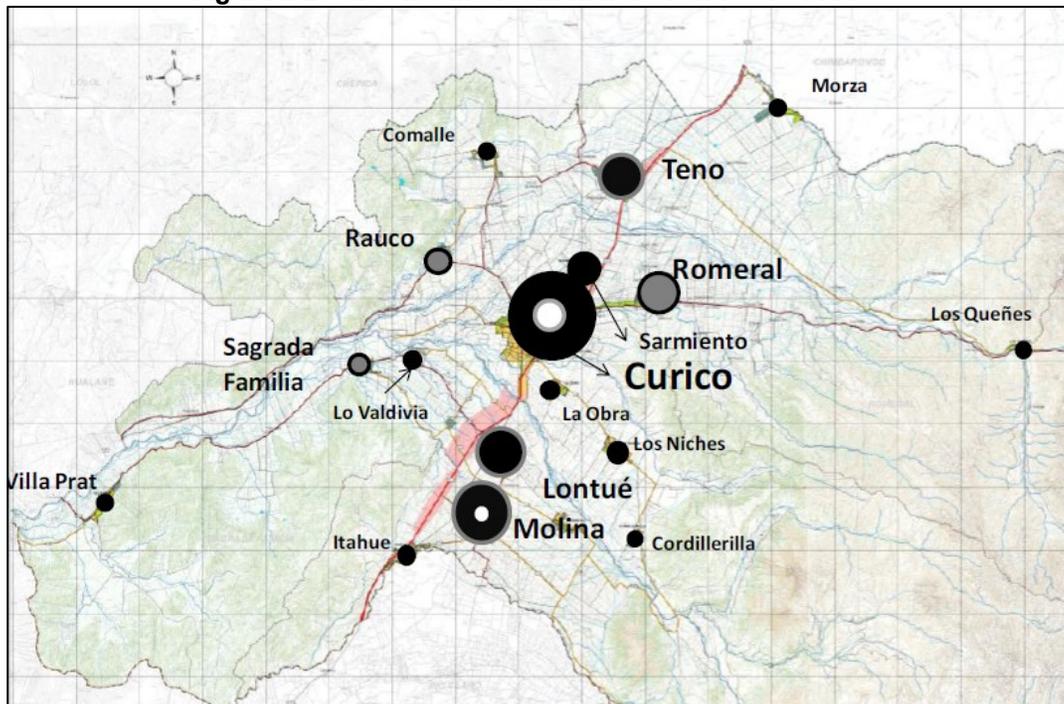
Cuadro 11. Rol de las localidades del sistema intercomunal de centros poblados

Localidad	Rol dentro del sistema intercomunal de centros poblados
Curicó	Principal centro poblado de intercomuna. Unidad urbana que concentra equipamientos y servicios a nivel provincial.
Sarmiento	Área residencial en proceso de conurbación con Curicó con entorno de gran actividad agrícola.
La Obra	Área residencial en baja densidad con entorno agrario.
Los Niches	Área residencial en baja densidad con entorno agrario.
Cordillerilla	Área residencial en baja densidad con entorno agropecuario escasamente desarrollado.
Teno	Centro poblado capital de la comuna homónima. Se caracteriza por ser un centro de servicios en un entorno conformado por fundos y parcelas agrícolas tradicionales, con un parque agroindustrial considerable
Comalle	Asentamiento caracterizado por ser centro comercial y de servicios para su entorno agrario cercano.
Morza	Área residencial de carácter social en baja densidad con entorno agrario en procesos de tecnificación.
Rauco	Capital comunal y principal centro poblado de la comuna con un rol preponderantemente residencial con prestación de servicios básicos de escala local.
Romeral	Capital de la comuna homónima, sostiene equipamientos y servicios de escala local para su entorno agrario inmediato. Se encuentra próximo a Curicó por lo que accede en él a equipamientos de escala provincial.
Los Queñes	Localidad precordillerana de la comuna de Romeral, asume un pequeño rol residencial y de centro de servicios para un entorno turístico en desarrollo en las inmediaciones de los ríos Teno y Claro.
Sagrada Familia	Centro poblado que corresponde a la capital de la comuna homónima. Concentra una buena cantidad de equipamientos de la comuna y sirve como centro de abastecimiento para el entorno agrario y las localidades rurales circundantes.
Villa Prat	Segundo poblado de importancia en la comuna de Sagrada Familia con función predominante residencial con servicios básicos e hinterland agrícola.
Molina	Principal centro poblado y capital de la comuna homónima, corresponde al centro de servicios y comercio de segundo orden en el sistema intercomunal. Tiene un entorno agrario y turístico
Lontué	Centro poblado principalmente de residencia de marcado crecimiento en viviendas de carácter social. Se encuentra en proceso de conurbación con la

Localidad	Rol dentro del sistema intercomunal de centros poblados
	localidad de Molina. Cuenta con un entorno agrario en marcado desarrollo agroindustrial.
Itahue	Asentamiento eminentemente residencial acoplado a nodos de infraestructura de transporte de escala intercomunal.
Pichingal	Área residencial en baja densidad con entorno agrario caracterizado por una morfología urbana tipo calle larga.

Fuente: Elaboración propia en base a PRIC

Figura II-29 Sistema Intercomunal de Centros Poblados



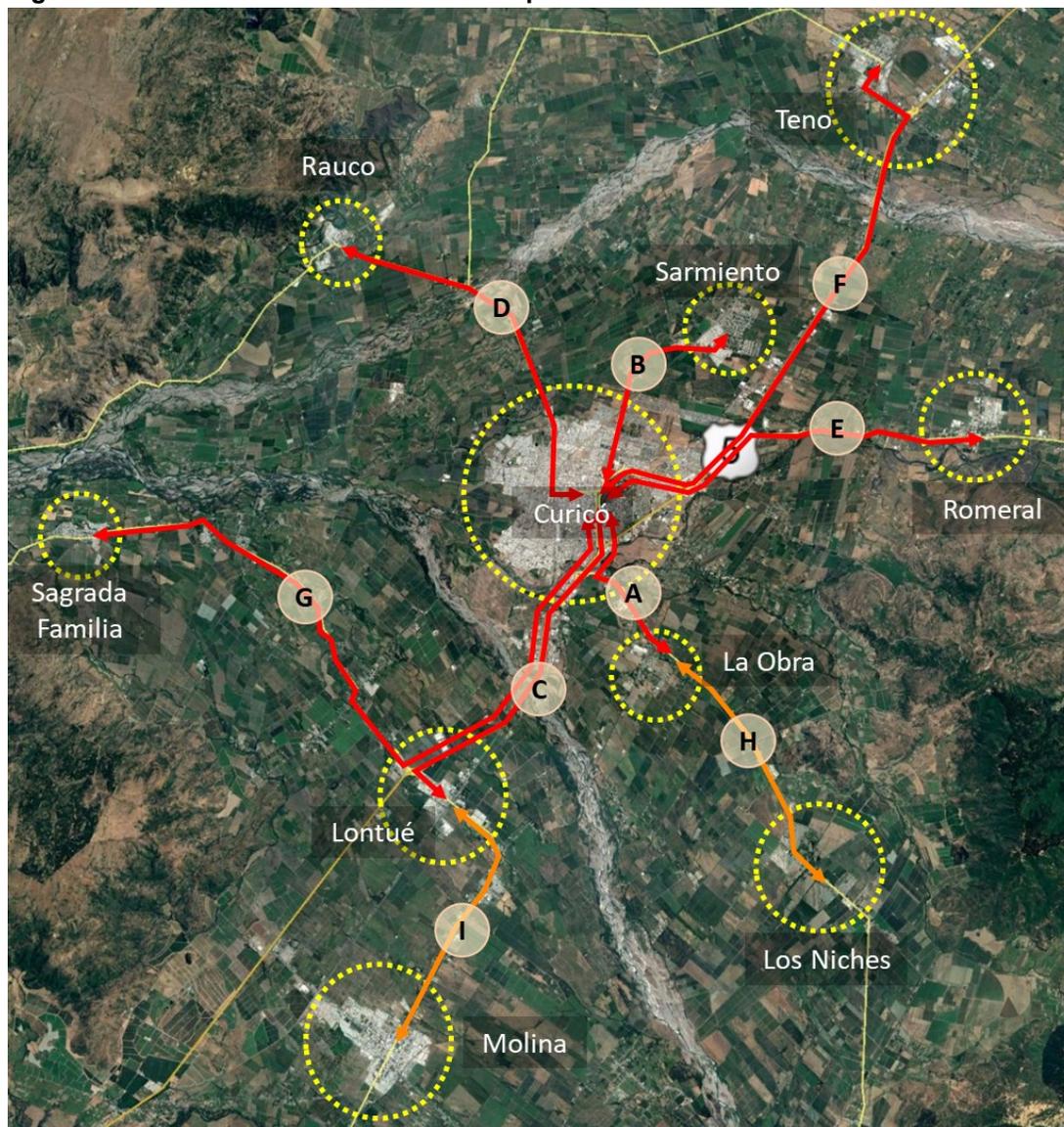
Fuente: PRIC (a mayor tamaño del círculo mayor jerarquía)

Una segunda escala de aproximación a los centros poblados intercomunales corresponde al análisis de las relaciones en el entorno más próximo a la ciudad de Curicó (radio de 20 km en torno a la plaza de armas de la ciudad). A pesar de encontrarse en comunas distintas, y como se verifica en la imagen siguiente, existe una gran cercanía entre las localidades de Curicó, Teno, Romeral, Lontué y Molina, áreas urbanas que se articulan en torno al eje de la ruta 5 sur.

De manera general, la estructura intercomunal de centros poblados más próximos a la ciudad de Curicó configura un sistema radial que tiene como núcleo a la ciudad de Curicó y desde donde se desprenden los caminos que, de forma independiente, comunican los principales centros poblados de carácter urbano en las cercanías de la capital provincial. La existencia de la ruta 5 sur, además de conformar un límite a la extensión territorial de la ciudad de Curicó hacia el oriente, facilita la conectividad intercomunal desde dicho centro poblado con sus localidades vecinas.

Las localidades más próximas a la ciudad de Curicó corresponden a dos áreas suburbanas dentro de la misma comuna. En distancias similares tanto en tiempo como en espacio, sin embargo, se encuentran ubicadas otras áreas urbanas pertenecientes a las comunas vecinas. Esta situación permite suponer que existe una continuidad funcional muy estrecha en el sistema intercomunal de centros poblados que supera las divisiones político-administrativas y que en general, orbita en torno a la gravitación de Curicó dentro de la provincia.

Figura II-30 Sistema de Centros Poblados próximos a ciudad de Curicó



En la figura se indica un círculo amarillo que refleja de manera abstracta el tamaño de las localidades, con diferencias de color y expresión la estimación de flujos y las letras corresponde a los tramos descritos en el cuadro siguiente:

Distancias entre los centros poblados próximos a Curicó

Tramo	Ruta	Distancia	Tiempo
A	Curicó – La Obra	Ruta J-65	6,1 km 11 min
B	Curicó – Sarmiento	El Boldo y J-514	6,8 km 16 min
C	Curicó – Lontué	Ruta 5 sur	11,2 km 15 min
D	Curicó – Rauco	Ruta J-60	11,4 km 20 min
E	Curicó – Romeral	Ruta 5 sur y J-55	13 km 16 min
F	Curicó – Teno	Ruta 5 sur y J-40	19,7 km 21 min
G	Curicó – Sagrada Familia	Ruta 5 sur y K-110	21,4 km 24 min
H	La Obra – Los Niches	Ruta J-65	7,2 km 7 min
I	Lontué – Molina	Ruta K-15	8,5 km 15 min

Fuente: Elaboración propia

V.1.2.- Sistema Comunal de Centros Poblados

El sistema de centros poblados dentro de la comuna de Curicó se encuentra conformado por una serie de localidades que en parte han sido previamente mencionadas en el análisis del Plan Regulador Intercomunal de Curicó. Como se ha mencionado, el sistema de asentamientos dentro del límite comunal de Curicó se estructura principalmente en el eje de la ruta J-65 hacia el oriente. Insertos en un área intercomunal que reconoce a la ciudad de Curicó como principal polo urbano de la provincia, el resto de los asentamientos ubicados dentro de esta comuna son todos marcadamente de menor jerarquía, se verifica de esta forma un modelo urbano comunal que gravita principalmente en torno a la ciudad de Curicó.

A partir de la base de datos y clasificación de asentamientos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) es posible analizar la composición del sistema de centros poblados de la comuna de Curicó. Dentro de la jerarquía de 'Pueblos', es decir centros poblados que tienen entre 2.000 y 5.000 habitantes se reconocen sólo dos localidades: La Obra y Los Niches, las que junto a la ciudad de Curicó son reconocidas por el INE como entidades de vocación urbana.

Dentro de los asentamientos de tipo rural, en la categoría de 'Aldeas' se identifican 10 entidades que acogen entre 300 y 2000 habitantes; estos centros poblados se encuentran diseminados en torno al valle del Mataquito y corresponden a: Cordillerilla, Bajo la Cuesta, Vista Hermosa, Tutuquén Bajo, Los Cristales, El Prado, El Maitén, Los Castaños, El Progreso y Villa San Martín. Aledaños a estas localidades se ubican una gran cantidad de sectores rurales de diversa categoría pero que no alcanzan a acoger 300 habitantes.

De manera general, en el modelo de jerarquía urbana y de estructuración vial de la comuna, es posible evidenciar que el anillo de asentamientos urbanos que rodean a la ciudad de Curicó sirven a su vez como sub-centralidades de escala comunal para las aldeas rurales y estas a su vez para las entidades rurales menores. Respecto a la localización de aldeas y otros asentamientos menores, se verifica que los lugares con mayor cantidad y variedad de centros poblados corresponde al espacio del valle entre la ruta 5 sur y el sector pre-cordillerano de la comuna; en este sentido, la ciudad de Curicó actúa como barrera también para la localización de asentamientos menores en los terrenos a su poniente.

El fenómeno relevante en el proceso de urbanización de la comuna de Curicó corresponde a la transformación del espacio rural vía parcelación de agrado. Este proceso significa en la práctica una consolidación del periurbano con densidad habitacional muy baja, lo que es aprovechado por los segmentos socioeconómicos más altos para configurar estilos de vida alejados de las externalidades negativas de las grandes concentraciones urbanas. En el caso de Curicó, y como señala la imagen siguiente, este tipo de parcelaciones se encuentran concentradas en torno a los dos accesos a la ciudad de Curicó al oriente de la ruta 5 sur, por las rutas J-65 y J-615; la elección de estos terrenos como formas de parcelación agro-residencial se condicen precisamente por las buenas condiciones de accesibilidad que ofrecen respecto a los servicios urbanos de la ciudad de Curicó.

Se adjunta plano de Sistema de Centros Poblados.

V.1.3.- Vivienda⁴¹

El universo actual de viviendas de la comuna de Curicó se evidencia a partir de la información del Censo 2017 disponible. Esta medición corresponde al conteo y caracterización de todas las

⁴¹ En el punto precedente se analizaron aspectos de la vivienda relacionados con el sistema socioeconómico.

viviendas censadas según tipo de operativo. Las categorías censadas y su cantidad de viviendas se presentan en la siguiente tabla.

Cuadro 8 Total viviendas Censo 2017

Vivienda Particular	Vivienda Particular Ocupada con Moradores Presentes	48.762
	Vivienda Particular Ocupada con Moradores Ausentes	2.238
	Vivienda Desocupada (en venta, abandonada u otro)	2.839
	Vivienda Desocupada (de temporada)	710
Vivienda Colectiva		49
Total de Viviendas		54.598

El desarrollo urbano de Curicó se ve influenciado en parte por las dinámicas del mercado inmobiliario de provisión de unidades de vivienda. En el caso de la comuna de Curicó, como se ha verificado en capítulos anteriores, su principal área urbana se caracteriza por contar con una zona céntrica mixta y consecutivos anillos y ejes residenciales de diversas características. En general el crecimiento urbano de Curicó se realiza por extensión, existiendo casos de edificaciones en altura media dentro del radio urbano. En el resto de las localidades urbanas de la comuna el crecimiento urbano es eminentemente en extensión en diversas densidades asociado a diferentes segmentos socioeconómicos.

Una visión transversal a los últimos 15 años es la que se realiza a continuación a partir de la cuantificación y caracterización de los permisos de edificación entregados en la comuna.

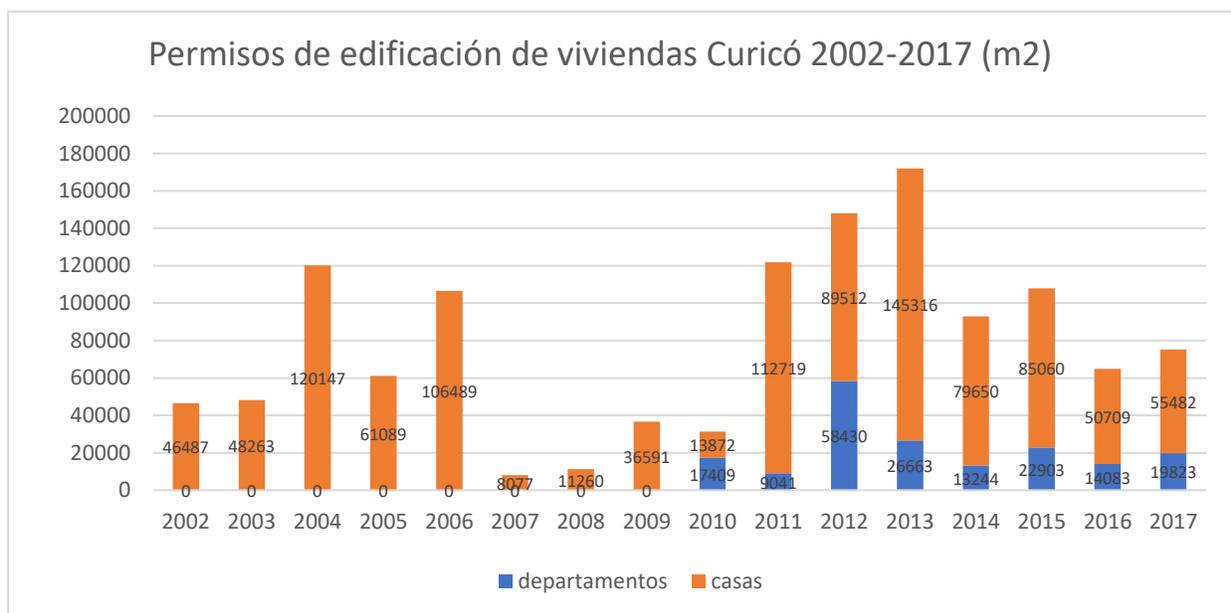
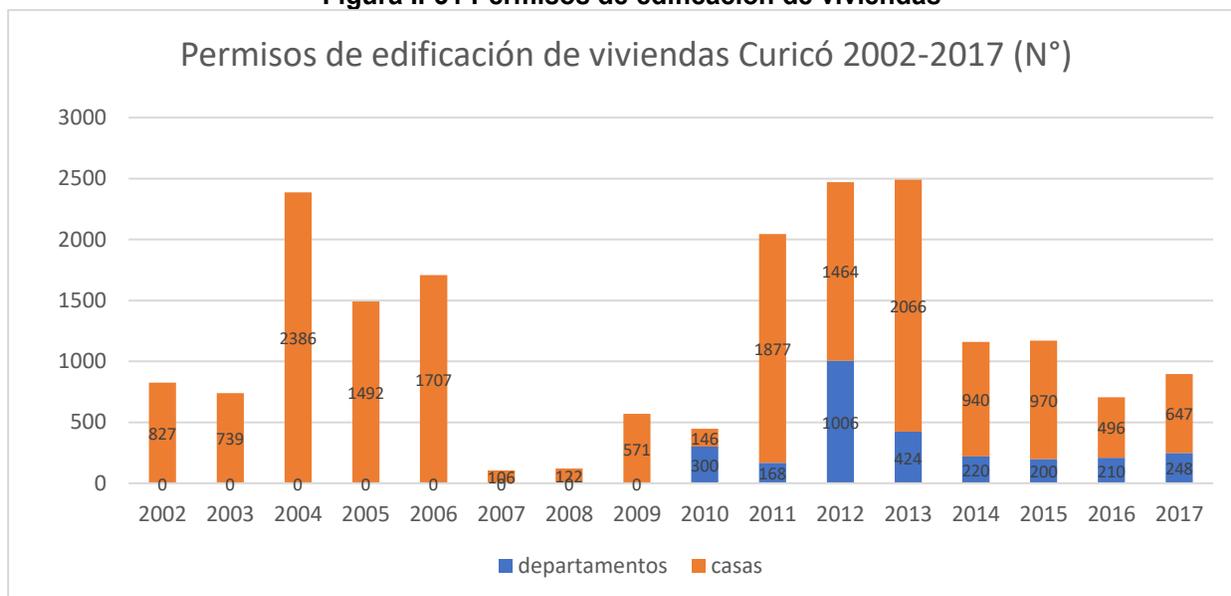
Cuadro 9 Permisos de Edificación del tipo viviendas

Tipo vivienda		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Total viviendas	N°	827	739	2386	1492	1707	106	122	571
	m2	46487	48263	120147	61089	106489	8077	11260	36591
Deptos	N°	0	0	0	0	0	0	0	0
	m2	0	0	0	0	0	0	0	0
Casas	N°	827	739	2386	1492	1707	106	122	571
	m2	46487	48263	120147	61089	106489	8077	11260	36591
Tipo vivienda		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total viviendas	N°	446	2045	2470	2490	1160	1170	706	895
	m2	31281	121760	147942	171979	92894	107963	64792	75305
Deptos	N°	300	168	1006	424	220	200	210	248
	m2	17409	9041	58430	26663	13244	22903	14083	19823
Casas	N°	146	1877	1464	2066	940	970	496	647
	m2	13872	112719	89512	145316	79650	85060	50709	55482

Los antecedentes señalan que en general han existido dispares dinámicas de desarrollo urbano a lo largo de los últimos años en la comuna de Curicó. Desde el año 2002 hasta el año 2006 existe un sostenido aumento en la cantidad de permisos de edificación entregados para casas, que alcanza su máxima cifra el año 2004 con 2.386 unidades. En el año 2007 se manifiesta un pronunciado estancamiento en la edificación que permanece desarrollándose en pequeñas cantidades hasta el año 2010. Desde el año 2010 hasta el 2013 se inicia un proceso marcado y sostenido de crecimiento en la edificación de viviendas en Curicó, correspondiente con el periodo

de reconstrucción post terremoto del 27 de Febrero del 2010 y que luego, entre 2014 y 2017 se va estabilizando de forma irregular con tendencia decreciente, existió una variación del 43% en edificación en el período 2009-2017.

Figura II-31 Permisos de edificación de viviendas



Fuente: Elaboración propia

Hasta el año 2009 el mercado de viviendas en Curicó se basaba exclusivamente en la oferta de casas. Desde el año 2010, asociado a la renovación de zonas centrales deterioradas por el terremoto, comienza la edificación de departamentos, que alcanza su máxima cantidad en el año 2012 con 1.006 unidades y 58.430 m². En el año 2017, la edificación de departamentos participa del 27,7% de los permisos de edificación otorgados.

Respecto a la localización de los permisos de edificación otorgados, en las siguientes figuras se presentan las áreas en desarrollo a partir de los permisos entregados el año 2017, separados por uso de suelo y cantidad de pisos.

Figura II-32 Ubicación de permisos

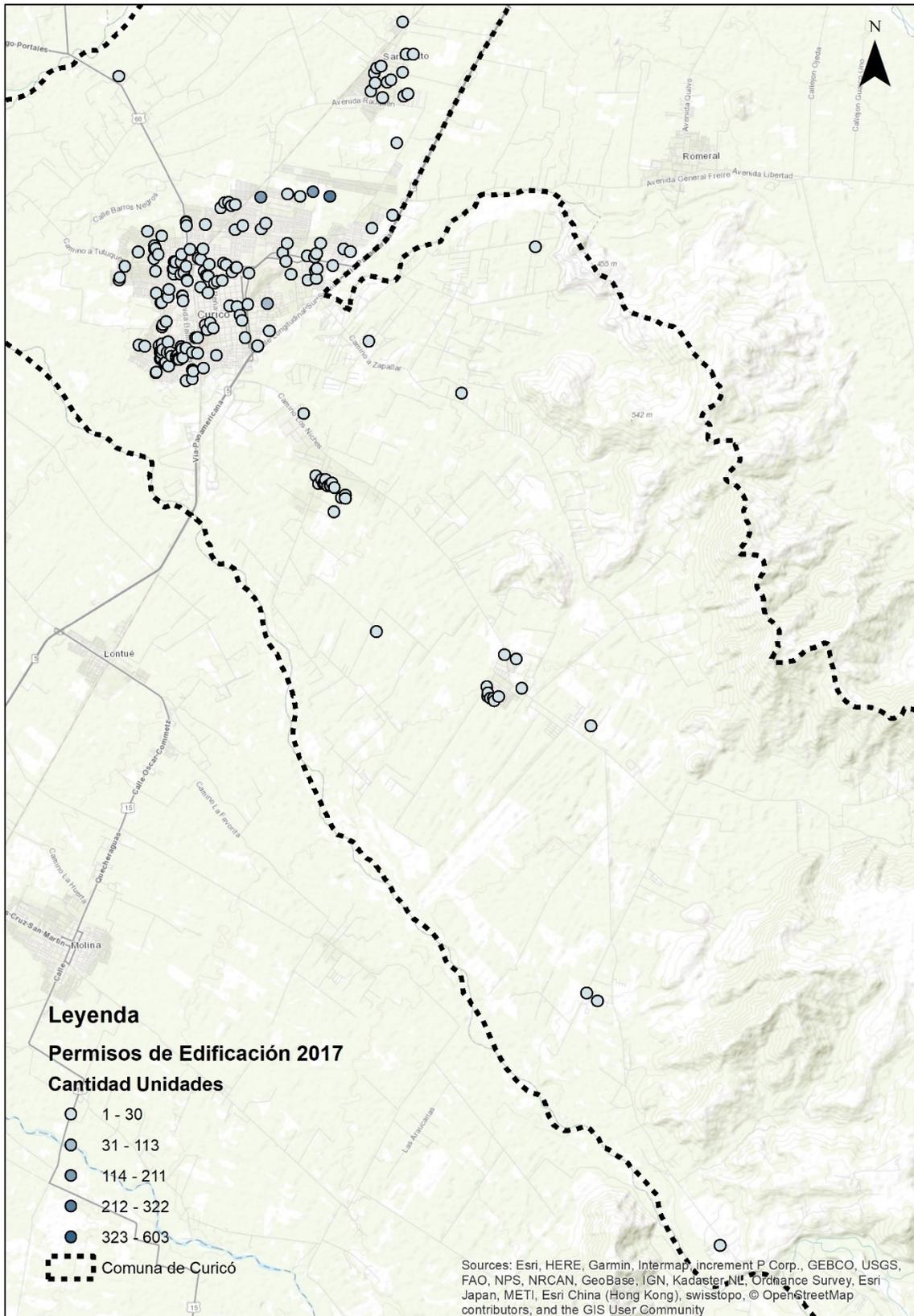


Figura II-33 Permisos según número de pisos

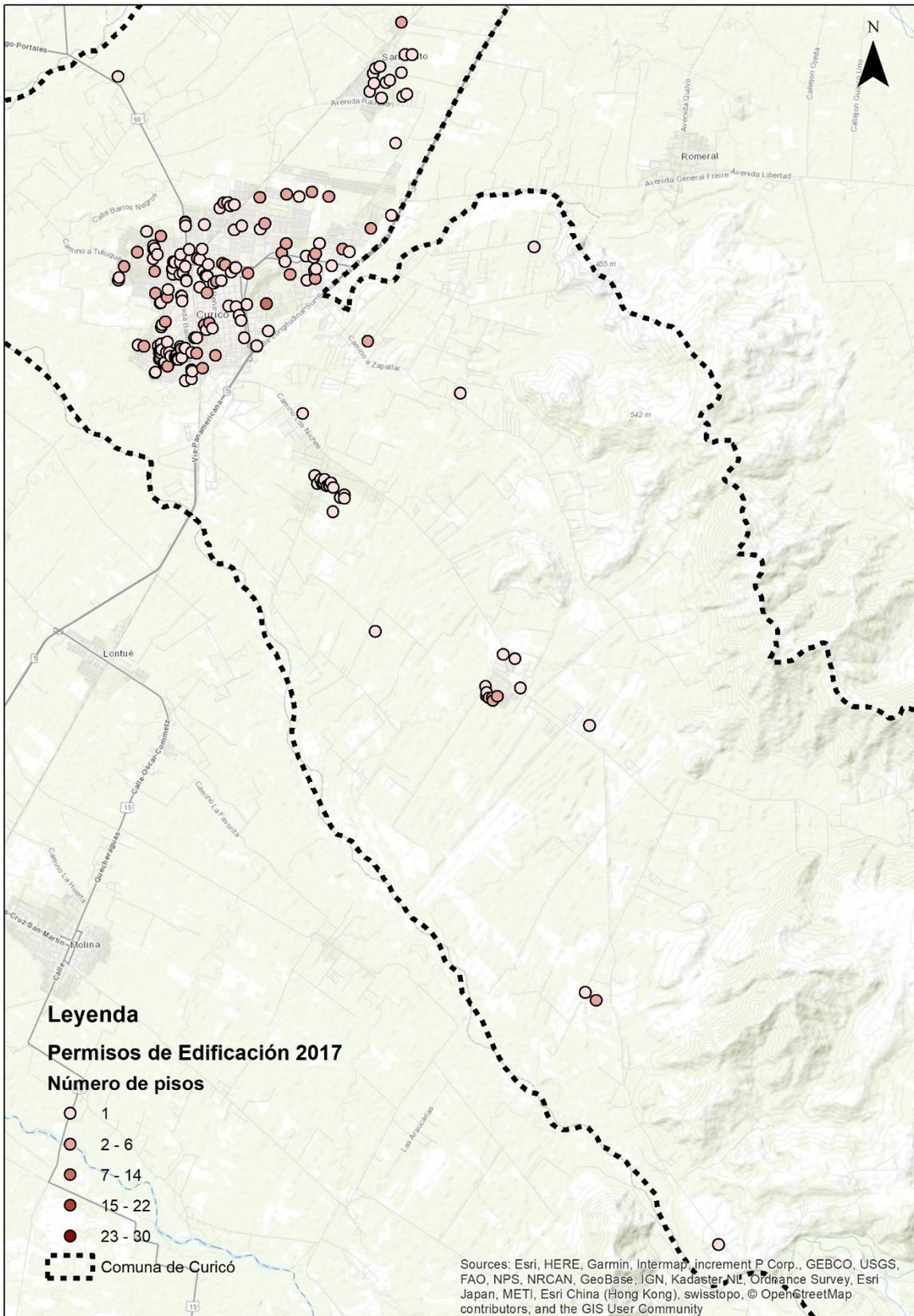
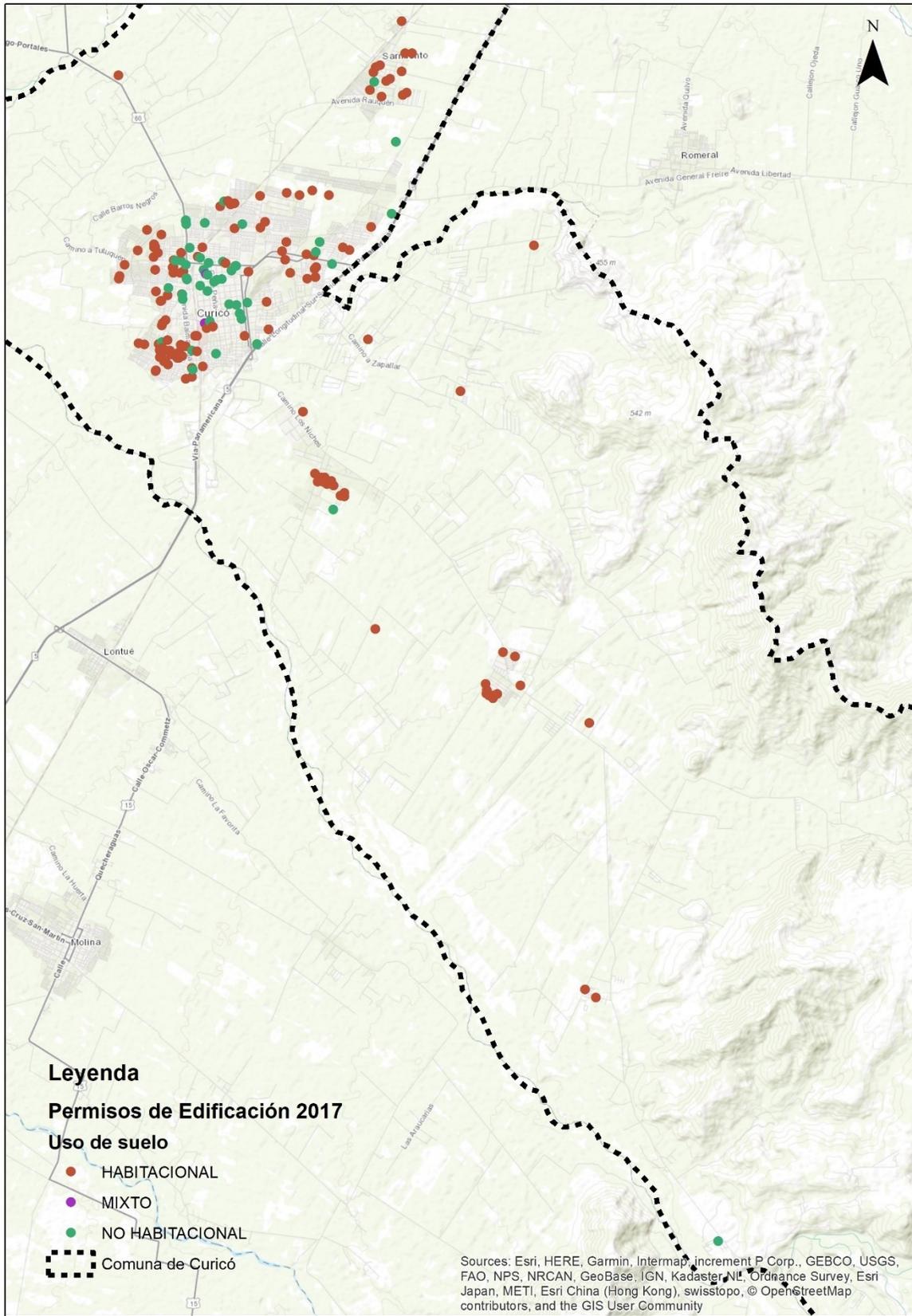


Figura II-34 Permisos según uso

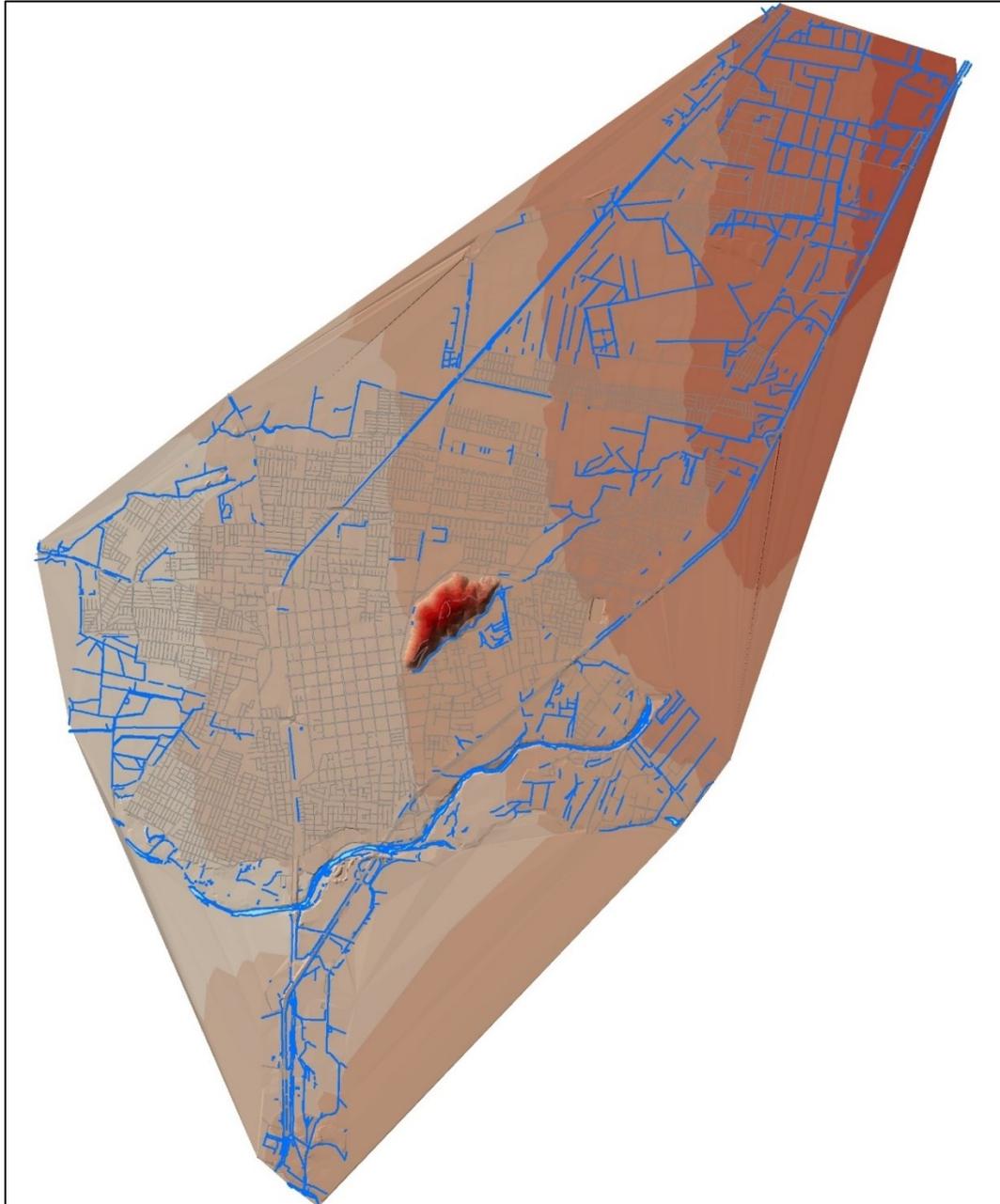


V.2 SISTEMA URBANO DE CURICÓ

V.2.1.- Sitio urbano y formas de crecimiento

Es importante tener presente que el sitio de una ciudad desempeña un rol estructurante y dinámico en los procesos de crecimiento al condicionar diferentes aspectos de la expansión de los centros poblados. Al respecto, cabe señalar que las diversas variables asociadas al sustrato físico del centro urbano se integran en el sitio urbano; por lo cual éste fue el componente analizado.

Figura II-35 Modelo de la morfología del sitio de Curicó



Fuente: elaboración propia

En el caso de la ciudad de Curicó su segunda fundación, y actual sitio, se basa en la seguridad del espacio elegido, alejándose de la ribera del río, y buscando un elemento diferenciador como es el cerro Condell.

En la imagen del modelo topográfico se aprecia la ausencia de accidentes topográficos y solo la presencia del estero Guaiquillo como limitante al crecimiento hacia el poniente. La ciudad está atravesada por canales de regadío, desde su fundación y hoy se ha expandido sobre suelos agrícolas por lo que la presencia de estos cursos de agua es mayor.

La pendiente es leve y va en orientación nor-oriental hacia el sur-poniente, en esta planicie destaca el cerro isla que se constituye en un elemento de relevancia para la comuna y la ciudad, debido que este ambiente natural y sus especies (insectos y fauna) se relaciona con los espacios naturales del entorno.

En el sitio fundacional se desarrolla la ciudad con un lento crecimiento, traspasando el damero original sólo un siglo después. Hacia fines del siglo XIX el cerro Condell es adquirido por la municipalidad, integrando desde esa época el paisaje urbano de la ciudad.

A partir del siglo XX la ciudad crece como todas las del país impactadas por la decadencia de ciertas áreas de la economía rural y su superficie aumenta hasta 3.2 veces a fines de la primera mitad del siglo, es en este período que la ciudad traspasó la barrera física de la Vía Férrea.

A partir de 1960 el Estado incorpora con mayor fuerza la provisión de vivienda para los pobladores que vivían en las periferias o allegado, es así que la ciudad crece considerablemente, creciendo en 20 años más que la superficie crecida en un siglo. En esta etapa de expansión se construyen las primeras iniciativas de viviendas económicas y luego en los próximos 20 años la superficie urbana se duplica.

Entre 1995 y 2005 la expansión está desatada y casi duplica su superficie en 10 años, la Ruta 5 y Estero Guaiquillo pasan a quedar insertos en el área consolidada y con obras de infraestructura (pasos superiores, puentes, entre otros) mitigan en parte, el efecto negativo que implican estas vallas al funcionamiento eficiente de la ciudad.

Cuadro 10 Consumo de suelo y población

Periodo	Superficie (Há.)	Consumo por década (há) *	Habitantes ciudad de Curicó
1995	940	-	68.000
2005	1.829	889	93.447
2017	2.429	501**	118.652***

Fuente Actualización propia en base a información desarrollada por Habiterra para PRC vigente;

(*) valor extrapolado a las décadas analizadas.

(**) valor calculado a partir de la cartografía base de este estudio

(***) cálculo del consultor (detalle en diagnóstico del Sistema Socioeconómico)

En el cuadro anterior se refleja la aplicación del PRC que estuvo vigente hasta 2005 que añade áreas industriales (120há aprox.) y la incorporación al radio urbano de la localidad de Sarmiento (109há) que explican parte de la extensión alcanzada en el período 1992-2002.

A continuación se presenta un resumen con los períodos de crecimiento:

Crecimiento del área urbana de Curicó

	Población Urbana	Superficie (Há.)	Densidad Bruta	Descripción	Figura
Fundacional (1747-1849)	S/I	80	S/I	<p>Debido a que el emplazamiento original en el sector de la Isla de Curicó se encontraba a un nivel inferior del de las aguas circundantes la villa se establece a partir de 1747 en un nuevo emplazamiento, que es el actual.</p> <p>La superficie hasta 1849 corresponde a la cuadrícula fundacional, de 48 manzanas. El área finaliza en sus cuatro costados con una zona baldía de terreno, que hoy en día forma la Alameda y las Avenidas Camilo Henríquez, O'Higgins y San Martín. La Plaza se localiza en el centro geométrico.</p>	
Primer Crecimiento (1850-1899)	3.964	100	39,6	<p>Corresponde al primer crecimiento en torno a la cuadrícula fundacional, y las avenidas que la circundaban. La avenida O'Higgins fue la más atrasada de la época y tuvo un mayor desarrollo cuando se construyó la estación de ferrocarriles, hacia el poniente de la cuadrícula.</p> <p>Se conforman áreas de equipamiento urbano junto a las vías de acceso a la ciudad. Se incorpora en este período el cerro Condell como propiedad municipal y un sector de crecimiento no continuo hacia el norte del damero.</p>	
Segundo Crecimiento (1900-1949)	17.573	256	68,4	<p>Se originan áreas de crecimiento en extensión y relleno de espacios intersticiales. Se inicia la formación de nuevas poblaciones, destacan la población "Alcaíno", la población "Luis Cruz" al poniente de la Estación de Ferrocarriles, la población "Contardo" al poniente de la Avenida Trapiche, la población "Santa Inés" en el sector sur, población "El Buen Pastor" en calle Chacabuco frente a actual iglesia la Merced. Más tarde se formaron las poblaciones Caupolicán, Mardones, Mataquito, Curicó y Empleados Públicos.</p> <p>Se construyen nuevas obras de interconexión provincial y se consolidan ejes de crecimiento en torno a la vialidad principal que atraviesa la ciudad, traspasando la barrera de la línea férrea.</p>	

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

	Población Urbana	Superficie (Há.)	Densidad Bruta	Descripción	Figura
Cuarto Crecimiento (1950-1969)	43.524	484	89,5	<p>En la primera década se produce el relleno de los lotes disponibles en el área consolidada y aplicación del DFL.</p> <p>Proceso de expansión habitacional hacia la periferia y establecimiento de las primeras áreas industriales.</p> <p>Se observa el consumo de suelo en paños resultante de los primeros crecimientos y loteos CORVI, especialmente en el eje de Av. España. Se incorpora a la ciudad el sector Rauquén.</p> <p>Destaca la confección del Plano Regulador de la Comuna de Curicó de autoría de los arquitectos Alberto Sartori y Mario Recordón.</p>	

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

	Población Urbana	Superficie (Há.)	Densidad Bruta	Descripción	Figura
Quinto Crecimiento (1970-1995)	68.000	940	72,5	<p>Explosión demográfica; es la etapa de mayor crecimiento habitacional masivo en la periferia, implementación del PRC que rige hasta 2005 y que incorpora el área industrial</p> <p>En 1961 y 1962 fueron realizadas obras de adelanto como el inicio de la movilización colectiva urbana, la construcción de organismos estatales de las poblaciones Mataquito y Curicó</p> <p>La disminución de la densidad en este periodo se debe a que en el área central cambia el uso del suelo de vivienda a equipamiento, aumentado el estándar de servicios urbanos.</p> <p>Se incorpora en la superficie el sector industrial al sur de la ruta 5 sur, lo que influye en el promedio de densidad bruta.</p>	<p>The figure is a map of Curicó, Chile, illustrating urban expansion and industrial zones. The map shows a central urban core with a green area, surrounded by a larger, more dispersed urban area. A prominent road, likely Ruta 5 Sur, runs through the area. Several industrial zones are marked with black shapes, particularly along the southern and eastern peripheries. Light blue lines represent water bodies or rivers. The map is oriented with North at the top.</p>

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

	Población Urbana	Superficie (Há.)	Densidad Bruta	Descripción	Figura
Urbanizaciones Recientes (1996-2005)	93.447	1.829	51.1	<p>Etapa de crecimiento en nuevas villas y poblaciones que se emplazan en torno a la vialidad estructurante, y en los bordes de la ciudad hacia el poniente y norte, así como en Sarmiento.</p> <p>Se consolida el sector de Zapallar al otro lado de la ruta 5.</p> <p>El consumo de suelo excede los límites urbanos vigentes y se visualiza una expansión tipo mancha de aceite que deja espacios sin ocupación.</p> <p>Es notable la baja en la densidad, sin aumentar necesariamente los estándares de servicios urbanos, sino más bien debido a un crecimiento poco compacto.</p> <p>Esta tendencia se ve reforzada por el comportamiento del mercado inmobiliario, que la norma permite, de privilegia la consolidación de barrios de vivienda aislada, por una parte. Y por otra se refuerza por la posibilidad de generar polos residenciales al margen del límite urbano mediante parcelaciones.</p>	

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

	Población Urbana	Superficie (Há.)	Densidad Bruta	Descripción	Figura
Actual área consolidada (2006 – 2017)	118.652	2.429	48,8	<p>Las tendencias descritas para el período anterior se mantienen, y baja aún más la densidad ya que las áreas incorporadas lo hacen bajo el modelo de vivienda aislada.</p> <p>Se aprecia el traspaso de la barrera que ejercía el aeródromo, consolidándose el bode norte de los sectores El Boldo y Rauquén. La conurbación con Sarmiento se consolida a través del camino Rauquén.</p> <p>Nuevas extensiones se incorporan con usos productivos y grandes equipamientos, lo que explica en parte la tendencia a la baja de las densidades, pero se aprecian aun espacios intersticiales vacíos</p>	

Fuente complementación propia en base a estudio del PRC 1996, Hábitat Ltda., estudio PRC Habiterra e informe de Taller 5 , año 2011 U. de Talca

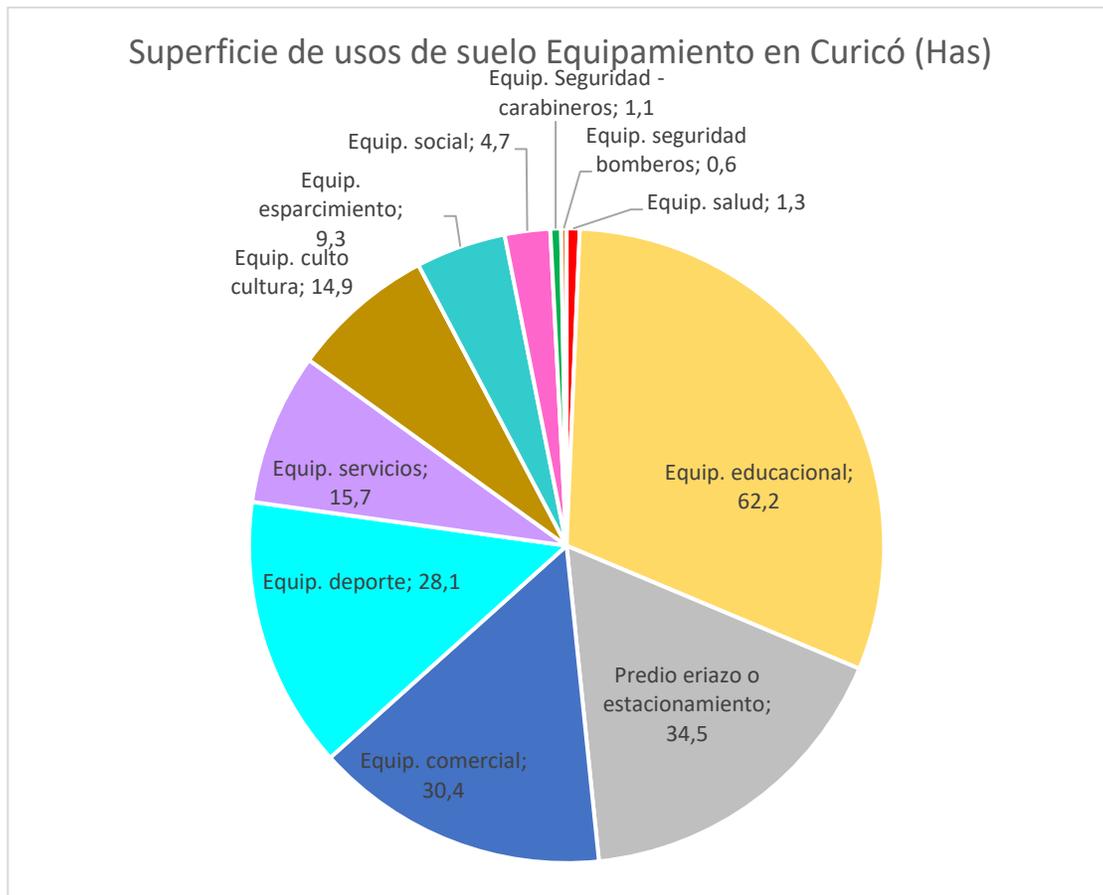
V.2.2.- Diagnóstico de Usos de suelo y Trama funcional

En el presente capítulo se presenta una revisión de los principales usos de suelo que forman parte de la trama urbana existente de la ciudad de Curicó. Como se especifica en la circular DDU N° 227 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, existen seis categorías de clasificación de los usos de suelo urbano para ser abordadas por los planes reguladores comunales: residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura, espacios públicos u áreas verdes.

Estos tipos de usos de suelo establecen variadas distribuciones espaciales dentro del área urbana de la ciudad de Curicó. La localización de los equipamientos, con relación a las redes de infraestructura, espacios públicos y áreas residenciales, da lugar a una estructura funcional dentro del área urbana que tiene un marcado impacto en la forma en que se habita la ciudad. A partir de la localización de equipamientos, actividades productivas y espacios públicos principalmente es posible reconocer la existencia de zonas homogéneas mixtas, centrales, sub-centrales, especializadas, productivas, de grandes equipamientos, etc.

A.- Localización de Equipamientos

Los equipamientos corresponden a todas aquellas edificaciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas⁴².



Fuente: Elaboración propia

⁴² Definición contenida en el artículo 2.1.27 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El catastro de usos de suelo desarrollado para la comuna de Curicó presenta, según señala el gráfico, la distribución espacial de los usos de suelo que complementan a la residencia y las actividades productivas. Lo que de la figura se desprende es la delimitación marcada de un área céntrica caracterizada por la complementariedad de equipamientos comerciales y de servicio en las proximidades de la plaza de armas, junto a estos usos específicos destaca la localización de equipamientos de tipo culto-cultura asociados a las principales iglesias que se emplazan en el centro de la ciudad. En torno a esta zona céntrica principal se ubican una serie de sectores de tipo peri-central donde coexisten las actividades comerciales con equipamientos variados asociados a servicios urbanos básicos como educación, salud y seguridad, que operan en complementariedad con las áreas residenciales. En el resto del área urbana se verifica la existencia de equipamientos dispersos que en sectores específicos conforman núcleos sub-centrales de servicios, o de grandes equipamientos comerciales.

En lo que respecta al aporte en la composición superficial de estos usos de suelo, como se verifica en el siguiente gráfico, destaca la gran cobertura de los equipamientos educacionales, comerciales y deportivos dentro del área urbana, seguidos por los equipamientos de tipo servicio. Los equipamientos comerciales y de servicio se asocian al rol de capital provincial y principal centro urbano de Curicó en su sistema intercomunal. Por su parte, los equipamientos educacionales, de deporte y culto cultura corresponden a recintos que sirven principalmente a su entorno residencial y se emplazan en estos entornos.

Además de los usos de suelo mencionados, destaca dentro de Curicó la alta cifra de predios urbanos en estado eriazos o bien utilizados como playa de estacionamiento. Estos usos precarios del espacio urbano significan una subutilización de las localizaciones centrales y a su vez, un potencial de densificación de sus suelos. (ver planimetría de la ciudad a continuación de este punto)

B.- Localización de Actividades Productivas

El uso de suelo asociado a las actividades productivas refiere a todo tipo de industrias e instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales⁴³.

En el catastro de usos de suelo realizado para la comuna de Curicó se verifica la existencia de una amplia cantidad de recintos destinados a actividades productivas, principalmente localizados en los alrededores de la ruta 5 sur en el caso de recintos de mayor dimensión. Es posible identificar también, la localización de actividades productivas dispersas dentro del área urbana.

Para la elección de la localización de las actividades productivas se privilegia en general la cercanía a las grandes redes de infraestructura vial capaces de optimizar al máximo la recepción y envío de insumos y productos. De forma complementaria, las actividades industriales, según avancen en su calificación desde inofensiva a contaminante o peligrosa, se ubican más alejadas de las áreas residenciales consolidadas; este patrón de alejamiento coincide en Curicó con la aproximación a los bordes de la infraestructura vial.

El catastro de este tipo de usos de suelo, dentro del área urbana de Curicó, indica una sumatoria total de aproximadamente 137 Hectáreas.

En la Lámina de Usos de Suelo se localizan las actividades productivas de mayor presencia e impacto en la ciudad de Curicó.

⁴³ Definición contenida en el artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Dentro de las grandes bodegas y empresas existentes, se identifican entre otras:

- Molino Don Quijote
- Bodega Concha y Toro ex Viña Los Robles
- Viña Las Acacias
- Bodega Del Monte Fresh
- Bodega Abarrotes Bravo
- Ams Family
- Agricom
- CocaCola S.A.
- Agrosuper
- Bodegas Ruta 5
- Bodega Iansa
- Strip Center Puerta Oriente
- Bodegas.Ojeda
- Sociedad Fundación Curicó Ltda
- Agrizano
- Madera Middleton

C.- Catastro de áreas verdes y espacios públicos

En la ciudad de Curicó se verifica una amplia cantidad de áreas verdes de diversos tamaños. Para este análisis se asumirán dentro del mismo grupo las áreas verdes y espacios públicos, indistintamente su carácter de propiedad privada, fiscal o de bien nacional de uso público.

En la lámina de Áreas Verdes se presentan las áreas verdes identificadas en la ciudad de Curicó.

Destaca con gran relevancia la figura del Cerro Condell, emplazado inmediatamente al oriente de las manzanas centrales de la ciudad. Este elemento natural, con una superficie de 46,8 Hectáreas, destaca por contar con una amplia cobertura boscosa, senderos para la realización de caminatas o ciclismo, así como la disposición de miradores y otros atractivos. El parque Cerro Condell tiene el atributo de ser el área verde por excelencia de la ciudad de Curicó con una gran variedad de actividades en desarrollo. Destaca también en esta categoría el corredor urbano asociado a la Av. José Manso de Velasco.

Dentro de aquellas de tamaño medio, reconocidas como plazas, destacan por una parte la Plaza de Armas, con importantes atributos patrimoniales y paisajísticos, son de valor también la plaza de la iglesia San Francisco, la plaza Luis Cruz Martínez y la plaza Rauquén, la que tiene una superficie de 5000 m². Estos corresponden a espacios públicos construidos como tales y que asumen, por su emplazamiento, un carácter cívico y religioso en algunos casos.

Dentro de las áreas verdes más pequeñas, se identifican en la cartografía 111 espacios públicos menores insertos dentro de la trama urbana residencial que sirven como espacios de recreación y distensión para sus entornos habitacionales.

Como parte de los espacios públicos también hay espacios 'residuales' que quedan dentro del proceso de urbanización, que no necesariamente se habilitan apropiadamente para su uso

público pero que cuentan con un potencial en su uso. Estos jardines, al igual que las plazoletas, son utilizados por sus entornos residenciales como espacios recreativos y de ocio.

En la lámina adjunta se puede apreciar la homogénea distribución de plazoletas y jardines dentro de las áreas residenciales, en contraposición con la carencia de espacios de este tipo en la zona céntrica de la ciudad. A modo compensatorio, las zonas céntricas concentran las áreas verdes de mayor dimensión y con mayor nivel de consolidación, asociadas a la escala de uso que se les da.

Superficie de áreas verdes según tipo

Uso de Suelo	Superficie (has)
Área verde - Jardín	47,818
Área verde - Parque	52,413
Área verde - Plaza	2,061
Área verde - Plazoleta	18,484
Total área verde	120,776

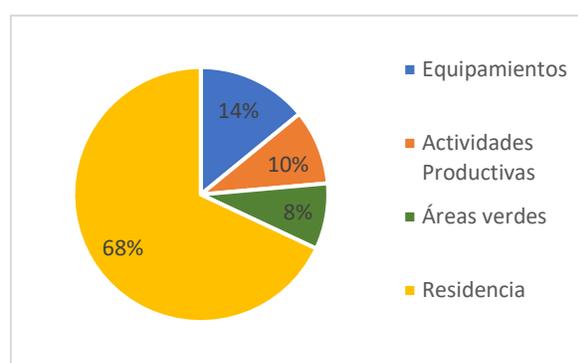
Fuente: Elaboración propia

D.- Trama funcional e Identificación de Zonas Homogéneas

En lo que respecta a la ponderación general del suelo catastrado como de equipamientos, actividades productivas, áreas verdes y espacios públicos, en conjunto con el reconocimiento de las escalas prediales que sostienen usos residenciales, es posible identificar para la ciudad de Curicó una particular composición superficial de sus usos de suelo. Esta composición se caracteriza por una amplia mixtura y complementariedad entre usos residenciales, de equipamiento, áreas verdes y actividades productivas.

Composición superficial de usos de suelo Curicó

Uso de suelo Curicó	Superficie 2018 (Has)
Equipamientos	202,757
Actividades Productivas	137,044
Áreas verdes	120,776
Residencia	979,833
Área urbana	3343,550

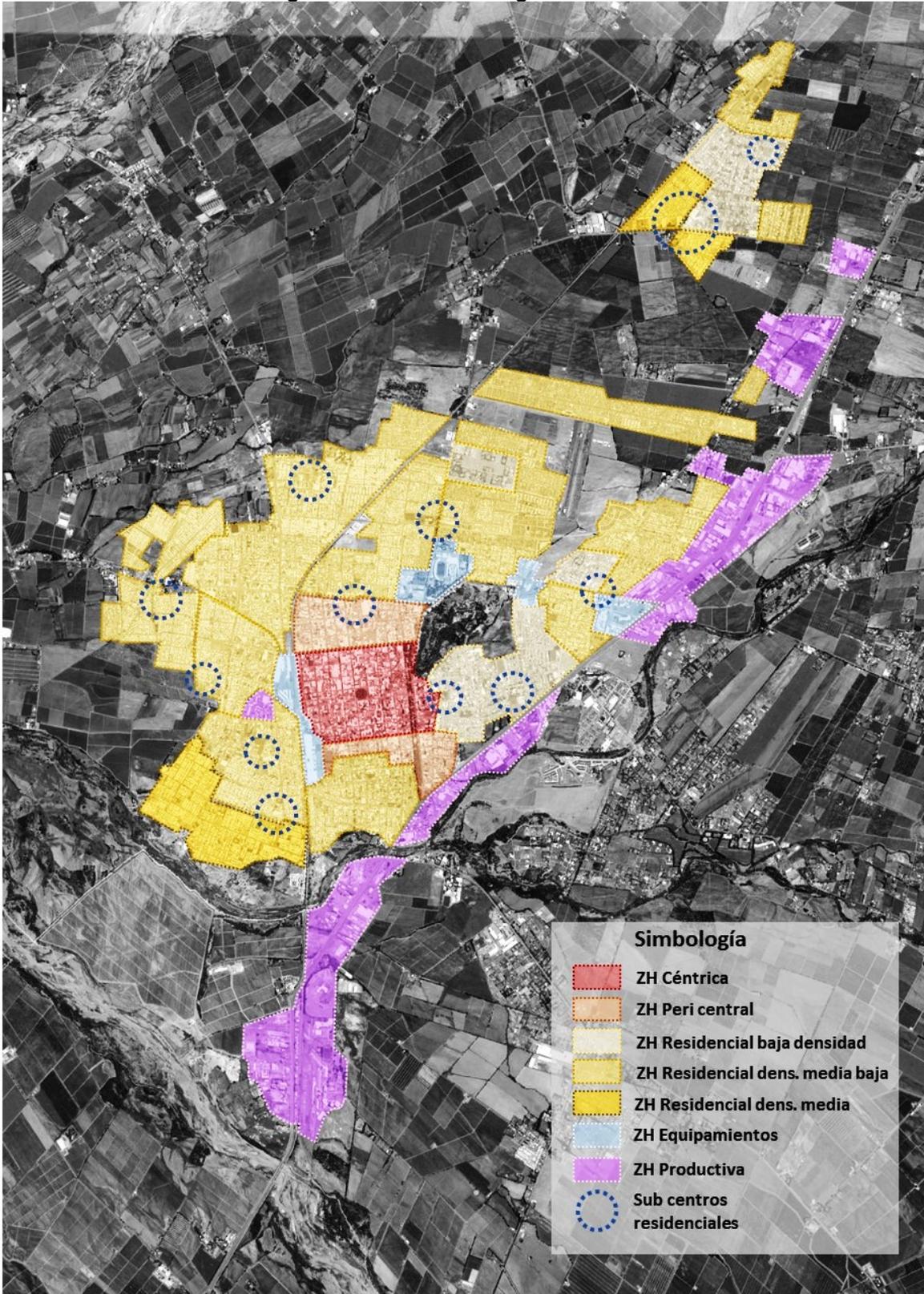


Fuente: Elaboración propia

Los diferentes patrones de distribución de usos de suelo, su escala, así como también la interrelación entre ellos, permite avanzar hacia el análisis de la trama funcional del área urbana de Curicó. En esta trama, hay sectores de la ciudad que asumen funciones específicas y que con ello determinan los patrones de localización, uso y movilidad de la población. Estos sectores con funciones específicas pueden ser identificadas como zonas homogéneas (ZH), siendo su reconocimiento un elemento sumamente relevante para el proceso de planificación urbana propio de un Plan Regulador Comunal.

En la figura siguiente, se presentan las zonas homogéneas identificadas para la ciudad de Curicó, siendo éstas las siguientes:

Figura II-36 Zonas Homogéneas Curicó



Fuente: Elaboración propia

ZH Céntrica: Corresponde al sitio fundacional de la ciudad de Curicó y asume el rol de centro cívico, con una amplia variedad de equipamientos de culto, cultura, comercio y preferentemente servicios públicos, profesionales y artesanales. Este rol cívico se complementa con una dotación de espacios públicos muy localizada, que se concentra en los parques y plazas dentro de esta zona homogénea o en sus alrededores; no se identifican áreas verdes de menor escala. Respecto a la existencia de actividades productivas, se verifica la existencia puntual de talleres y bodegas asociados a comercios de escala local.

En lo que respecta al uso de suelo residencial, en esta ZH persiste el modelo habitacional en edificación continua, predominantemente en dos pisos. Dentro de esta zona se concentran los principales elementos: inmuebles y zonas, de valor patrimonial, estando estos reconocidos oficialmente o no.

Desde un punto de vista de la movilidad urbana, la zona céntrica se perfila como una zona que atrae los viajes de la población de la ciudad con fines laborales, administrativos, recreativos o de abastecimiento, entre otros. Al ser la ciudad de Curicó el principal centro poblado dentro de su sistema comunal e intercomunal, esta zona atrae viajes desde los centros poblados circundantes.

ZH peri central: Corresponde a aquellas áreas de transición entre el centro principal y las áreas residenciales. Respecto a su composición de usos de suelo, se caracteriza por aumentar la cantidad de suelos residenciales, que avanzan hacia un modelo tipológico más extensivo en su consumo de suelo, a la vez que se complementa con diversos tipos de equipamiento, preferentemente asociados a necesidades básicas de la población: salud, educación, seguridad, en complementariedad con usos deportivos y comerciales.

Como se ha mencionado, los usos residenciales se desarrollan en una densidad menor que la ZH central, con predios más grandes y edificación preferentemente aislada. En general la edificación se desagrega desde el sistema de agrupamiento preferentemente continuo del área central y de la mano de esto, se diversifican los tipos de áreas verdes y espacios públicos, apareciendo los jardines y plazoletas. Existen pocas actividades productivas en estos sectores.

En general, las zonas peri-centrales de Curicó son zonas mixtas por excelencia donde se generan y destinan viajes de la población, siendo estos preferentemente asociados a los tipos de equipamientos predominantes: educación y salud.

ZH Residencial de baja densidad: Corresponde a núcleos muy localizados dentro del área urbana de Curicó, emplazados preferentemente en el sector oriente de la ciudad. El uso de suelo predominante corresponde al residencial, que se da en general en predios amplios, con edificación aislada, con existencia de antejardín y patio. En estas zonas se reconocen coexisten los usos residenciales de baja densidad con una serie de jardines y plazoletas destinados al uso recreativo de la población, así como también diversos tipos de equipamiento que se localizan de forma puntual conformando sub centros dentro de las áreas residenciales. Se asocia a los segmentos socioeconómicos más altos de la ciudad.

ZH Residencial de densidad media baja: Corresponde a la gran mayoría del suelo urbano de Curicó. Se caracteriza por un modelo residencial en extensión compuesto por predios menores en superficie que aquellos en las zonas de baja densidad. La vivienda por lo general es aislada o pareada y la extensión de los conjuntos residenciales es mayor. Los usos de suelo complementarios al uso residencial corresponden a plazoletas y otro tipo de áreas verdes de carácter residual con escaso nivel de habilitación. Los equipamientos existentes se localizan en forma puntual conformando sub centros dentro de las áreas residenciales.

ZH Equipamientos: Corresponde a zonas especializadas donde se emplazan equipamientos de gran escala de diversa categoría, identificándose recintos de salud, educación y grandes espacios comerciales. Estas zonas de equipamiento se emplazan en general asociadas a

infraestructura vial de alta categoría y son espacios que atraen una importante cantidad de viajes de la población. A pesar de los servicios que ofrecen a la ciudad, estas zonas debido a su escala y a la no compatibilidad con usos residenciales generan efecto de barrera, cortando la continuidad de la trama urbana.

ZH Productiva: Corresponde a la faja de usos industriales, de talleres y bodegas, se emplaza casi exclusivamente en torno a la ruta 5 sur debido a las ventajas que genera para los procesos productivos una accesibilidad expedita. En estas zonas no coexisten otros usos de suelo urbano, y se caracterizan por privilegiar fundamentalmente el uso del automóvil para su accesibilidad. Son zonas que atraen población por motivos laborales, tanto dentro de la ciudad de Curicó como en las otras zonas pobladas más alejadas de la infraestructura vial de mayor jerarquía.

Sub centros residenciales: Corresponde a sectores específicos dentro de la trama urbana residencial que concentran equipamientos destinados a servir a la población. Dentro de estos usos de suelo diversificados, se encuentran por lo general de manera asociativa los equipamientos educacionales, de salud, deportivos, de culto o cultura o comerciales, junto a una serie de áreas verdes de diversa escala.

Los sub centros de equipamiento ubicados en el área residencial atraen los viajes de la población con residencia más próxima, siendo los puntos estratégicos para la obtención de bienes y servicios básicos.

V.2.3.- Suelo Urbano

En la actualidad, el área urbana de Curicó, como principal ciudad de la comuna y la provincia, experimenta las demandas de crecimiento propias de las ciudades intermedias, donde se experimentan paralelos procesos de extensión residencial, productiva y de equipamientos, y también incipientes procesos de densificación. Estos procesos de crecimiento tienen un correlato directo con la oferta y demanda de suelo urbano.

A.- Análisis de disponibilidad de suelo

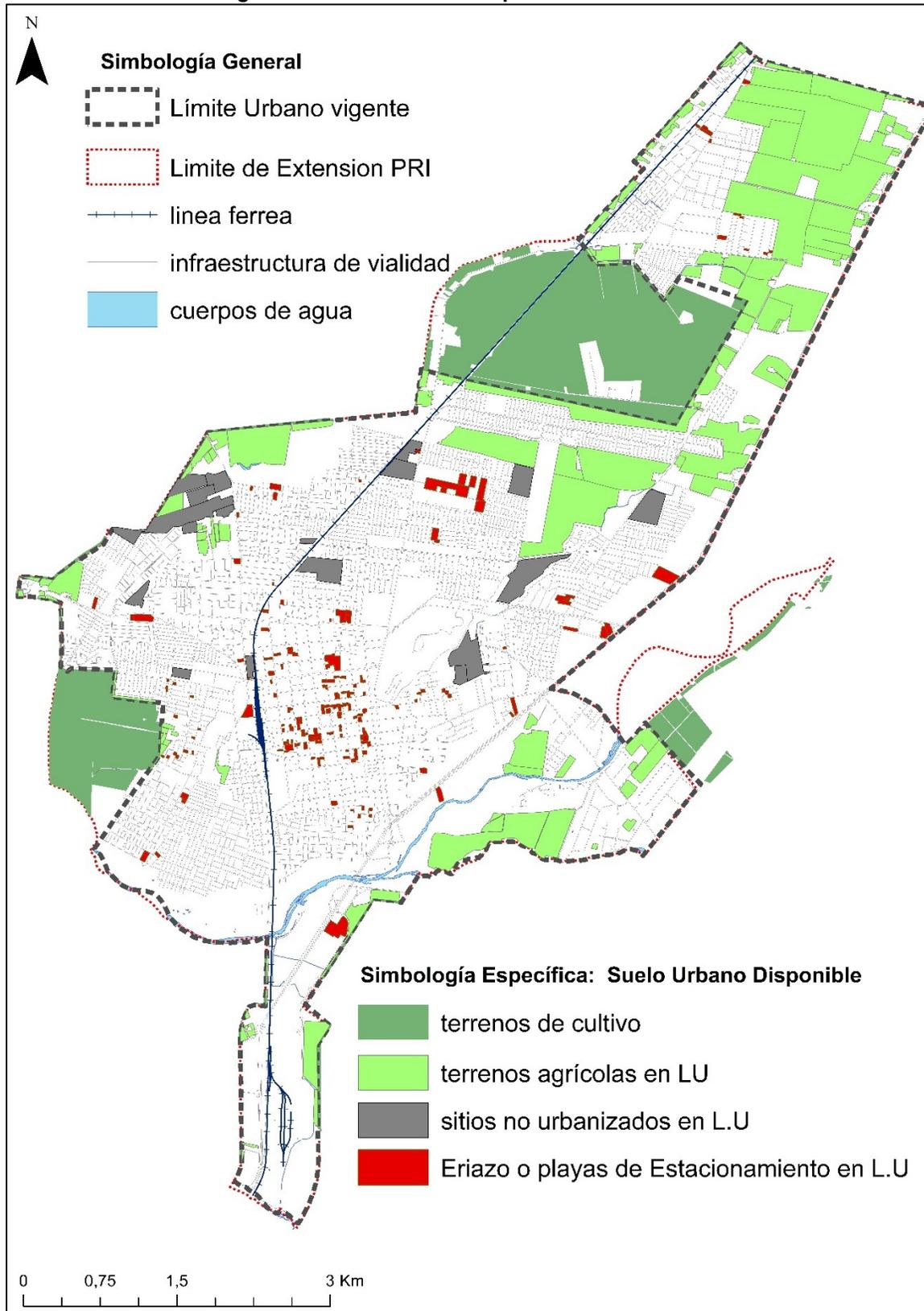
A partir de las bases de datos catastrales dentro de la ciudad de Curicó, es posible identificar dos tipos de suelo donde existe disponibilidad de crecimiento. Por una parte se reconocen aquellos suelos dentro de la trama consolidada del área urbana que se encuentran eriazos o bien subutilizados como playas de estacionamiento formales e informales. La ciudad de Curicó presenta una alta presencia de estos predios dentro del área urbana, los cuales se distribuyen en la siguiente proporción:

Rango predial de sitios eriazos

Rango predial	Cantidad
predios entre 125 y 250 m ²	11
predios entre 251 y 500 m ²	31
predios entre 501 y 1.000 m ²	52
predios entre 1.001 y 2.500 m ²	47
predios entre 2.501 y 5.000 m ²	9
predios entre 5.001 y 10.000 m ²	17
predios de más de 10.001 m ²	8

Fuente: Elaboración propia

Figura II-37 Localización disponibilidad de suelos Curicó



Fuente: Elaboración propia

En total, la superficie de suelo urbano que se encuentra en esta condición suma un total de 34,51 Hectáreas. Como se verifica en la tabla anterior, el rango de predios donde más se repite la condición descrita corresponde al rango de predios entre 500 y 1000 m², y de entre 1000 y 2500 m², esto quiere decir de 0,05 a 0,25 hectáreas. En general este tamaño de predios, aprovechando la buena ubicación de los suelos, son capaces de sostener potenciales procesos de densificación a la escala de la ciudad de Curicó.

Una escala intermedia de suelos con potencial para urbanización corresponde a los terrenos de grandes dimensiones, que exceden el concepto de predio eriazo, y que no se encuentran urbanizados ni con usos agrícolas. Dentro del área urbana vigente de Curicó, este tipo de suelos cuentan al menos con una superficie de 76,36 hectáreas.

Otro de las potenciales fuentes de suelo urbano corresponde a todos aquellos suelos con el potencial de urbanizarse y que en la actualidad sostienen usos de tipo rural. Como se ha mencionado con anterioridad, para la ciudad de Curicó se encuentran vigentes el área urbana definida por el Plan Regulador Comunal del año 2011, y en estudio el Área de Extensión Urbana del Plan Regulador Intercomunal de Curicó.

En el ámbito de los instrumentos de planificación territorial, existe un margen de suelos contenidos dentro del área urbana vigente que permanece siendo agrícola y que, en una primera instancia, podría ser prioritaria en su urbanización para atender a las demandas de crecimiento urbano. Esta superficie corresponde a un total de 582,343 Hectáreas.

Respecto a la disponibilidad de suelo de uso agrícola fuera del área urbana vigente, el PRIC incorpora en sus disposiciones como potencialmente urbanizables los suelos correspondientes al sur poniente del área central de Curicó, una al nor oriente del límite urbano, siguiendo el límite comunal y una superficie denominada Zona de Área Verde Intercomunal entre Curicó y Sarmiento. Los suelos descritos son de alta productividad agrícola y, sin embargo, en su urbanización podrían aportar un suelo estimado en 450,292 Hectáreas.

En la figura siguiente se localizan los suelos potencialmente urbanizables en sus cuatro niveles de disponibilidad descritos. Estos suelos suman un total de 1.143,5 Hectáreas.

B.- Proyección de demanda de suelo

Para estimar la demanda de suelo es necesario contar básicamente con los siguientes antecedentes:

- a) Una estimación del déficit cuantitativo o alternativamente, una cuantificación de inscritos en comités de vivienda, como dato confiable de demanda efectiva insatisfecha. Ese dato entrega la cifra básica del suelo requerido.
- b) Una proyección del crecimiento de la población a largo plazo, en lo posible a 30 años como horizonte de planificación. Complementariamente, una proyección del tamaño de hogar esperado para el período de análisis. Eso permitirá establecer el número total de hogares que constituirán la demanda potencial del período. Adicionalmente, los antecedentes disponibles de migración permitirán ajustar esta cifra considerando la incidencia de este fenómeno en la demanda total.
- c) La distribución de la población según estratos socioeconómicos. Ese dato permite ajustar la demanda total a una demanda diferenciada por estrato, puesto que los grupos socioeconómicos tienden a consumir distintas superficies de suelo. Se trabajará estableciendo un determinado supuesto de consumo de suelo por estrato socioeconómico, a partir de antecedentes históricos de tamaños prediales y comportamiento de la edificación habitacionales en altura. También se hará un supuesto de la evolución en el tiempo de la distribución de la población por estrato socioeconómico,

lo que variará de acuerdo a la evolución esperada de la dinámica económica del sistema urbano.

Lo señalado entregará una estimación del consumo de suelo urbano con destino habitacional, al que habrá que adicionar una estimación de suelo para otros usos de acuerdo a parámetros establecidos, así como también se deberá sumar un porcentaje de suelo adicional disponible al final del período, de manera que entonces no se haya consumido todo el suelo urbano, lo que trabaría el necesario funcionamiento del mercado de suelo.

Como se puede apreciar, una proyección de consumo de suelo que sirva a la planificación implica contar con un conjunto de antecedentes que no se encuentran disponibles al momento de realizar el presente informe. En particular, no se dispone de una proyección oficial (INE) del crecimiento de la población a largo plazo a partir del reciente censo 2017; así también, se cuenta sólo con una distribución de la población por estrato socioeconómico realizada por Adimark a partir del censo del año 2002 y no se dispone aún de un cuadro actualizado en base al reciente censo. Es posible sortear parcialmente esos obstáculos con nuevos supuestos, a costa de reducir la capacidad predictiva del instrumento, por lo que se estima más conveniente esperar algunos datos actualizados antes de realizar esta proyección.

Por otra parte, como se aprecia en la descripción hecha más arriba, esta proyección también implica establecer (y explicitar) un conjunto de supuestos, algunos de los cuales pueden hacer variar significativamente los resultados, en especial los que se refieren a modelos alternativos de crecimiento urbano más o menos concentrado o disperso, lo que hace parte de la próxima etapa del estudio.

V.2.4.- Problemática de Transporte

La red vial existente, en términos del modelo estratégico disponible, es la presentada en figura siguiente. En ella se corrobora que la cobertura de la red es adecuada a los objetivos del estudio y que dicen relación con analizar la capacidad vial de la red a partir de las modificaciones y complementaciones que se realice al plan Regulador Comunal.

Del análisis de las cargas de flujos vehiculares al modelo, es posible evidenciar que las vías con mayor circulación vehicular, sin considerar el cuadrante correspondiente al sector céntrico, corresponden a las siguientes:

Dirección Oriente-Poniente y viceversa:

- Av. Circunvalación
- Alessandri-Condell y la continuación hacia el poniente General Freire-Colón
- Camilo Henríquez – Bombero Garrido
- Av. España-Camino a Zapallar
- Lautaro-Villota
- Dr. Osorio.

Dirección Norte-Sur y viceversa:

- Camino Rauquén
- Río Loa
- El Boldo – Manso de Velasco
- Balmaceda.

Por su parte, las velocidades de circulación para los vehículos livianos, obtenido para cada arco de la red vial, para los tres períodos modelados, indican lo siguiente:

Punta Mañana:

En términos generales se aprecian varios sectores con niveles de servicio bajos (menores a 25 km/h). Específicamente, en la dirección oriente-poniente, los ejes viales Freire, Camilo Henríquez, Lautaro, Doctor Osorio, Alessandri, Camino a Zapallar. En dirección norte-sur, destacan Rauquén, Punta Arenas, Juan Luis Diez, El Boldo, Santa Fé, Balmaceda, Manso de Velasco, Río Loa.

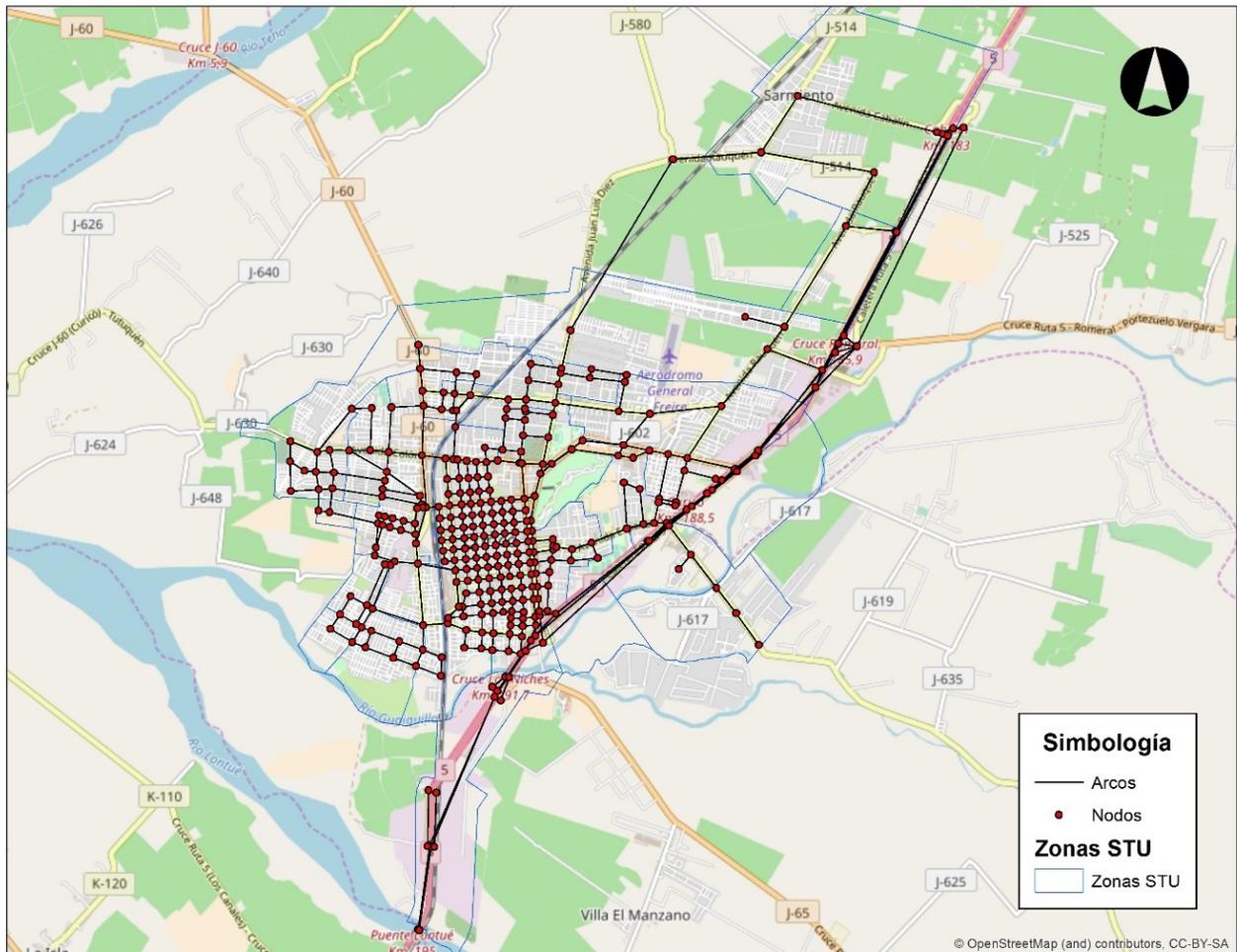
Fuera de Punta:

En comparación con el período punta mañana, en términos generales en el período fuera de punta mejora el nivel de servicio de las vías. Sin embargo el eje vial Camilo Henríquez permanece con sectores con nivel de servicio bajo igual que algunos ejes céntricos.

Punta Tarde:

Los niveles de servicio del período punta tarde son muy similares al período punta mañana, destacando los problemas sobre el eje Camilo Henríquez y en los cruces del tren hacia el sector poniente.

Figura II-38 Definición Red Vial Estratégica

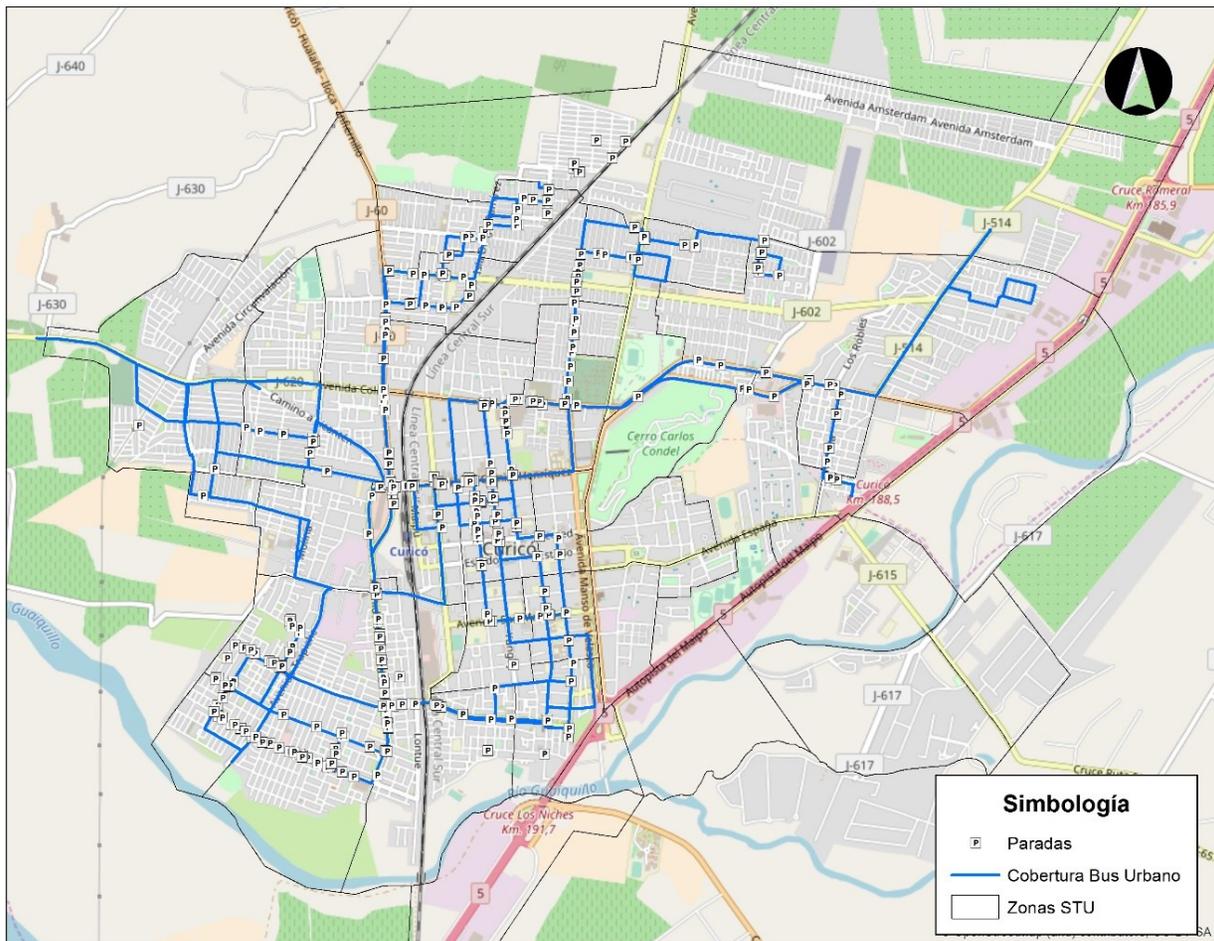


Por su parte, respecto del transporte público, es posible evidenciar que los viajes en transporte público son mayores en el período punta tarde que en el período punta mañana, y este corresponde predominantemente al taxi colectivo en todos los períodos del día, con una participación de entre el 53% y el 67%.

Lo anterior se debe a que el tiempo de viaje de los taxi colectivos es inferior al de los buses, en torno a un 50%, aun cuando las distancias medias de viaje en taxi colectivo son levemente superiores a las distancias medias de viaje en bus.

Por su parte, los tiempos de acceso al modo taxi colectivo y bus son similares, lo que indica que la cobertura de ambos modos son parecidas.

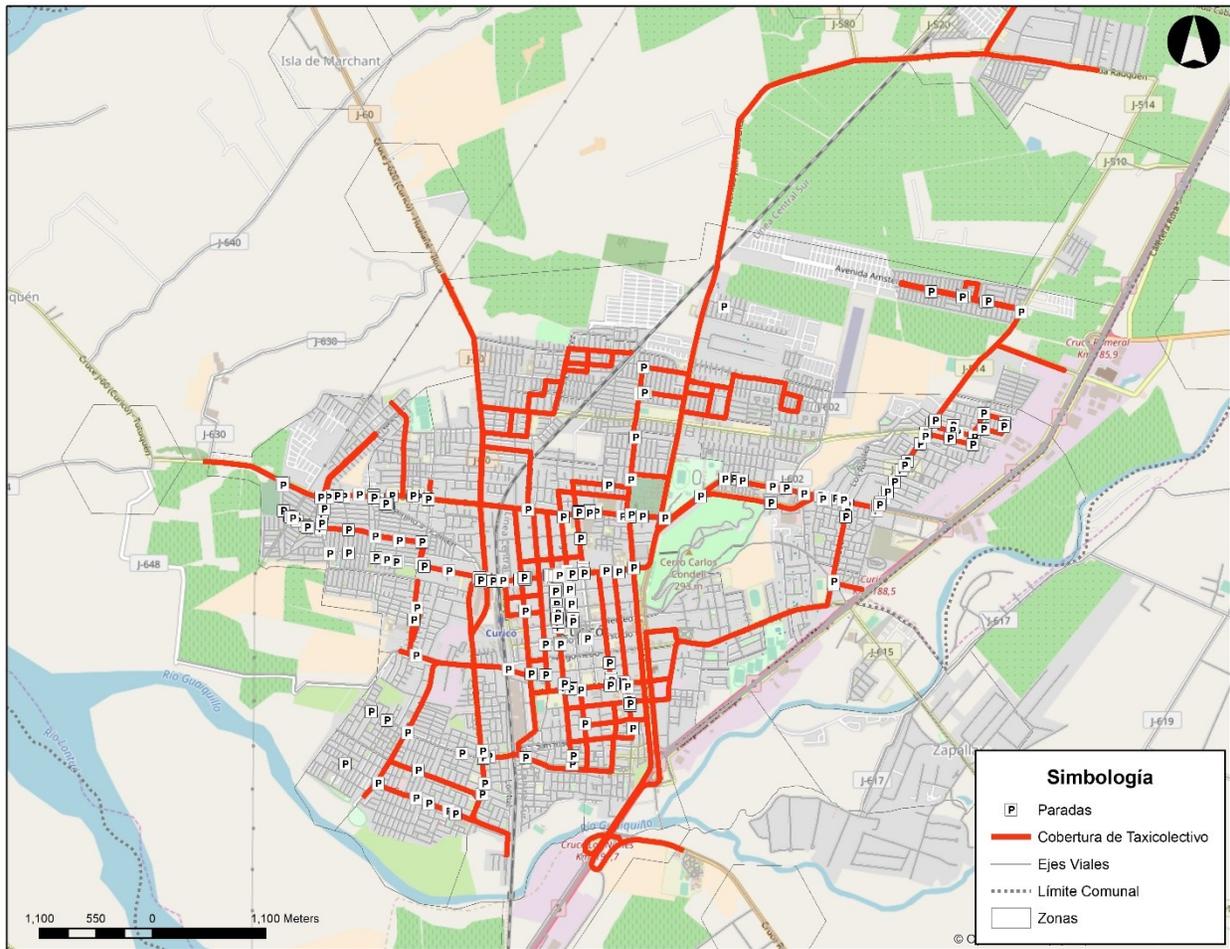
Figura II-39 Cobertura Red de buses urbanos



Respecto de los tiempos de espera, el taxi colectivo presenta magnitudes inferiores a los buses, lo que se explica por la mayor flota de taxi colectivos disponibles e itinerarios muy similares dentro de la ciudad.

Respecto a la oferta de buses y taxi colectivo se aprecia que existe una flota de 121 buses y 729 taxi colectivos. Haciendo un análisis muy grueso, se supone una capacidad de 40 pasajeros/bus, se obtiene una oferta 4.840 pasajeros, análogamente, para los taxi colectivos se obtiene 2.916 pasajeros, un 40% menor, sin embargo, este último modo es más utilizado por ser una flota más nueva y con mejor nivel de servicio.

Figura II-40 Cobertura Red de taxi colectivos



En términos generales, en lo que respecta a la cobertura del transporte público se detecta una buena cobertura en toda la ciudad, siendo claramente superior la oferta de taxi colectivo en relación a los buses urbanos. Sin embargo, es importante destacar que se detecta, una notoria escasez de buses en el sector ubicado al oriente de la ciudad (al oriente de calle Manso de Velasco, específicamente por las calles Av. España, extendiéndose hasta Camino a Zapallar). Esta situación también es válida para el caso de taxi colectivos, siendo menos crítica, dado si se registran taxi colectivos por Av. España, pero sólo hasta calle Río Loa, quedando sin cobertura el sector hacia Camino a Zapallar, donde están emplazado varios colegios, residencias y comercio que requieren de este tipo de servicios.

La mayor demanda de pasajeros en taxi colectivos, en dirección oriente-poniente y viceversa, se registra en la calle Camilo Henríquez, entre Balmaceda y Carmen, la que disminuye entre Carmen y Manso de Velasco. También, en calle Freire entre Carmen y El Boldo, en la Av. Alessandri-Condell, entre El Boldo. Hacia el sector poniente, destaca calle Bombero Garrido-Nicaragua y Circunvalación. Por el sector oriente, se registran volúmenes importantes en calle Rauquén. En el sector céntrico, en la dirección norte-sur, destacan calles; O'Higgins, M. Rodríguez, Yungay y Membrillar, en sentido contrario; calle Chacabuco y Pena. Al poniente de la línea férrea, la calle Balmaceda que opera en forma bidireccional. Por el sector sur de la ciudad, destacan los volúmenes por calle Doctor Osorio, Circunvalación y calle Licantén. La demanda de pasajeros, en este modo, es acorde a la oferta de taxi colectivo, según lo que muestran las gráficas de volumen de este tipo de vehículos.

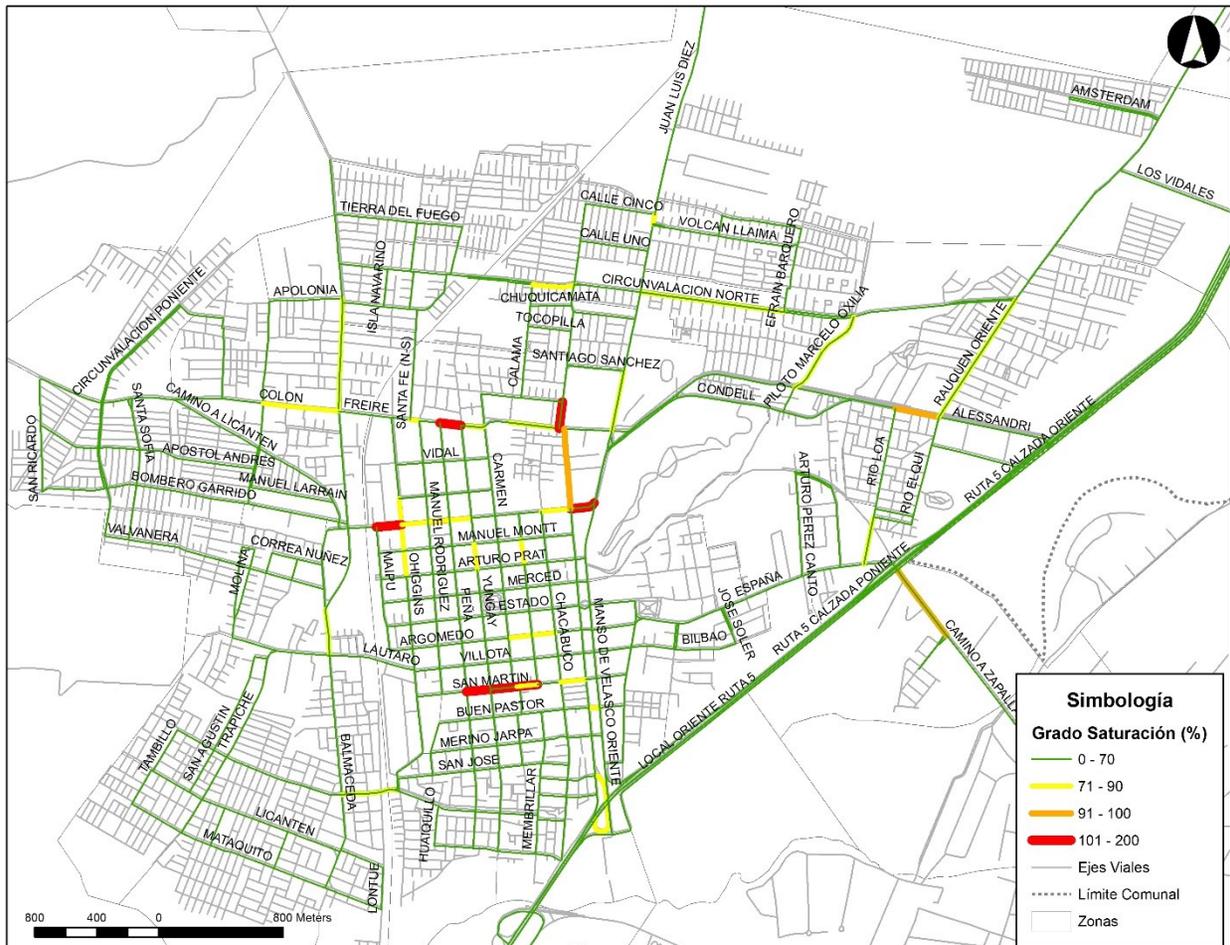
por el poniente Tutuquén-Convento Viejo (Ruta J-620), sobre 60 camiones/h (ambos sentidos), en el período fuera de punta.

De los ejes viales ubicados en el centro de la ciudad, destaca el volumen que se registra en Freire, en algunos tramos, con flujos cercanos a los 100 camiones/h y Camilo Henríquez con flujos en torno a 60 camiones/h (considerando ambos sentidos de circulación).

El eje con mayor volumen de camiones corresponde a Manso de Velasco, especialmente en el extremo sur del eje, con flujos en torno a 130 camiones/h considerando ambos sentidos de circulación.

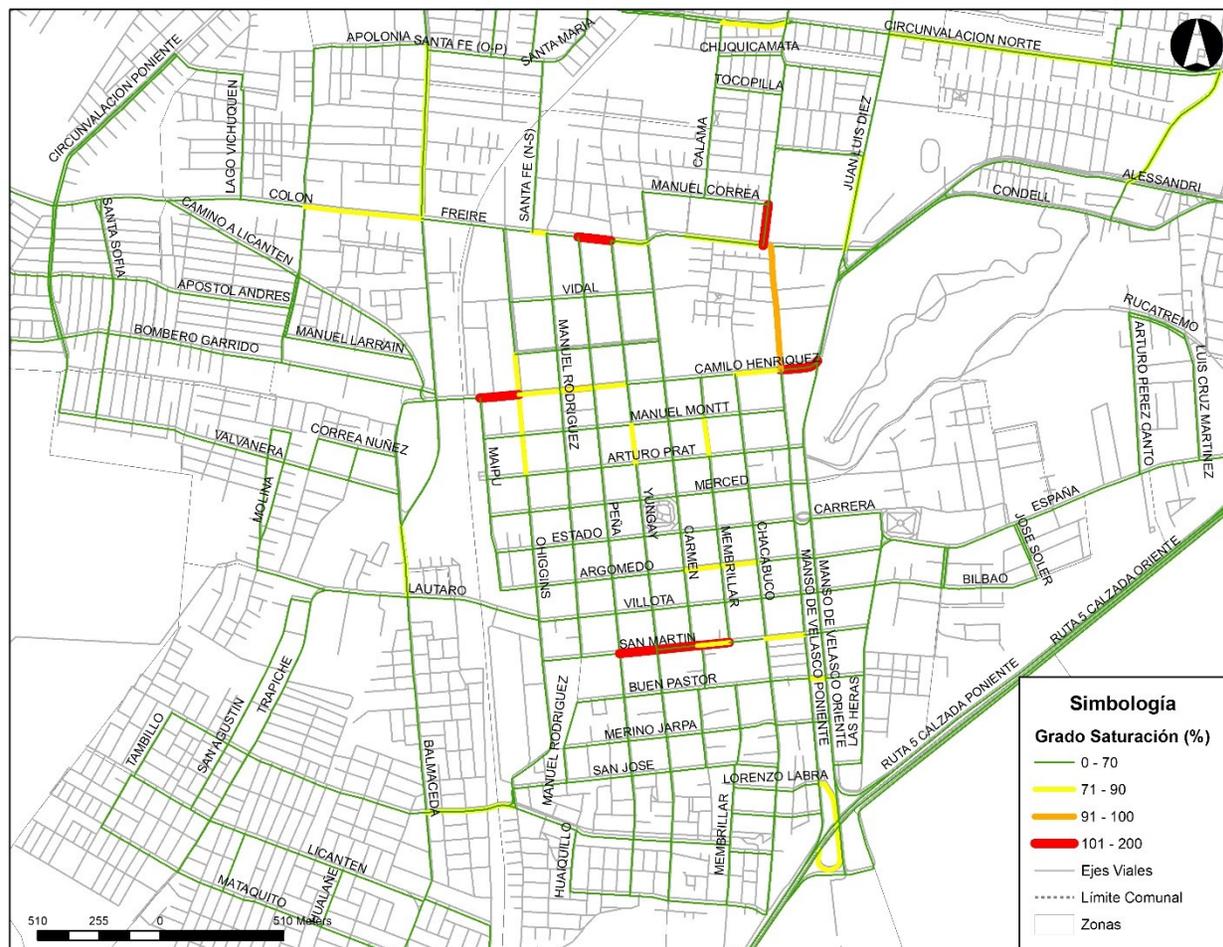
Respecto a los grados de saturación, que se registran en el período punta mañana, son importantes en calle San Martín al intersectar con calle Yungay, en Camilo Henríquez al llegar a O'Higgins y al llegar a Manso de Velasco. En el período fuera de punta también se registran importantes saturaciones en la calle Camilo Henríquez al llegar a Manso de Velasco y a Manuel Rodríguez. También se aprecian saturaciones altas puntuales en San Martín, Freire, Camino a Zapallar con la vía lateral oriente de la Ruta 5, Av. Circunvalación, Freire. En el período punta tarde, se aprecian problemas de saturación en los distintos cruces a nivel del ferrocarril en sentido oriente-poniente. A nivel de ejes, destacan las saturaciones en Camilo Henríquez, Freire y San Martín.

Figura II-42 Grado de Saturación Punta Mañana



Un acercamiento a la zona céntrica de la ciudad corrobora que los cruces con problemas de saturación corresponden a Freire con Peña, Camilo Henríquez con Maipú y especialmente con Manso de Velasco, el eje San Martín desde Peña hasta Membrillar.

Figura II-43 Grado de Saturación Sector Centro Punta Mañana



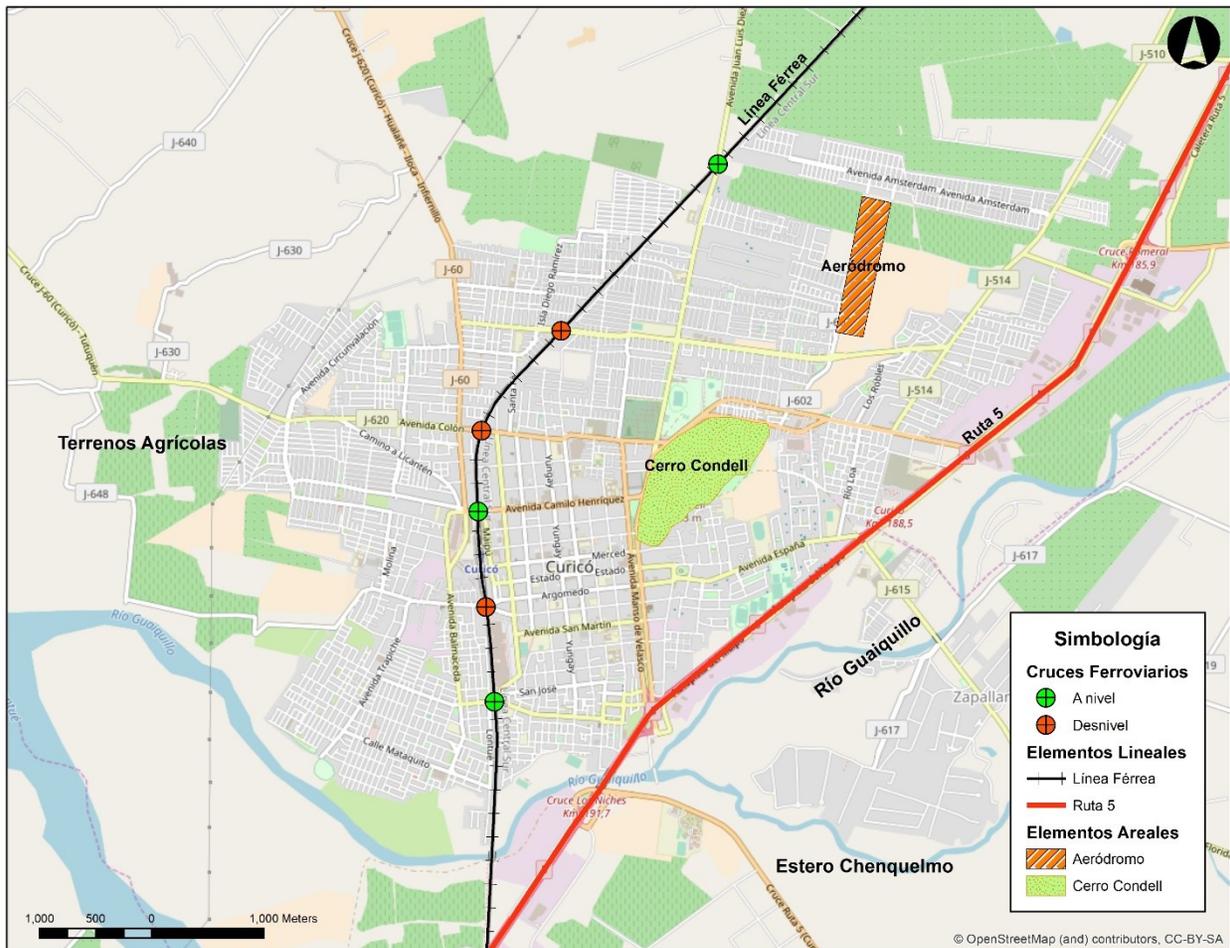
La problemática de transporte anteriormente resumida, se explica a partir del diagnóstico urbano del sistema de actividades y las barreras naturales y antrópicas que la ciudad posee. En efecto, éstas barreras atentan contra una buena conectividad de la trama vial de la ciudad de Curicó.

Entre ellas destacan las siguientes:

- La línea férrea que se emplaza por el sector centro-poniente de la ciudad en dirección norte-sur, con siete (7) puntos de conexión con la red vial, de los cuales 2 son desnivelados. Por el norte con Camino a Rauquén y El Boldo (ambos a nivel), Circunvalación y General Freire (desniveles), Camilo Henríquez, Lautaro-Villota y Dr. Osorio. Si bien no ha impedido el crecimiento urbano, sí constituye una barrera, “cortando” la comuna de norte a sur.
- Cerro Condell, emplazado al oriente de la calle Manso Velasco e inmediatamente al sur de Av. Alessandri, ubicado muy cerca del centro de Curicó, el cual ha sido aprovechado con senderos peatonales, calles de acceso para automóviles, miradores y juegos infantiles, inclusive cuenta con un funicular lo cual posiciona a dicho cerro isla, sin embargo, es una barrera natural que dificulta la conectividad vial del sector.

- La Ruta 5 se emplaza en el sector oriente del área de estudio, con tres accesos a la ciudad. El primero de ellos, en el acceso norte conecta con la Avenida Alessandri, el acceso centro con Avenida España y el acceso sur con Manso de Velasco. Todos los accesos desde el norte son tarifcados y ninguno desde el sur. El emplazamiento de esta ruta, si bien ha permitido una conexión de la ciudad y un fácil acceso a ella, ha limitado el desarrollo de la ciudad hacia el oriente de ella, detectándose principalmente actividad industrial y residencias de altos ingresos.
- Estero Chequenlemo y Guaiquillo, que se ubican cercanos al límite urbano de la comuna. Si bien no generan un impacto negativo dado su carácter hidrológico, es una barrera natural que afecta la conectividad vial en el sector sur-oriente de la ciudad. Más al sur se ubica el Río Lontué, una importante red hídrica de la región que drena en la parte sur al Río Mataquito. La presencia de este curso de agua constituye una barrera entre la ciudad de Curicó y el centro poblado de Lontué, perteneciente a la comuna de Molina.
- Aeródromo General Freire. Se ubica hace ya varios años en la comuna y que si bien constituye un punto de conexión aéreo, también se configura como una importante barrera al crecimiento urbano. Dicha infraestructura se ubica dentro del límite urbano de la comuna y por ende se encuentra regulado por la normativa territorial vigente. El radio de influencia del aeródromo corresponde a 300 metros y otros 1.000 m de área de protección.

Figura II-44 Barreras Naturales y Antrópicas Curicó



Tomando en consideración lo anterior, a continuación se indican los sectores que presentan mayor falta de conectividad, considerando las barreras, naturales y artificiales, anteriormente mencionadas, el sistema de actividades y los volúmenes de flujos vehiculares observados.

Sector Norte (1): Dado el desarrollo inmobiliario que está generando el sector norte del área de estudio, específicamente Sarmiento, actualmente las vías de acceso, corresponden a Camino a Rauquén, actualmente una calzada bidireccional de una pista por sentido y calle El Boldo.

Sector Oriente (2): Actualmente la conectividad hacia el sector oriente de la Ruta 5, se realiza directamente por Av. España y por Av. Alessandri, vías que presentan saturaciones importantes en los horarios punta

La tabla siguiente resume el diagnóstico del sistema de transporte de la ciudad de Curicó.

Variable	Diagnóstico	Recomendaciones
Conectividad Vial	Dada las barreras naturales y antrópicas existentes en la ciudad, se detecta una deficiencia de la conectividad de la red vial en el sector oriente y norte, especialmente con Zapallar y Sarmiento.	Analizar potenciales formas de mejorar la conectividad hacia los sectores oriente y norte, así como también mejorar los cruces de la línea férrea.
Transporte Público	Se detecta una baja cobertura del transporte público urbano, especialmente en sector oriente de la ciudad hacia Zapallar y hacia Sarmiento.	Potenciar el uso del transporte público mayor, generando infraestructura especializada, mejoras en la edad de la flota. Analizar mejoras en cobertura, especialmente en sector oriente de la ciudad
	La flota de buses es mucho más antigua y de menor tamaño que la de taxi colectivo	
	El servicio de taxi colectivo es preferido al servicio de bus urbano	
Bicicletas	Se detecta un importante uso de este modo de transporte con una participación del 9% y una oferta de ciclorutas insuficiente para la demanda registrada, que atenta contra la seguridad de los usuarios de este modo y el incentivo de su uso.	Generar un nuevo plan de ciclorutas en función de nuevas metodologías y definición de alto estándar, generando red conexas acorde a la importante demanda de este modo.
Peatones	El modo caminata representa el 22% de la partición modal. Dada la relevancia del modo, se detecta una infraestructura deficiente,	Se sugiere un plan de mejoramiento de veredas y la inclusión de diseños de calles completas.

Variable	Diagnóstico	Recomendaciones
	especialmente en los sectores periféricos de la ciudad, con veredas no aptas al diseño universal.	
	Carencia del concepto de calles completas en el sector céntrico de la ciudad.	
Estacionamientos	Ordenamiento de los estacionamientos en sector céntrico mediante parquímetros concesionados.	Analizar liberación de estacionamiento en calzada para privilegiar modos no motorizados (PARKLETS) y transporte público.
	Ejes estructurantes no céntricos con prohibición de estacionar en la calzada, pero con estacionamiento en platabandas.	En sectores periféricos, fiscalizar el uso de las platabandas y que los estacionamientos en calzada se limiten a vías secundarias.
Transporte de Carga	Gran importancia de los viajes externos por su cercanía a la Ruta 5. Los viajes de paso representan el 12% y 17% según encuestas de cordón externo, para camiones de dos y de más de dos ejes, respectivamente.	Analizar una circunvalación para los viajes de paso, a través de la actual calle proyectada n°15 que va desde Av. Rauquén hasta Av. Balmaceda. Así, se establece conectividad Oriente - Poniente con la ruta hacia Rauco.

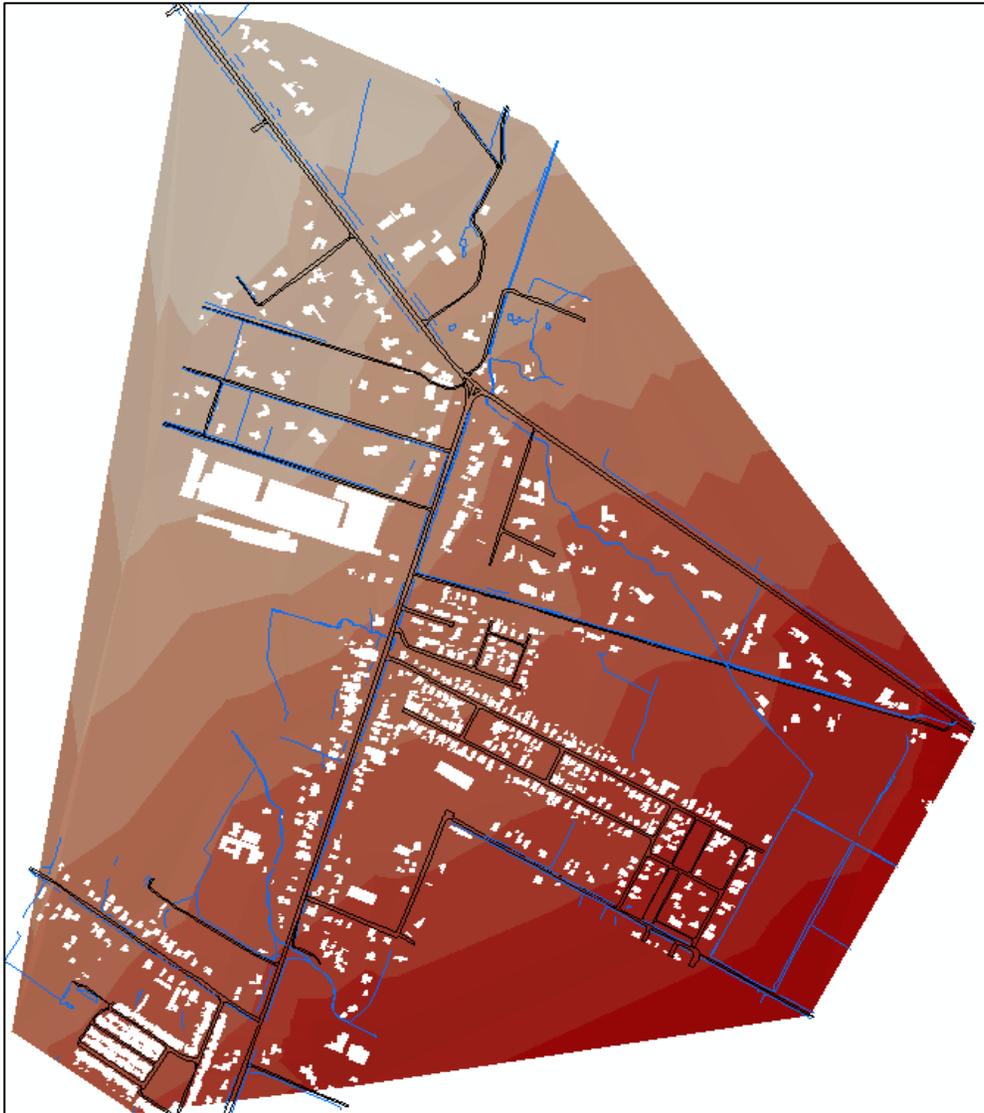
V.2.5.- Láminas de Catastro y Diagnóstico de la ciudad de Curicó

Se adjuntan a continuación la visualización de capas temáticas del diagnóstico

V.3 SISTEMA URBANO DE LA OBRA

I.1.1.- Sitio urbano y formas de crecimiento

Figura II-45 Modelo de la morfología del sitio de La Obra



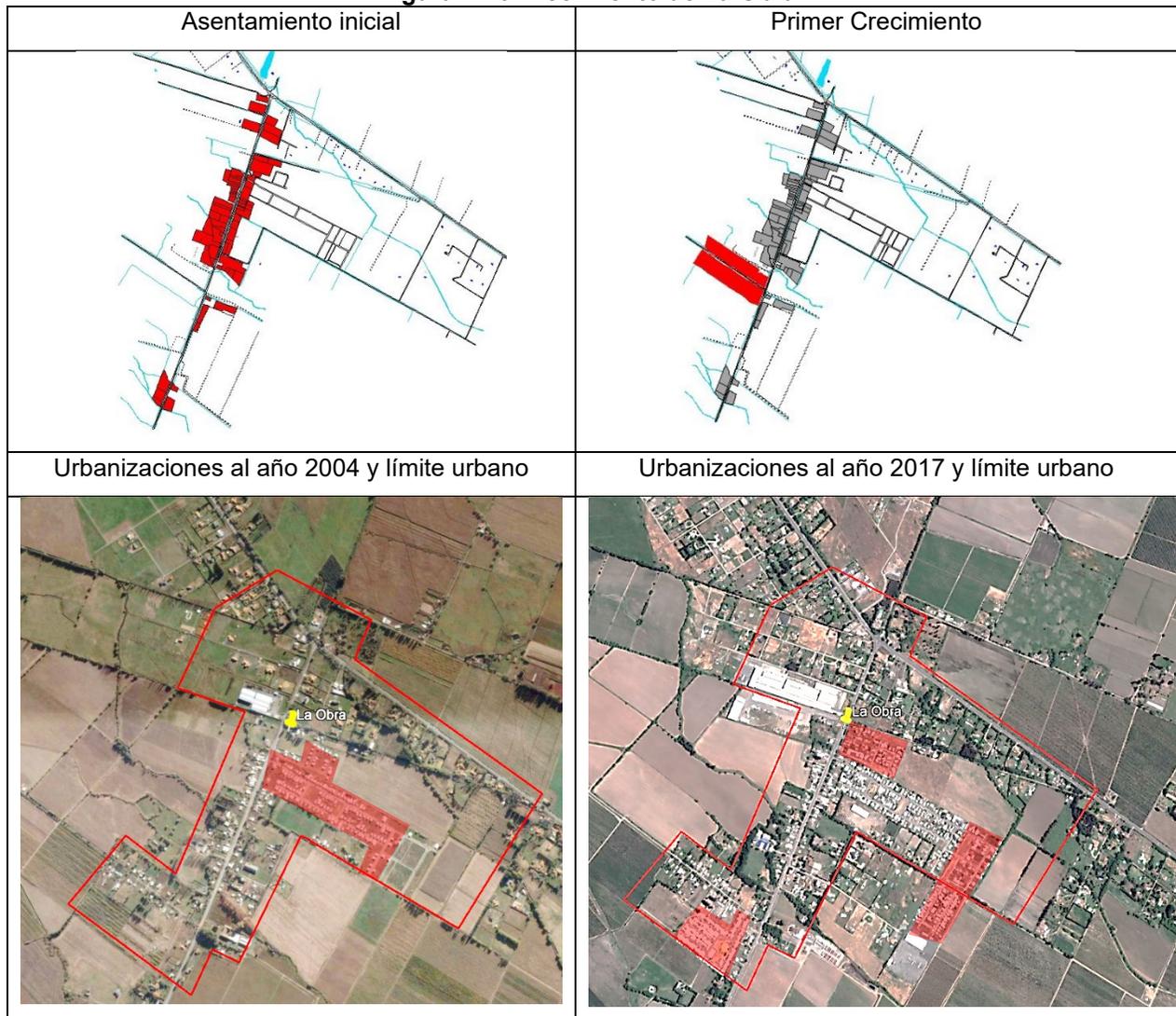
Fuente: elaboración propia

La localidad surge espontáneamente en torno a la ruta J-665, a Los Castaños, en un sector distante a 500m al sur del camino Curicó – Potrero Grande, y corresponde a operaciones de subdivisión de predios agrícolas en parcelaciones y loteos de viviendas para trabajadores agrícolas.

El sitio es prácticamente plano y solamente lo cruzan canales de regadío, debido al rol agrícola que cumple el sector. No existen elementos que constituyan una barrera al crecimiento, salvo la existencia de suelos productivos, que no sólo están en riesgo por el crecimiento de la localidad, sino que están ocupados por parcelas de agrado.

La obra presenta un crecimiento dispar, en función de villas que se han agregado dentro y fuera del límite urbano dejando amplios espacios vacíos en su área declarada urbana, tal como se ve en las figuras siguientes.

Figura II-46 Crecimiento de La Obra



Fuente : estudio PRC vigente y estudio del PRC 1996, Hábitat Ltda. Hasta primer crecimiento, elaboración propia en base a Google Earth

I.1.2.- Estructura Urbana y usos del suelo

La localidad de La Obra se estructura a partir de la bifurcación entre la ruta J-65 y la J-665, habilitando desde ésta última una serie de calles y pasajes transversales a modo de espina de pez. Esta estructura incorpora una trama vial básica asociada a proyectos planificados de loteo y urbanización residencial a partir de calles transversales hacia el oriente de la ruta J-665.

Inserta en su entorno rural, La Obra sostiene una cercanía relativa a la ciudad de Curicó y la localidad de Los Niches, con un entorno donde proliferan las parcelaciones de agrado. En este contexto, los usos de suelo existentes en esta área urbana se corresponden con su escala y localización al contar sólo con una dotación básica de equipamientos, servicios y actividades productivas, destinados a servir a su población local. Para esta área urbana, la mayoría de las

necesidades se ven cubiertas por la cercanía a los diversos equipamientos y servicios en la ciudad de Curicó.

Los equipamientos existentes, como se ha mencionado, son de escala local y corresponden básicamente a recintos educacionales y deportivos destinados a servir a la población residente en dicha localidad. (en lámina adjunta)

Con respecto al uso de suelo infraestructura, coexiste con los demás usos de suelo un complejo agroindustrial de grandes dimensiones que se emplaza en el extremo norte del área urbana, asociado a la conectividad de la ruta J-65.

En lo que respecta a áreas verdes y espacios públicos, no existen espacios de este tipo habilitados para dichos objetivos, sino que corresponden a sitios eriazos o residuales de uso público asociados principalmente a zonas residenciales de segmentos socioeconómicos medios y bajos.

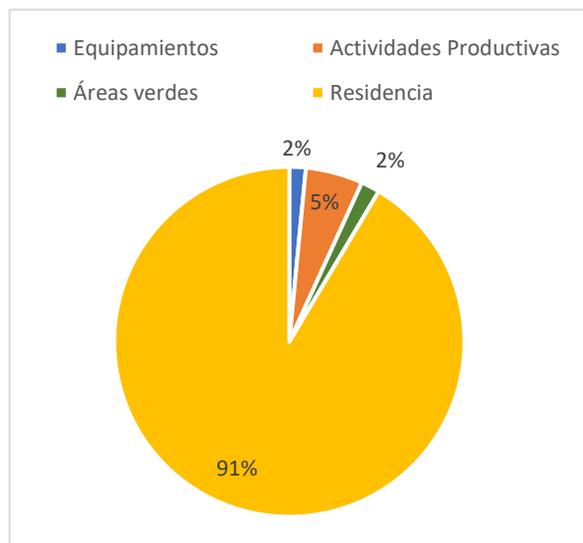
En lo que respecta al uso de suelo residencial, merece la pena destacar la coexistencia de marcadas tipologías residenciales dentro del área urbana de La Obra y sus inmediaciones. Los alrededores de la zona poblada, y en intersticios dentro de la misma existen conjuntos de parcelaciones agro-residenciales o de agrado. En medio de esta trama se insertan también de forma indistinta conjuntos habitacionales de tipo social en extensión.

Respecto a la participación de los diversos usos de suelo en la configuración de la superficie urbanizada de la localidad, son los usos residenciales, tanto de tipo social como de clase media y de parcelas de agrado, aquellos que ostentan la absoluta mayoría. La participación de los equipamientos y áreas verdes es despreciable, mientras que las actividades productivas aportan con el 5% de los suelos urbanizados de la localidad.

Composición superficial de usos de suelo La Obra

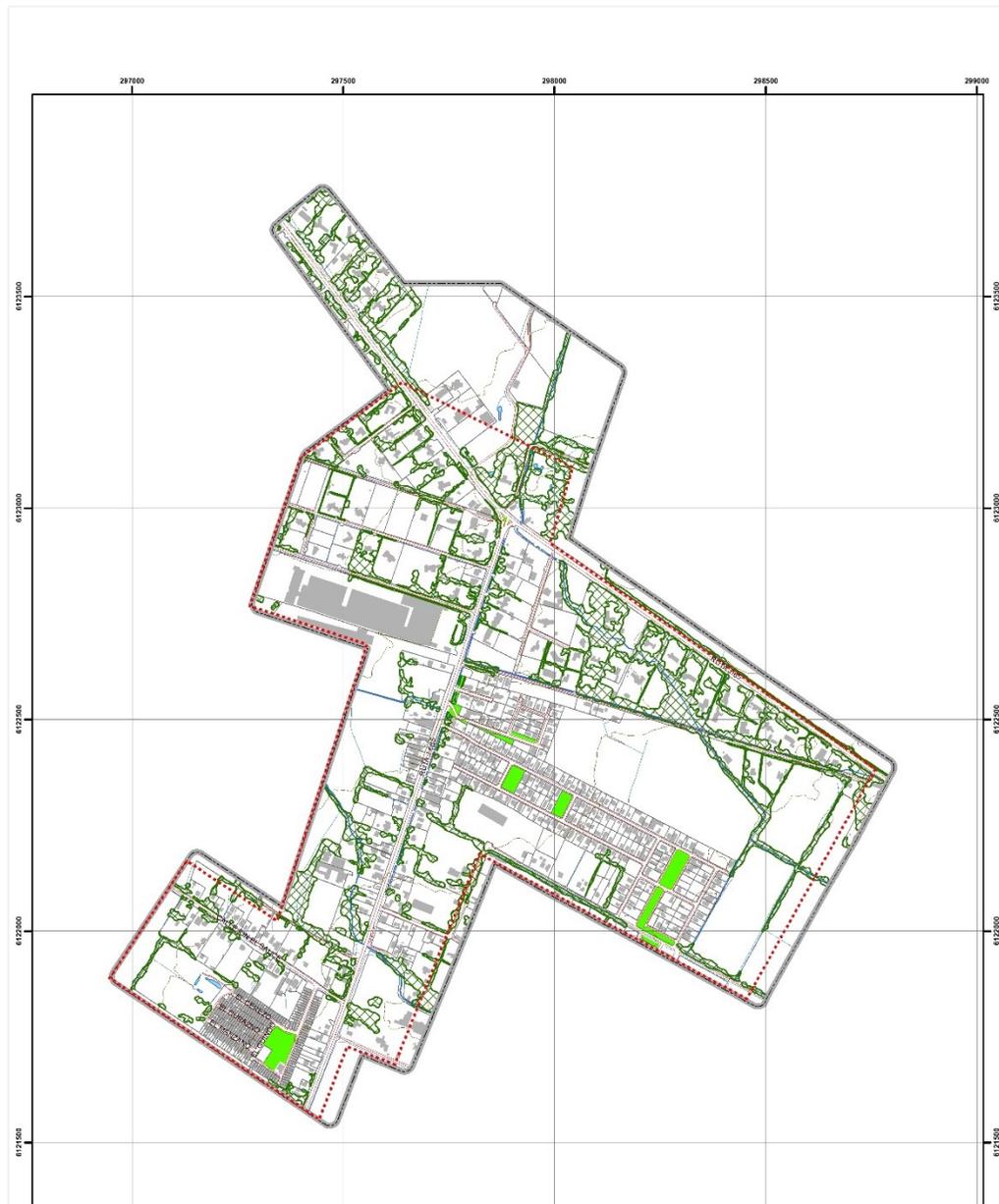
Uso de suelo La Obra	Hectáreas
Equipamientos	1,564
Actividades Productivas	5,44
Áreas verdes	1,78
Residencia	94,086
Área urbana	139,84

Fuente: Elaboración propia



I.1.3.- Láminas de Catastro y Diagnóstico de La Obra

Se adjuntan a continuación la visualización de capas temáticas del diagnóstico

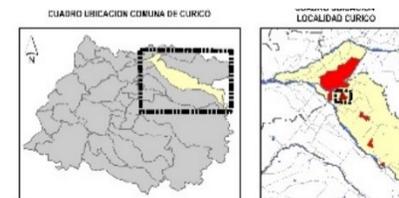


AREAS VERDES

LOCALIDAD LA OBRA

SIMBOLOGIA

- Edificación
- Límites
- Límite Urbano Vigente
- Límite de Extension PRI
- Límite Predial
- Hidrografía
- Cursos de agua
- Cuerpos de agua
- Relieve
- Curva de Nivel
- Infraestructura Vial
- Vialidad
- Areas Verdes
- Predio Areas Verdes
- Masa Arborea



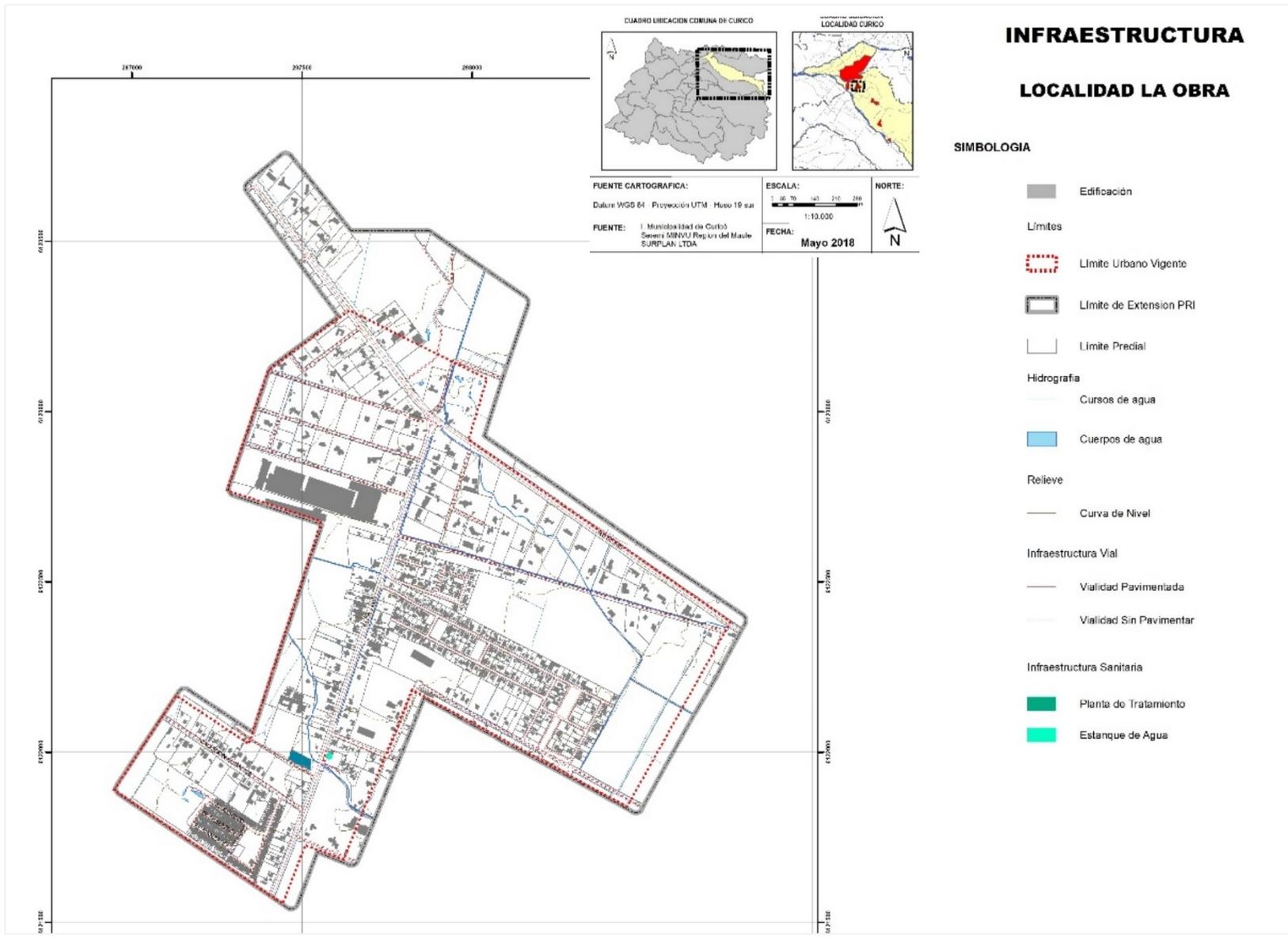
FUENTE CARTOGRAFICA:
Datum: WGS 84 Proyección UTM Huso 19 sur

ESCALA:
1:10.000

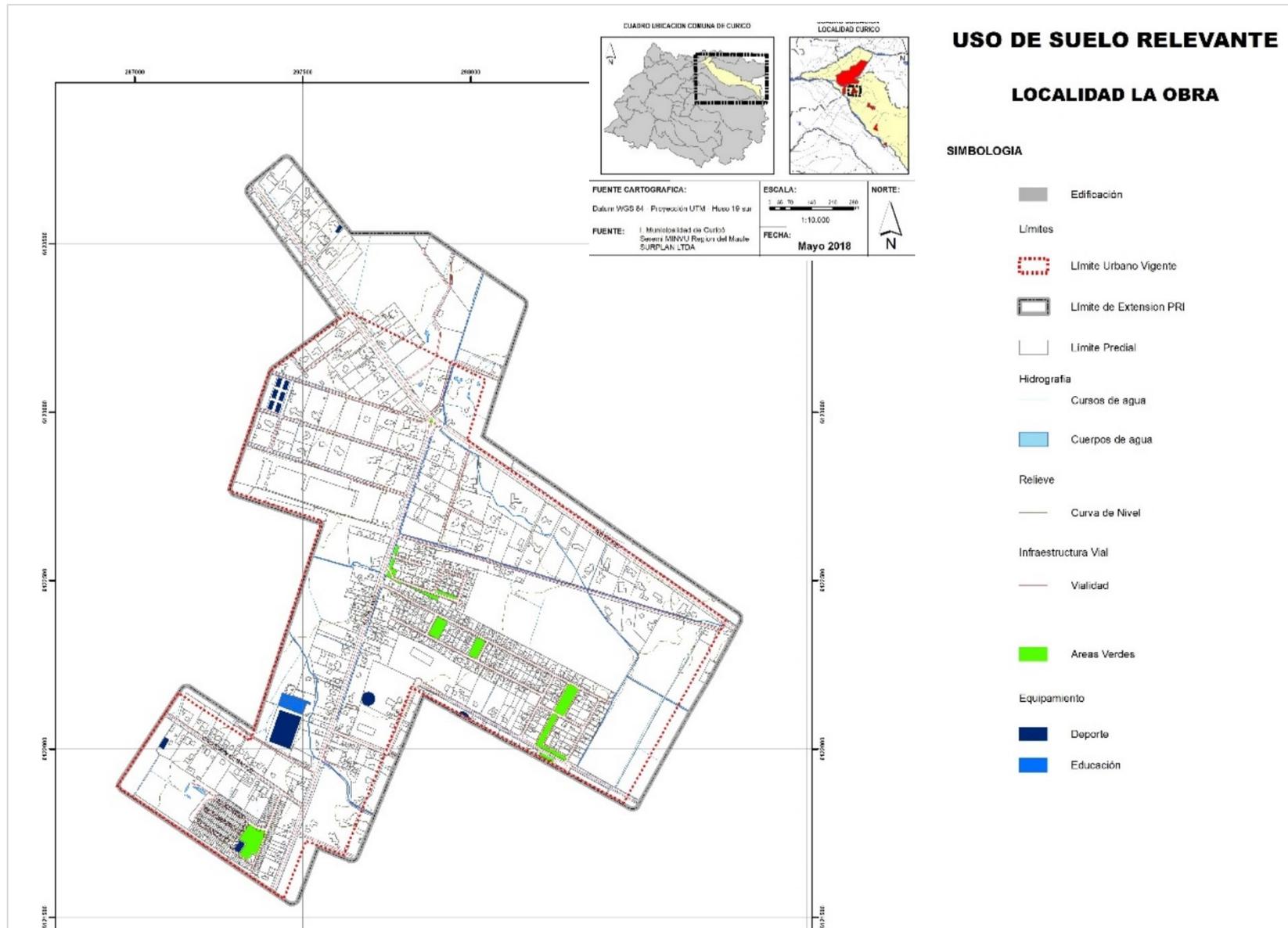
FUENTE: 1. Municipalidad de Curicó
Servicio SINGUS Región del Maule
SURPLAN LTDA

FECHA:
Mayo 2018

NORTE:
N



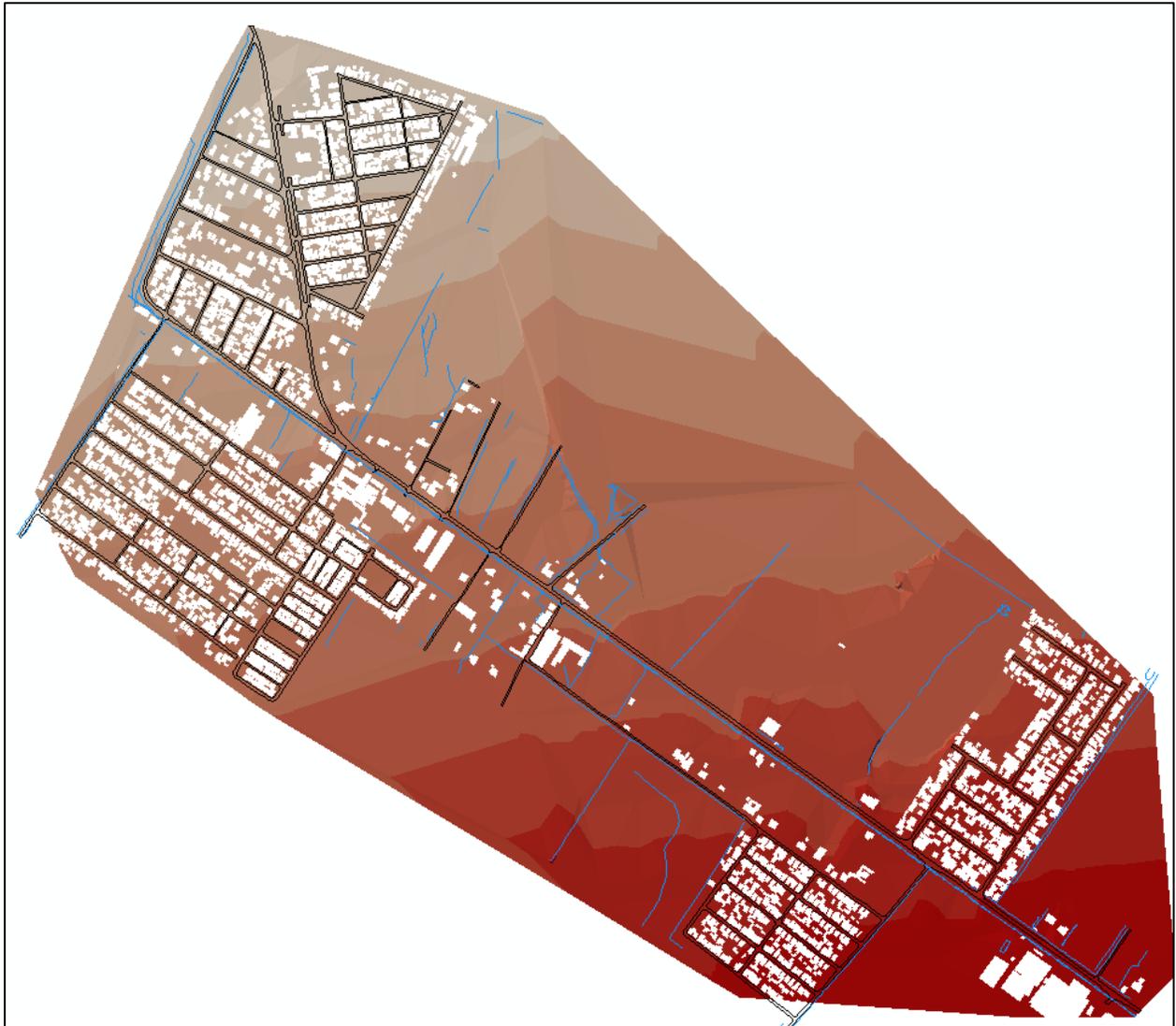
MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ



V.4 SISTEMA URBANO DE LOS NICHES

I.1.4.- Sitio urbano y formas de crecimiento

Figura II-47 Modelo de la morfología del sitio de Los Niches

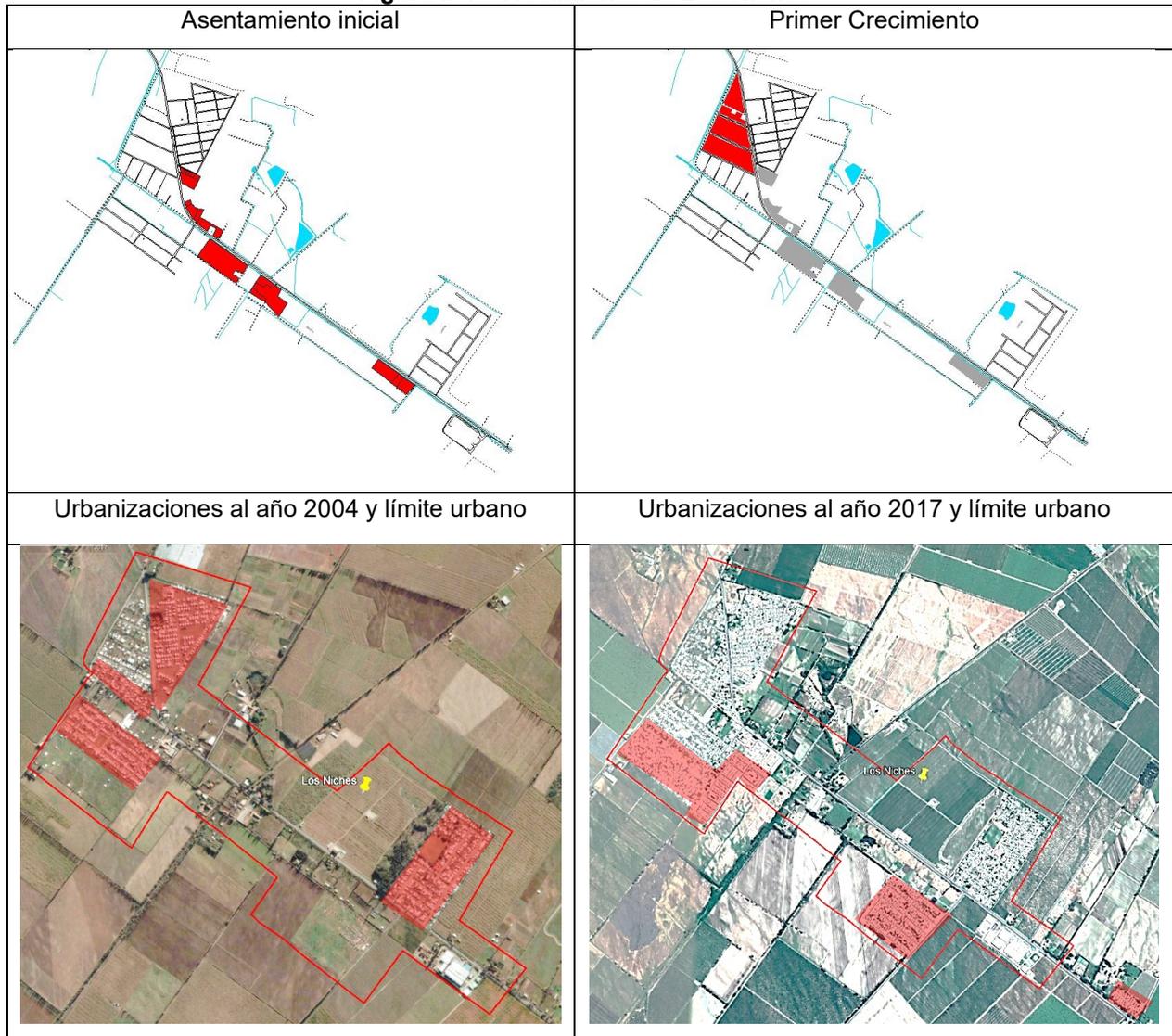


Fuente: elaboración propia

Los Niches se emplaza en torno al camino que interconecta Curicó con Potrero Grande, en una primera fase en crecimiento lineal, en un sitio plano sin barreras o accidentes topográficos. Paulatinamente se consolidan villas que ocupan dos extremos del asentamiento lineal de origen. Las cualidades productivas del suelo y su entorno agrícola han generado esta ocupación en villas compactas que consolidan un espacio urbano discontinuo.

El crecimiento reciente está casi contenido en el límite urbano, salvo hacia el oriente, y deja espacios disponibles, pero productivos dentro del área.

Figura II-48 Crecimiento de Los Niches



Fuente : estudio PRC vigente y estudio del PRC 1996, Hábitat Ltda. Hasta primer crecimiento, elaboración propia en base a Google Earth.

I.1.5.- Estructura Urbana y Equipamientos

La localidad de Los Niches se ubica en torno a la ruta J-65 entre las otras localidades de La Obra y Cordillerilla. La estructura urbana de esta localidad corresponde a una serie de conjuntos residenciales compactos, construidos de forma planificada adosados a ambos lados de la ruta de acceso principal. A diferencia de otras localidades insertas en el espacio rural, el caso de Los Niches destaca precisamente por lo compacto de su estructura urbana, donde se identifican claramente los conjuntos habitacionales. En su estructura compacta, se identifican por lo menos cuatro conjuntos residenciales, dos en el extremo oriental y dos en el extremo poniente. En el sector urbano intermedio no se desarrollan intensivamente actividades urbanas.

En lo que respecta a la distribución de usos de suelo dentro del área urbana, ver láminas adjuntas, se verifica una mayor diversidad de equipamientos y servicios que en el resto de las localidades menores de la comuna. Esta mayor concentración de equipamientos se asocia en parte a la distancia que existe entre Los Niches y Curicó, así como también a la estructura lineal de

conectividad entre la ciudad y las localidades menores. En este sentido, Los Niches sirve como centro de abastecimiento y servicios para su entorno rural y las localidades ubicadas hacia el sur oriente por la ruta J-65. Por otra parte, en Los Niches existe una mayor cantidad de población con residencia permanente, situación que se verifica por la menor incidencia del fenómeno de la parcelación de agrado.

En lo que respecta al uso de suelo equipamientos, el catastro revela la existencia de diversos equipamientos de tipo deportivo, distribuidos en el área urbana, un establecimiento educacional y uno de salud: el CESFAM Los Niches. Estos dos últimos equipamientos se emplazan en sectores distantes de la localidad, no configurando una centralidad marcada para el área urbana en su totalidad.

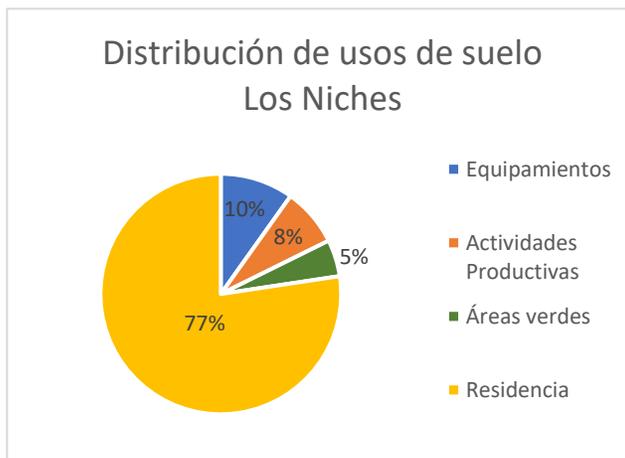
Respecto al uso de suelo actividad productiva, dentro del área urbana y adosada a la ruta J-65 se verifica la existencia de instalaciones agroindustriales no contiguas a las áreas residenciales. Otra variedad de recintos productivos se emplaza fuera del área urbana en torno a las rutas principales, al oriente y poniente de Los Niches.

El uso de suelo área verde y espacio público se encuentra poco consolidado dentro del área urbana y corresponde principalmente a predios residuales del proceso de urbanización que se consolidan como de uso público con un nivel de habilitación básico. Este tipo de predios se concentra principalmente en el cuadrante nor poniente del área urbana.

Respecto a la participación de los diversos usos de suelo en la composición superficial del suelo urbanizado de Los Niches, a diferencia de las demás localidades menores de la comuna, la superficie aproximada destinada a residencia no alcanza el 80% del total, existiendo una mayor participación de los predios con equipamiento y actividades productivas.

Composición superficial de usos de suelo Los Niches

Uso de suelo Los Niches	Hectáreas
Equipamientos	5,83
Actividades Productivas	4,63
Áreas verdes	2,92
Residencia	45,78
Área urbana	201,33



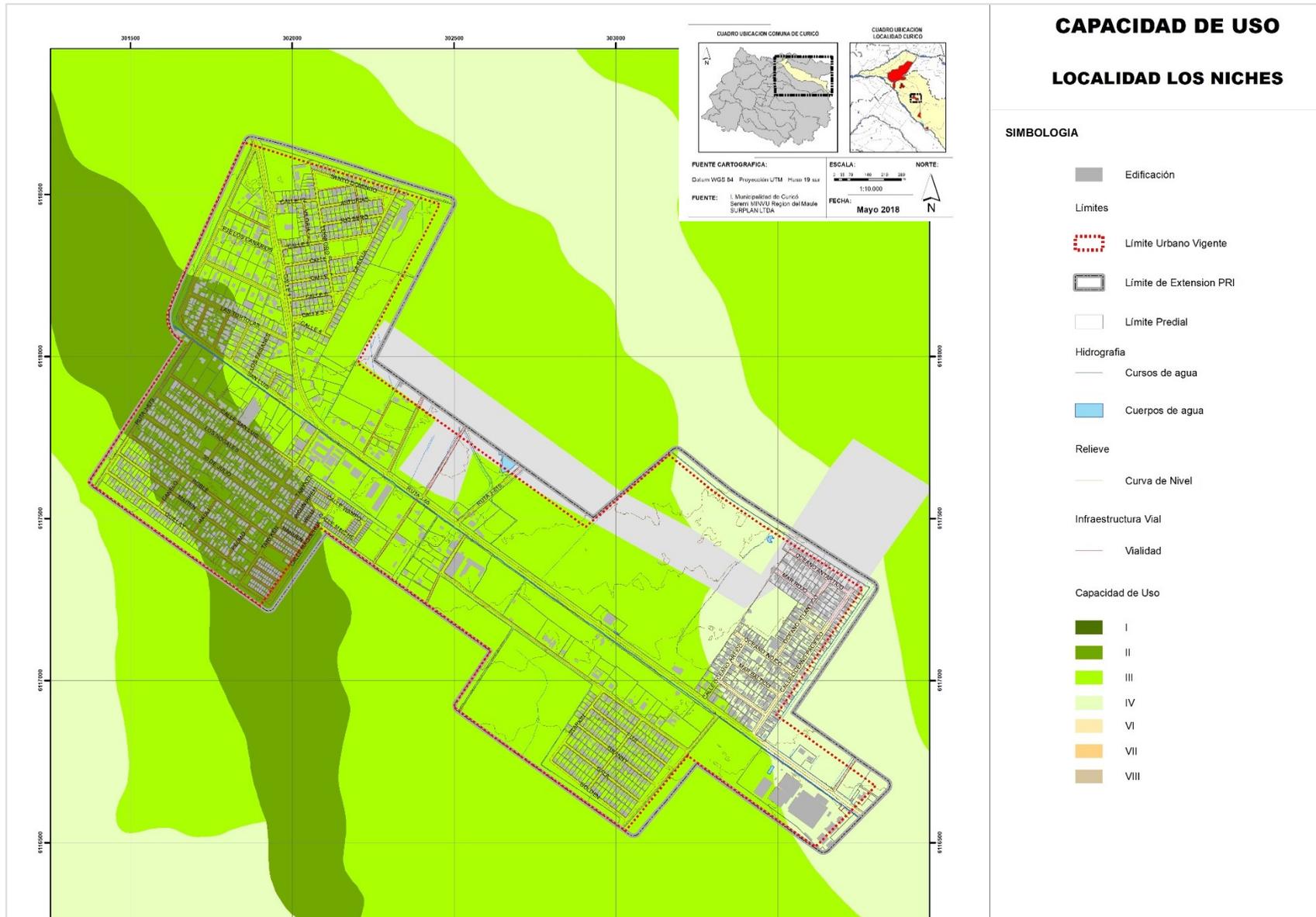
Fuente: Elaboración propia

I.1.6.- Láminas de Catastro y Diagnóstico de Los Niches

Se adjuntan a continuación la visualización de capas temáticas del diagnóstico

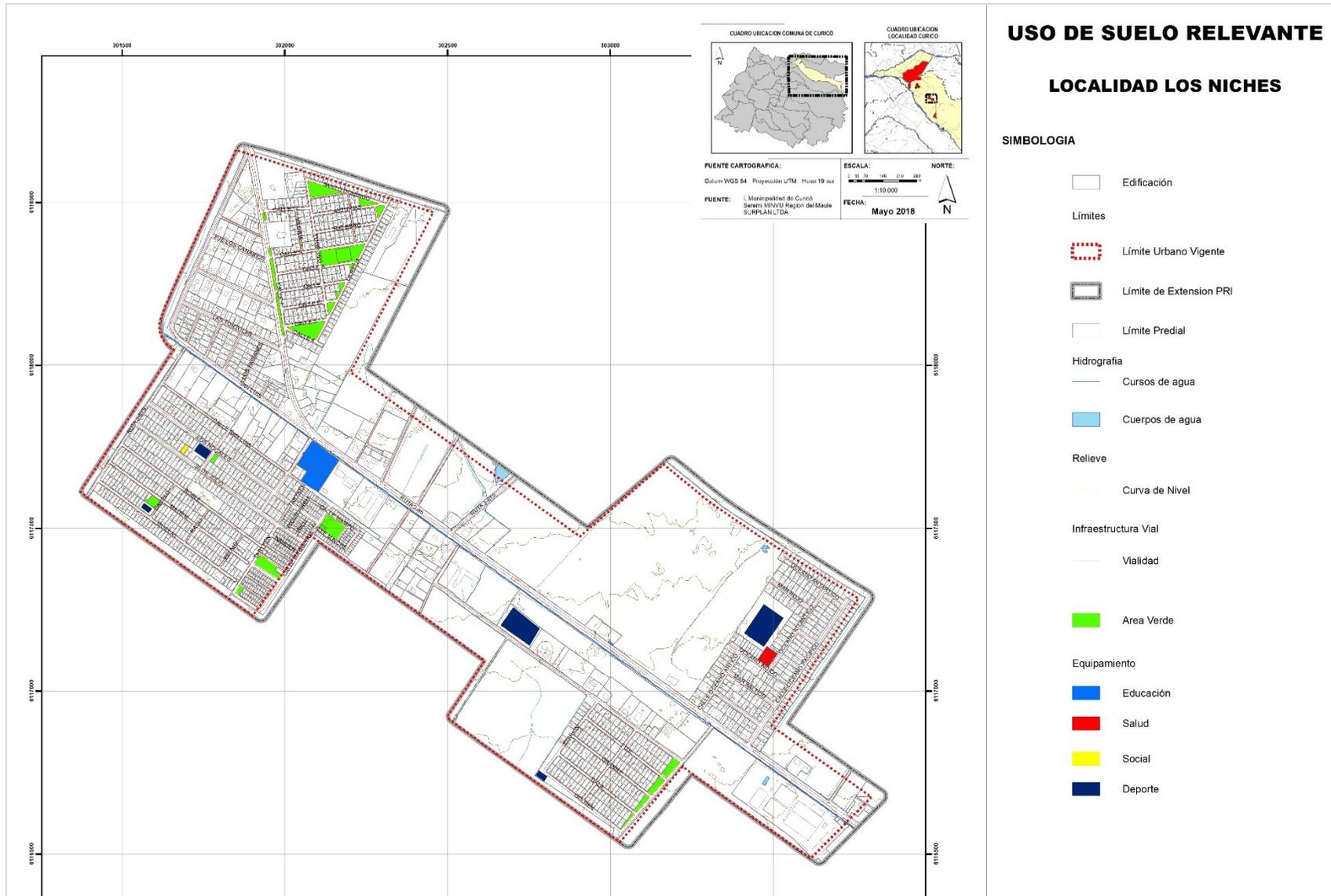
MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ







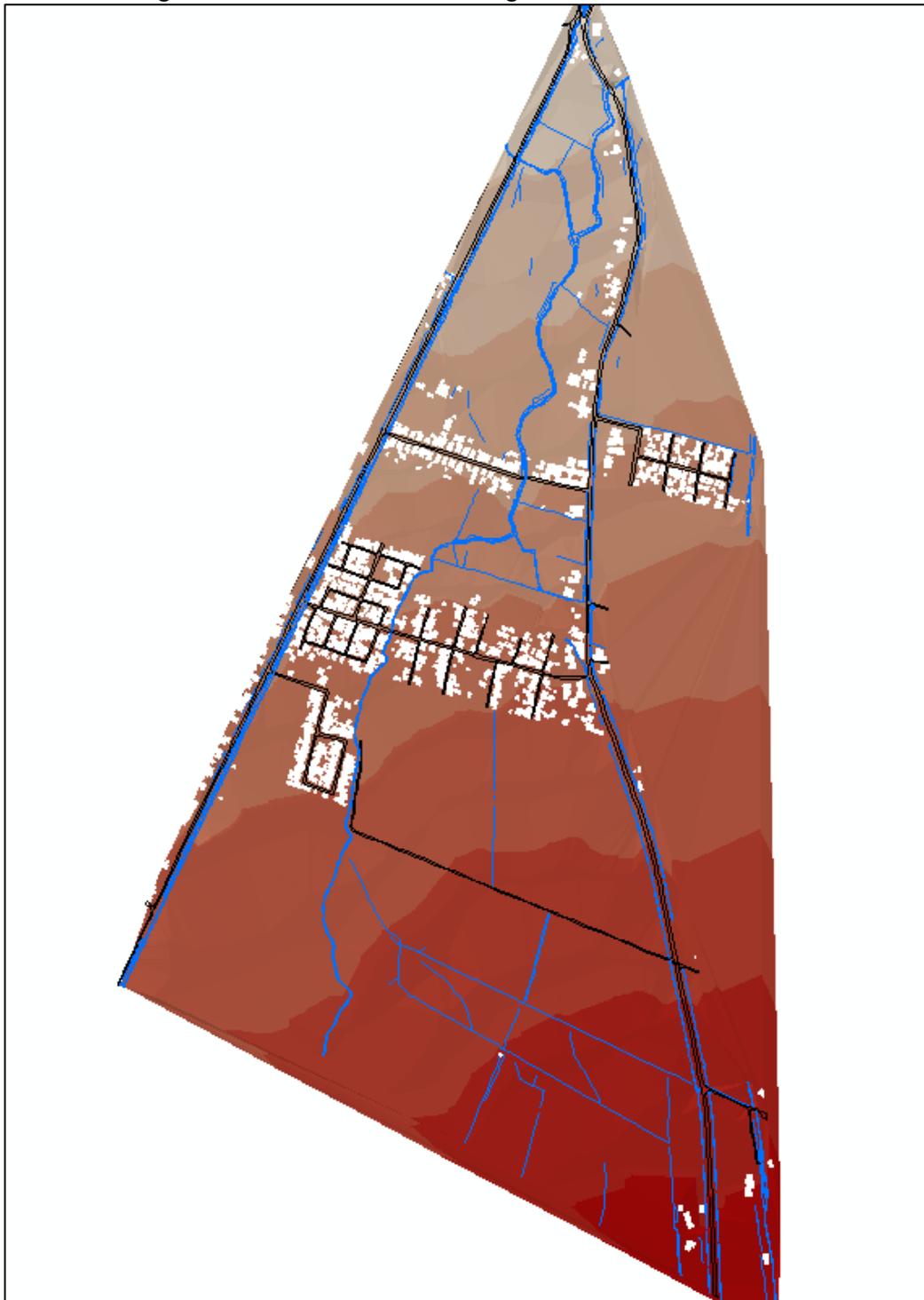
MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ



V.5 SISTEMA URBANO DE CORDILLERILLA

I.1.7.- Sitio urbano y formas de crecimiento

Figura II-49 Modelo de la morfología del sitio de Cordillerilla

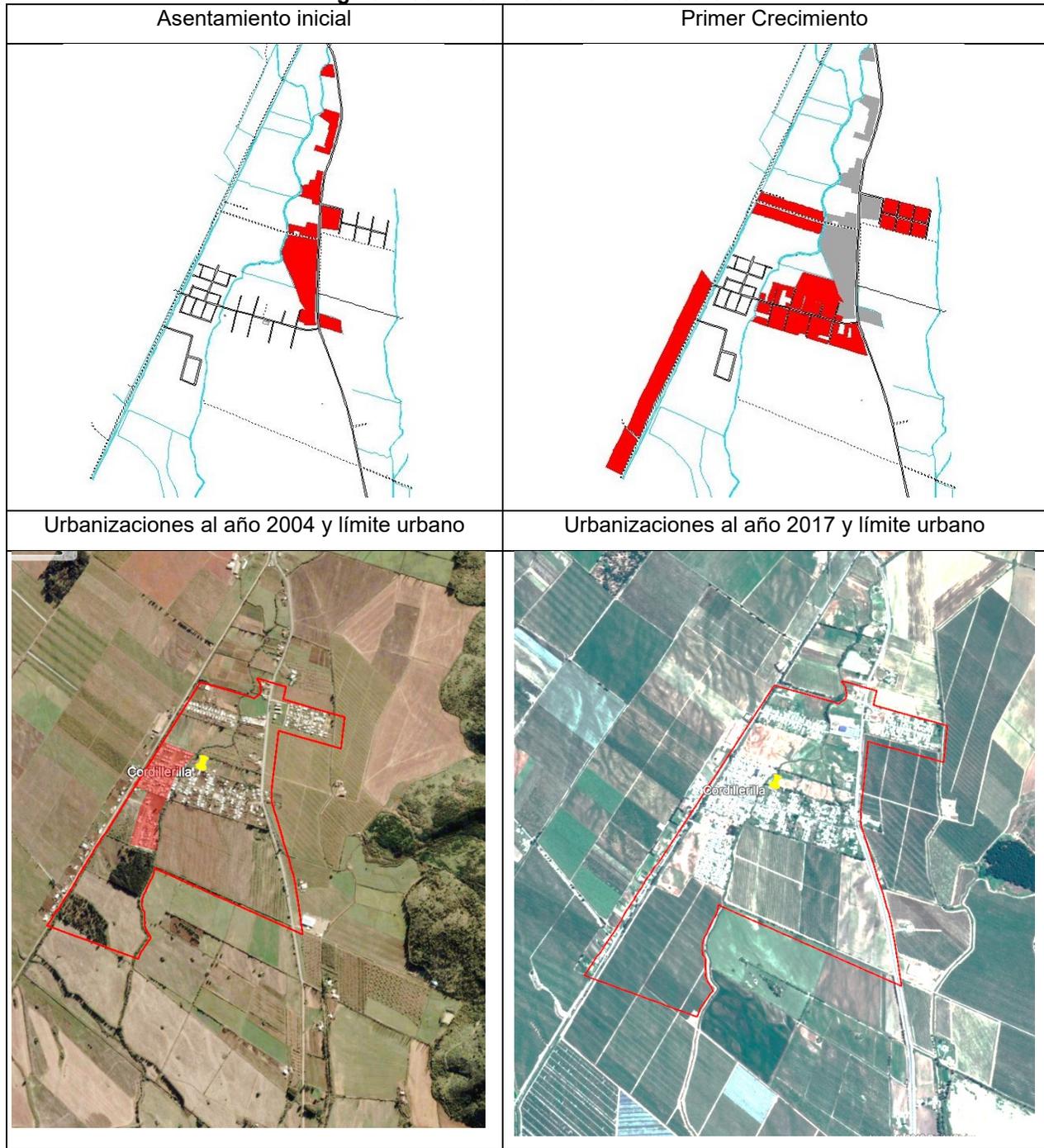


Fuente: elaboración propia

La localidad surge en torno al camino que interconecta Curicó con Potrero Grande y a la pequeña parroquia del sector. El sitio se presenta plano con presencia de canales de regadío y un paisaje predominantemente rural.

Cordillerilla se emplaza sobre suelos de buena calidad, y se desarrolla en villas que crecen perpendiculares al camino principal, sin conexiones paralelas a este. En los últimos 10 años no se desarrollan nuevas poblaciones.

Figura II-50 Crecimiento de Cordillerilla



Fuente : estudio PRC vigente y estudio del PRC 1996, Hábitat Ltda. Hasta primer crecimiento, elaboración propia en base a Google Earth.

I.1.8.- Estructura Urbana y Equipamientos

El área urbana de Cordillerilla tiene un emplazamiento particular asociado a la bifurcación entre las rutas J-65 y J-64 1. El centro poblado se desarrolla a través de ejes transversales entre estos dos caminos principales, la ruta J-65 al oriente y la J-64 1 al poniente. En esta área urbana en general, si bien existen dos elementos de continuidad correspondientes a los caminos descritos, el proceso de urbanización se desarrolla a partir de una serie de núcleos discontinuos, con grandes paños no urbanizados entre medio. Entre los dos caminos de acceso se extienden dos calles que corresponden a los ejes interiores desde donde se distribuye la localización de residencia y equipamiento; estas calles son: Libertad en el norte, y Emilio Silva por el sur.

Fuera de los ejes transversales entre los caminos de acceso, se identifican otros dos núcleos habitacionales articulados por una única vía de acceso. Hacia el oriente del camino J-65 se extiende un sector residencial anexo en torno a la calle Julio Beninni. Mientras, al sur del área urbana y adosada a la ruta J-64 1 se desarrolla otra unidad poblacional independiente.

En lo que respecta a la distribución de usos de suelo, ver láminas adjuntas, a diferencia de las otras localidades menores, si se verifica la consolidación de una sub-centralidad en el sector norte de la ruta j-65 dentro del área urbana, donde se emplazan asociativamente recintos de salud, educación y culto. En el resto del área urbana sólo se localizan muy puntualmente equipamientos deportivos con bajo nivel de consolidación. En lo que respecta a la localización de actividades productivas, no se verifica la instalación de recintos de tipo bodegaje o industrial, sin embargo el entorno donde se emplaza Cordillerilla se asocia a pequeñas y medianas explotaciones agrícolas.

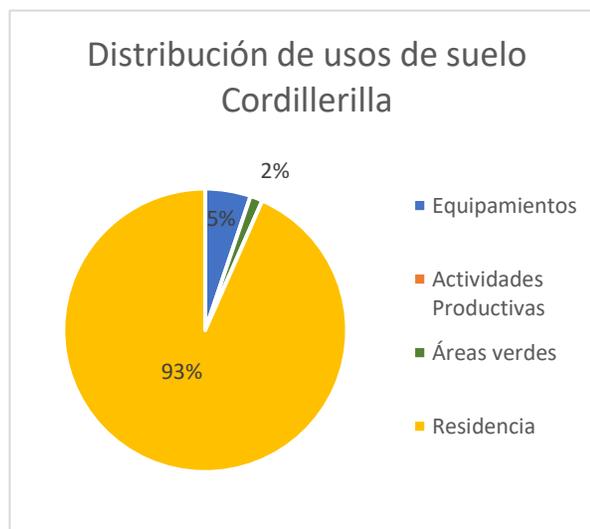
El uso de suelo asociado a áreas verdes y espacios públicos tampoco se encuentra desarrollado, existiendo una serie de espacios libres menores con bajo nivel de consolidación. De forma complementaria, dentro del área urbana existe una gran cantidad de suelos no urbanizados que son potencialmente usados como espacios recreativos o de ocio.

Respecto a la participación de los distintos usos de suelo en la composición de la superficie urbanizada de Cordillerilla, destaca el alto porcentaje asociado al suelo de tipo residencial. La cantidad de equipamientos en su subcentro da lugar a un aporte menor a la composición de superficies.

Composición superficial de usos de suelo Cordillerilla

Uso de suelo Cordillerilla	Hectáreas
Equipamientos	2,017
Actividades Productivas	
Áreas verdes	0,549
Residencia	36,314
Área urbana	93,92

Fuente: Elaboración propia

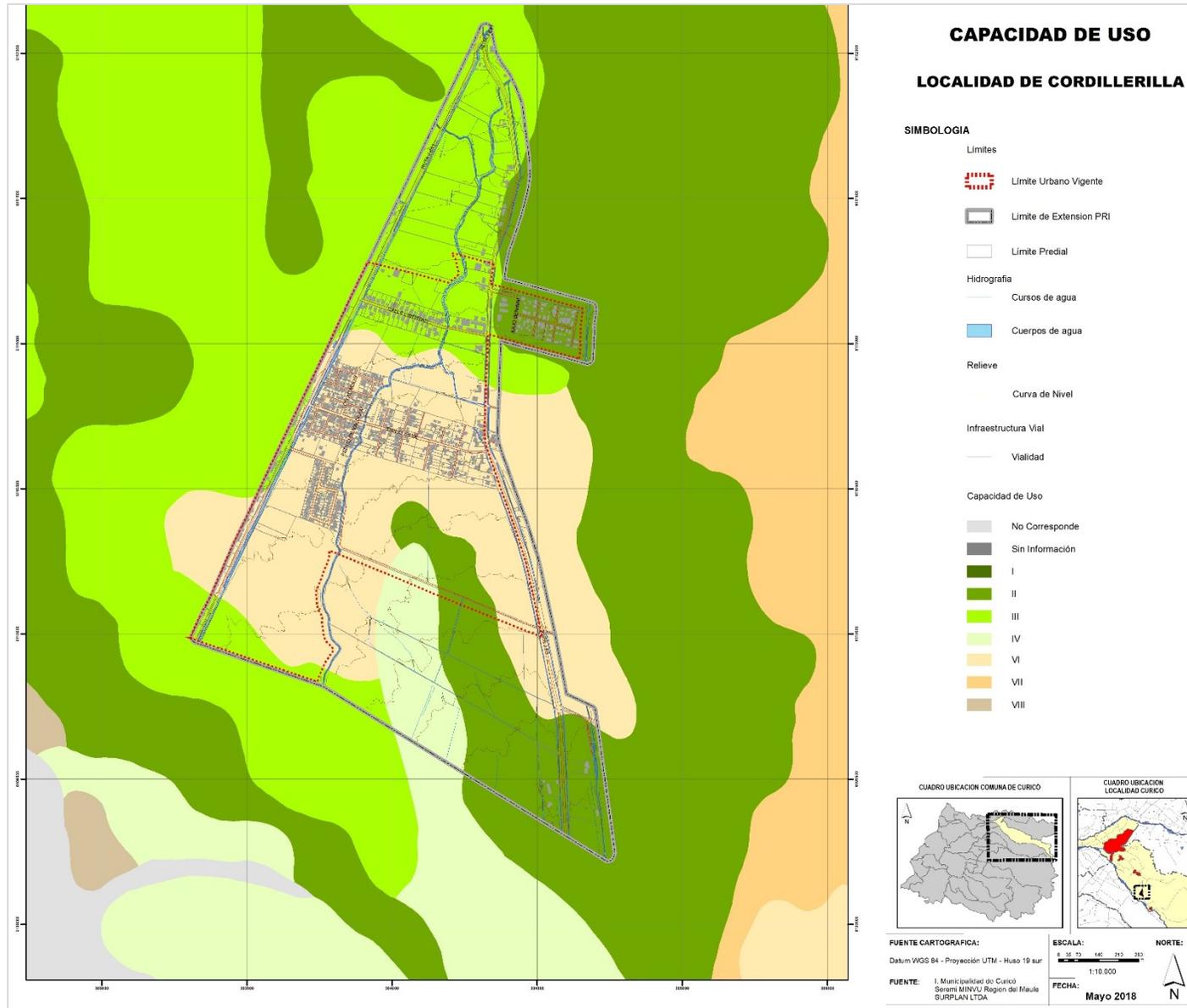


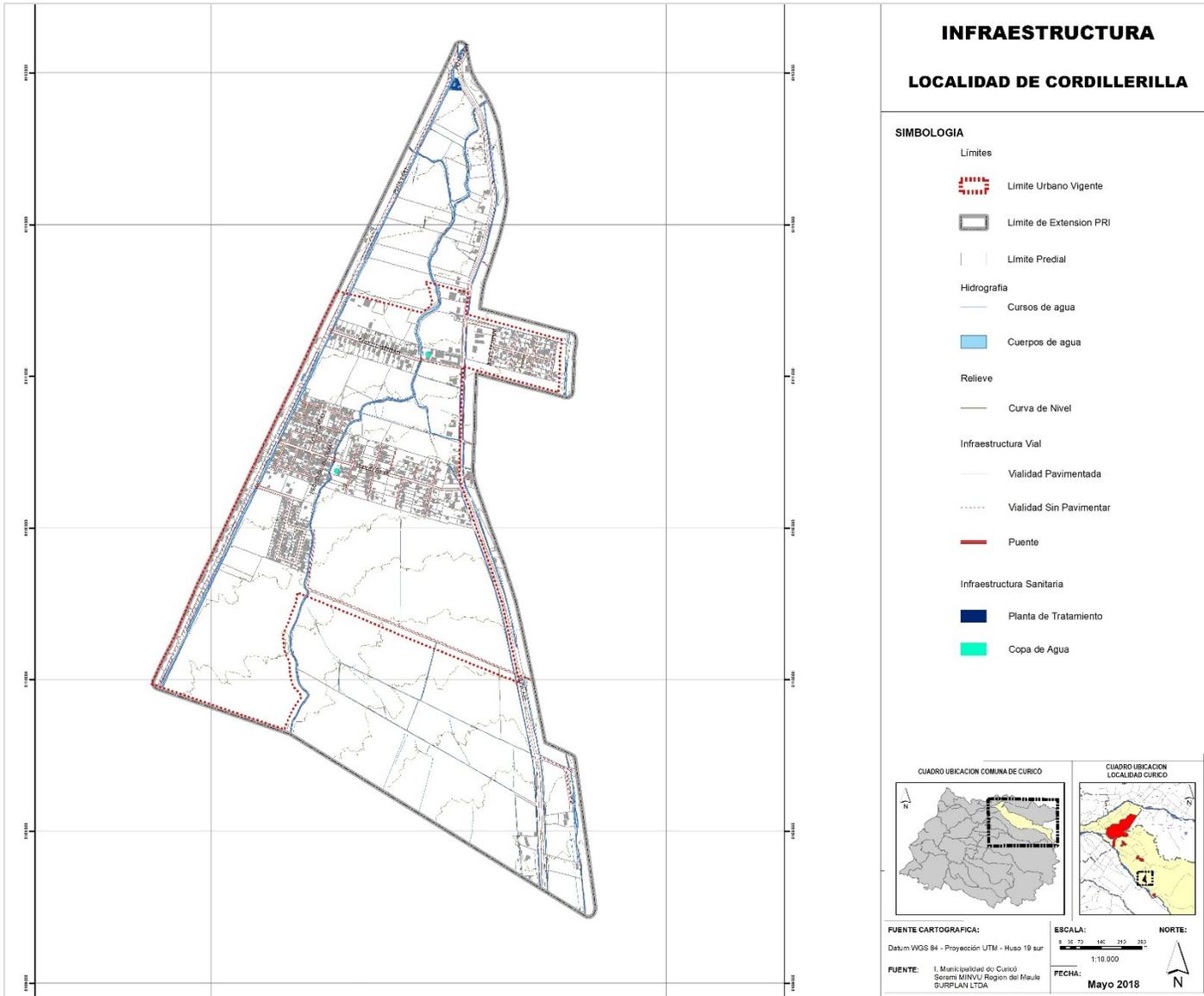
I.1.9.- Láminas de Catastro y Diagnóstico de Cordillerilla

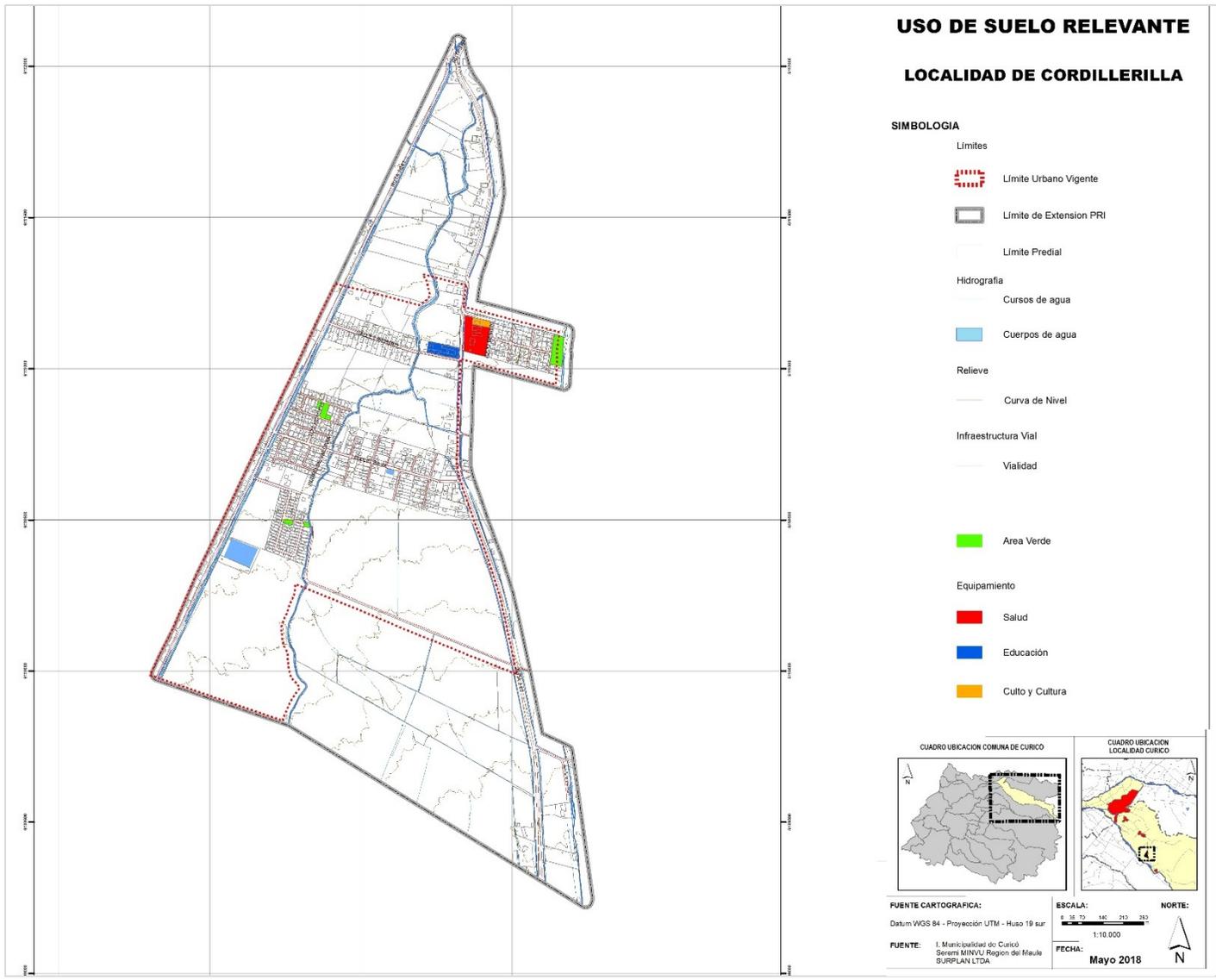
Se adjuntan a continuación la visualización de capas temáticas del diagnóstico

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ







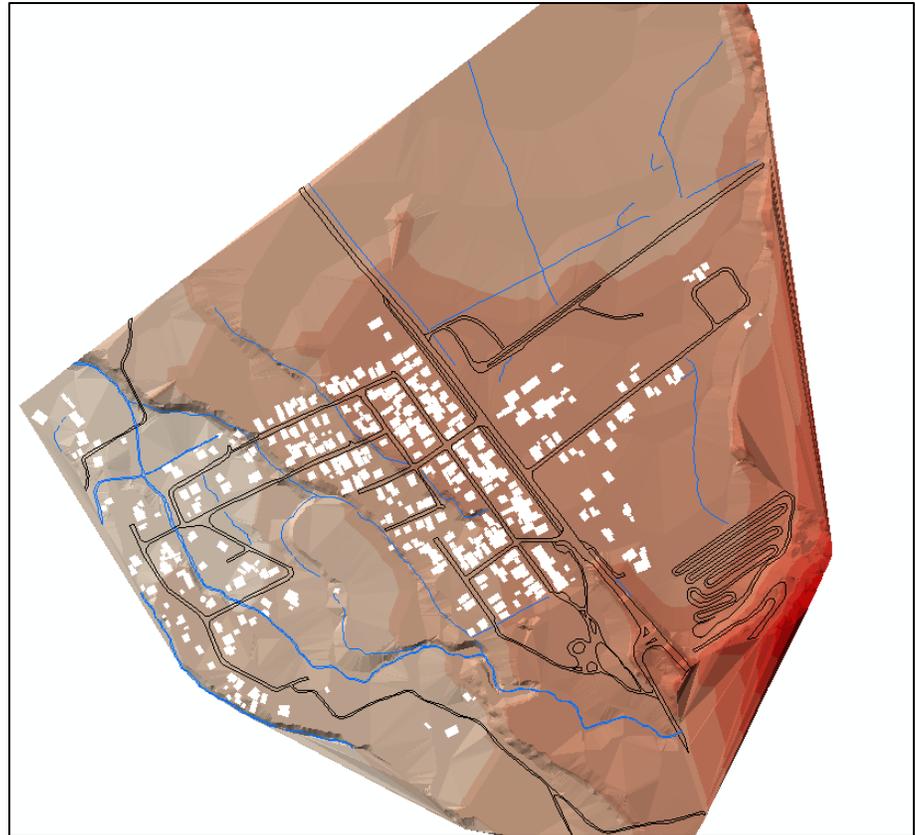


V.6 SISTEMA URBANO DE BAJO LA CUESTA

I.1.10.- Sitio urbano y formas de crecimiento

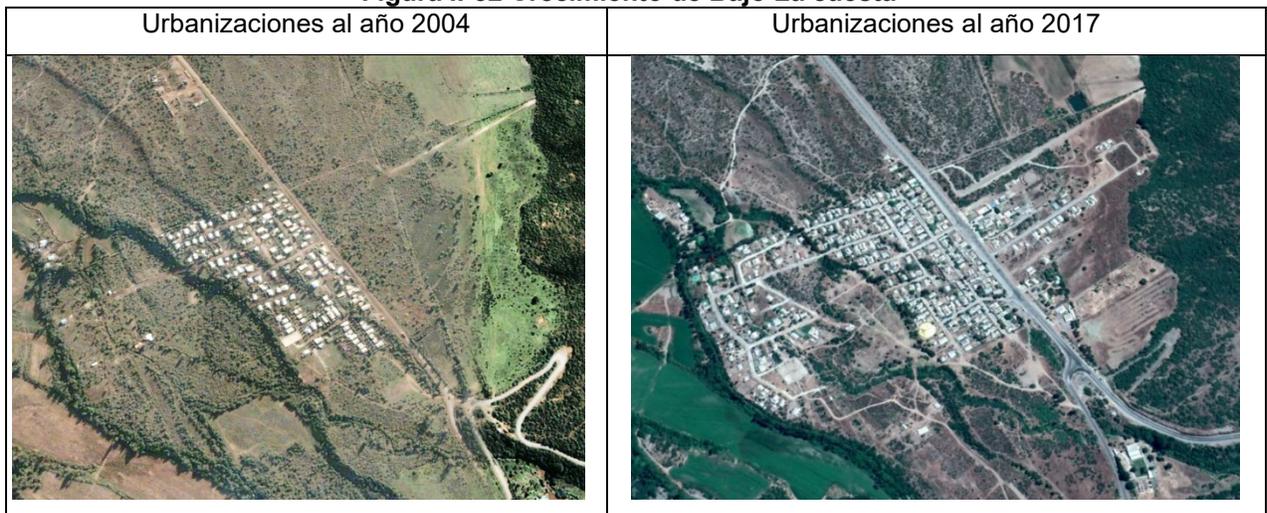
Figura II-51 Modelo de la morfología del sitio de Bajo La Cuesta

El sitio de la localidad está conformado por 2 terrazas fluviales hacia el su poniente de la ruta Curicó- Potrero Grande, de tal forma que la más baja está separa del área original por un corte de terreno. Esto implica que la pequeña localidad está segregada por 2 barreras: la ruta y el escarpe entre las terrazas. Hacia el nor oriente el sitio está delimitado por las laderas de la precordillera que se inicia en este punto de la comuna.



Fuente: elaboración propia

Figura II-52 Crecimiento de Bajo La cuesta



Fuente : elaboración propia en base a Google Earth.

Como se aprecia en la figura siguiente en los últimos 10 años se han consolidado medianamente las áreas que traspasan las barreras antes descritas.

I.1.11.- Estructura Urbana y Equipamientos

La localidad de Bajo la Cuesta no cuenta con área urbana vigente a partir del Plan Regulador Comunal, sino que se define como una de las zonas de extensión urbana contenidas en el Plan Regulador Intercomunal de Curicó.

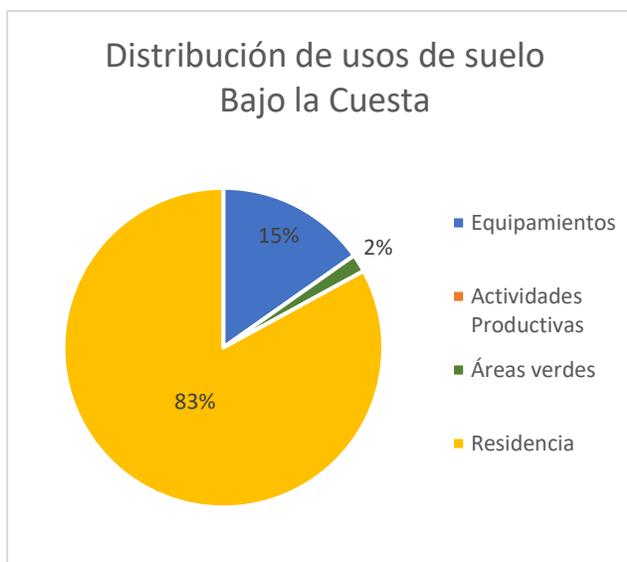
El espacio urbano de Bajo la Cuesta se articula en torno al tramo final de la ruta J-65, extendiendo a partir de este eje una serie de ejes transversales que configuran una trama densa en base a cuadrículas hacia el sur poniente de la ruta de acceso. Esta trama se extiende hasta los límites del suelo urbanizable de la localidad, limitando con zonas potencialmente inundables ante las crecidas del río Lontué.

En lo que respecta a los usos de suelo dentro del área de extensión urbana, la mayoría de los predios sostienen sólo usos residenciales con mixtura mínima de usos para sostener a la población residente. Los otros usos de suelo catastrados corresponden al equipamiento deportivo. Cabe mencionar que, a pesar de la distancia entre Bajo la Cuesta y la ciudad de Curicó, existe una relativa cercanía entre esta localidad y otras pertenecientes a la comuna vecina de Molina. Las áreas verdes posibles de identificar no se encuentran habilitadas como tales y corresponden a sitios eriazos o rústicos de uso público.

En lo que respecta a la distribución de superficies, dentro del área de extensión urbana, al incorporar ciertos espacios de uso deportivo se logra conformar una participación menos hegemónica de los usos de suelo residenciales.

Composición superficial de usos de suelo Bajo la Cuesta

Uso de suelo Bajo La Cuesta	Hectáreas
Equipamientos	1,919
Actividades Productivas	0
Áreas verdes	0,229
Residencia	10,461
Área urbana	71,481

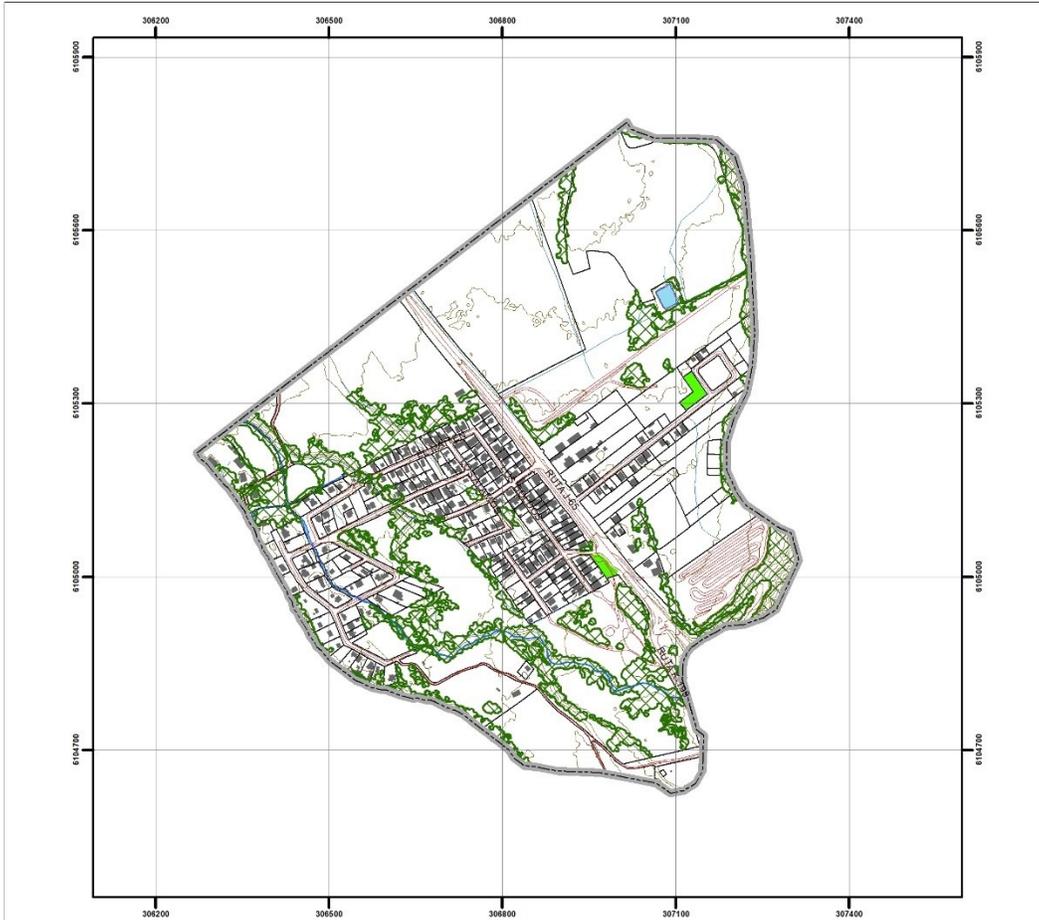


Fuente: Elaboración propia

I.1.12.- Láminas de Catastro y Diagnóstico de Bajo La Cuesta

Se adjuntan a continuación la visualización de capas temáticas del diagnóstico

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

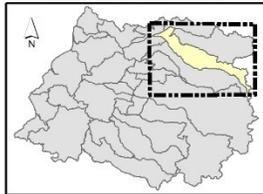


ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

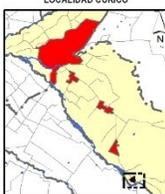
AREAS VERDES

LOCALIDAD DE BAJO LA CUESTA

CUADRO UBICACION COMUNA DE CURICÓ



CUADRO UBICACION LOCALIDAD CURICÓ



SIMBOLOGIA

	Edificacion		Infraestructura Vial
	Límites		Vialidad
	Límite de Extension PRI		Areas Verdes
	Límite Predial		Predios Areas Verdes
	Relieve		Masa Arborea
	Curvas de Nivel		
	Hidrografia		
	Cursos de agua		
	Cuerpos de agua		

FUENTE CARTOGRAFICA:

Datum WGS 84 - Proyección UTM - Huso 19 sur

FUENTE: I. Municipalidad de Curicó
Seremi MINVU Region del Maule
SURPLAN LTDA

ESCALA:



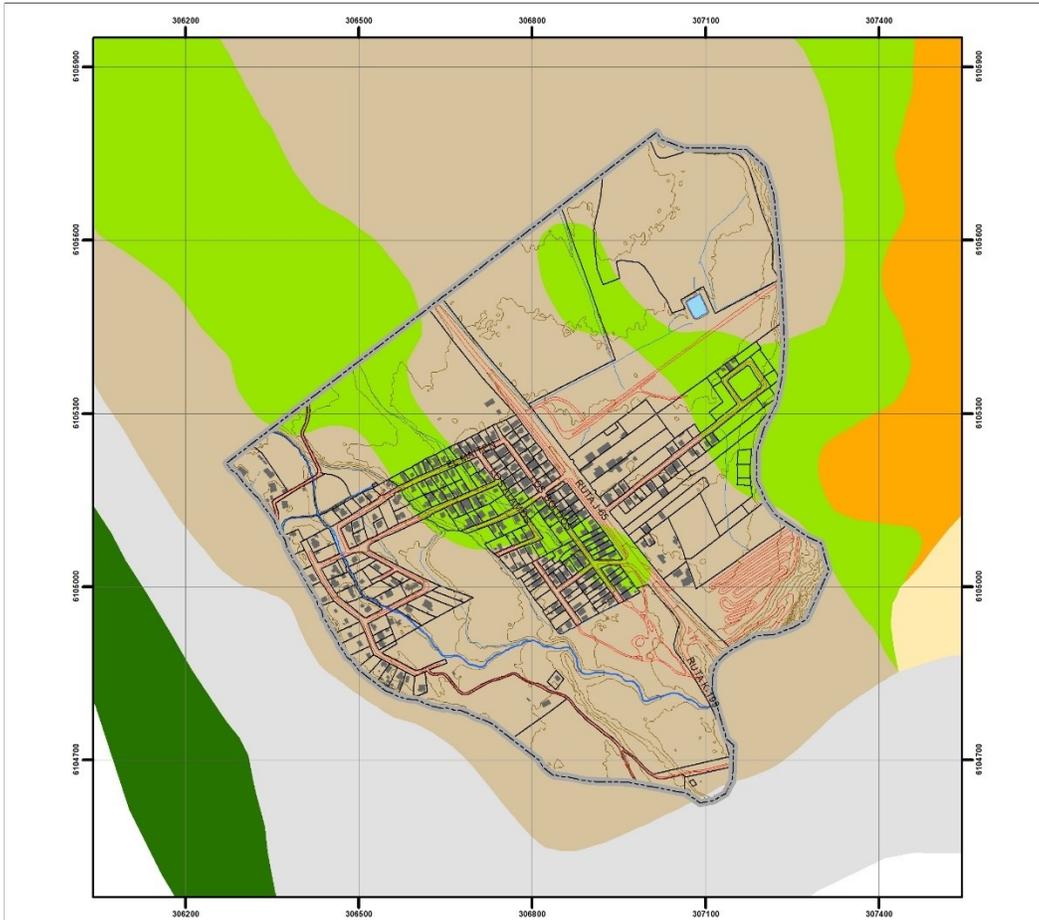
1:10.000

FECHA: **Mayo 2018**

NORTE:



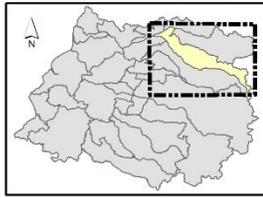
MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ



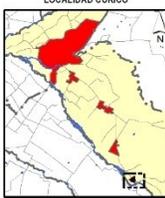
ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

CAPACIDAD DE USO LOCALIDAD DE BAJO LA CUESTA

CUADRO UBICACION COMUNA DE CURICÓ



CUADRO UBICACION LOCALIDAD CURICÓ



SIMBOLOGIA

	Edificación		Capacidad de Uso
	Límites		No Corresponde
	Límite de Extension PRI		Sin Información
	Límite Predial		I
	Relieve		II
	Curvas de Nivel		III
	Hidrografía		IV
	Cursos de agua		VI
	Cuerpos de agua		VII
	Infraestructura Vial		VIII
	Vialidad		

FUENTE CARTOGRAFICA:

Datum WGS 84 - Proyección UTM - Huso 19 sur

FUENTE: I. Municipalidad de Curicó
Seremi MINVU Region del Maule
SURPLAN LTDA

ESCALA:



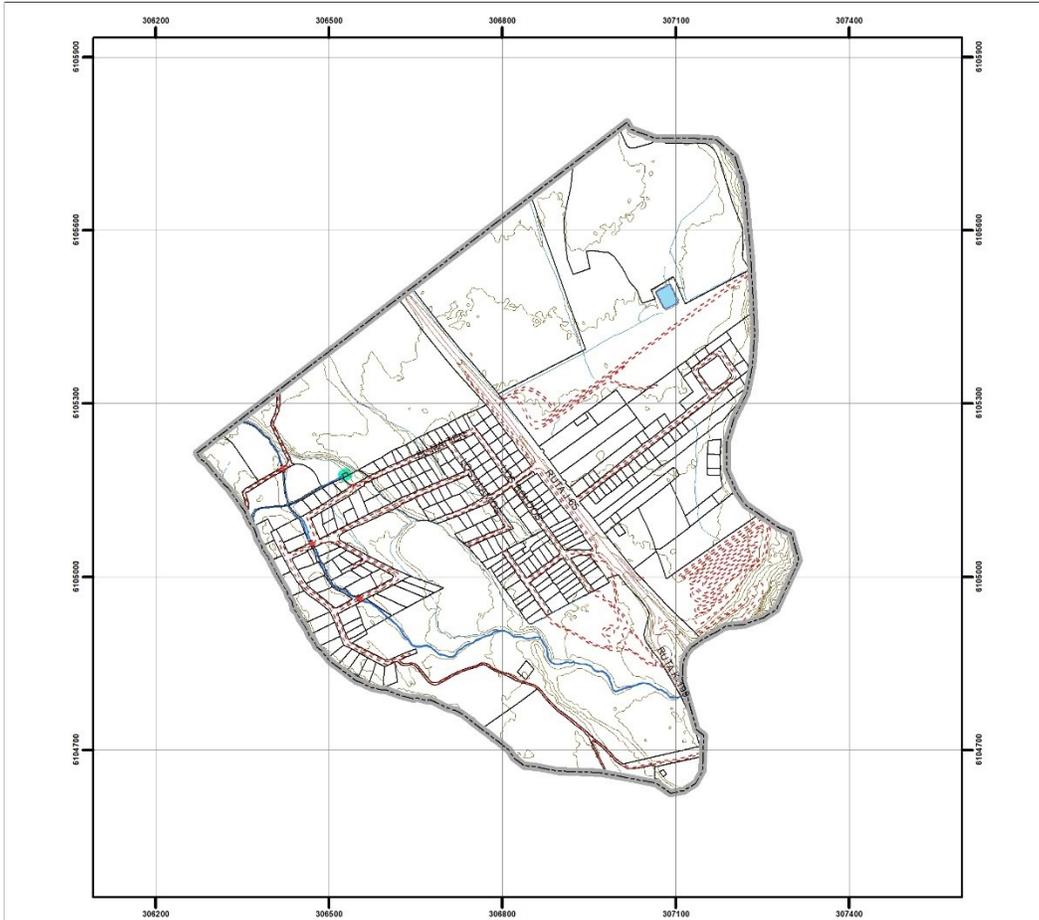
1:10.000

FECHA: **Mayo 2018**

NORTE:



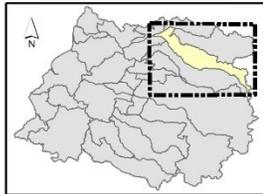
MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ



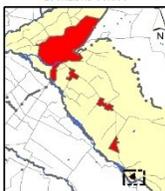
ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

INFRAESTRUCTURA LOCALIDAD DE BAJO LA CUESTA

CUADRO UBICACION COMUNA DE CURICÓ



CUADRO UBICACION LOCALIDAD CURICÓ



SIMBOLOGIA

	Edificacion		Infraestructura Vial
	Límites		Vialidad Pavimentada
	Límite de Extension PRI		Vialidad Sin Pavimentar
	Límite Predial		Puentes
	Relieve		Infraestructura Sanitaria
	Curvas de Nivel		Planta Elevadora
	Hidrografia		
	Cursos de agua		
	Cuerpos de agua		

FUENTE CARTOGRAFICA:

Datum WGS 84 - Proyección UTM - Huso 19 sur

FUENTE: I. Municipalidad de Curicó
Seremi MINVU Region del Maule
SURPLAN LTDA

ESCALA:



1:10.000

NORTE:



FECHA:
Mayo 2018

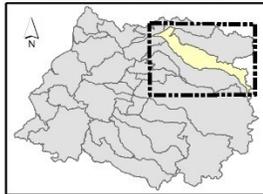
MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ



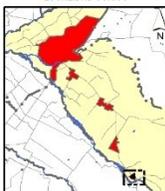
ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

USO DE SUELO RELEVANTE LOCALIDAD DE BAJO LA CUESTA

CUADRO UBICACION COMUNA DE CURICÓ



CUADRO UBICACION LOCALIDAD CURICÓ



SIMBOLOGIA

	Edificacion		Infraestructura Vial
	Límites		Vialidad
	Límite de Extension PRI		Uso de Suelo
	Límite Predial		Equipamiento Deportivo
	Relieve		
	Curvas de Nivel		
	Hidrografia		
	Cursos de agua		
	Cuerpos de agua		

FUENTE CARTOGRAFICA:

Datum WGS 84 - Proyección UTM - Huso 19 sur

FUENTE: I. Municipalidad de Curicó
Seremi MINVU Region del Maule
SURPLAN LTDA

ESCALA:



1:10.000

NORTE:



FECHA:
Mayo 2018

VI.- CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

COMUNA	FORTALEZAS / POTENCIALIDADES	RESTRICCIONES
CONTEXTO	<ul style="list-style-type: none"> - Centros mayores se concentran en el valle central donde Curicó tiene una jerarquía similar a la capital regional - Curicó cumple con este rol gravitante de centro de equipamientos y servicios para su entorno rural 	<ul style="list-style-type: none"> - Poca infraestructura fuera del valle central, por lo que la localización de actividades se centra en torno a la Ruta 5 - Alta cantidad de asentamientos menores orbitan en torno a las ciudades dependencia funcional
SISTEMA NATURAL	<ul style="list-style-type: none"> - Suelos agrícolas de gran productividad - cursos hídricos naturales y artificiales constituyen elementos del paisaje urbano - sectores naturales de alto valor 	<ul style="list-style-type: none"> - Sectores expuestos a erosión potencial - superficies de crecimiento urbano sobre suelos agrícolas - Áreas inundables o potencialmente inundables - Degradación de cauces de ríos por extracción de áridos
SISTEMA SOCIOECONÓMICO	<ul style="list-style-type: none"> - Curicó evidencia un crecimiento intercensal sustancialmente mayor - sostenido proceso de disminución en los porcentajes de pobreza por ingresos - estructura consolidada en la base económica comunal 	<ul style="list-style-type: none"> - disminución poblacional en la mayoría de las localidades rurales - EL proceso de desarrollo urbano de Curicó, medido por el ICVU, presenta descenso en "Conectividad y Movilidad", 'Vivienda y Entorno' y 'Salud y Medioambiente'

CURICO	FORTALEZAS / POTENCIALIDADES	RESTRICCIONES
SITIO URBANO Y FORMAS DE CRECIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> - La pendiente es leve y destaca el cerro isla que se constituye en un elemento de relevancia para la comuna - seguridad del espacio elegido para su segunda fundación, alejándose de la ribera del río - disponibilidad de suelo para crecimiento 	<ul style="list-style-type: none"> - la expansión absorbe la Ruta 5, Estero Guaiquillo y línea férrea - área urbana se desarrolla sobre suelos con buena capacidad agrícola - poca densidad, sin aumentar necesariamente los estándares de servicios urbanos, y crecimiento poco compacto. - las áreas incorporadas lo hacen bajo el modelo de vivienda aislada .
FUNCIONALIDAD	<ul style="list-style-type: none"> - gran cobertura de los equipamientos educacionales, comerciales y deportivos - amplia cantidad de áreas verdes , donde destaca el Cerro Condell - hay sectores de la ciudad que asumen funciones específicas - Presencia de estero Guaiquillo en la ciudad aporta al paisaje urbano 	<ul style="list-style-type: none"> - alta cifra de predios urbanos en estado eriazos o bien utilizados como playa de estacionamiento - localización de actividades productivas dispersas dentro del área urbana

CURICO	FORTALEZAS / POTENCIALIDADES	RESTRICCIONES
	y puede formar parte de la trama urbana	
CONECTIVIDAD	modo caminata y bicicleta tienen alta representación en la partición modal	<ul style="list-style-type: none"> – deficiencia de la conectividad en el sector oriente y norte, especialmente con Zapallar y Sarmiento, y falencia de conexiones oriente-poniente. – una oferta de ciclorutas insuficiente e inconexa para la demanda registrada
IDENTIDAD	<ul style="list-style-type: none"> – Reconocido centro de servicios – Identidad barrial – Trazas de la fundación son visibles en la ciudad, especialmente la Alameda 	<ul style="list-style-type: none"> – El patrimonio está vulnerable a procesos de urbanización – El área central no recupera su patrimonio después del 2010

LA OBRA	FORTALEZAS/POTENCIALIDADES	RESTRICCIONES
FUNCIONALIDAD	<ul style="list-style-type: none"> – Potencial rol de centralidad para entorno rural. – Diversificada matriz productiva y laboral local. 	<ul style="list-style-type: none"> – Alta dependencia funcional con Curicó por poco desarrollo de equipamiento a nivel local. – Los recintos productivos dispersos. – Escasa dotación de áreas verdes y lugares de encuentro
SITIO URBANO Y FORMA DE CRECIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> – Diversidad de grupos socioeconómicos. – Disponibilidad de suelo para crecimiento urbano. – Ausencia de riesgos naturales. 	<ul style="list-style-type: none"> – Marcada disparidad entre sectores a nivel morfológico y socioeconómico. – Pérdida de suelos productivos (clases II y III) por proliferación de parcelas de agrado
CONECTIVIDAD	<ul style="list-style-type: none"> – Mayor cercanía a Curicó. 	<ul style="list-style-type: none"> – Trama urbana disgregada y poco articulada.
IDENTIDAD	<ul style="list-style-type: none"> – Baja densidad conserva paisaje rural. 	<ul style="list-style-type: none"> – No posee elementos construidos de valor patrimonial

LOS NICHES	FORTALEZAS/POTENCIALIDADES	RESTRICCIONES
FUNCIONALIDAD	<ul style="list-style-type: none"> – Localidad mejor dotada de equipamientos 	<ul style="list-style-type: none"> – La marcada discontinuidad entre sectores significa mayores costos en los servicios urbanos.
SITIO URBANO Y FORMA DE	<ul style="list-style-type: none"> – Crecimiento en sectores compactos con tramas consolidadas y buen nivel de urbanización. 	<ul style="list-style-type: none"> – Borde productivo de tipo agroindustrial imposibilita la continuidad del área urbana.

LOS NICHES	FORTALEZAS/POTENCIALIDADES	RESTRICCIONES
CRECIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> - Disponibilidad de suelo para crecimiento urbano. - Actividades productivas concentradas en torno a un eje central. - Ausencia de riesgos naturales. - Crecimiento compacto permite mitigar impactos en el suelo agrícola. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausencia de un centro formal para la localidad. - Pérdida de suelos productivos (clases II y III) por extensión urbana. - Actual límite urbano y normas urbanísticas no permite el desarrollo de viviendas para la demanda de grupos habitacionales
CONECTIVIDAD	<ul style="list-style-type: none"> - Su accesibilidad le permite servir de centro para las localidades al sur oriente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Trama urbana escindida en sectores separados por predios rurales o infraestructura vial.
IDENTIDAD	<ul style="list-style-type: none"> - Baja densidad conserva paisaje rural. 	<ul style="list-style-type: none"> - No posee elementos construidos de valor patrimonial - La marcada discontinuidad y ausencia de un centro formal promueve poca cohesión social

CORDILLERILLA	FORTALEZAS/POTENCIALIDADES	RESTRICCIONES
FUNCIONALIDAD	<ul style="list-style-type: none"> - Existencia de una incipiente centralidad en sector nororiente. - Opción residencial de mano de obra agrícola. 	<ul style="list-style-type: none"> - Baja autonomía funcional por falta de servicios - La marcada discontinuidad entre sectores significa mayores costos en los servicios urbanos.
SITIO URBANO Y FORMA DE CRECIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> - Disponibilidad de suelo no agrícola para crecimiento. - Posibilidad de integrar canales de regadío como áreas verdes o ejes de conectividad interna. - Ausencia de riesgos naturales. - Integración de localidad en paisaje rural-agrícola. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausencia de áreas verdes y espacios públicos de encuentro. - Escaso crecimiento de villas en últimas décadas. - Actual límite urbano y normas urbanísticas no permite el desarrollo de viviendas para la demanda de grupos habitacionales
CONECTIVIDAD	<ul style="list-style-type: none"> - No tiene fortalezas en esta variable 	<ul style="list-style-type: none"> - Trama urbana escindida en sectores separados por predios rurales o infraestructura vial.
IDENTIDAD	<ul style="list-style-type: none"> - Integración de localidad en paisaje rural-agrícola. 	<ul style="list-style-type: none"> - Débil presencia de elementos construidos de valor patrimonial

BAJO LA CUESTA	FORTALEZAS/POTENCIALIDADES	RESTRICCIONES
FUNCIONALIDAD	<ul style="list-style-type: none"> - Existencia de equipamientos deportivos tradicionales. - Cercanía a sector precordillerano de alto potencial turístico. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mínima dotación de equipamientos significa una alta dependencia funcional con otras áreas urbanas. - Localidad sumamente alejada de ciudades.
SITIO URBANO Y FORMA DE CRECIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> - Existencia de suelo sin potencial agrícola apto para crecimiento urbano. 	<ul style="list-style-type: none"> - No hay consolidación de áreas verdes ni espacios públicos. - Bajo estándar de urbanización. - Debido a su localización precordillerana, el crecimiento se encuentra expuesto a amenazas de remoción en masa y de inundación
CONECTIVIDAD	<ul style="list-style-type: none"> - Trama urbana continua a partir de diversos ejes viales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Localidad segregada por eje vial y por diferencia de niveles entre terrazas.
IDENTIDAD	<ul style="list-style-type: none"> - Integración de localidad en paisaje rural-agrícola y precordillerano. 	<ul style="list-style-type: none"> - No posee elementos construidos de valor patrimonial

CAPITULO III DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO

I.- CRUCE DE VARIABLES

VI.1 Análisis de coherencia con el Diagnóstico Ambiental Estratégico

Es importante mencionar que las problemáticas identificadas en el diagnóstico ambiental han permitido complementar y precisar los problemas mencionados por la comunidad en las actividades de participación, aunque la comunidad menciona temas que no pueden ser abordados por la normativa propuesta por el Plan.

En el marco del PRC las problemáticas que pueden ser consideradas por acciones ambientales específicas son:

- **Pérdida de suelos agrícolas producto de la expansión urbana.** Este tema si bien no es señalado por la comunidad, es relevante de acuerdo con las perspectivas de desarrollo de la comuna contempladas en la Estrategia Regional y en el Plan de Desarrollo Comunal y se incluye en el análisis de potencialidades y restricciones del punto anterior.
- **Alta cifra de predios urbanos en estado eriazo.** Esta problemática es mencionada en el diagnóstico urbano en las restricciones de la ciudad de Curicó, si bien no es un tema ambiental en sí mismo en las actividades participativas, especialmente en el inicio de la EAE, se mencionan estos espacios con problemas asociados a basurales, como focos de infecciosos e inseguros. Por lo anterior en el cuadro de problemáticas v/s objetivos ambientales se precisa su definición.
- **La poca valoración de los elementos naturales, especialmente cursos de agua,** no es un tema destacado por la comunidad, sin embargo se considera importante de contemplar debido a la presencia del Estero Guaiquillo y una importante trama de canales de regadío que pasan por la ciudad, también presentes en las localidades menores, y conforman parte de su paisaje urbano. Estos espacios en la actualidad, de acuerdo con lo mencionado por la comunidad son lugares que se encuentran contaminados y transformados en lugares indeseados por la comunidad, ocupados para quemas y con presencia de basurales.
- **Conflicto entre las áreas residenciales con la presencia de industria contaminante,** producto de su ubicación dispersa en Curicó y La Obra principalmente genera impactos en las áreas residenciales contiguas como por ejemplo: malos olores como lo señalado por Viña Miguel Torres en la participación del inicio de la EAE. Estas actividades pueden generar contaminación atmosférica asociada a quemas ilegales, contaminación del agua por vertidos de riles en canales y acústica por usos de maquinarias.
- **Exposición de la población frente a peligros naturales.** En las localidades urbanas existen cursos hídricos y terrenos con problemas de drenaje, lo que frente a una crecida a movimientos sísmicos pueden generar efectos sobre la población cercana. Aquí requiere especial atención respecto de la inundación en: el estero Guaiquillo y Lontué en Curicó y asociado al río Lontué y su afectación en la localidad Bajo La Cuesta; y respecto a fenómenos de remoción en masa en áreas con problemas de licuefacción ubicados en Curicó, específicamente en torno al Cerro Condell.

Para revisar la congruencia de los resultados del diagnóstico se realiza una complementación del cruce con los objetivos ambientales propuestos:

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL	OBJETIVO AMBIENTAL PROPUESTO
PRESENCIA DE FOCOS DE INSALUBRIDAD EN SITIOS ERIAZOS, EN CANALES Y EN RÍOS, DONDE SE GENERAN MICRO BASURALES, DANDO CUENTA DE LA POCA VALORACIÓN DE ELEMENTOS NATURALES (CURSOS DE AGUA) .	– Objetivo 1. Resguardar elementos naturales relevantes en las localidades urbanas, especialmente los cursos de agua, protegiendo su valor paisajístico y potenciando los servicios ambientales que proveen, mediante la definición de una zona de áreas verdes y fajas de protección que permitan su resguardo y protección.
PÉRDIDA DE SUELOS DE BUENA CAPACIDAD AGRÍCOLA POR LA EXPANSIÓN DE LA CIUDAD Y PARCELAS DE AGRADO	– Objetivo 2. Evitar la expansión de las áreas urbanas sobre suelos agrícolas, considerando la importancia de este rol en la comuna y en la Región, mediante la consolidación del área urbana actual y la consideración de expansión del suelo urbano sobre áreas sin capacidad agrícola.
CONFLICTOS ENTRE LAS ÁREAS RESIDENCIALES CON LA INDUSTRIA DEBIDO A SU PROXIMIDAD.	– Objetivo 3. Proteger a la población frente a amenazas naturales y antrópicas, mediante la definición de áreas de riesgo, y áreas de amortiguación y disminución de la exposición de la población
EXPOSICIÓN DE LA POBLACIÓN FRENTE A AMENAZAS NATURALES (INUNDACIÓN y REMOCIÓN EN MASA (LICUEFACCIÓN)	

VI.2 Análisis de resistencia y susceptibilidad al cambio

El presente análisis corresponde a una medición de la ‘dureza’, es decir la resistencia al cambio o renovación, y ‘blandura’ como la susceptibilidad a la renovación. Este análisis se desarrolla en detalle para la ciudad de Curicó, dado que es posible asumir que sólo la ciudad de Curicó tiene las presiones por localización suficientes para gatillar procesos de renovación sobre las áreas consolidadas.

El tipo de cambio evaluado, refiere principalmente a la transformación de manzanas ya edificadas para el levantamiento de nuevas construcciones. Este proceso de destrucción creativa tiene costos significativamente mayores que levantar una obra de cero y por ende se desarrolla en espacios con presiones significativas de localización, fenómeno exclusivo de áreas urbanas mayores.. Por esta razón, sólo la ciudad de Curicó tendrá un análisis detallado de las condiciones de resistencia o susceptibilidad al cambio, mientras que en las localidades menores de la comuna la susceptibilidad actual al cambio sólo estará localizada en los predios sin urbanizar.

Para la ciudad de Curicó, el análisis de la susceptibilidad al cambio o renovación dentro del área urbana se realiza a partir del reconocimiento de cinco factores complementarios, los cuales en su sumatoria permiten construir el indicador correspondiente. Los factores a analizar son tipos particulares de áreas contenidas en la trama urbana, las cuales tienen distintos niveles de susceptibilidad al cambio.

Los factores a considerar para este análisis, que se ilustran en láminas siguientes, son :

Existencia de sitios eriazos y estacionamientos: Identificados a partir del catastro de caracterización de la edificación y usos de suelo, realizados en la etapa de diagnóstico de este estudio, estos predios corresponden a sitios emplazados principalmente en las áreas céntricas del área urbana y que han sido destinados para usos de nula o muy baja constructibilidad. Estos

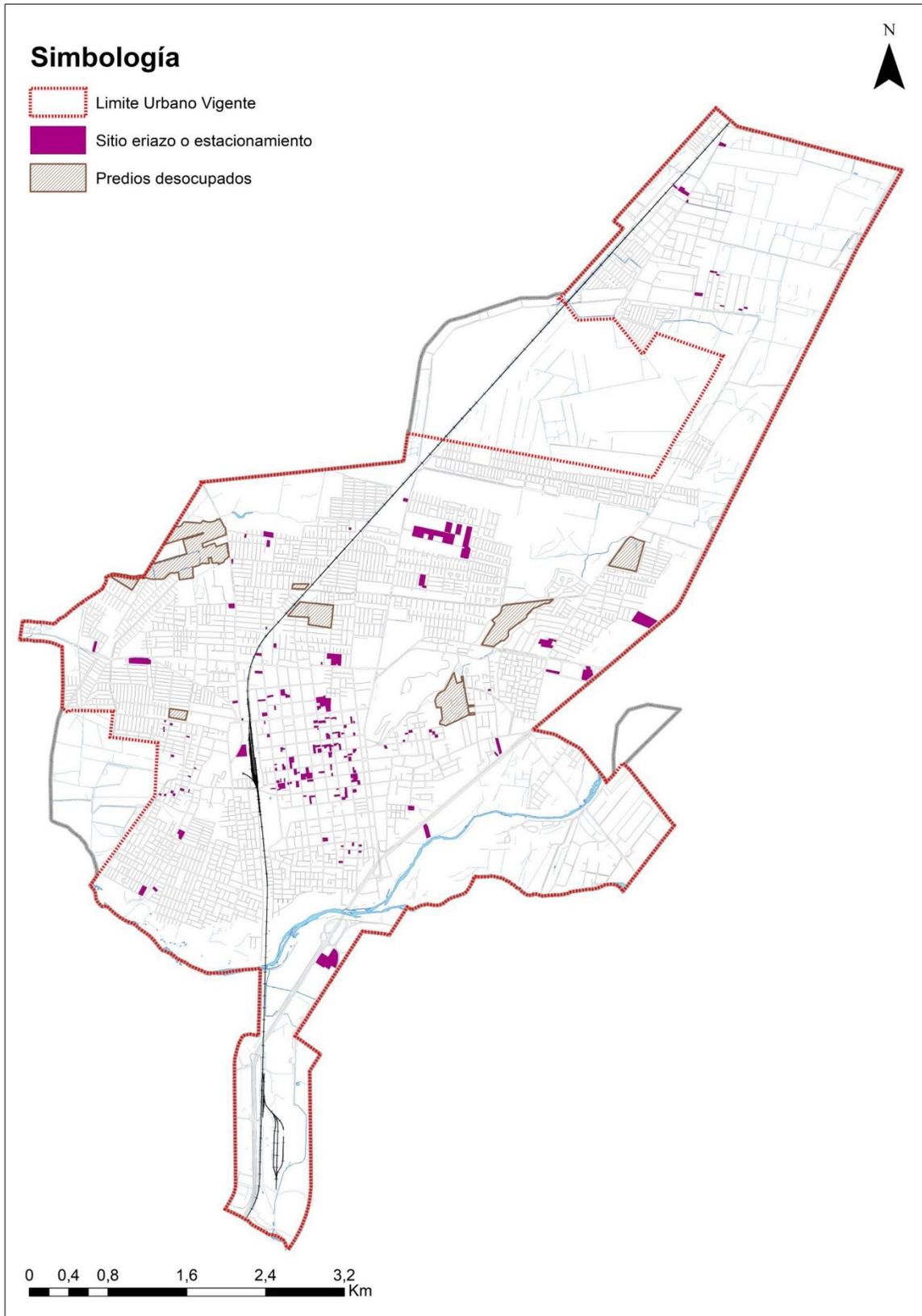
predios tienen un muy alto potencial de cambio o renovación (muy blandos) por encontrarse situados en entornos dotados de alto nivel de infraestructura y urbanización, y con escasas construcciones. Tienen usos preferentes para la densificación.

Predios desocupados o no urbanizados: Corresponden a espacios también insertos en la trama urbana consolidada de la ciudad, pero no sólo en las áreas céntricas. Corresponden a sitios de mayor tamaño que los eriazos previamente descritos y por lo general son remanentes de procesos de urbanización de grandes paños. Estos predios se emplazan por lo general en las áreas pericentrales o periféricas y a pesar de no contar por lo general con un alto nivel de urbanización en su entorno, su potencial de cambio o renovación es alto, teniendo como uso preferente el crecimiento urbano en extensión.

Suelos de uso agrícola en el área urbana: Son aquellos terrenos emplazados dentro del límite del área urbana que sostienen explotaciones agrícolas de escala pequeña y mediana. Estos espacios por lo general son de grandes dimensiones y forman parte del sistema de producción agrícola de la comuna, sumamente importante por su rol en la economía local. La existencia de suelos de uso agrícola significa un potencial de cambio o reconversión no tan alto como en los sitios desocupados o eriazos previamente descritos, pues significa una transformación en la matriz productiva local. De todas formas, la rentabilidad del suelo para usos urbanos es significativamente mayor que aquella obtenida por usos agrícolas, lo que da lugar a un incentivo para la reconversión en el uso del suelo.

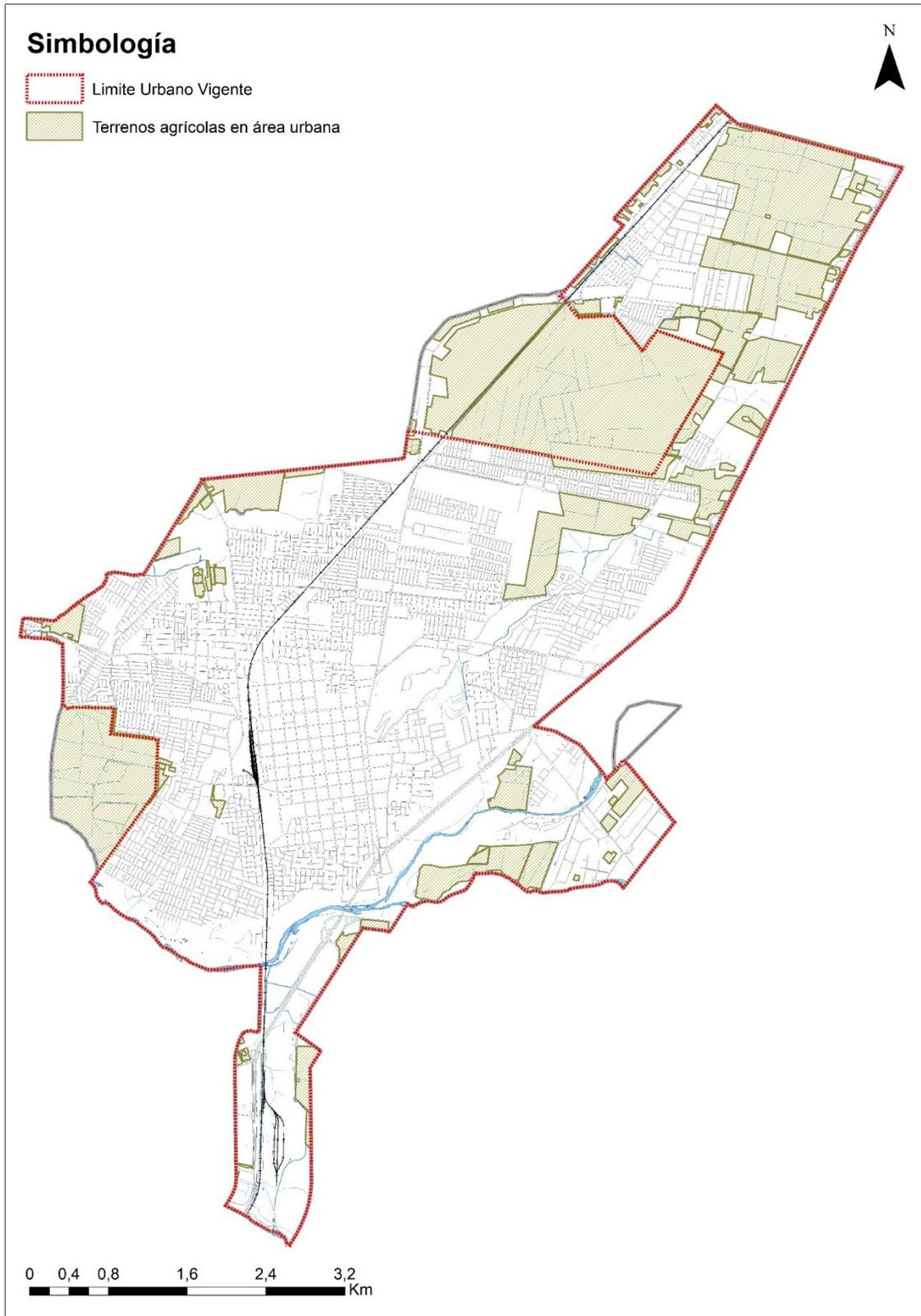
Sitios con baja ocupación de suelo: Dentro de los predios que conforman las áreas consolidadas del área urbana, es posible identificar aquellos en los que existe un bajo nivel de ocupación de suelo, condición que puede ser favorable a la renovación de dichos predios y por ende son un factor que aporta a la susceptibilidad al cambio. Estos predios con bajo nivel de ocupación, ver Figura de localización de estos predios, se emplazan en toda el área urbana, siendo posible identificar también entornos específicos, centrales y pericentrales en donde la renovación tiene un mejor pie para desarrollarse. Debido a que este factor es dependiente de muchas otras condiciones para fomentar efectivamente la reconversión, se identifica como espacios con baja incidencia en ella.

Figura III-1. Localización de predios eriazos, estacionamientos y paños desocupados



Fuente: Elaboración propia

Figura III-2. Localización de suelos agrícolas en área urbana de Curicó



Fuente: Elaboración propia

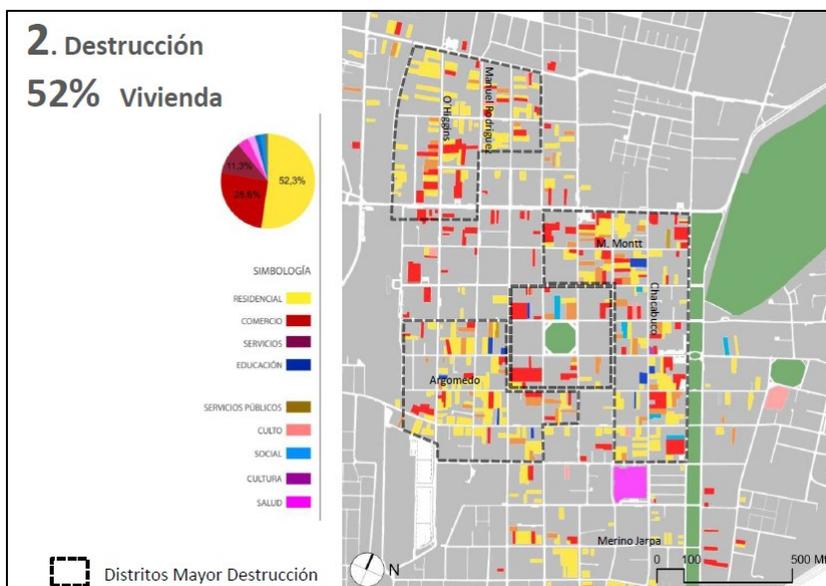
Figura III-3. Localización de predios con bajo nivel de ocupación y su área de influencia



Fuente: Elaboración propia

Estado de edificación: uno de los factores más importantes en la evaluación de susceptibilidad o resistencia al cambio, corresponde al análisis del estado de la edificación, lo que considera aspectos de materialidad, infraestructura, uso, etc. Para el caso específico de Curicó, existe como antecedente el catastro desarrollado en el marco del Plan de Reconstrucción Sustentable de Curicó (PRES), el cual identifica en su diagnóstico cuatro polígonos céntricos en donde se concentró el daño producido por el terremoto del año 2010, y que por ende es indicador secundario de mal estado de edificaciones. La inserción de un espacio dentro de los polígonos presentados, debido a la imprecisión de los mismos, se considerará también un factor bajo de incidencia en la susceptibilidad al cambio o renovación

Figura III-4. Localización de predios con bajo nivel de ocupación y su área de influencia



Fuente: PRES Curicó

Sumatoria de factores: A partir de los factores previamente identificados, se desarrolla una ponderación y suma a partir de las áreas sujetas a diversos niveles de susceptibilidad al cambio, factores definidos a criterio de experto del equipo consultor.

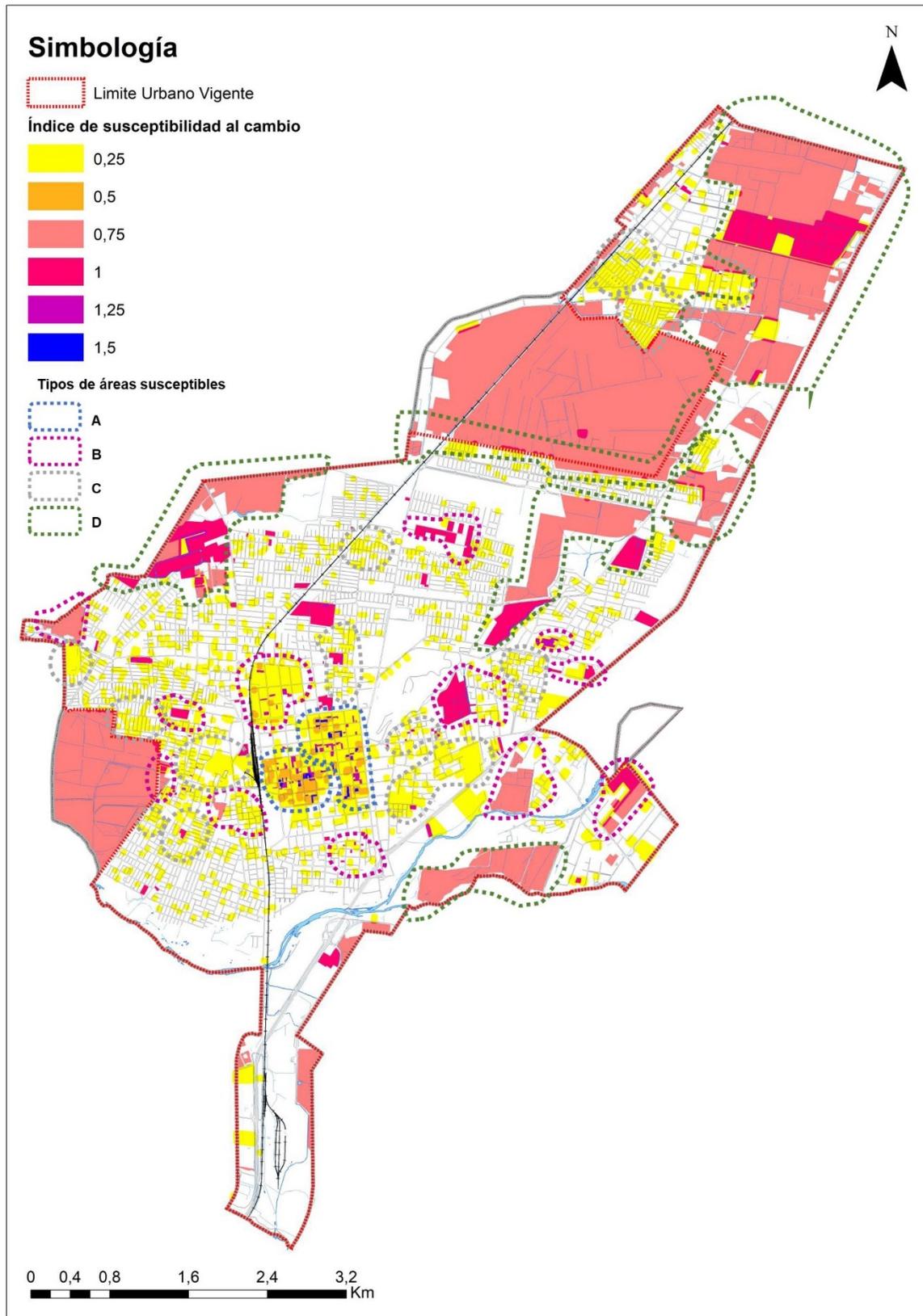
Este análisis se desarrolla a partir de la información geoespacial levantada y para el desarrollo de la suma se utiliza la siguiente ponderación de factores⁴⁴:

$$(\text{Sitios eriazos, estacionamientos y desocupados}) \times 1 + (\text{sitios de uso agrícola}) \times 0,75 + (\text{entornos de baja ocupación de suelo}) \times 0,25 + (\text{polígonos afectados por terremoto}) \times 0,25$$

Asignando a cada área un valor inicial de 1, la sumatoria final de los factores construye el índice de susceptibilidad al cambio o renovación que se presenta espacializado en la siguiente lámina.

⁴⁴ La ponderación de factores presentada fue diseñada a partir de la expertiz del equipo planificador y supone que aquellos terrenos que tienen una mayor disposición a la renovación urbana (valor 1) son aquellos que sin edificaciones o con usos precarios, y que se encuentran insertos en la trama urbana. Un potencial de densificación alto también corresponde a los suelos de uso agrícola (valor 0,75), sin embargo su eventual urbanización no es evidente puesto que supone un cambio significativo en el uso del suelo y un desincentivo a la actividad agrícola, de gran relevancia en la comuna. Tanto el mal estado de la edificación por afectación del terremoto como el emplazamiento de los predios en entornos de baja ocupación de suelo son factores que aportan a una mayor susceptibilidad al cambio o renovación urbana, sin embargo tienen poco peso en comparación con los factores previamente mencionados y, por esa razón, se les asigna un valor bajo en la ponderación (0,25).

Figura III-5. Índice de susceptibilidad al cambio o renovación de Curicó



Fuente: Elaboración propia

En la lámina se logran verificar una serie de áreas de susceptibilidad a modo de núcleos que tienen características, condiciones y localizaciones similares.

Área susceptible A: Corresponde a aquellas áreas donde se concentran las formas más altas y complementarias de susceptibilidad al cambio, principalmente aquellas relacionadas a sitios eriazos, estacionamientos, predios con bajo nivel de ocupación, y áreas con mal estado de edificación. Estas zonas se localizan principalmente en el centro de Curicó, en torno a la plaza de armas, y denotan el potencial de renovación existente en dicho sector.

Área susceptible B: Son las áreas en donde se concentran predios edificados de baja ocupación de suelo en complementariedad con grandes sitios desocupados. Se ubican preferentemente en torno a las áreas residenciales pericentrales y tienen un potencial de renovación significativo asociado a dotación de equipamientos e infraestructura asociada a las viviendas circundantes.

Área susceptible C: Corresponden a núcleos donde se concentran predios con bajo nivel de ocupación de suelo, estas concentraciones se dan lugar principalmente en torno a áreas residenciales de baja densidad, y tienen un potencial limitado de renovación.

Área susceptible D: Corresponden principalmente a las zonas de uso agrícola existentes en los bordes del área urbana, principalmente en el sector norte, y cuentan con un alto potencial de renovación asociado al cambio de uso de suelo productivo debido a presiones de crecimiento urbano en extensión.

VI.3 Estimación de demanda de suelo

Para estimar el consumo de suelo a largo plazo es necesario contar básicamente con los siguientes antecedentes, que se desarrollan a continuación:

- a) Estimación del déficit habitacional cuantitativo
- b) Proyección del crecimiento de la población a largo plazo
- c) Distribución de la población según estratos socioeconómicos

La estimación del **déficit habitacional cuantitativo** o alternativamente, una cuantificación de inscritos en comités de vivienda, permite establecer la demanda actual. Ese dato entrega el suelo requerido por el arrastre de necesidades habitacionales insatisfechas. En este caso se ha trabajado sobre la base de la información disponible, las cifras actualizadas de déficit habitacional cuantitativo, el componente del déficit que se traduce en demanda de nuevo suelo:

Déficit habitacional cuantitativo: año 2017

CURICÓ	Vivienda irrecuperable ⁴⁵	Hogares allegados	Núcleos allegados, hacinados e independientes	Total requerimientos de vivienda nueva
Déficit en área urbana	516	815	592	1.923
Déficit en área rural	259	52	75	386
Déficit comunal	775	867	667	2.309

Fuente: Observatorio Urbano, MINVU, 2017

⁴⁵ Viviendas irrecuperables: mediagua, mejora o vivienda de emergencia o de materialidad irrecuperable. Es uno de los componentes del déficit habitacional cuantitativo, de acuerdo a la metodología establecida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) a contar de 2004 y utilizada por el Ministerio de Desarrollo Social (MDS).

Cabe mencionar, como referencia, que en comparación con el déficit habitacional nacional (393.613 viviendas), Curicó presenta, proporcionalmente, un déficit significativamente menor (en el total país se registra un déficit equivalente al 2,24% de la población, en cambio en la comuna de Curicó éste alcanza sólo a 1,55%).

Para efectos de estimar la demanda de suelo a considerar en el PRC, en este caso se considera el déficit urbano, que alcanza a 1.923 viviendas, puesto que se planificarán las áreas urbanas.

En segundo lugar, se realiza una **proyección del crecimiento de la población** a largo plazo, en particular a 10 años (plazo establecido en la Ley 21.078 para actualizar un PRC⁴⁶) y a 20 años como horizonte de planificación. Ese resultado se complementa con una proyección del tamaño de hogar esperado para el período de análisis, lo que permite establecer el número total de hogares que constituirán la demanda potencial del período.

No se dispone de una proyección oficial (INE) del crecimiento de la población a largo plazo a partir del reciente censo 2017. Sólo se dispone de una estimación de población 2002 – 2020, que no ha sido aún actualizada con los resultados del Censo 2017. A falta de la proyección oficial más amplia, aquí se proyectará el crecimiento estimado por el INE a partir del resultado del censo 2017 utilizando el promedio de la variación anual 2017 – 2020 estimada por el INE (0,77%) y corrigiendo la cifra de 2017 de acuerdo al resultado del censo de dicho año.

La proyección de crecimiento de la población, en los términos señalados, se realiza a diez y a veinte años⁴⁷. A continuación se presenta un cuadro síntesis que incluye el 2017 como año base, los años 2018 a 2020 que muestran la variación anual proyectada por el INE, de la cual se extrae el porcentaje (0,77%) aplicado en esta nueva proyección, que se aplica año a año hasta 2028 y 2038.

Proyección de población 2018 – 2028 - 2038

Año	2017	2018	2019	2020	2028	2038
Proyección INE	146.612	147.820	148.959	150.024	--	--
Proyección corregida por censo y extendida	149.136	150,365	151,523	152,614	162.272	175.210

Fuente: INE, Proyección de población 2015

Para estimar la población urbana, la que interesa en el caso del PRC, se ha usado la proporción urbano/rural obtenida en el censo 2017 (88,9% de población urbana).

Para traducir el incremento poblacional en demanda de vivienda se utilizó el tamaño medio de hogar que arroja el Censo 2017 para la Comuna de Curicó (3,0 personas, levemente inferior a la media nacional de 3,1). Por lo tanto, los resultados de esta proyección son los siguientes:

- Año 2028: 144.260 habitantes urbanos (88,9% de la proyección comunal al 2028).
- Año 2038: 155.762 habitantes urbanos. Diferencia respecto de 2017: 26.074 personas, lo que representa una demanda de nueva vivienda por crecimiento poblacional de 8.691 viviendas.

⁴⁶ “Artículo 28 sexies.- Actualización de los instrumentos de planificación territorial. Los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General.”

⁴⁷ La proyección a diez años se entrega como referencia, considerando que la ley 21.078 (febrero 2018) ha establecido que los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años. Por otra parte, la proyección a veinte años corresponde al horizonte de planificación señalado por la Circular DDU 227 (MINVU, 2009), por lo que se empleará en esta estimación de demanda de suelo.

Al sumar los resultados del déficit habitacional cuantitativo (1.923 viviendas) y de la proyección de crecimiento de la población (8.691 viviendas), el total de demanda habitacional al año 2038 alcanza una cifra de 10.614 nuevas viviendas a considerar en un horizonte de planificación de 20 años.

En tercer lugar, la distribución de la población según estratos socioeconómicos permite ajustar la demanda total a una demanda diferenciada por estrato, puesto que los grupos socioeconómicos tienden a consumir distintas superficies de suelo. Se trabaja estableciendo un determinado supuesto de consumo de suelo urbano por estrato socioeconómico.

No se cuenta con una distribución por estrato socioeconómico de esta demanda desagregada a nivel comunal, por lo que se ha optado por utilizar la distribución por rangos de ingreso de los hogares según la Encuesta de Origen y Destino (EOD) del 2014⁴⁸, que arroja la siguiente distribución, la que se aplica para diferenciar por estrato socioeconómico la demanda de suelo estimada más arriba.

Demanda habitacional por estrato socioeconómico⁴⁹

	Bajo	Medio	Alto	Total
Hogares según EOD (%)	19,94%	66,73%	13,33	100%
Demanda habitacional por estrato socio económico (n°)	2.116	7.083	1.415	10.614

Fuente: Elaboración propia con base en EOD, 2014

A continuación se hace un supuesto de consumo de suelo urbano⁵⁰ según estrato socioeconómico, sobre la base de tamaños prediales tipo, haciéndose también un supuesto de distribución por estrato de viviendas unifamiliares / viviendas en altura. Se asigna a la superficie neta de la vivienda un 30% adicional por equipamiento y espacio público. En la edificación en altura también se estima una superficie de espacios comunes.

Superficies supuestas por estrato

	Bajo	Medio	Alto
Vivienda unifamiliar (incluida proporción de espacio público y equipamiento)	156 m2	325 m2	650 m2
Proporción de la demanda vivienda unifamiliar por estrato	50%	50%	75%
Vivienda en altura (incluida proporción de espacio público y equipamiento)	81 m2	93 m2	186 m2
Proporción de la demanda vivienda en altura por estrato	50%	50%	25%

Fuente: Elaboración propia con base en EOD, 2014

⁴⁸ Estudio "Actualización Plan de Transporte de Curicó y Desarrollo de Anteproyecto, Etapa I", Informe Final.

⁴⁹ En estudio citado para fines de la estratificación socioeconómica de los hogares se definieron tres niveles de ingreso familiar, para lo que se consideraron los niveles definidos en la EOD-Hogares de estudios en otras ciudades de Chile, criterios de indicadores como cambio en la tasa de viaje por personas, se definieron los siguientes tramos de ingresos:

- Bajo, menor a \$290.000
- Medio, entre \$290.001 y \$1.000.000
- Alto, más de 1.000.000

⁵⁰ El consumo de suelo en áreas rurales no planificadas sujetas a Ley 3.516 no constituyen una demanda a cubrir por el PRC, no modificándose su calidad de área rural, por lo que no se incluyen en este análisis.

Proyección de consumo de uso de suelo urbano para vivienda al 2038

	Sector bajos recursos		Sector medio		Sector altos recursos	
	Viv altura media	Vivienda unifamiliar	Viv. altura media	Vivienda unifamiliar	Viv altura media	Vivienda unifamiliar
Demanda total	2.116		7.083		1.415	
Viviendas por tipología	1.058	1.058	3.542	3.541	354	1.061
Superficie por vivienda. (m2)	81	156	93	325	186	650
Sup. x n° viv. (hás)	8,57	16,5	32,94	115,08	6,58	68,97
Total (hás.)	25,07		148,02		75,55	
Suelo Total para vivienda	248,64					

Fuente: Elaboración propia

Lo señalado entrega una estimación del consumo de suelo urbano con destino habitacional, al que adicionar una estimación de suelo para otros usos. Esto último se ha estimado sobre la base de la superficie construida por uso de suelo año 2014⁵¹. Éste arroja un 62,41% de la superficie total destinada a uso habitacional y 37,59% para otros usos (comercio, bodega, industria, educación, etc).

Así, si las 248,64 hás de requerimientos de suelo para uso habitacional constituyen el 62,41%, la demanda total de suelo urbano a 20 años sumará 398,4 hectáreas.

Por último, se requiere sumar un porcentaje de suelo adicional, que no haya sido consumido y esté potencialmente disponible al final del período, de manera que no se haya consumido todo el suelo urbano, lo que trabaría el necesario funcionamiento del mercado de suelo. Este suelo adicional se ha estimado en 20%, lo que significa que a fines del período quedarán sin ocupar aún 79,7 hás. Por lo tanto, la reserva total de nuevo suelo a contemplar en la planificación se estima **en 478 hás.**

Cabe subrayar que este cálculo considera un conjunto de supuestos que pueden ser modificados para elaborar diferentes escenarios, según el desarrollo de la propuesta de planificación (en particular, la distribución de densidades). Por lo mismo, las cifras resultantes constituyen un marco de referencia para la planificación, no un dato absoluto.

VII.- ANÁLISIS DE TENDENCIAS

VII.1 Tendencias identificadas en estudios previos

Con el objetivo de identificar la evolución observada entre los diagnósticos que sustentan al PRC vigente y las propuestas del PRI, se incluye a continuación una revisión de las tendencias identificadas en el momento de la formulación de estos IPT para verificar su pertinencia e identificar cambios si fuera el caso.

I.1.1.- PRC vigente

El diagnóstico desarrollado el año 2005 indica para la ciudad de Curicó una amplia superficie disponible para extensión frente a una demanda de suelo para 12.854 viviendas al año 2032. En

⁵¹ Estudio "Actualización Plan de Transporte...", op. cit.

cuanto a las localidades analizadas (Cordillerilla, La Obra, Los Niches y Sarmiento) se indican tasas de crecimiento intercensal muy bajas y por lo tanto la proyección de demanda de suelo para nuevas viviendas es consecuentemente moderado, a excepción de Sarmiento.

Con respecto al consumo de suelo con destino industrial se plantean tasas de crecimiento optimistas lo que implicaría un requerimiento de expansión de suelo de uso industrial, por una parte, y asociado mejoras en la productividad silvoagropecuaria se identifican una demanda creciente de mejoras en la red vial intercomunal e interurbana con fines productivos.

Se indica que el crecimiento reciente de la ciudad de Curicó, marcada por el crecimiento acelerado de viviendas de subsidio, ha consolidado una tendencia a la expansión con nuevos barrios alejados del centro, que es el sector que concentra el equipamiento, y consecuentemente con niveles de servicio ineficaz, tanto por la falta de equipamiento, por las nuevas demandas de movilidad que se generan y por la baja ocupación del centro histórico.

I.1.2.- PRI en aprobación

La memoria del PRI da cuenta de la proyección de población para el año 2009 con tasas inferiores que la tasa intercensal 1992-2002 para el caso de la comuna de Curicó, y para el total de la intercomuna. Se señala como tendencia demográfica que Curicó deja de ser la comuna de mayor tasa de crecimiento en la intercomuna, aunque por tamaño es la que más crece en población bruta. Complementando el análisis anterior, la proyección de crecimiento de hogares determina 3 escenarios de consumo de suelo para absorber el crecimiento, que para la comuna de Curicó va desde 2.757 Há a 3.665 Há totales para el año 2032, dependiendo del escenario.

En cuanto a las tendencias de las actividades económicas, se destaca la solidez de la base agrícola y su impacto en las capitales provinciales, como Curicó y Talca, cuyo rol de aglutinadoras, procesadoras y distribuidoras de esa producción marca una futura demanda de suelo industrial.

Destaca la tendencia regional de progresiva expansión urbana por consolidación en las zonas periféricas, “siguiendo un patrón clásico de rururbanización o suburbanización” e impactando en los suelos rurales y agrícolas, que están sujetos a cambios de usos de suelo ya consolidación de parcelas de agrado.

La tendencia de ocupación del espacio rural está relacionada con la dinámica agraria predominante donde se mantiene un patrón de poblamiento de núcleos residenciales dispersos, con dependencia de empleo en el ámbito productivo.

VII.2 Principales iniciativas de inversión y proyectos de impacto comunal y local

I.1.3.- Proyectos en el Sistema de Evaluación Ambiental 2008-2018

A continuación se expone el listado de proyectos en la comuna presentados y admitidos al SEIA, en estado de aprobados o en calificación en los últimos 10 años.

	Nombre	Titular	Inversión	Fecha	Estado
			(MMU\$)	Presentación	
1	Extracción y Procesamiento de Áridos Río Lontué	Transportes Petromax SpA	2	21-08-2018	En Calificación
2	Torres del Vaticano	GESPROS LTDA	15,465	17-05-2018	En Calificación
3	REGULARIZACIÓN VIÑEDOS DEL BOLDO II	Inmobiliaria Independencia S.A.	23	30-12-2016	Aprobado
4	Ampliación Transporte Terrestre de Sustancias Químicas	Inmobiliaria e Inversiones Polykarpo S.A.	10	22-08-2016	Aprobado

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

	Nombre	Titular	Inversión	Fecha	Estado
			(MMU\$)	Presentación	
5	Ampliación Transporte rodoviario de cloro	Occidental Chemical Chile Limitada	0	27-01-2015	Aprobado
6	Modificación Transporte Interregional de Óxido de Calcio	Transporte Sibelco Ltda.	0,01	24-12-2014	Aprobado
7	Modificación Transporte y Logística Interregional de Cargas y/o Sustancias Peligrosas.	SOCIEDAD DEPETRIS DEFLORIAN HERMANOS LTDA.	6,75	13-11-2014	Aprobado
8	TRANSPORTES DE SUSTANCIAS PELIGROSAS REGIONES XV, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, RM, TRANSPORTES BELLO E HIJOS LTDA.	TRANSPORTES BELLO E HIJOS LTDA.	17	08-08-2014	Aprobado
9	Línea Ancoa - Alto Jahuel 500 kV: Tendido del Segundo Circuito	Alto Jahuel Transmisora de Energía S.A.	92	20-03-2014	Aprobado
10	Sistema de Tratamiento y Aplicación de Riles al Suelo Mediante Micro Aspersión en Andes Service S.A.	Andes Service S.A.	0,1	21-02-2014	Aprobado
11	Transporte Interregional de Sustancias Peligrosas - AGREDUCAM VI Región	Asociación Gremial de Dueños de Camiones de la Sexta Región	1,2	23-12-2013	Aprobado
12	Transporte de Residuos Peligrosos por las Rutas Indicadas	DISAL CHILE SANITARIOS PORTABLES LIMITADA	0	23-12-2013	Aprobado
13	REGULARIZACIÓN DEL TRANSPORTE DE SUSTANCIAS PELIGROSAS TREXVAL S.A.	Trexval S.A.	0	21-06-2013	Aprobado
14	Drenaje Zapallar varios roles	LONGO S.A.	0,17	13-03-2013	Aprobado
15	Complementos para el Tendido y Operación y Rectificación de Trazado Línea Ancoa - Alto Jahuel 2x500kV: Primer Circuito	Alto Jahuel Transmisora de Energía S.A.	0,6	25-02-2013	Aprobado
16	Modificación Sistema Tratamiento de Riles Frutas de Curicó Ltda.	FRUTAS DE CURICÓ LTDA.	0,27	12-12-2012	Aprobado
17	TRANSPORTE Y LOGÍSTICA INTERREGIONAL DE CARGAS Y/O SUSTANCIAS PELIGROSAS	SOCIEDAD DEPETRIS DEFLORIAN HERMANOS LTDA.	15	31-07-2012	Aprobado
18	"TRANSPORTE INTERREGIONAL DE ÓXIDO DE CALCIO"	Transporte Sibelco Limitada	0,706	10-07-2012	Aprobado
19	Tratamiento y Disposición de Riles Del Monte Fresh Produce Planta Curicó .	Del Monte Fresh Produce (Chile) S.A.	0,025	06-07-2012	Aprobado
20	de Tratamiento para Disponer Riles al Suelo Mediante Micro Aspersores - Comercial Toro y Negróni Ltda.	Comercial Toro y Negróni Ltda.	0,05	22-02-2012	Aprobado

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

	Nombre	Titular	Inversión	Fecha	Estado
			(MMU\$)	Presentación	
21	Sistema de Tratamiento para Disponer Riles al Suelo Mediante Micro Aspersores, en la bodega de vinos del fundo San Gregorio	Agrícola Santa Laura Limitada	0,05	14-12-2011	Aprobado
22	Construcción de Drenaje Subsuperficial, Agrícola Santa Laura, Fundo San Félix	Agrícola Santa Laura Limitada	0,256	16-11-2011	Aprobado
23	Sistema de Tratamiento para Disponer Riles al Suelo Mediante Micro Aspersores, en Sociedad Hermanos Ramírez Ortiz Ltda. Sistema de Tratamiento de Riles	Sociedad Hermanos Ramírez Ortiz Limitada	0,05	22-09-2011	Aprobado
24	"TRANSPORTE DE SUSTANCIAS PELIGROSAS ENTRE LAS REGIONES IX, VIII, VII, VI, V, y RM"	Jorquera Transporte S.A.	1,65	18-08-2011	Aprobado
25	Ampliación de rutas para el servicio de transporte, reciclaje y gestión de residuos industriales .	Gestión Ambiental Limitada	0,25	27-04-2011	Aprobado
26	"Línea Ancoa - Alto Jahuel 2 x 500 kV: Primer Circuito"	Alto Jahuel Transmisora de Energía S.A.	130	14-12-2010	Aprobado
27	TRANSPORTE DE SUSTANCIAS PELIGROSAS, TRANSPORTES A. DÍAZ P	Transportes Alberto Díaz Parraguez E.I.R.L	0,264	09-09-2010	Aprobado
28	AMPLIACION Y MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE RURAL DE CORDILLERILLA	Comite de Agua Potable y Alcantarillado de Cordillerilla	0,222	09-07-2010	Aprobado
29	Transporte de Residuos Peligrosos, Transportes Bello	TRANSPORTES BELLO E HIJOS LTDA.	4,05	03-05-2010	Aprobado
30	Transporte Interregional de Residuos Industriales Peligrosos y No Peligrosos entre Arica y Puerto Montt	ECOBIO S.A.	0,25	26-04-2010	Aprobado
31	Transporte de Sustancias Peligrosas por las Rutas Indicadas (e-seia)	Química del Sur y Compañía Limitada	0	22-01-2010	Aprobado
32	TRANSPORTE DE SUSTANCIAS PELIGROSAS, TRANSPORTES RAMÍREZ (e-seia)	Enrique Ramírez Salinas	1,35	15-01-2010	Aprobado
33	Declaración de Impacto Ambiental Drenaje San Gregorio II (e-seia)	Dósal Hermanos y Compañía Limitada	0,123	07-01-2010	Aprobado
34	Proyecto "Disposición de Residuos Industriales Líquidos al Suelo" (e-seia)	Dino Muttoni Rosa	0,045	20-11-2009	Aprobado
35	Explotación Mecanizada de aridos río Lontue sector km 1.500 a 3.650 aguas abajo puente Lontue (e-seia)	Constructora Aridos Teno S.A	0,8	06-11-2009	Aprobado

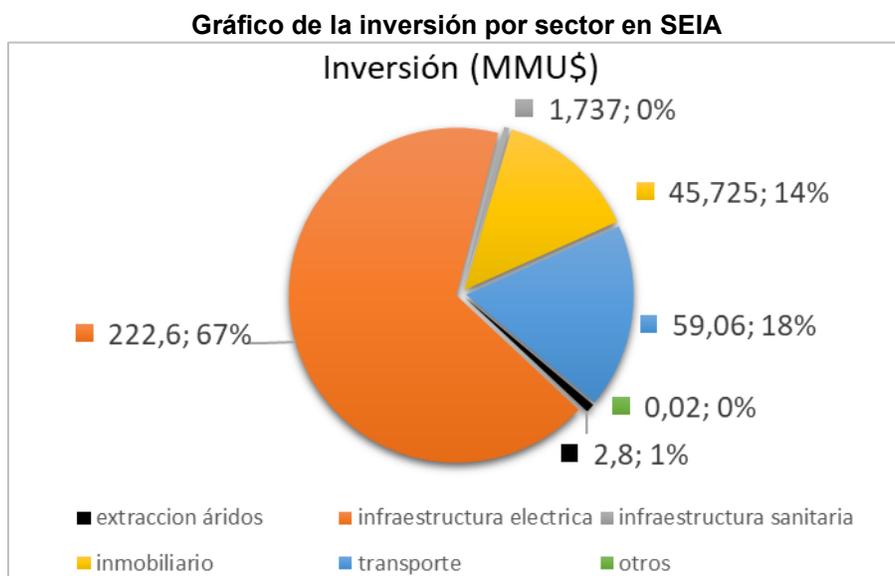
MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

	Nombre	Titular	Inversión	Fecha	Estado
			(MMU\$)	Presentación	
36	Ampliación del Sistema de Disposición de Riles al Suelo, Mediante Micro Aspersión en la Bodega de Vinos de Agrícola El Milagro Ltda. (e-seia)	Agrícola El Milagro Ltda.	0,04	20-10-2009	Aprobado
37	Transporte de Residuos de Plomo y Baterías en Desuso, por las Regiones VI, VII, VIII, IX, XIV y X (e-seia)	Industria Proveedora de Partes Metalurgicas Ltda.	0	10-02-2009	Aprobado
38	Declaración de Impacto Ambiental "Don Rodrigo II" de Curicó (e-seia)	Constructora e inmobiliaria Independencia S. A.	3,6	13-01-2009	Aprobado
39	DRENAJE CHEQUENLEMU . (e-seia)	MARÍA SUSANA DEL CARMEN TORREALBA BISQUERTT	0,146	09-01-2009	Aprobado
40	DRENAJE SAN GREGORIO . (e-seia)	DOSAL HERMANOS Y COMPAÑÍA LIMITADA	0,07	09-01-2009	Aprobado
41	Declaración de Impacto Ambiental Loteo "Bicentenario" de Los Niches (e-seia)	Danilo Alberto Parra Loyola	3,66	04-12-2008	Aprobado
42	RED LOGISTICA DE TRANSPORTE DE BATERIAS (e-seia)	EMASA, EQUIPOS Y MAQUINARIAS S.A.	0,3	30-10-2008	Aprobado
43	Sistema de Tratamiento de Riles Agroindustrial Frutasol S.A. . (e-seia)	Agorindustrial Frutasol S.A.	0,023	10-09-2008	Aprobado
44	Transporte de Residuos Peligrosos (e-seia)	Global Index Chile Servicios Integrales Limitada	0,08	28-07-2008	Aprobado
45	Transporte de Residuos Peligrosos (e-seia)	V́ctor Mart́nez Salcedo	0,2	03-07-2008	Aprobado
46	Sistema de tratamiento de residuos industriales liquidos para la planta industrial de JUCOSOL S.A. (e-seia)	Exportadora de Mostos y Vinos Jucosol S.A.	0,043	26-06-2008	Aprobado
47	Lombricultura - Huerto el Maitén Lombricultura (e-seia)	DENIS FRANCISCO TRIGGS CARRERA	0,02	11-06-2008	Aprobado
48	TRANSPORTE TERRESTRE DE ÁCIDO SULFURICO A GRANEL ENTRE LA PRIMERA Y DÉCIMA REGIONES DE CHILE (e-seia)	Transportes Herrmann Limitada	0	21-02-2008	Aprobado
49	Construcción de sistema de drenaje subsuperficial en Parcelas n°3 y 4 ambas de la Higuera Segunda de los Fondos San Gregorio y El Faro. Drenaje de los Fondos San Gregorio y El Faro. (e-seia)	V́ctor Bernardo Olivos Ovalle	0,054	24-01-2008	Aprobado

Fuente: <http://seia.sea.gob.cl>

El listado anterior incluye un número no menor de solicitudes (22) relacionadas al transporte de sustancias peligrosas a través del país y 17 solicitudes relacionadas a tratamientos de aguas,

reflejando estas últimas requerimientos sanitarios para las industrias agropecuarias. Los montos de inversión relacionados están fuertemente influidos por el peso de la inversión de infraestructura eléctrica, proyecto de alcance interregional, y para cada sector los montos sumados son los siguientes:



Fuente: elaboración propia en base a <http://seia.sea.gob.cl>

Destaca el proyecto inmobiliario “Torres de Vaticano” de 400 viviendas acogándose al D.F.L. N°2, de la Ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria y al Subsidio del D.S. N°49 Fondo Solidario de elección de vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La ubicación informada es el Lote N°5 Restos de la Higuera N°1 Ex fundo el Vaticano, dentro del Límite Urbano y en actual ZU 6 de la ciudad de Curicó, la ubicación informada y estado se ilustra a continuación:

Figura III-6 Ubicación Proyecto Inmobiliario en el SEIA: Torres de Vaticano



El estado del proyecto a la fecha de la restitución aerofotogramétrica (Diciembre 2017) es de no iniciado, como se ve en la ilustración a la derecha.

Otro proyecto inmobiliario presentado al SEIA es “REGULARIZACIÓN VIÑEDOS DEL BOLDO II”, que es la construcción y habilitación de 249 viviendas, entre las poblaciones Villa el Boldo (ubicado en la avenida el Boldo) y Brisas del Boldo (Colindante a la Avenida Nueva América), cuyas zonificaciones son: ZU-7 y ZU-10, la ubicación informada y estado se ilustra a continuación:

Figura III-7 Ubicación Proyecto Inmobiliario en el SEIA: Viñedos del Boldo



El estado del proyecto a la fecha de la restitución aerofotogramétrica (Diciembre 2017) es de iniciado, como se ve en la ilustración a la derecha.

La inversión en proyectos que ingresan al SEIA es de bajo impacto en la comuna, y no existen sectores productivos o emprendimientos que pudieran variar esta tendencia neutra de crecimiento en la inversión de grandes proyectos.

I.1.4.- Proyectos en el Banco Integrado de Proyectos 2013-2018

A continuación se expone el listado de proyectos, publicados en el Banco Integrado de Proyectos, en la comuna en el sistema de inversión pública, en estado de aprobados (RS) en los últimos 5 años.

CÓDIGO BIP	DESCRIPCIÓN	ETAPA DE POSTULACION	INSTITUCIÓN FORMULADORA	COSTO TOTAL [M\$]	ESTADO ACTUAL
20162996-0	MEJORAMIENTO INTEGRAL ALAMEDA, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2013-EJECUCION	EJECUCION	MUNICIPALIDAD DE CURICO	1.525.374	EJECUTADO
20164835-0	MEJORAMIENTO RUTA J-65 SECTOR: CORDILLERILLA - POTRERO GRANDE Año y Etapa a Financiar: 2013-EJECUCION	EJECUCION	VIALIDAD MOP VII REGION DEL MAULE	3.731.812	EJECUTADO
20189912-0	CONSTRUCCION COLECTOR DE AGUAS LLUVIAS FREIRE Año y Etapa a Financiar: 2015-EJECUCION	EJECUCION	DIRECCION DE OBRAS HIDRAULICAS MOP VII REGION	1.202.011	EJECUTADO
20191138-0	MEJORAMIENTO AVDA. DIEGO PORTALES (EX CIRCUNV. NORTE) DE CURICO Año y Etapa a Financiar: 2014-EJECUCION	EJECUCION	SEREMI VIVIENDA VII REGION DEL MAULE	8.482.344	EN DISEÑO
20195432-0	CONSTRUCCION FISCALIA LOCAL DE CURICO Año y Etapa a Financiar: 2013-EJECUCION	EJECUCION	MINISTERIO PUBLICO	829.545	EJECUTADO
30057824-0	MEJORAMIENTO Y AMPLIACION SISTEMA DE APR TUTUQUEN Año y Etapa a Financiar: 2013-EJECUCION	EJECUCION	DIRECCION DE OBRAS HIDRAULICAS MOP VII REGION	387.667	EN DISEÑO
30069577-0	REPOSICION CENTRO DE SALUD FAMILIAR SOL DE SEPTIEMBRE, CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	EJECUCION	SERVICIO SALUD MAULE	4.087.559	EJECUTADO
30072435-0	CONSTRUCCION CONECCION LAUTARO-VILLOTA-ARGOMEDO CURICO Año y Etapa a Financiar: 2017-EJECUCION	EJECUCION	SEREMI VIVIENDA VII REGION DEL MAULE	14.418.064	EJECUTADO
30079196-0	CONSTRUCCION CICLOVÍAS EN LA CIUDAD DE CURICO Año y Etapa a Financiar: 2014-EJECUCION	EJECUCION	MUNICIPALIDAD DE CURICO	1.076.373	EJECUTADO
30081830-0	MEJORAMIENTO ESPACIOS PUBLICOS SANTOS MARTINEZ CURICO Año y Etapa a Financiar: 2015-DISEÑO	DISEÑO	SEREMI VIVIENDA VII REGION DEL MAULE	46.156	
30092559-0	RESTAURACION IGLESIA SAN FRANCISCO DE CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	DISEÑO	MUNICIPALIDAD DE CURICO	3.293.800	RS
30095392-0	MEJORAMIENTO EJE FREIRE - AVDA. ALESSANDRI EN CURICO Año y Etapa a Financiar: 2015-DISEÑO	DISEÑO	SEREMI VIVIENDA VII REGION DEL MAULE	179.757	EJECUTADO
30095392-0	MEJORAMIENTO EJE FREIRE - AVDA. ALESSANDRI EN CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	EJECUCION	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	22.865.606	
30100069-0	REPOSICION OFICINA CURICO DEL SRCEI Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	EJECUCION	SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION	1.039.094	
30100069-0	REPOSICION OFICINA CURICO DEL SRCEI Año y Etapa a Financiar: 2014-DISEÑO	DISEÑO	SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION	153.791	
30103888-0	RESTAURACION ESCUELA PRESIDENTE JOSÉ MANUEL BALMACEDA CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	DISEÑO	MUNICIPALIDAD DE CURICO	2.591.777	EJECUTADO
30103888-0	RESTAURACION ESCUELA PRESIDENTE JOSÉ MANUEL BALMACEDA CURICO Año y Etapa a Financiar: 2015-DISEÑO	DISEÑO	MUNICIPALIDAD DE CURICO	123.889	EJECUTADO
30104007-0	REPOSICION EDIFICIO DAEM CURICO Año y Etapa a Financiar: 2014-EJECUCION	EJECUCION	MUNICIPALIDAD DE CURICO	749.988	EJECUTADO
30114637-0	MEJORAMIENTO PARQUE CERRO CARLOS CONDELL, CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2018-DISEÑO	DISEÑO	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	105.467	EN EJECUCION
30117748-0	MEJORAMIENTO INTERCONEXION VIAL CENTRO ORIENTE, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2014-PREFACTIBILIDAD	PREFACTIBILIDAD	SECTRA	130.306	
30117766-0	REPOSICION EDIFICIO SERVICIOS PUBLICOS DE CURICO Año y Etapa a Financiar: 2017-EJECUCION	EJECUCION	MUNICIPALIDAD DE CURICO	8.305.730	EJECUTADO

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

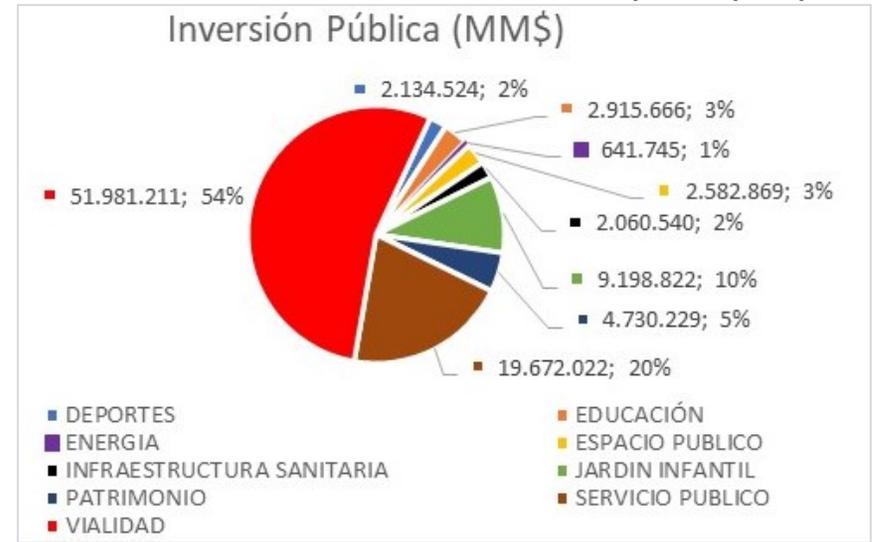
CÓDIGO BIP	DESCRIPCIÓN	ETAPA DE POSTULACION	INSTITUCIÓN FORMULADORA	COSTO TOTAL [M\$]	ESTADO ACTUAL
30119106-0	REPARACION MAYOR SANTUARIO EL CARMEN CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	EJECUCION	MUNICIPALIDAD DE CURICO	1.436.429	
30125603-0	CONSTRUCCION ALUMBRADO PUBLICO DIVERSOS SECTORES RURALES, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2016-EJECUCION	EJECUCION	MUNICIPALIDAD DE CURICO	641.745	EJECUTADO
30128553-0	REPOSICION HOSPEDERIA HOGAR DE CRISTO CURICO Año y Etapa a Financiar: 2017-EJECUCION	EJECUCION	MUNICIPALIDAD DE CURICO	1.181.116	EJECUTADO
30131167-0	MEJORAMIENTO PLAZA LUIS CRUZ DE CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2015-DISEÑO	DISEÑO	SEREMI VIVIENDA VII REGION DEL MAULE	35.053	EJECUTADO
30131167-0	MEJORAMIENTO PLAZA LUIS CRUZ DE CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	EJECUCION	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	870.819	EN EJECUCION
30136109-0	MEJORAMIENTO EJE AVENIDA DIEGO PORTALES 2° ETAPA, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-DISEÑO	PERFIL	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	117.728	EJECUTADO
30136728-0	MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN SERVICIO APR CHEQUENLEMU, CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2016-EJECUCION	EJECUCION	DIRECCION DE OBRAS HIDRAULICAS MOP VII REGION	281.471	
30138128-0	CONSTRUCCION JARDIN INFANTIL GALILEA, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2014-EJECUCION	PERFIL	MUNICIPALIDAD DE CURICO	156.836	EJECUTADO
30139223-0	CONSTRUCCION JARDIN INFANTIL CONAVICOOP, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2014-EJECUCION	PERFIL	MUNICIPALIDAD DE CURICO	156.836	RS
30142524-0	REPOSICION CON REUBICACIÓN J.I. RAYITO DE LUZ EX M.RODRIGUEZ CCO. Año y Etapa a Financiar: 2014-EJECUCION	PERFIL	MUNICIPALIDAD DE CURICO	208.272	EN EJECUCION
30243873-0	MEJORAMIENTO ACCESIBILIDAD SECTOR CAMINO A ZAPALLAR, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2016-PREFACTIBILIDAD	PREFACTIBILIDAD	SECTRA	123.500	EJECUTADO
30274872-0	CONSTRUCCION SAR BOMBERO GARRIDO, COMUNA DE CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2015-EJECUCION	EJECUCION	SERVICIO SALUD MAULE	1.084.482	EJECUTADO
30322222-0	MEJORAMIENTO NUDO CAMILO HENRIQUEZ, BALMACEDA Y B. GARRIDO DE CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-DISEÑO	DISEÑO	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	125.863	EN EJECUCION
30336878-0	CONSTRUCCION JARDIN INFANTIL JUNJI SANTA FE, COMUNA CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	EJECUCION	JUNTA NACIONAL JARDINES INFANTILES REGION DEL MAULE	1.320.590	EN EJECUCION
30363876-0	CONSTRUCCION JARDÍN INFANTIL JUNJI LOS ALMENDROS COMUNA CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2016-EJECUCION	EJECUCION	JUNTA NACIONAL JARDINES INFANTILES VII REGION	461.235	EJECUTADO
30374825-0	CONSTRUCCION SAR AGUAS NEGRAS, COMUNA DE CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2016-EJECUCION	EJECUCION	SERVICIO SALUD MAULE	974.316	EJECUTADO
30376422-0	CONSTRUCCION JARDIN INFANTIL JUNJI DON RODRIGO, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2017-EJECUCION	EJECUCION	JUNTA NACIONAL JARDINES INFANTILES VII REGION	731.934	EJECUTADO
30376474-0	CONSTRUCCION JARDIN INFANTIL JUNJI DON SEBASTIAN, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2016-EJECUCION	EJECUCION	JUNTA NACIONAL JARDINES INFANTILES VII REGION	936.224	EJECUTADO
30377476-0	CONSTRUCCION JARDIN INFANTIL JUNJI GALILEA II, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2017-EJECUCION	EJECUCION	JUNTA NACIONAL JARDINES INFANTILES VII REGION	731.949	EJECUTADO
30390624-0	MEJORAMIENTO ESTADIO ANFA LUIS HERNAN ALVAREZ, CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2017-EJECUCION	EJECUCION	MUNICIPALIDAD DE CURICO	2.134.524	EJECUTADO
30396174-0	CONSTRUCCION PROLONGACIÓN CALLE CARMEN, SECTOR LA MARQUESA, CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2017-EJECUCION	EJECUCION	SEREMI VIVIENDA VII REGION DEL MAULE	729.858	EJECUTADO
30400093-0	CONSTRUCCION CASA DEL ADULTO MAYOR CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	EJECUCION	MUNICIPALIDAD DE CURICO	1.020.005	EN EJECUCION

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

CÓDIGO BIP	DESCRIPCIÓN	ETAPA DE POSTULACION	INSTITUCIÓN FORMULADORA	COSTO TOTAL [M\$]	ESTADO ACTUAL
30405372-0	CONSTRUCCION JARDIN INFANTIL JUNJI MANUEL RODRIGUEZ ,COMUNA CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	EJECUCION	JUNTA NACIONAL JARDINES INFANTILES REGION DEL MAULE	1.222.066	EN EJECUCION
30441922-0	REPARACION MAYOR JARDIN INFANTIL ANGELITOS, COMUNA DE CURICO Año y Etapa a Financiar: 2016-EJECUCION	PERFIL	JUNTA NACIONAL JARDINES INFANTILES VII REGION	121.537	EJECUTADO
30449527-0	CONSTRUCCION SISTEMA DE EVAC, DE A.LL. COLECTOR CHOAPALOA, CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2018-DISEÑO	PERFIL	DIRECCION DE OBRAS HIDRAULICAS MOP REGION DEL MAULE	189.391	
30471337-0	CONSTRUCCION JARDIN INFANTIL JUNJI SARMIENTO, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	EJECUCION	JUNTA NACIONAL JARDINES INFANTILES REGION DEL MAULE	863.097	EN EJECUCION
30472539-0	AMPLIACION ANEXO LICEO POLITÉCNICO CURICO Año y Etapa a Financiar: 2016-EJECUCION	PERFIL	MUNICIPALIDAD DE CURICO	200.000	EJECUTADO
30480414-0	CONSTRUCCION JARDIN INFANTIL JUNJI LOS NICHES, CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	EJECUCION	JUNTA NACIONAL JARDINES INFANTILES REGION DEL MAULE	543.852	EN EJECUCION
30480867-0	REPOSICION JARDÍN INFANTIL GLOBITO DE CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	PERFIL	JUNTA NACIONAL DE JARDINES INFANTILES	1.133.807	EJECUTADO
30483215-0	CONSTRUCCION JARDIN INFANTIL JUNJI CONAVICOOP II, CURICÓ Año y Etapa a Financiar: 2017-EJECUCION	PERFIL	JUNTA NACIONAL JARDINES INFANTILES VII REGION	610.587	RS
30487269-0	REPOSICION COMPLEJO POLICIAL PDI CURICO Año y Etapa a Financiar: 2018-DISEÑO	PERFIL	POLICIA DE INVESTIGACIONES DE CHILE	246.396	

La proporción de proyectos que se solicita financiar en la fase de ejecución representan un 89% de los costos, y de acuerdo a la tipología de inversión, para establecer una tendencia en la inversión pública, destaca en número la cantidad de proyectos de jardines infantiles, 14 de 52 y los elevados montos de 2 proyectos de inversión de construcción y mejoramiento vial (Construcción Conexión Lautaro-Villota-Argomedo y Mejoramiento Eje Freire - Avda. Alessandri) que representan el 38% de la inversión total de los 5 años analizados. En el gráfico que se adjunta se ilustra la alta proporción de inversión en vialidad, más de la mitad (54%) , seguido de la inversión en edificaciones de servicios públicos (salud, oficinas, tribunales, etc.) que tienden al quinto del total (20%) y luego en tercer rango de importancia los jardines infantiles, con un 10%.

Gráfico de la inversión pública por tipo



I.1.5.- Nuevo Hospital de Curicó

El proyecto público de mayor impacto territorial es la construcción del nuevo hospital, que se licita el año 2015 en la modalidad pago contra recepción. Se adjudica en junio de 2016 a la empresa española OBRASCON HUARTE LAIN S.A. en la suma de M\$ 204.747.327 con un plazo de 1.460 días corridos. Esta inversión equivale a dos veces la inversión pública de los últimos 5 años y se desarrollará en un quinquenio y se imputa al Presupuesto del Servicio de Salud del Maule para el año 2016 y siguientes.

Se trata de un complejo hospitalario de alta complejidad de más de 100.000 m² distribuidos en nueve plantas, siete pisos sobre nivel suelo y 2 subterráneos, con una dotación de 400 camas y 12 pabellones quirúrgicos. Contempla cubrir una demanda de 300 mil personas, con un centro de especialidades médicas por lo que su impacto excede la ciudad de Curicó y se convertirá en un centro médico interprovincial.

Los nuevos flujos de personas y transporte que este generará están contemplados en los escenarios del Estudio de Actualización Plan de Transporte de Curicó, estudio que constituye un insumo vinculante para este PRC. La envergadura de esta inversión modifica la tendencia histórica de crecimiento de uso de suelo de equipamiento, aumentando la superficie del uso de suelo urbano en 100.000m² al año 2020, en circunstancias que al año 2014 ascendía a 35.352 m² para toda la ciudad.

Figura III-8 Ubicación Proyecto Nuevo Hospital de Curicó



El estado del proyecto a la fecha de la restitución aerofotogramétrica (Diciembre 2017) es de iniciado, como se ve en la ilustración a la derecha.

El sector donde se desarrolla el nuevo hospital refleja un cambio en la tendencia tradicional de concentración de equipamientos en el área central, moviendo hacia la periferia la localización de grandes equipamientos como es la Sede del Inacap que colinda con el futuro centro de Salud.

VII.3 Tendencias del sistema

Desde la perspectiva del contexto regional, la estructura territorial de poblamiento mantiene una tendencia histórica de concentración de población en Talca y Curicó, lo que sumado a comportamientos globales de concentración de habitantes en las ciudades indica que la tendencia no variará sino que tiende a profundizarse. Es así que la jerarquización de ciudades con mayor cobertura de servicios que atraen a la mayoría de la población regional se consolida, y en especial el rol de la ciudad de Curicó como centro de equipamientos y servicios para su

entorno rural y de ciudades próximas. En un escenario de mayor inversión y crecimiento económico la presión de uso de suelo urbano sobre la cabecera comunal se verá acentuada, tanto por requerimientos de equipamientos más sofisticados, como por nuevos habitantes que tenderán a privilegiar la migración hacia la ciudad, si no se ofrece un cambio en la provisión de oportunidades en los centros poblados que hoy dependen de Curicó.

La dinámica de los procesos de desarrollo productivo para la comuna de Curicó es optimista ya que durante los últimos años, las exportaciones han crecido a una tasa promedio anual del 8%, especializándose en el rubro frutícola. Sin embargo la diversificación de la base productiva y el fortalecimiento de las industrias tiende a debilitarse, agudizado por el cierre de la industria Pastas Suazo.

En cuanto a la tendencia demográfica, según los datos del censo 2017 tenemos la siguiente variación en las áreas a declarar urbanas en este PRC:

Variación intercensal 2002-2017

	Región Del Maule	Comuna De Curicó	Hab. Áreas Urbanas	Curicó	Sarmiento	La Obra	Los Niches	Cordillerilla	Bajo La Cuesta
Año 2002	908.097	119.585	101.670	93.447	3.888	1.165	2.006	1.164	S.I.
Año 2017	1.044.950	149.136	133.346	114.484	11.178	1.873	4.604	1.207	471
Variación (%)	15,07%	24,71%	31,16%	22,51%	187,50%	60,77%	129,51%	3,69%	-
Tasa Anual	1,00%	1,65%	2,11%	1,50%	12,50%	4,05%	8,63%	0,25%	-

Fuente: Censos 2002 y 2017, INE

Destaca en estos datos el crecimiento de Sarmiento, que casi se triplica, corroborando lo informado en el punto II.1.2.-Distribución territorial de la población comunal del informe de diagnóstico. Los datos actualizados indican que el sistema Curicó - Sarmiento suma un total de 125.662 habitantes y representa el 85,8% de los habitantes de las áreas que son urbanas, o se declararán en esa categoría según el PRC.

La variación intercensal es dispar en las localidades menores, desde 0,25% anual en Cordillerilla hasta 8,63% en Los Niches, y es significativamente diferente a lo observado en el período 1992-2002 . En ese intercenso (ver punto II.1.2.- op.cit) La Obra tenía tasas similares a las actuales, y similar a Cordillerilla que se estanca en este período. Los Niches ya presentaba una tasa superior a las otras localidades y esta tendencia se acentúa.

Los procesos inmobiliarios que gatillan dinámicas de desarrollo urbano demuestran una moderada tendencia al aumento de construcción de viviendas desde el año 2014, aunque la industria está marcada por un período de gran crecimiento entre el año 2011 y 2013 (de carácter excepcional debido a la reconstrucción post terremoto). Es importante destacar el cambio en la oferta, a partir del año 2012, cuando la edificación de departamentos comienza a tener una participación que se consolida. El año 2017, la edificación de departamentos participa del 27,7% de los permisos de edificación otorgados definiendo un modelo de proyecto inmobiliario consolidado. Con respecto a la distribución territorial de los proyectos inmobiliarios estos se concentran claramente en la ciudad de Curicó y especialmente en su periferia (ver en Diagnóstico punto III.1 SISTEMA DE CENTROS POBLADOS). Cabe destacar que el área más céntrica de Curicó no tiende a redensificarse, localizándose la nueva edificación en altura más al exterior.

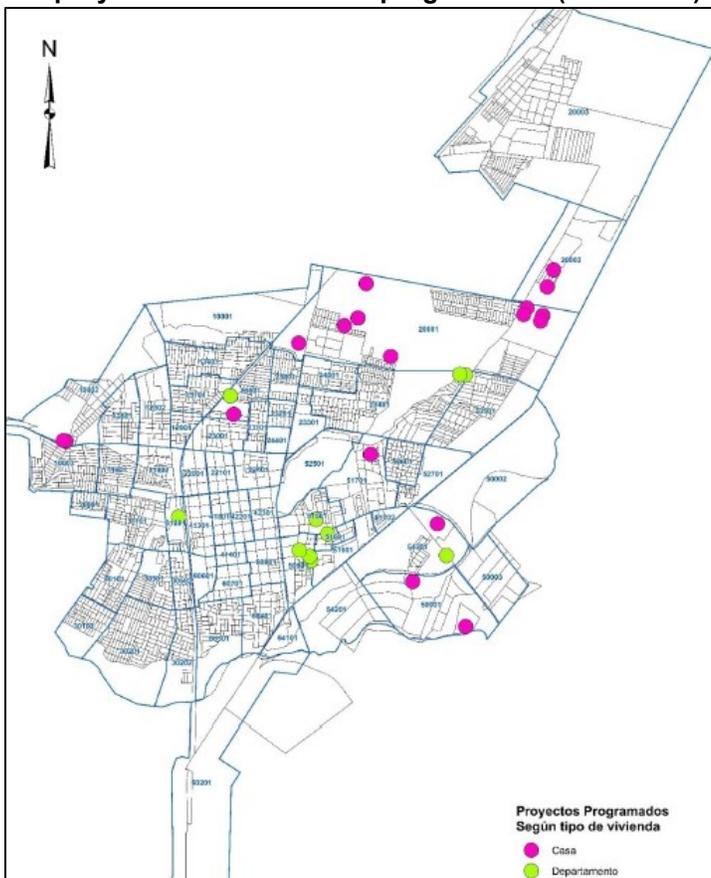
Las tendencias de crecimiento urbano en la ciudad de Curicó están marcadas desde el año 1970 por un crecimiento habitacional masivo en la periferia y una disminución de la densidad (ver en Diagnóstico punto III.2.1.- Sitio urbano y formas de crecimiento). Este comportamiento basado en la expansión residencial ha dado como resultado una expansión tipo mancha de aceite que deja

espacios sin ocupación y sin aumentar necesariamente los estándares de servicios urbanos. El cambio en la tendencia expansiva pasa por una modificación en la oferta inmobiliaria, que si bien ha incorporado moderadamente la presencia de opciones de departamentos, sigue reforzada en áreas periféricas.

Figura III-9 Localización de proyectos habitacionales programados (2005-2025)

En el análisis de proyectos programados entre el año 2005 al año 2025, del Estudio de Actualización Plan de Transporte de Curicó (ver Figura), se señala que estos en su mayoría corresponden a desarrollos inmobiliarios de viviendas individuales en sectores alejados del centro y los departamentos se localizan en áreas relativamente más cercanas al centro, evidenciando una mantención de la tendencia de crecimiento residencial.

La tendencia de aumento de consumo de otros usos de suelo se consolida a partir del período 2005-2010, y se refleja como un comportamiento persistente en el análisis de inversión y proyectos de impacto desarrollado precedentemente. La localización de industrias y bodegas es dispersa aunque tiende a ser periférica, particularmente a lo largo de la ruta 5 sur y en el sector de Sarmiento, pero su crecimiento no es significativo.



Fuente: Estudio de Actualización Plan de Transporte de Curicó

En el comportamiento de permisos del año 2017 a 2018 influye la incompatibilidad normativa del actual PRC en la zona centro, ZU1, período en que se han ingresado 61 solicitudes de permiso de obras de las cuales 30 corresponden a Obra nueva por 8.170 m², destacan en cuanto a destinos sólo una obra nueva destinada a vivienda. Esta situación no nos indica una tendencia si no que un problema específico que no ayuda a revertir la tendencia indicada en los párrafos precedentes.

En páginas siguientes se adjunta información entregada por la DOM:

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

DIRECCION	TIPO DE PERMISO	DESCRIPCION PERMISO	M2	ESTADO	ingreso
CARMEN N° 1014	1.- Permiso de Obra Menor.	AMPL. LOCAL COMERCIAL	281,06	OBSERVADO	2017
CARMEN N° 1014	1.- Permiso de Obra Menor.	ESTACIONAMIENTO	6,00	OBSERVADO	2017
YUNGAY N° 847 LOCAL 1.1	1.- Permiso de Obra Menor.	ESTACIONAMIENTO	7,92	OBSERVADO	2017
PEÑA N° 437	1.- Permiso de Obra Menor.	ESTACIONAMIENTO	27,1	OBSERVADO	2017
SARGENTO ALDEA N° 470	1.- Permiso de Obra Menor.	ESTACIONAMIENTO	14,51	OBSERVADO	2017
ESTADO N° 551	1.- Permiso de Obra Menor.	ESTACIONAMIENTO	7,92	OBSERVADO	2017
CARMEN N° 1014	1.- Permiso de Obra Menor.	ESTACIONAMIENTO	642,17	OBSERVADO	2017
MANUEL RODRIGUEZ 754-A	1.- Permiso de Obra Menor.	HABILITACION HELADERIA DOGGYS		OBSERVADO	2017
SARGENTO ALDEA N° 538	1.- Permiso de Obra Menor.	REMODELACION BANCO SCOTIABANK		OBSERVADO	2017
CHACABUCO N° 420	1.- Permiso de Obra Menor.	AMPL. BAÑO	77,41	OBSERVADO	2018
AVENIDA FREIRE N° 374	1.- Permiso de Obra Menor.	ESTRUCTURA PARA EQUIPO ELEVADOR	6,72	OBSERVADO	2018
MERCED N° 524-534	1.- Permiso de Obra Menor.	INSTALACION DE LETRERO		OBSERVADO	2018
YUNGAY N° 438	1.- Permiso de Obra Menor.	REG. ANTIGUA CUALQUIER DESTINO	99	EN REVISION	2018
AV. OHIGGINS N° 420	1.- Permiso de Obra Menor.	REG. ANTIGUA CUALQUIER DESTINO (REG. LOCALES Y OFICINAS)	187,63	EN REVISION	2018
MEMBRILLAR N° 465-C	1.- Permiso de Obra Menor.	REG. CONSTRUCCION ANTIGUA	254,25	OBSERVADO	2018
SARGENTO ALDEA N° 538	10.- Modificacion de Proyecto	MODIFICACION DE PROYECTO LOCAL COMERCIAL Y HOSTAL	291,01	OBSERVADO	2017
MEMBRILLAR N° 550	10.- Modificacion de Proyecto	MODIFICACION DE LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS	59,60	OBSERVADO	2018
ARGOMEDO N° 50	11.- Subdivision	SUBDIVISION	2035,96	OBSERVADO	2018
PEÑA N° 1103	17.- Ley N°19.537 de Copropiedad Inmobiliaria	COPROPIEDAD INMOBILIARIA EDIFICIO CERESULEA		OBSERVADO	2017
RODRIGUEZ N° 568	17.- Ley N°19.537 de Copropiedad Inmobiliaria	COPROPIEDAD INMOBILIARIA EDIFICIO DON LUCIANO		OBSERVADO	2018
CALLE CHACABUCO N° 895	20.- Ley 20.898 Regularizacion	REG. LOCAL COMERCIAL	99	OBSERVADO	2018
MEMBRILLAR N° 246	20.- Ley 20.898 Regularizacion	REG. VIVIENDA	103,11	OBSERVADO	2018
CALLE PRAT N° 673	21.- Ley 20.898 Regularizacion	REG. LOCAL COMERCIAL	64,33	OBSERVADO	2017
CALLE MERCED N° 580	21.- Ley 20.898 Regularizacion	REG. VIVIENDA	40,77	OBSERVADO	2017
CHACABUCO N° 670	21.- Ley 21.052 Establecimientos Educativos	REG. AMPL. COLEGIO JUAN TERRIER	529,23	OBSERVADO	2018
VILLOTA N° 60	4.- Autorización de Cambio de Destino	CAMBIO DE DESTINO A RESTAURANT		OBSERVADO	2017
RODRIGUEZ N° 905	4.- Autorización de Cambio de Destino	CAMBIO DE DESTINO HABITACIONAL A LOCAL COMERCIAL	158,96	OBSERVADO	2017
CARMEN N° 655	4.- Autorización de Cambio de Destino	CAMBIO DE DESTINO A EDUCACIONAL		OBSERVADO	2018
PEÑA N° 427	8.- Anteproyecto	ANTEPROYECTO DE AMPL. CONSULTAS MEDICAS	630,02	EN REVISION	2018
YUNGAY N° 263	8.- Anteproyecto	ANTEPROYECTO EDIFICIO	14,883	OBSERVADO	2018
VILLOTA N° 663	8.- Anteproyecto	LOCALES COMERCIALES	3823,29	OBSERVADO	2018
RODRIGUEZ N° 568	9.- Obra Nueva	AMPL. UNIVERSIDAD CATOLICA	123,48	OBSERVADO	2017
YUNGAY N° 633	9.- Obra Nueva	AMPL. Y ADECUACION LOCAL COMERCIAL Y BODEGA	196,9	OBSERVADO	2017
VIDAL N° 336	9.- Obra Nueva	CONSTRUCCION BODEGA	713	OBSERVADO	2017
VIDAL N° 336	9.- Obra Nueva	ESTACIONAMIENTO	5,74	OBSERVADO	2017
CALLE YUNGAY N° 263	9.- Obra Nueva	LOCAL COMERCIAL	298,24		2017
CALLE MANUEL RODRIGUEZ N° 1095	9.- Obra Nueva	LOCAL COMERCIAL	292,26	OBSERVADO	2017

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

DIRECCION	TIPO DE PERMISO	DESCRIPCION PERMISO	M2	ESTADO	ingreso
ESTADO N° 607	9.- Obra Nueva	LOCAL COMERCIAL	318,94	OBSERVADO	2017
CHACABUCO N° 261	9.- Obra Nueva	LOCAL COMERCIAL	465,97		2017
VIDAL N° 621	9.- Obra Nueva	LOCAL COMERCIAL	45,75	OBSERVADO	2017
MERCED N° 580	9.- Obra Nueva	LOCALES COMERCIALES	715,5	OBSERVADO	2017
CALLE ESTADO N° 630	9.- Obra Nueva	OFICINAS Y LOCAL COMERCIAL	654,36	OBSERVADO	2017
CALLE ARTURO PRAT N° 630	9.- Obra Nueva	OFICINAS Y LOCAL COMERCIAL	654,36	OBSERVADO	2017
VIDAL N° 450	9.- Obra Nueva	OFICINAS Y LOCAL COMERCIAL	654,36	OBSERVADO	2017
CARMEN N° 684	9.- Obra Nueva	PATIO YUNGAY, LOCALES COMERCIALES	600,31	OBSERVADO	2017
MERCED N° 315	9.- Obra Nueva	REG. VIVIENDA	40,77	OBSERVADO	2017
ARGOMEDO N° 66	9.- Obra Nueva	VIVIENDA	88,88	OBSERVADO	2017
YUNGAY N° 850 Y 852	9.- Obra Nueva	AMPL. OFICINAS	82,91	OBSERVADO	2018
CARMEN N° 836	9.- Obra Nueva	AMPL. OFICINAS	145,69	OBSERVADO	2018
VIDAL N° 336	9.- Obra Nueva	CONSTRUCCION DEPARTAMENTO	289,86	OBSERVADO	2018
CARMEN N° 1007	9.- Obra Nueva	CONSTRUCCION DEPARTAMENTO	289,86	OBSERVADO	2018
CARMEN N° 684	9.- Obra Nueva	ESTACIONAMIENTO	13,14	OBSERVADO	2018
SARGENTO ALDEA N° 485	9.- Obra Nueva	ESTACIONAMIENTO	8,4	OBSERVADO	2018
CALLE YUNGAY N° 818	9.- Obra Nueva	ESTACIONAMIENTO	7	EN REVISION	2018
ARTURO PRAT N° 150	9.- Obra Nueva	ESTACIONAMIENTO	8,25	EN REVISION	2018
YUNGAY N° 438	9.- Obra Nueva	ESTACIONAMIENTO	8,25	EN REVISION	2018
CALLE ESTADO N° 630	9.- Obra Nueva	LOCAL COMERCIAL	195,00	OBSERVADO	2018
YUNGAY N° 437	9.- Obra Nueva	LOCAL COMERCIAL	686,28		2018
CHACABUCO N° 831	9.- Obra Nueva	LOCALES COMERCIALES	290,55	OBSERVADO	2018
CALLE YUNGAY N° 1154	9.- Obra Nueva	REG. BODEGA	119,24	OBSERVADO	2018
CALLE MEMBRILLAR N° 465	9.- Obra Nueva	VIVIENDA	155,92	OBSERVADO	2018

VIII.- ESCENARIOS DE DESARROLLO COMUNAL

A partir del diagnóstico elaborado, y las tendencias identificadas, es posible proyectar escenarios de desarrollo territorial del sistema de centros poblados de la comuna de Curicó. En los siguientes tres escenarios se plantean los roles que asumen las áreas pobladas analizadas en este estudio, variando jerárquicamente en su centralidad (indicándose en los esquemas de 1ª jerarquía y decrecientes), se caracterizan sus áreas de influencia con crecimientos según densidades o destinos y los corredores asociados a la red vial estructurante.

VIII.1 Escenario tendencial

El escenario tendencial proyecta los roles que han asumido los diversos centros poblados de la comuna, identificando una determinada forma de desarrollo territorial que se consolida a lo largo de los últimos años y que en este escenario no se modifica. Esto quiere decir que la tendencia demográfica se mantiene y el peso relativo de cada área urbana no varía, por lo que las demandas futuras de suelo urbano en forma general reflejarían la distribución actual.

Se plantean entonces las siguientes situaciones:

- En este escenario, el área urbana de Curicó se proyecta principalmente hacia el norte, conformando una conurbación de Sarmiento que absorbe a esta última como periferia de la ciudad. Este no modifica la tendencia de despoblamiento del área céntrica de Curicó que se condice con el continuo crecimiento en extensión hacia la periferia. Los alrededores de la ruta 5 sur se consolidan con un rol productivo industrial diversificado, que incorporan a su vez núcleos a modo de subcentros conformados por grandes equipamientos, lo que aumenta su jerarquía a nivel provincial con equipamientos y servicios para el *hinterland* extra comunal.
- El territorio de la comuna tiene un borde de inflexión en la forma de ocupación del espacio rural hacia el oriente de la ruta 5, y en La Obra y Zapallar determina más claramente un borde suburbano que termina en este punto. Esta área, caracterizada por la proliferación de parcelas de agrado que corresponden en la práctica a un cono de altos ingresos de Curicó, se consolida y se proyecta hacia el espacio rural. El resto del territorio hacia el área cordillerana tiene un carácter eminentemente agrícola que este escenario refuerza con agroindustrias en el corredor en torno a la ruta J-65 hasta Los Niches.
- El área urbana de La Obra, y en general todo el borde ubicado inmediatamente al sur-oriente de la ruta 5 en torno a los caminos J-65 y J-615 se consolida con un crecimiento agro residencial donde proliferan las parcelaciones de agrado. En este sentido, la localidad de La Obra se configura como un sector dependiente de la ciudad y que mantiene una cierta diversidad de población según ingresos, distribuidas radialmente y con diversas tipologías residenciales. El área de mayor densidad sirve como una centralidad de pequeña escala para el entorno agrícola y suburbano al sur de la ruta 5. Es en torno a la ruta J-65, desde la ruta 5 hasta la localidad de Los Niches, en donde se configura a ambos lados del camino un corredor productivo de tipo agroindustrial.
- La localidad de Los Niches se consolidaría como un centro productivo al interior de la comuna de Curicó, sirviendo como polo atractor de inversiones agroindustriales. En este contexto, el área poblada de Los Niches se expande de forma moderada en los núcleos residenciales independientes que se identifican en la actualidad..
- Para el área urbana de Cordillerilla se mantiene un crecimiento moderado con urbanización y dotación de equipamientos acorde a esta expansión, lo que implica una jerarquía menor en el rol que la localidad asume dentro del sistema funcional de la comuna. En este sentido,

Cordillerilla sigue consolidando un carácter residencial que radica población para las explotaciones agrícolas cercanas.

- El modelo tendencial implica para Bajo la Cuesta una mantención de un status semi rural, con una jerarquía de servicios muy menor en relación a las otras localidades.

Figura III-10. Escenario tendencial de desarrollo comunal de Curicó



Fuente: Elaboración propia

En este escenario, las demandas de suelo urbano, en término generales y sin considerar una distribución de densidades diferenciadas, se manifestaría de la siguiente manera:

Estimación de consumo de suelo para horizonte 20 años en escenario tendencial

	TOTAL AREAS URBANAS	CURICÓ Y SARMIENTO	LA OBRA	LOS NICHES	CORDI- LLERILLA	BAJO LA CUESTA
Peso demográfico año 2017	89,73%	93,91%	1,40%	3,44%	0,90%	0,35%
Estimación de demanda	478,00	448,87	6,69	16,45	4,31	1,68

(1) Ver punto Estimación de demanda de suelo

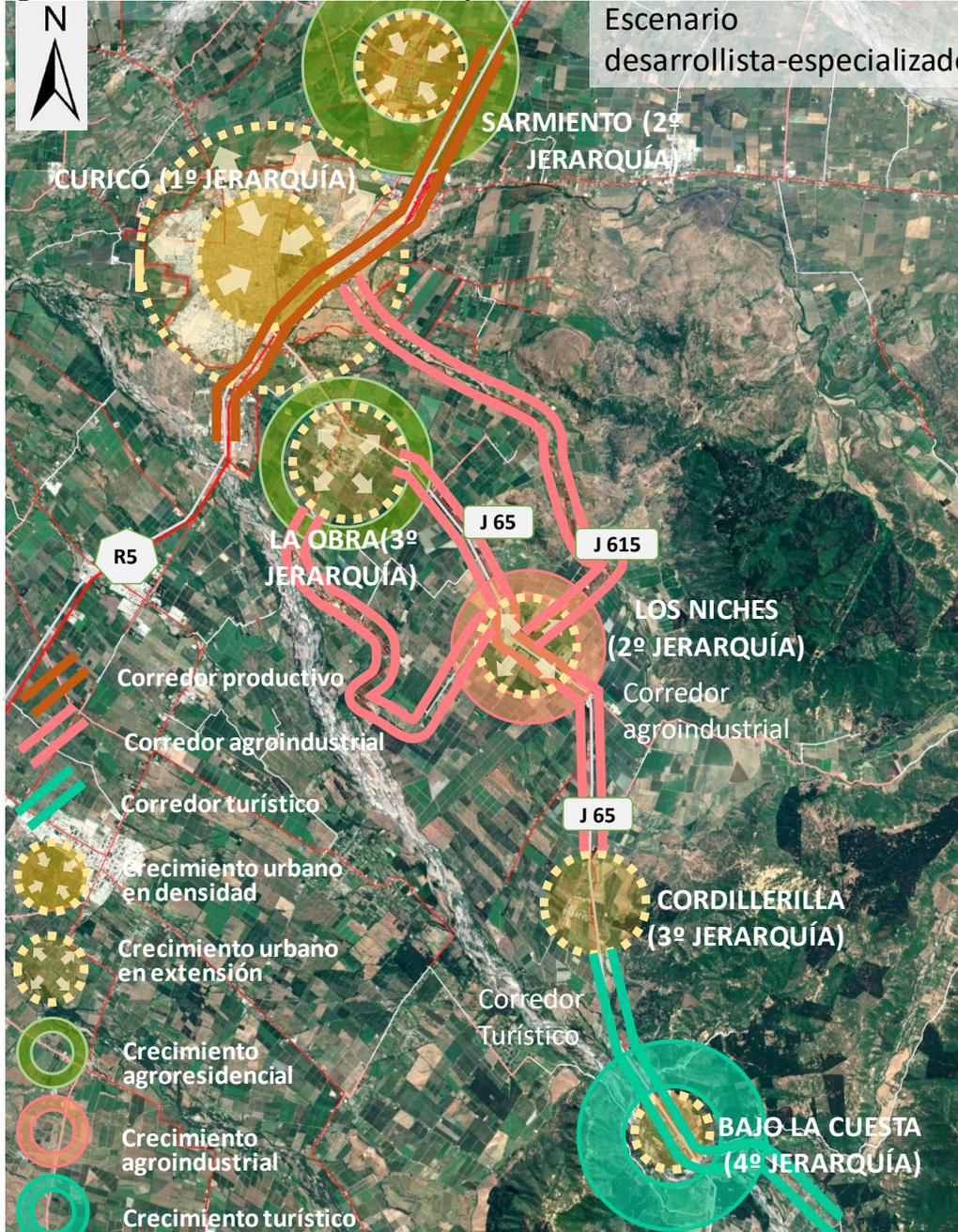
VIII.2 Escenario desarrollista-especializado

Este escenario acoge y desarrolla en su máxima expresión las fortalezas y oportunidades reconocidas en el diagnóstico, promoviendo una comuna donde las áreas urbanas asumen roles específicos y complementarios, a la vez que se superan las principales restricciones. Se definen las siguientes orientaciones:

- Dentro de este escenario, la ciudad de Curicó revierte su tendencia de pérdida de población en el área central, avanzando hacia una compacta con una densificación de escala moderada para renovar y repoblar el centro de la ciudad. Complementario al crecimiento en densificación, se controla el crecimiento en extensión de Curicó.
- Respecto a la localidad de Sarmiento, esta opción no la considera como una extensión residencial de Curicó sino que se consolida como un área complementaria con identidad propia, y que avanza en configurar su propio proceso de densificación. En los alrededores de Sarmiento, se fomenta la consolidación de un borde baja densidad a partir del cual se evita la conurbación entre Curicó y Sarmiento.
- En torno a la ruta 5 sur, y al igual que en el resto de los escenarios, se conforma un corredor diversificado de usos productivos y de grandes equipamientos, manteniendo la jerarquía a nivel provincial de la ciudad.
- En este escenario, el área urbana de La Obra se consolida y crece moderadamente en extensión, alcanzando adecuados niveles de integración socioespacial, configurando una dotación de equipamientos y servicios. Se restringe la proliferación de parcelas de agrado reforzando formas de crecimiento planificado en La Obra que conforman una unidad urbana que no es absorbida funcionalmente por Curicó sino que sume un rol complementario dentro del sistema comunal de centros poblados, asociado a las demandas del entorno rural y suburbano.
- La localidad de Los Niches y su entorno configuran corredores especializados para la localización de agroindustrias y en este marco, el área urbana se consolida con un crecimiento moderado radicando a la población empleada de este sector productivo, con un modelo de desarrollo urbano que favorece la consolidación de infraestructura y espacios de encuentro para los diversos sectores discontinuos en la trama de la ciudad. En este escenario se consolida el rol de Los Niches como centro de equipamientos destinados a servir a todo el entorno rural, suburbano y a las áreas urbanas ubicadas al sur de ella. Los corredores productivos que se configuran en torno a la localidad de Los Niches son en la ruta J-65, que se proyecta al menos entre las localidades de La Obra y Cordillerilla, por la ruta J-615 hacia Zapallar y en una futura conexión sur de la ruta J-665 (que sale en La Obra) con el camino J-679.
- La localidad de Cordillerilla consolida su rol de espacio residencial asociado a la radicación de trabajadores agrícolas de los entornos rurales en que se inserta. Sin embargo, dicho rol se ve complementado con la implementación de un corredor turístico hacia el área cordillerana y relacionado con las áreas tradicionales de esparcimiento rural de la comuna.

- Bajo la Cuesta asume un rol de provisión de servicios turísticos principalmente asociados a los elementos de valor paisajístico y natural de la precordillera de Curicó, y que encuentran en estas áreas urbanas su puerta de acceso. En este sentido, la provisión de servicios turísticos permitiría desarrollar una centralidad diversificada, así como la habilitación de espacios públicos e infraestructura tanto para la población local como la visitante.

Figura III-11. Escenario desarrollista- especializado de desarrollo territorial de Curicó



Fuente: Elaboración propia

En este escenario, las demandas de suelo urbano se conducen, y sin considerar una distribución de densidades diferenciadas, la planificación busca distribuir un crecimiento menos concentrado en Curicó – Sarmiento, lo que se traduce en una redistribución del peso demográfico futuro:

Estimación consumo de suelo en horizonte 20 años escenario desarrollista

	TOTAL AREAS URBANAS	CURICÓ Y SARMIENTO	LA OBRA	LOS NICHES	CORDI-LLERILLA	BAJO LA CUESTA
Peso demográfico año 2017	89,73%	93,91%	1,40%	3,44%	0,90%	0,35%
Peso demográfico planificado	90%	90%	3%	4%	2%	1%
Estimación de demanda planificada	478,00	430,20	14,34	19,12	9,56	4,78

(1) Ver punto Estimación de demanda de suelo

VIII.3 Escenario intermedio

Este escenario corresponde a una versión intermedia entre los escenarios tendencial y desarrollista-especializado, y supone un acercamiento más realista que aprovecha algunas de las oportunidades y fortalezas identificadas en el diagnóstico, y modifica las tendencias negativas existentes conduciendo el desarrollo territorial hacia un modelo más equilibrado y eficiente que reconoce la especialización de cada centro urbano a partir de sus ventajas comparativas. La opción de desarrollo intermedia implica las siguientes situaciones:

- Para la ciudad de Curicó es necesaria una modificación en la tendencia de despoblamiento del centro, lo que implica implementar estrategias de renovación que densifiquen, con las limitaciones necesarias para incorporar consideraciones ambientales y patrimoniales pertinentes. Este escenario da lugar a continuar el proceso de crecimiento en expansión, apuntando a la configuración de una periferia urbana con una apropiada dotación de equipamientos e infraestructura.
- La localidad de Sarmiento se promueve como una unidad con identidad propia, que avanza en la dotación y diversificación de equipamientos, a la vez que sostiene un proceso de crecimiento en extensión que no alcanza a significar una conurbación con el área céntrica de Curicó. El espacio intersticial entre ambas localidades se desincentiva como espacio de urbanización prioritaria, privilegiando la consolidación y densificación de las áreas centrales. En este sentido, el espacio entre Curicó y Sarmiento se consolida como una franja suburbana de muy baja densidad.
- Al igual que en los escenarios anteriores, en el entorno de la ruta 5 sur se consolida un corredor productivo, que coexiste con nodos de equipamientos. En torno a la ruta J-65 se consolida un corredor agroindustrial donde se promueve la localización de industrias complementarias a la actividad frutícola, lo que se asocia a la radicación de mano de obra en las localidades del sistema. A medida que avanza al sur de Los Niches el corredor es más agrícola y los asentamientos cumplen como labor principal la radicación de población asociada a la pequeña y mediana explotación agrícola de sus inmediaciones. Se refuerza la centralidad de Los Niches con un corredor por la ruta J-615 hacia Zapallar. Hacia el oriente surge un corredor turístico que nace en Bajo La Cuesta.
- Para La Obra se promueve la consolidación de un área urbana compacta que avance en la integración de sus diversas tipologías residenciales a través de espacios públicos y equipamientos. En este escenario La Obra permanece absorbido funcionalmente por la proximidad de Curicó en lo que respecta a equipamientos de escala comunal e intercomunal, pero se consolida como centralidad de escala local y para su entorno rural y suburbano. En lo que respecta a la parcelación de agrado en los alrededores de La Obra, dicha tendencia se asume como existente fuera de las áreas urbanas, pero es desincentivada dentro del radio urbano, promoviendo un área urbana compacta.

- La localidad de Los Niches se consolida y promueve como un nodo productivo y de equipamientos de escala comunal que sirve como fuente de empleo y centro de abastecimiento y servicios para las áreas urbanas ubicadas al sur por la ruta J-65, como para la población dispersa en el territorio rural de la comuna al sur de La Obra. El desarrollo del área urbana de la localidad de Los Niches en una jerarquía mayor dentro del sistema imperativamente va de la mano con la dotación de infraestructura, equipamientos y espacios públicos que promuevan la integración de los diversos sectores residenciales en lugares de encuentro urbanos.

Figura III-12. Escenario intermedio de desarrollo territorial de Curicó



Fuente: Elaboración propia

- Para Cordillerilla este escenario consolida el rol residencial que tendencialmente ha asumido, avanzando en el desarrollo de una trama urbana compacta y continua, la dotación y diversificación de equipamientos menores, así como la provisión de áreas verdes y espacios de encuentro.
- La localidad de Bajo la Cuesta asume el rol complementario de polo turístico, aprovechando las ventajas comparativas que ofrece su cercanía al sector precordillerano de la comuna. La actividad turística, aunque incipiente, puede aportar a la consolidación de la trama urbana de Bajo la Cuesta, incorporando diversos servicios urbanos que ayuden a la configuración del área urbana, permitiendo disminuir su condición de aislamiento.

En este escenario, las demandas de suelo urbano se conducen a una distribución moderadamente planificada, y sin considerar densidades diferenciadas, se manifestaría así:

Estimación de consumo de suelo en horizonte 20 años escenario intermedio

	TOTAL AREAS URBANAS	CURICÓ Y SARMIENTO	LA OBRA	LOS NICHES	CORDILLERILLA	BAJO LA CUESTA
Peso demográfico año 2017	89,73%	93,91%	1,40%	3,44%	0,90%	0,35%
Peso demográfico planificado	90%	92%	1,50%	4,00%	2,00%	0,50%
Estimación de demanda planificada	478,00	439,76	7,17	19,12	9,56	2,39

(1) Ver punto Estimación de demanda de suelo

IX.- VISIÓN DE DESARROLLO COMUNAL

La visión de desarrollo (deseada y posible) constituye la base para establecer los lineamientos de desarrollo territorial lo que implica, en primer lugar, que la visión a definir sea prospectiva, expresando la voluntad de cambio respecto de rasgos y tendencias actuales que se quiere superar, así como debe identificar oportunidades y apoyarse en ellas para proponer los cambios que se postulan. Por último, la visión de desarrollo a definir debe ser sustentable, apuntando a ser socialmente equitativa, ambientalmente sana y económicamente productiva.

El siguiente cuadro, sintetiza los aspectos centrales del ejercicio de construcción de la visión de desarrollo que se plantea sobre la base del diagnóstico.

CONSTRUCCIÓN DE LA VISIÓN DE DESARROLLO DE LA COMUNA	
FODA	Análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas a partir de elementos centrales del diagnóstico.
Análisis de Competitividad	Aspectos diferenciadores respecto de otras comunas y ciudades, a desarrollar como oportunidades competitivas
Nueva imagen de comuna	Definición de una imagen objetivo o visión de desarrollo (versión renovada de la comuna que expresa las potencialidades identificadas).

IX.1 FODA comuna Curicó

En el siguiente cuadro se sintetizan los elementos centrales del diagnóstico, cuyos datos y fuentes se detallan en el informe correspondiente en sus capítulos de diagnósticos por componentes y de estudios especiales, complementándose la fase prospectiva de esta etapa. Por consiguiente, se incorpora a su vez las dimensiones levantadas para el reconocimiento de tendencias y escenarios. Este análisis se desarrolla a nivel comunal, avanzando a levantar los componentes que serán cruciales para la elaboración de una visión de desarrollo territorial.

Síntesis FODA comunal Curicó

Fortalezas
<ul style="list-style-type: none"> - El mayor poblamiento y flujo de actividades económicas se desarrolla en el valle central, donde se emplaza Curicó con una jerarquía y escala similar a la de la capital regional. - Importante rol del área urbana de Curicó como centro de equipamientos y servicios para su entorno rural. - Suelos de gran productividad agrícola y tecnificación del rubro sostienen tendencia creciente en exportación del rubro frutícola. - Existe suelo disponible para el crecimiento urbano en todas las áreas urbanas. - Entorno agrícola de alto valor paisajístico configura la identidad local del tipo rural y mantiene viva la cultura campesina.

Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> - Convergencia de centros poblados en torno a ruta 5 potencia corredores productivos y grandes equipamientos en la ciudad de Curicó. - Diversidad de centros poblados permite que estos asuman roles complementarios que sirven al área rural. - Cursos hídricos naturales y artificiales pueden constituir elementos configuradores del paisaje urbano. - Existencia de sectores precordilleranas con belleza paisajística que potencialmente pueden asumir un rol turístico. - Mercado inmobiliario ha consolidado oferta de departamentos como modelo de proyecto residencial, lo que permite densificar. - En un escenario de crecimiento económico, se pueden promover iniciativas de renovación en el área céntrica de Curicó donde hay disponibilidad de suelo.

Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> - Estructura de centros poblados marcadamente lineal en torno a la ruta J-65 satura esta ruta y provoca aislamiento hacia el oriente de la comuna. - Alta dependencia funcional de los asentamientos menores y habitantes rurales respecto a la ciudad de Curicó. - Crecimiento de la ciudad de Curicó en extensión se ha desarrollado con bajos estándares de servicios urbanos. - Línea Férrea genera una segmentación física y socioeconómica en la ciudad de Curicó. - La expansión urbana ha traspasado la ruta 5 – sur y esta constituye una barrera para el acceso a los servicios urbanos de la ciudad - Tramas urbanas disgregadas en localidades menores de la comuna no conforman unidades continuas. - Escasa dotación de equipamientos, áreas verdes, espacios de encuentro en localidades menores de la comuna. - Poca infraestructura fuera del eje de la ruta 5 en el valle central concentra actividades económicas en torno a dicha vía.

Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Alta gravitación de Curicó puede significar la absorción funcional y pérdida de identidad de Sarmiento y La Obra. - Colapso de vialidad urbana y pérdida de calidad de vida asociada al tamaño de la ciudad. - Pérdida de suelo agrícola por zonas de extensión del PRI, crecimiento bajo forma de parcelas de agrado y consolidación de espacios no planificados. - Consolidación de un casco histórico monofuncional y subutilizado. - Despoblamiento de localidades rurales y asentamientos menores provocando desplazamientos mayores de la mano de obra para las actividades agrícolas, . - Debilitamiento de la base productiva industrial y especialización de la producción en monocultivos, aumentando la dependencia del comercio exportador . - Pérdida de elementos de valor patrimonial y sus entornos por procesos de renovación.

Fuente: Elaboración propia

IX.2 Visión contenida en Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO)⁵²

Como se ha analizado en el diagnóstico del presente estudio, el PLADECO de la comuna de Curicó se encuentra vigente para el periodo 2017 – 2024 y corresponde a un instrumento indicativo que orienta el desarrollo y la inversión comunal. Este instrumento avanza desde el levantamiento de un diagnóstico, a partir del cual se desarrolla una imagen objetivo y una estrategia para alcanzarla, la cual se compone de lineamientos, objetivos y líneas de acción, las cuales se materializan por último en estudios, programas y proyectos.

Dada la naturaleza indicativa e integrada del PLADECO, la definición de su imagen objetivo es un insumo sumamente relevante para la construcción de la visión del Plan Regulador Comunal de Curicó, puesto que en dicha imagen objetivo se plasma las aspiraciones de la sociedad respecto del desarrollo de su comuna, incluyendo las potencialidades y vocaciones que permiten alcanzar dicha imagen.

El PLADECO vigente para Curicó establece la siguiente imagen objetivo:

“Curicó comuna para vivir, se proyecta como un lugar amable e integrado.

Tendrá mejores condiciones de conectividad vial, crecerá de manera planificada, privilegiando el desarrollo de ciclovías, obras de mejoramiento del espacio público y de equipamiento comunal. Será una comuna más segura, más participativa, con menos contaminación y con mejores condiciones de habitabilidad en los sectores rurales.

Curicó forjará su desarrollo económico fortaleciendo los servicios, el comercio, la actividad agrícola, la vitivinicultura y el turismo, vinculando el campo con la ciudad, las tradiciones y la modernidad, resguardando su escala humana.

La comunidad rescatará y valorará su patrimonio cultural material e inmaterial, así como también habrá mayores espacios para el desarrollo de la cultura y las artes, las actividades deportivas y recreativas en los barrios.

Finalmente, Curicó logrará ser una comuna con un crecimiento armónico, en donde sus habitantes estarán orgullosos de ser curicanos, siendo reconocido en el país como un lugar grato para vivir y visitar.”

Como se verifica en el texto presentado, la imagen objetivo de Curicó releva su rol residencial, fomentándose como una comuna que mejora su calidad de vida. Respecto a otras dimensiones de orden territorial, se incorporan con alta jerarquía las dimensiones urbanas asociadas a la conectividad, el equipamiento y los espacios públicos. Consideraciones respecto al hinterland rural y asociadas a las localidades menores, refieren principalmente a las mejoras en la habitabilidad de dichos asentamientos, el resguardo patrimonial ambiental y cultural, y el potenciamiento de las actividades agrícolas, vitivinícolas y turísticas.

IX.3 Análisis de competitividad

Para establecer las oportunidades competitivas en la comuna de Curicó, respecto del resto de las comunas de la provincia homónima (Hualañé, Licantén, Molina, Rauco, Romeral, Sagrada Familia, Teno, Vichuquén), se definen parámetros cualitativos que permiten identificar la oferta diferenciadora de la comuna en términos de sus particularidades territoriales.

⁵² Fuente: PLADECO 2017-2024

Análisis de competitividad de comuna en provincia de Curicó

Factores diferenciadores	Oportunidades competitivas
Comuna con mayor porcentaje de población urbana en la provincia.	Comuna que al concentrar población permitirá brindar de forma eficiente una mayor y diversa oferta de servicios urbanos.
Principal área urbana que mantiene escala caminable y buen estándar de calidad de vida.	Nivel de calidad de vida atraerá nueva residencia dentro de su entorno intercomunal.
Alta concentración de equipamientos y servicios de escala intercomunal.	Ciudad y comuna de Curicó proyectará su rol jerárquico, avanzando en la diversificación de sus servicios
Escala de urbanización, mantiene un nivel alto respecto a la provincia	
Relación de la principal área urbana de la comuna con la ruta 5 sur favorece su integración con el resto del territorio nacional	En torno a ruta 5 se pueden configurar y proyectar corredores productivos especializados, sí como corredores de servicios y equipamientos, o posible Bypass por sector oriente.
Alta presencia de elementos de valor patrimonial tangible e intangible en áreas urbanas.	Áreas urbanas con identidad propia favoreciendo el arraigo de la población local
Asentamientos emplazados en valle irrigado de alta productividad agrícola.	Sostenido aumento en la productividad, lo que de la mano de la adecuada conectividad interregional, permite conformar polos productivos especializados.
Suelos con mayor capacidad agrícola en la región	
Inserción en entorno agrario y precordillerano.	Potencial desarrollo de industria eco y agro turismo.

Fuente: Elaboración propia

Como se verifica en la tabla presentada, la hegemonía de Curicó dentro de su entorno intercomunal provincial y regional es alta. Es el nivel de urbanización, la presencia de equipamientos, servicios y actividades económicas, la principal condición que otorga competitividad a la comuna de Curicó, permitiéndole ser una comuna atractiva para la localización tanto de residencia como de actividades productivas y con ello fuentes de empleo.

Referido particularmente a la actividad productiva, la relación de la cabecera comunal, y sus extensiones, en los alrededores de la ruta 5 sur, y a la vez dentro de los suelos con mejor capacidad productiva de la región, da lugar a una configuración virtuosa de explotaciones agrícolas de diversa escala y polos de producción agroindustrial insertos en una trama de pequeños asentamientos urbano-rurales los cuales a su vez orbitan en torno a la centralidad hegemónica de la ciudad de Curicó. Esta relación de actividades económicas primarias (extractivas), secundarias (industriales) y terciarias (de servicios) se dan lugar en una proximidad que tiene en los alrededores de la ciudad de Curicó su máxima expresión, y que se potencian por el alto grado de accesibilidad que le otorga la inserción en la ruta panamericana.

Otro aspecto diferenciador de la comuna de Curicó en relación a su entorno intercomunal, corresponde a la escala de la ciudad de Curicó, que se mantiene en una alta jerarquía a nivel provincial, pero sin una expresión irreversible de externalidades negativas comunes en ciudades grandes y o áreas metropolitanas de Chile. Las externalidades frecuentes en conglomerados urbanos mayores son congestión vehicular excesiva, contaminación, segregación socioespacial, destrucción de patrimonio, híper-densificación, etc. que se expresan aún débilmente en la ciudad de Curicó. Esta condición es ampliamente reconocida en el diagnóstico del PLADECO 2017-2024

y es una ventaja considerable respecto a las demás áreas urbanas de la provincia en lo que refiere a la capacidad de atraer población.

De forma complementaria, la existencia de elementos de valor patrimonial cultural: zonas, monumentos, inmuebles, etc., así como espacios públicos y áreas verdes significativas insertas en la trama urbana, consolidan un entorno urbano con una identidad marcada que genera arraigo en su población, y permite avanzar en una renovación urbana direccionada hacia el respeto de dichos elementos.

IX.4 Definición de visión de desarrollo del Plan

La visión de desarrollo que se propone como guía para el Plan Regulador Comunal de Curicó, elaborada a partir de las síntesis del diagnóstico y análisis de competitividad urbana de la comuna, corresponde a una imagen clara que sirva de orientadora para el tipo de territorio comunal que se buscará articular mediante este instrumento, optimizando las fortalezas y oportunidades de ámbito territorial ya existentes en la comuna, y avanzando a solucionar las debilidades y mitigar las amenazas detectadas. En este sentido, la visión resume los componentes a los que debe apuntar el sistema de áreas urbanas en un escenario que reconoce las tendencias existentes, buscando encausarlas hacia un óptimo deseado, a la vez reconociendo las limitaciones tanto propias del instrumento como inherentes a las dinámicas de gestión e inversión en el territorio; de los escenarios previamente consultados, se toma como marco el intermedio, diseñado como óptimo y realista para el sistema urbano de Curicó.

La visión de desarrollo del Plan toma como base los anhelos de la comunidad Curicana expresados en la imagen objetivo del PLADECO 2017 – 2024, avanzando en complementar dicha imagen con lineamientos específicos que se puedan traducir a objetivos específicos de planificación urbana. De forma complementaria, la visión de desarrollo se hace cargo de las ventajas del sistema urbano de Curicó respecto a sus comunas vecinas, potenciando y desarrollando aquellas oportunidades competitivas, en el marco del escenario previamente identificado como óptimo para la realidad comunal.

Atendiendo a las consideraciones presentadas, la visión de desarrollo propuesta para el Plan Regulador Comunal de Curicó es:

“Curicó consolida un territorio comunal sustentable e integrado, que articula una matriz productiva diversificada con áreas urbanas con altos estándares de calidad de vida y expansión controlada que evita la pérdida de suelo agrícola.

Las áreas urbanas de la comuna se desarrollan asumiendo jerarquías, roles y funciones diferenciadas que fomentan su identidad y complementan corredores productivos y turísticos que atraviesan el territorio comunal.

El área urbana de Curicó se consolida como una importante centralidad de nivel regional, y promueve un crecimiento urbano contenido, complementado con un proceso de renovación urbana de su zona céntrica. El desarrollo urbano avanza en la consolidación de una ciudad a escala humana con alto nivel de calidad de vida y con resguardo de elementos de valor patrimonial cultural y ambiental existentes.

Las localidades menores de la comuna se consolidan en torno a espacios de encuentro y zonas equipadas que permiten integrar las diversas unidades residenciales, avanzando en compatibilizar usos productivos con áreas residenciales”.

CAPITULO IV ACUERDOS PARA EL PLAN	IV-3
I.- MARCO METODOLÓGICO	IV-3
II.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN	IV-5
II.1 OBJETIVOS DE PLANIFICACION PARA LAS LOCALIDADES.....	IV-5
II.2 OBJETIVOS PARA LA CIUDAD DE CURICO	IV-7
III.- IMAGEN OBJETIVO	IV-10
III.1 Marco de la visión del desarrollo comunal	IV-10
III.2 Visión del desarrollo urbano para la ciudad de Curicó	IV-11
III.3 Visión del desarrollo urbano para la localidad de La Obra	IV-14
III.4 Visión del desarrollo urbano para la localidad de Los Niches.....	IV-14
III.5 Visión del desarrollo urbano para la localidad de Cordillerilla.....	IV-15
III.6 Visión del desarrollo urbano para la localidad de Bajo La Cuesta.....	IV-16
IV.- ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	IV-17
IV.1 ALTERNATIVAS PARA LA CIUDAD DE CURICÓ.....	IV-17
IV.1.1.- Elementos constitutivos.....	IV-17
IV.1.2.- Alternativa A: Monocéntrica - expansiva.	IV-19
IV.1.3.- Alternativa B: Policéntrica – concentrada	IV-20
IV.1.4.- Alternativas para elementos constitutivos.....	IV-21
IV.2 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS PARA LOCALIDADES MENORES.....	IV-28
IV.3 ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIDAD DE LA OBRA.....	IV-29
IV.3.1.- Alternativa A.....	IV-29
IV.3.2.- Alternativa B:.....	IV-30
IV.4 ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIDAD DE LOS NICHES.....	IV-31
IV.4.1.- Alternativa A.....	IV-31
IV.4.2.- Alternativa B:.....	IV-32
IV.5 ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIDAD DE CORDILLERILLA.....	IV-34
IV.5.1.- Alternativa A.....	IV-34
IV.5.2.- Alternativa B:.....	IV-35
IV.6 ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIDAD DE BAJO LA CUESTA	IV-36
IV.6.1.- Alternativa A.....	IV-37
IV.6.2.- Alternativa B:.....	IV-38
V.- CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS	IV-40
V.1 LOCALIDAD DE CURICÓ	IV-40
V.2 LOCALIDAD DE LA OBRA	IV-41
V.3 LOCALIDAD DE LOS NICHES	IV-43
V.4 LOCALIDAD DE CORDILLERILLA.....	IV-45
V.5 LOCALIDAD BAJO LA CUESTA	IV-46

VI.-	FORMULACIÓN DE ALTERNATIVAS SELECCIONADAS	IV-48
VI.1	ALTERNATIVA CONSENSUADA PARA LA CIUDAD DE CURICÓ.....	IV-48
VI.2	ALTERNATIVA CONSENSUADA PARA LA LOCALIDAD DE LA OBRA.....	IV-51
VI.3	ALTERNATIVA CONSENSUADA PARA LA LOCALIDAD DE LOS NICHES.....	IV-52
VI.4	ALTERNATIVA CONSENSUADA PARA LA LOCALIDAD DE CORDILLERILLA	IV-54
VI.5	ALTERNATIVA CONSENSUADA PARA LA LOCALIDAD DE BAJO LA CUESTA .	IV-56

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura IV-1	Escenario de planificación territorial para la comuna de Curicó	IV-10
Figura IV-2	Imágenes de referencia para la ciudad de Curicó.....	IV-12
Figura IV-3	Imágenes de referencia para la ciudad de Curicó	IV-13
Figura IV-4	Expresión gráfica de imagen objetivo para la ciudad de Curicó	IV-13
Figura IV-5	Expresión gráfica de imagen objetivo para la localidad de La Obra	IV-14
Figura IV-6	Expresión gráfica de imagen objetivo para la localidad de Los Niches	IV-15
Figura IV-7	Expresión gráfica de imagen objetivo para la localidad de Cordillerilla	IV-15
Figura IV-8	Expresión gráfica de imagen objetivo para la localidad de Bajo La Cuesta	IV-16
Figura IV-9	Imágenes de referencia para las localidades.....	IV-16
Figura IV-10	Alternativa A de estructuración urbana de Curicó.....	IV-19
Figura IV-11	Alternativa B de estructuración urbana de Curicó.....	IV-21
Figura IV-12	Alternativas de Centralidad para Curicó.....	IV-22
Figura IV-13	Alternativas de Densificación para Curicó.....	IV-23
Figura IV-14	Alternativas de Áreas Verdes para Curicó	IV-24
Figura IV-15	Alternativas de Conectividad para Curicó	IV-25
Figura IV-16	Alternativas de Actividades Productivas para Curicó.....	IV-26
Figura IV-17	Alternativas de Crecimiento para Curicó.....	IV-26
Figura IV-18	Alternativas de protección de resguardo de áreas de valor patrimonial para Curicó	IV-27
Figura IV-19	Alternativa A de estructuración urbana de La Obra	IV-29
Figura IV-20	Alternativa B de estructuración urbana de La Obra	IV-30
Figura IV-21	Alternativa A de estructuración urbana de Los Niches	IV-32
Figura IV-22	Alternativa B de estructuración urbana de Los Niches	IV-33
Figura IV-23	Alternativa A de estructuración urbana de Cordillerilla	IV-34
Figura IV-24	Alternativa B de estructuración urbana de Cordillerilla	IV-36
Figura IV-25	Alternativa A de estructuración urbana de Bajo la Cuesta.....	IV-37
Figura IV-26	Alternativa B de estructuración urbana de Bajo la Cuesta.....	IV-38
Figura IV-27	Alternativa de estructuración consensuada de Curicó.....	IV-50
Figura IV-28	Alternativa consensuada de estructuración territorial de La Obra	IV-51
Figura IV-29	Alternativa consensuada de estructuración territorial de Los Niches	IV-53
Figura IV-30	Alternativa consensuada de estructuración territorial de Cordillerilla	IV-54
Figura IV-31	Alternativa consensuada de estructuración territorial de Bajo la Cuesta.....	IV-57

CAPITULO IV ACUERDOS PARA EL PLAN

I.- MARCO METODOLÓGICO

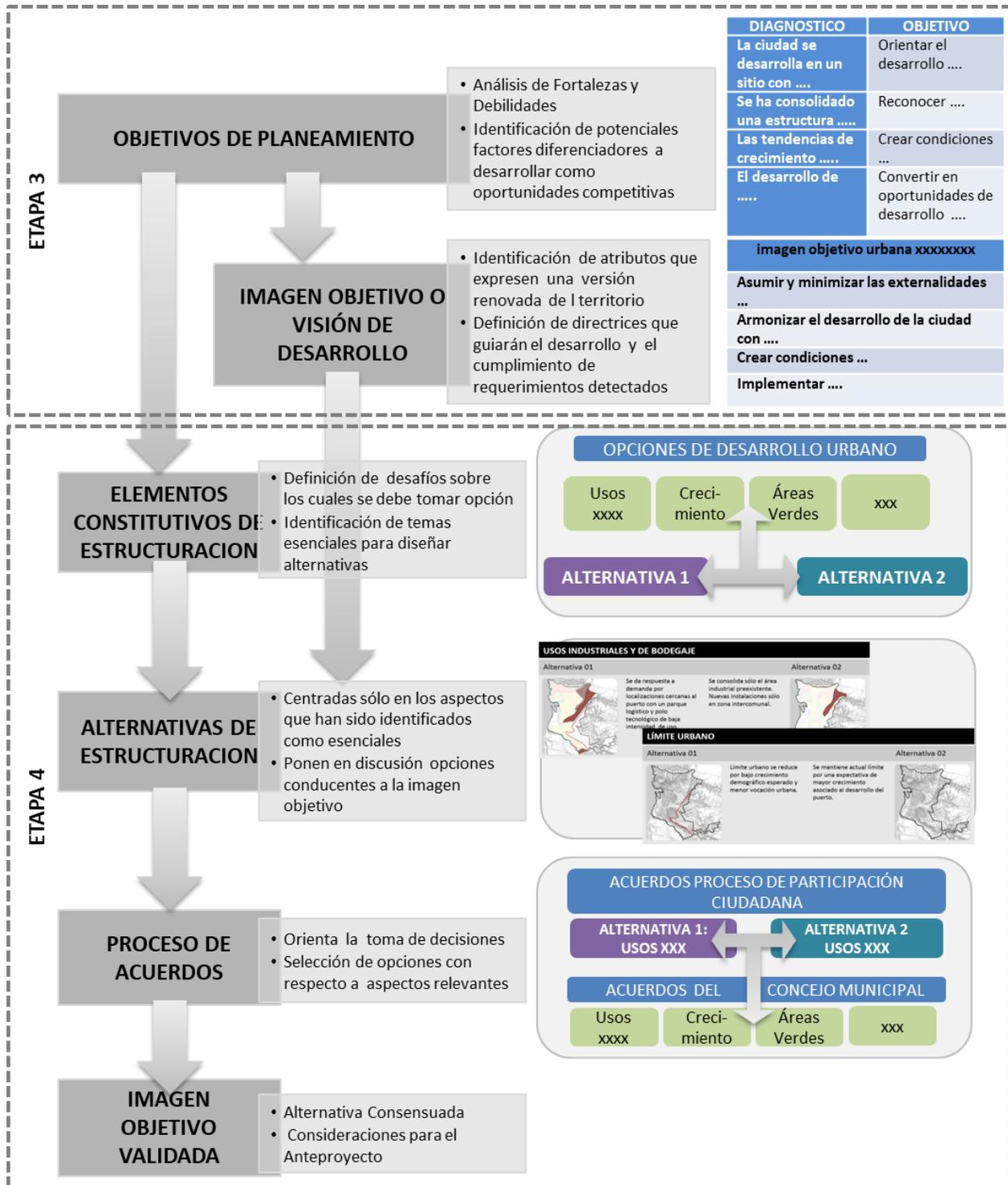
La efectividad del instrumento de planificación depende por una parte del conocimiento efectivo de las características del territorio a planificar, materia que se abordó en la etapa de diagnóstico, pero por otra parte la planificación debe identificar las acciones necesarias para sostener procesos de ocupación del espacio urbano coherentes e integradores. En este sentido es esencial que la imagen objetivo se exprese en lineamientos u objetivos estratégicos de desarrollo territorial, concretos y específicos, que aprovechen las ventajas y potencialidades y que permitan resolver las carencias o desigualdades detectadas.

A la luz de los diagnósticos se plantean objetivos específicos territoriales a escala comunal, orientados a definir el rol de la comuna en su contexto inmediato y el de las áreas que se convertirán en urbanas, prefigurando una visión estratégica para el desarrollo comunal y sus espacios territoriales.

Los objetivos específicos para cada área urbana captan situaciones concretas y reconocen las carencias y potencialidades del territorio en estudio, permitiendo acercarse a la imagen objetivo que considera los siguientes requisitos:

- Es prospectiva y representará la voluntad de cambio respecto de los rasgos y tendencias actuales, las transformaciones que se quiere ver plasmadas.
- Detecta oportunidades y se apoya en ellas para introducir transformaciones positivas.
- Es sustentable: socialmente equitativa y que considerará la protección del medio ambiente urbano y natural.

Las alternativas de estructuración tienen por objetivo poner en discusión las opciones de desarrollo urbano que se manifiestan como centrales, y que en este caso prefiguran opciones expandidas o concentradas con alternativas centradas en el crecimiento de las áreas pobladas, su conectividad, sus áreas centrales y especializaciones de uso según su rol, aspectos esenciales a resolver antes de avanzar a la elaboración de un anteproyecto del plan regulador.



II.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN

II.1 OBJETIVOS DE PLANIFICACION PARA LAS LOCALIDADES

LA OBRA	Elementos claves del diagnóstico	Objetivo preliminar	Alcances del proceso participativo	Objetivo corregido o validado
Funcionalidad	<ul style="list-style-type: none"> – Cercanía a Curicó significa dependencia funcional – Presencia dispersa de actividades productivas. 	<ul style="list-style-type: none"> – Consolidar su rol productivo y residencial, diferenciado de la ciudad 	<p>La conectividad es un tema recurrente en el discurso, ya sea por la barrera que impone la ruta 5 sur como por los requerimientos hacia otras localidades (incl. Ciclovías rurales). La centralidad de la Obra es valorada y se destaca el atributo de diversidad socioeconómica de sus habitantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Consolidar su rol productivo y residencial, dando cabida a diferentes y nuevas formas de ocupación
Sitio urbano y forma de crecimiento	<ul style="list-style-type: none"> – Diversidad de segmentos socioeconómicos en trama urbana disgregada. – Disponibilidad de suelos para crecimiento urbano – Alta presión por localización de parcelas de agrado 	<ul style="list-style-type: none"> – Orientar un desarrollo urbano compacto y articulado que integre a los diversos sectores de la localidad. 		<ul style="list-style-type: none"> – Orientar un desarrollo urbano compacto que dé cabida a nuevos habitantes. – Definir un sistema de espacios públicos que articule e integre a los diversos sectores

LOS NICHES	Elementos claves del diagnóstico	Objetivo preliminar	Alcances del proceso participativo	Objetivo corregido o validado
Funcionalidad	<ul style="list-style-type: none"> – Localidad sirve de centralidad para otros asentamientos. 	<ul style="list-style-type: none"> – Potenciar su centralidad del corredor sur-oriente con diversificación de equipamientos y matriz productiva local. 	<p>Se señala la potencialidad de conectividad de Los Niches hacia Curicó por el sector Zapallar, y donde se localiza el nuevo Hospital. Se observa la debilidad de la situación base para consolidarse como un centro de mayor jerarquía. La base productiva genera demandas de mano de obra que tienen impactos</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Potenciar su centralidad en el área oriente de la comuna con diversificación de equipamientos y refuerzo de conectividades norte sur.
Sitio urbano y forma de crecimiento	<ul style="list-style-type: none"> – Consolidación en sectores compactos e independientes. – Borde agroindustrial imposibilita la 	<ul style="list-style-type: none"> – Orientar crecimiento para configurar un área urbana unitaria y homogénea y tendiendo a preservar entorno agrícola. 		<ul style="list-style-type: none"> – Orientar un crecimiento que preserve el paisaje predominante y refuerce la imagen semi rural

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

LOS NICHES	Elementos claves del diagnóstico	Objetivo preliminar	Alcances del proceso participativo	Objetivo corregido o validado
	<p>continuidad de una trama urbana.</p> <ul style="list-style-type: none"> Entorno agrícola de alto valor productivo y paisajístico 	<ul style="list-style-type: none"> Fomentar centralidades que compatibilicen las diversas vocaciones territoriales del sector 	<p>por no estar resuelta su localización.</p> <p>Se apoya, en general, la mayor jerarquía de Los Niches.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Fomentar el desarrollo de un área urbana unitaria con espacios públicos de encuentro

CORDI-LLERILLA	Elementos claves del diagnóstico	Objetivo preliminar	Alcances del proceso participativo	Objetivo corregido o validado
Funciona- lidad	<ul style="list-style-type: none"> Localidad eminentemente residencial para entorno agrícola con baja autonomía Existencia de una incipiente centralidad en equipamientos existentes 	<ul style="list-style-type: none"> Reforzar un área residencial que promueva la permanencia de habitantes del sector agrícola. Consolidar un centro de la localidad que refuerce el existente 	<p>La conectividad es una debilidad y para acoger crecimiento debe modificarse esta condición.</p> <p>Se valida la necesidad de radicar a los trabajadores agrícolas. Potenciar la identidad semi rural y el desarrollo de festividades podrá reforzar el sentido de pertenencia.</p> <p>Se incluye la potencialidad turística de esta localidad como variable a considerar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Reforzar un área residencial que promueva la permanencia de habitantes del sector agrícola. Consolidar un centro que de cuenta de la gravitación de la localidad en su entorno potenciando su identidad semi rural y validando su patrimonio
Sitio urbano y forma de crecimiento	<ul style="list-style-type: none"> Trama urbana escindida en diversos sectores con disponibilidad de crecimiento en suelos no agrícolas. Ausencia de áreas verdes consolidadas. Presencia de canales de regadío con potenciales riesgos de inundación 	<ul style="list-style-type: none"> Promover un modelo de crecimiento urbano que favorezca la integración y conectividad de los diversos sectores de la localidad. Incorporar canales de regadío como elementos urbanos y de mitigación de riesgos de inundación. 		<ul style="list-style-type: none"> Promover un modelo de crecimiento urbano que favorezca la integración y conectividad de los diversos sectores de la localidad. Incorporar canales de regadío como elementos urbanos y de mitigación de riesgos de inundación.

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

BAJO LA CUESTA	Elementos claves del diagnóstico	Objetivo preliminar	Alcances del proceso participativo	Objetivo corregido o validado
Funcionalidad	<ul style="list-style-type: none"> Localidad alejada con mínima dotación de equipamientos Cercanía a precordillera con potencial turístico 	<ul style="list-style-type: none"> Orientar diversidad de equipamientos que permitan servir como puerta de acceso a la precordillera de Curicó 	<p>Se plantea también para esta localidad la importancia del desarrollo de festividades para reforzar el sentido de pertenencia</p> <p>Se plantean dudas con respecto a las capacidades de asumir un rol turístico</p> <p>Se reconoce que la localidad está inserta en condiciones naturales inestables</p>	<ul style="list-style-type: none"> Promover condiciones para equipamientos que consoliden una puerta de acceso a la precordillera
Sitio urbano y forma de crecimiento	<ul style="list-style-type: none"> Sectores separados por ruta y cambio de nivel de terrazas. Ausencia de áreas verdes consolidadas y calles insuficientes. Se encuentra expuesta a riesgos de remoción en masa e inundación 	<ul style="list-style-type: none"> Consolidar un área urbana articulada con espacios públicos adecuados. Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras. 		<ul style="list-style-type: none"> Consolidar un área urbana con identidad y espacios públicos de encuentro. Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras.

II.2 OBJETIVOS PARA LA CIUDAD DE CURICO

CURICO	Elementos claves del diagnóstico	Objetivo preliminar	Alcances del proceso participativo	Objetivo corregido o validado
Formas de Crecimiento	<ul style="list-style-type: none"> suelos de valor agrícola disponibilidad de suelo para crecimiento poca densidad y crecimiento disperso expansión absorbe la Ruta 5 y Estero Guaiquillo 	<ul style="list-style-type: none"> Fijar un área urbana sostenible y que permita el desarrollo de una ciudad compacta 	<p>Se plantea la urgencia de densificar el área central y promover un crecimiento "hacia adentro"</p> <p>Se señalan los inconveniente de seguir el modelo de expansión hacia Sarmiento y Zapallar.</p> <p>Contrario al diagnóstico validado de impactos negativos en la forma actual de crecimiento se propone reconocer el crecimiento de cada zona urbana</p>	<ul style="list-style-type: none"> Fijar un área urbana sostenible y que permita el desarrollo de una ciudad compacta Fomentar la renovación y repoblamiento del área central de la ciudad Definir y/o reforzar un sistema de subcentros que den autonomía a los barrios y que reconozcan grandes equipamientos, sin debilitar el rol cívico del centro histórico

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

CURICO	Elementos claves del diagnóstico	Objetivo preliminar	Alcances del proceso participativo	Objetivo corregido o validado
Funcionalidad	<ul style="list-style-type: none"> - poca valoración de cursos hídricos - destaca el cerro Condell y Alameda Manso de Velasco como elementos estructurantes de la ciudad - localización de actividades productivas dispersas dentro del área urbana - conflictos con actividades productivas en la ciudad - hay sectores de la ciudad que asumen funciones específicas 	<ul style="list-style-type: none"> - Determinar una zonificación que reconozca hitos urbanos, especializaciones y subcentros - Determinar normas urbanísticas que promuevan la consolidación de áreas rezagadas 	<p>Se resaltan los problemas de incompatibilidad de usos que actualmente conviven en los diferentes sectores de la ciudad</p> <p>La temática de subcentros es evaluada de manera crítica, manifestando ventajas pero advirtiendo sobre la amenaza de debilitar aún más el centro</p> <p>Se da mucha importancia al rezago del área central, se aceptarían opciones de mayor altura, sin embargo se coincide que se requieren acciones adicionales a las que el PRC pueda definir.</p> <p>Se detallan como áreas rezagadas a impulsar sector de Tattersall, Los Robles, Industrias Suazo, Hospital San Martín, sitios eriazos de grandes proporciones en el centro, industrias que quedaron dentro de la ciudad, terminales y almacenamiento de buses, etc</p> <p>Se indica que el nuevo hospital generará cambios en su entorno que el PRC debe prever (incl. la relación con el área de influencia fuera de la ciudad)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Determinar una zonificación que reconozca hitos urbanos y especializaciones por usos - Definir y/o reforzar un sistema de subcentros que den autonomía a los barrios y que reconozcan grandes equipamientos, sin debilitar el rol cívico del centro histórico - Determinar normas urbanísticas que promuevan la consolidación de áreas rezagadas
Conectividad	<ul style="list-style-type: none"> - modo caminata y bicicleta tienen alta representación en la partición modal - deficiencia de la conectividad en el sector oriente y norte, especialmente con Zapallar y Sarmiento 	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollar una red de espacios públicos que mejore la conectividad y considere 	<p>La movilidad en la ciudad es probablemente el tema de mayor preocupación para los ciudadanos, desde la perspectiva de los problemas de congestión que se perciben, como por las falencias actuales de la red de ciclovías y de los espacios peatonales. Hay consenso sobre la ventaja de peatonalizar el centro y de potenciar el</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollar una red vial que mejore la conectividad hacia el centro, optimizando el sistema de movilidad de la ciudad - Definir una red de espacios públicos que considere centralidades existentes y futuras optimizando el sistema de movilidad de la ciudad

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

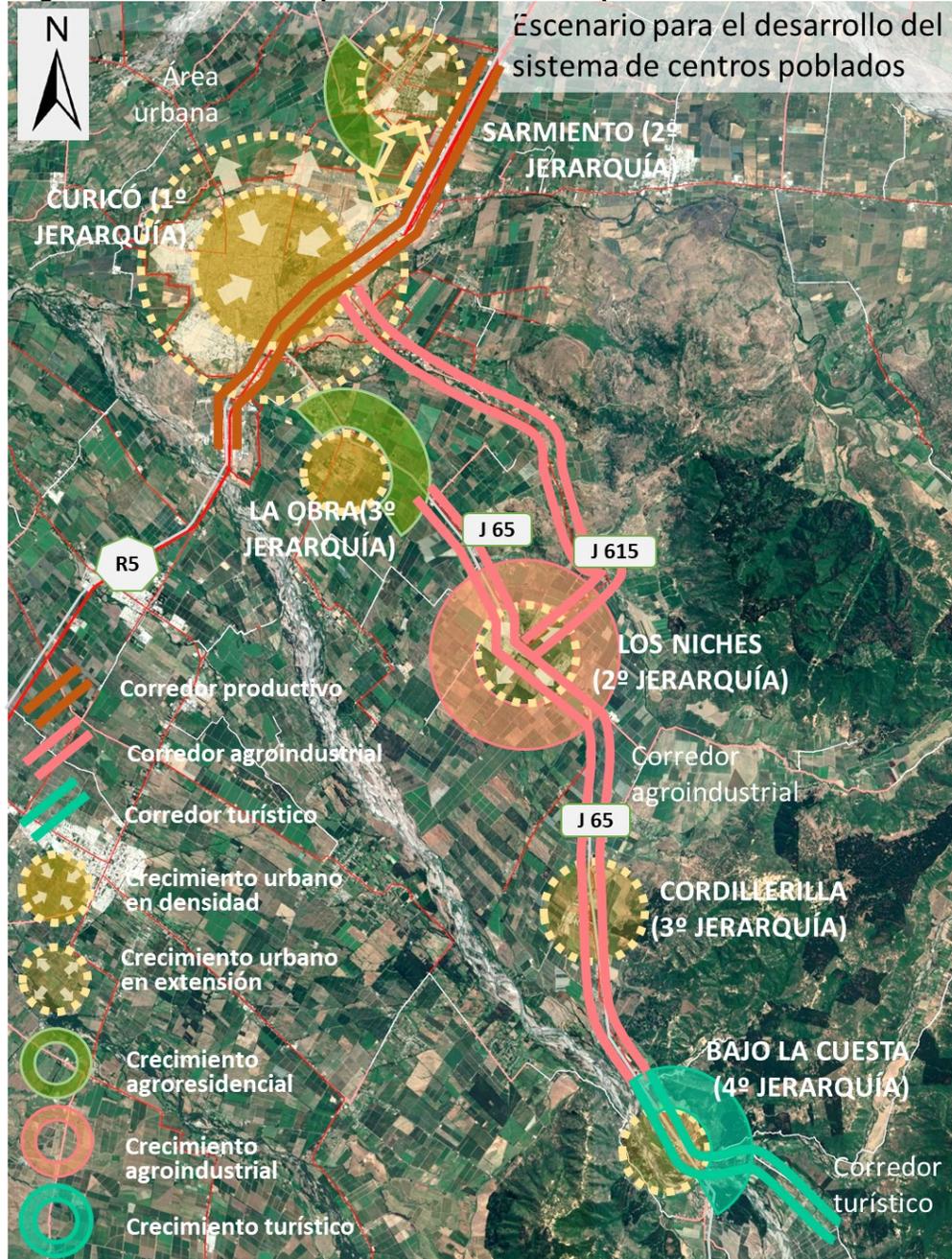
CURICO	Elementos claves del diagnóstico	Objetivo preliminar	Alcances del proceso participativo	Objetivo corregido o validado
		la provisión de ciclovías	modo bicicleta, e incluso restringiendo los estacionamientos en este sector. Complementando la opinión anterior se enfatiza que la conectividad debe ser reforzada hacia el centro, y no necesariamente “dentro” del centro. Se plantean críticas al sistema de transporte público y al uso de los espacios públicos (comercio ambulante y ferias), entre otros	<ul style="list-style-type: none"> – Generar las condiciones en el espacio público y en la distribución de funciones urbanas para facilitar la caminata y bicicleta como medio de movilidad principal
Identidad	<ul style="list-style-type: none"> – Identidad barrial – Trazas de la fundación son aún visibles – El patrimonio está vulnerable a procesos de urbanización 	<ul style="list-style-type: none"> – Proponer una microzonificación que permita poner en valor los barrios con normas urbanísticas focalizadas 	<p>La mayoría está de acuerdo en reforzar el valor de hitos y barrios ya que estos crean una continuidad con el pasado y un sentido de pertenencia con la ciudad actual.</p> <p>Se señala la necesidad de consensuar que aspectos deben resguardarse sin arriesgar las mejoras necesarias en la conectividad.</p> <p>Se valora en particular el mercado y algunos barrios, por ej. sector Dragones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Reconocer el valor de los barrios, a partir de zonificaciones con normativas focalizadas y congruente con el sentido de planificación original – Identificar elementos que den identidad y desarrollar las normas que permitan reforzar el sentido de pertenencia – Rescatar el valor del centro cívico, el paisaje urbano y elementos naturales con una norma urbanística sustentable

III.- IMAGEN OBJETIVO

III.1 Marco de la visión del desarrollo comunal

En el informe de la etapa precedente se plantea un escenario intermedio de estructuración del territorio que modifica las tendencias negativas existentes conduciendo el desarrollo territorial hacia un modelo más equilibrado y eficiente, como se ilustra a continuación:

Figura IV-1 Escenario de planificación territorial para la comuna de Curicó



Fuente: Elaboración propia

En el marco de ese escenario se expresa la visión de desarrollo comunal que se propone como guía para el Plan Regulador Comunal de Curicó que es:

“Curicó consolida un territorio comunal sustentable e integrado, que articula una matriz productiva diversificada con áreas urbanas con altos estándares de calidad de vida y expansión controlada que evita la pérdida de suelo agrícola.

Las áreas urbanas de la comuna se desarrollan asumiendo jerarquías, roles y funciones diferenciadas que fomentan su identidad y complementan corredores productivos y turísticos que atraviesan el territorio comunal.

El área urbana de Curicó se consolida como una importante centralidad de nivel regional, y promueve un crecimiento urbano contenido, complementado con un proceso de renovación urbana de su zona céntrica. El desarrollo urbano avanza en la consolidación de una ciudad a escala humana con alto nivel de calidad de vida y con resguardo de elementos de valor patrimonial cultural y ambiental existentes.

Las localidades menores de la comuna se consolidan en torno a espacios de encuentro y zonas equipadas que permiten integrar las diversas unidades residenciales, avanzando en compatibilizar usos productivos con áreas residenciales”.

A continuación para cada área urbana se expresa el acento predominante que se pretende imprimir al desarrollo urbano mediante lineamientos específicos en función de los objetivos de planeamiento, con una expresión gráfica de imagen objetivo e imágenes referenciales de una imagen urbana futura.

III.2 Visión del desarrollo urbano para la ciudad de Curicó

OBJETIVO DE PLANEAMIENTO	LINEAMIENTO
Fijar un área urbana sostenible y que permita el desarrollo de una ciudad compacta	Fijar un límite urbano que restrinja la ocupación de suelos agrícolas
Fomentar la renovación y repoblamiento del área central de la ciudad	Desarrollar para el área central normas urbanísticas competitivas con respecto a zonas pericentrales para el uso residencial
Definir y/o reforzar un sistema de subcentros que den autonomía a los barrios y que reconozcan grandes equipamientos, sin debilitar el rol cívico del centro histórico	Disponer de zonas mixtas y vialidad jerarquizada que den cabida a los equipamientos según las escalas requeridas y las vocaciones de los sectores urbanos
Determinar una zonificación que reconozca hitos urbanos y especializaciones por usos	Delimitar las zonas en función de barrios residenciales o sectores de equipamientos (estadios, hospital, entre otros), por una parte, y reconociendo, por ejemplo, las particularidades de los entornos del río, el cerro y la Alameda.
Determinar normas urbanísticas que promuevan la consolidación de áreas rezagadas	Desarrollar para el área central y su entorno normas urbanísticas y condiciones de conectividad competitivas que transformen a estos sectores en opciones de localización de nuevos proyectos
Desarrollar una red vial que mejore la conectividad hacia el centro, optimizando el sistema de movilidad de la ciudad	Diseñar la red vial estructurante, con sus ensanches y aperturas, con la capacidad adecuada a los requerimientos de movilidad

OBJETIVO DE PLANEAMIENTO	LINEAMIENTO
Definir una red de espacios públicos que considere centralidades existentes y futuras optimizando el sistema de movilidad de la ciudad	Determinar la red vial estructurante y las áreas verdes públicas en función del sistema de subcentros del nuevo plan
Generar las condiciones en el espacio público y en la distribución de funciones urbanas para facilitar la caminata y bicicleta como medio de movilidad principal	Prever, en la red vial, de los espacios necesarios para peatones y ciclistas, y disponer de zonas mixtas que den cabida a los equipamientos requeridos para disminuir los desplazamientos
Reconocer el valor de los barrios, a partir de zonificaciones con normativas focalizadas y congruente con el sentido de planificación original	Delimitar zonas en función de sectores con identidad y determinar normas urbanísticas que refuercen el valor urbano y la escala barrial
Identificar elementos que den identidad y desarrollar las normas que permitan reforzar el sentido de pertenencia	Determinar mediante una evaluación los barrios e inmuebles de valor patrimonial y proponer zonas, normas urbanísticas o declaratorias de protección según cada caso
Rescatar el valor del centro cívico, el paisaje urbano y elementos naturales con una norma urbanística sustentable	Desarrollar para el área central, el río, el cerro y la Alameda y sus entornos normas urbanísticas que, por una parte reconozcan los valores pre-existentes, y que fomenten su integración a la trama y vida urbana.

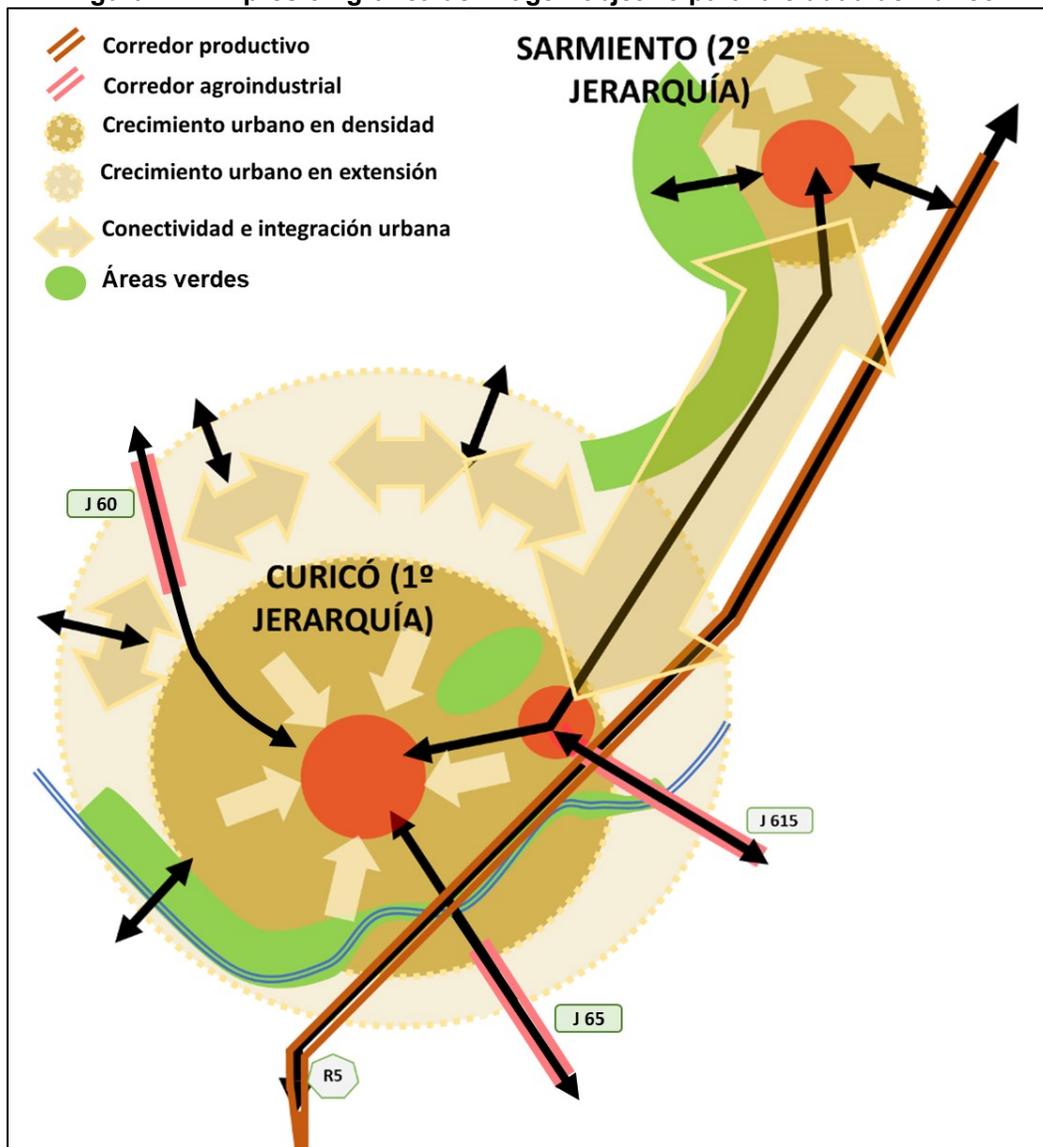
Figura IV-2 Imágenes de referencia para la ciudad de Curicó



Figura IV-3 Imágenes de referencia para la ciudad de Curicó



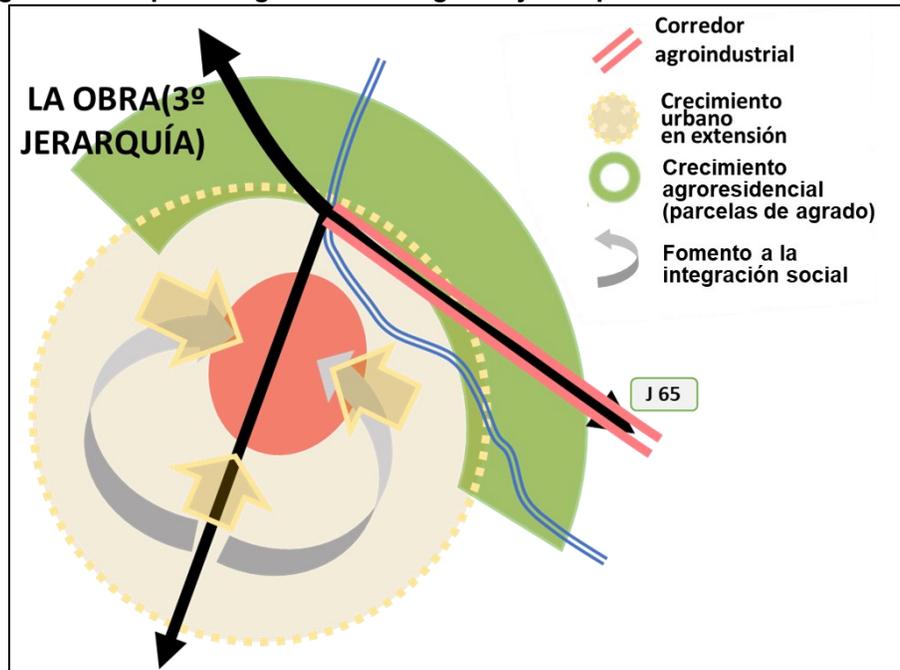
Figura IV-4 Expresión gráfica de imagen objetivo para la ciudad de Curicó



III.3 Visión del desarrollo urbano para la localidad de La Obra

OBJETIVO DE PLANEAMIENTO	LINEAMIENTO
Consolidar su rol productivo y residencial, dando cabida a diferentes y nuevas formas de ocupación	Disponer de zonas diferenciadas, en uso y densidad, que permitan la consolidación heterogénea. Incluyendo así mismo zonas para usos productivos
Orientar un desarrollo urbano compacto que dé cabida a nuevos habitantes.	Mantener el crecimiento actual con densidades adecuadas y limitar la ocupación de suelos agrícolas
Definir un sistema de espacios públicos que articule e integre a los diversos sectores	Desarrollar una propuesta de bienes nacionales de uso público que de forma a una trama urbana y de cabida a la convivencia

Figura IV-5 Expresión gráfica de imagen objetivo para la localidad de La Obra



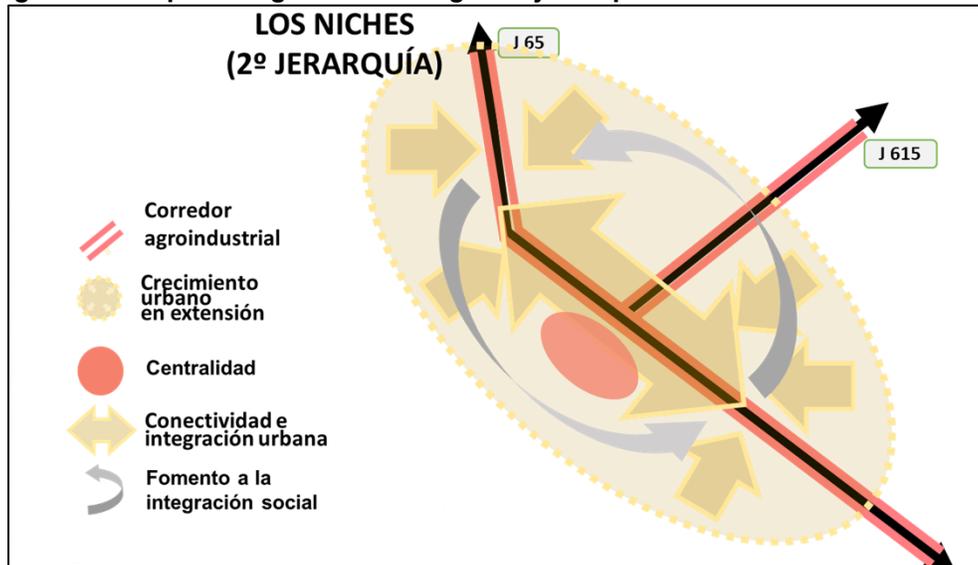
III.4 Visión del desarrollo urbano para la localidad de Los Niches

OBJETIVO DE PLANEAMIENTO	LINEAMIENTO
Potenciar su centralidad en el área oriente de la comuna con diversificación de equipamientos y refuerzo de conectividades norte sur.	Disponer de zonas para equipamientos y para usos productivos y diseñar la red vial estructurante, con sus ensanches y aperturas
Orientar un crecimiento que preserve el paisaje predominante y refuerce la imagen semi rural ⁵³	Determinar las densidades adecuadas para un crecimiento acorde al modo de vida semi rural ⁵⁴
Fomentar el desarrollo de un área urbana unitaria con espacios públicos de encuentro	Desarrollar una propuesta de bienes nacionales de uso público que dé cabida a la convivencia

⁵³ La preservación del paisaje se refiere a la conservación de una imagen urbana determinada por áreas residenciales en extensión insertas en grandes extensiones agrícolas no urbanizadas.

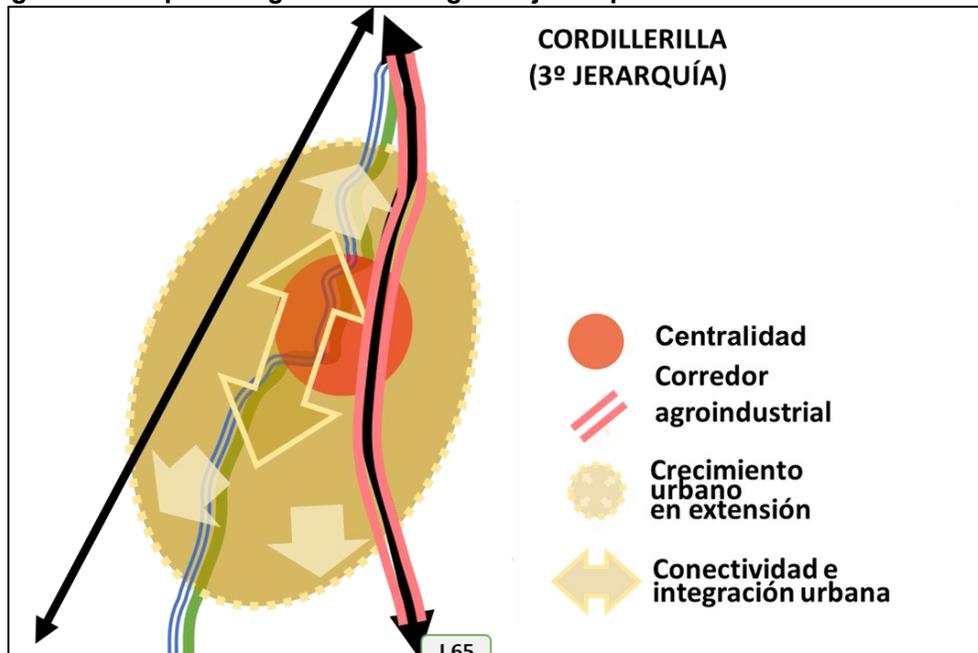
⁵⁴ Como modo de vida semi rural se entiende como una inserción en poblado pequeño, poco denso y condicionada por las actividades agropecuarias

Figura IV-6 Expresión gráfica de imagen objetivo para la localidad de Los Niches



III.5 Visión del desarrollo urbano para la localidad de Cordillerilla

Figura IV-7 Expresión gráfica de imagen objetivo para la localidad de Cordillerilla



OBJETIVO DE PLANEAMIENTO	LINEAMIENTO
Reforzar un área residencial que promueva la permanencia de habitantes del sector agrícola.	Determinar el crecimiento en zonas residenciales con densidades adecuadas para acoger vivienda social
Consolidar un centro que dé cuenta de la gravitación de la localidad en su entorno, potenciando su identidad	Desarrollar una zona mixta que concentre equipamientos y determinar herramientas de protección del patrimonio edificado

OBJETIVO DE PLANEAMIENTO	LINEAMIENTO
Promover un modelo de crecimiento urbano que favorezca la integración y conectividad de los diversos sectores de la localidad..	Diseñar la red vial estructurante, con sus ensanches y aperturas, que haga funcional el crecimiento proyectado
Incorporar canales de regadío como elementos urbanos y de mitigación de riesgos de inundación	Desarrollar una propuesta de bienes nacionales de uso público que mitigue la posibilidad de inundación

III.6 Visión del desarrollo urbano para la localidad de Bajo La Cuesta

OBJETIVO DE PLANEAMIENTO	LINEAMIENTO
Promover condiciones para equipamientos que consoliden una puerta de acceso a la precordillera	Desarrollar una zona mixta que concentre equipamientos
Consolidar un área urbana con identidad y espacios públicos de encuentro..	Desarrollar una propuesta de bienes nacionales de uso público para la convivencia
Identificar áreas expuestas a riesgos naturales y orientar crecimiento en zonas seguras	Determinar el tamaño del área urbana limitando la ocupación de suelos con riesgo

Figura IV-8 Expresión gráfica de imagen objetivo para la localidad de Bajo La Cuesta

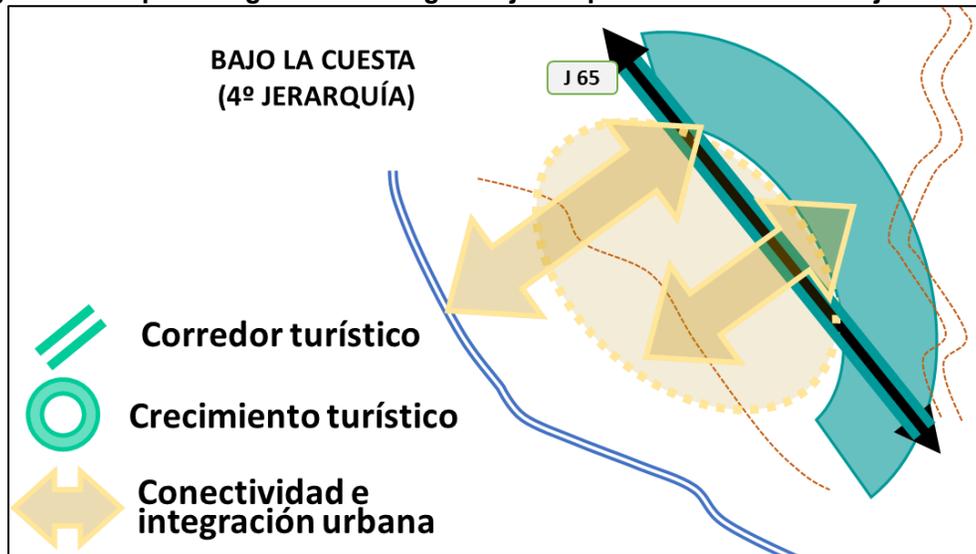


Figura IV-9 Imágenes de referencia para las localidades



IV.- ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

Las alternativas de estructuración que se proponen tienen por objetivo **poner en discusión las opciones de desarrollo urbano que se manifiestan como centrales** a partir del diagnóstico. Se desarrollan alternativas para la ciudad de Curicó y las localidades que se regularán mediante este PRC, y es necesario recalcar que no constituyen desarrollos preliminares de un plan regulador, sino un ejercicio previo y más simplificado. Para concluir en consensos sobre los aspectos que pondrá el PRC estas alternativas están centradas sólo en los aspectos que han sido identificados como esenciales de resolver antes de avanzar a la elaboración de un anteproyecto del plan regulador.

Para poner en discusión la temática de extensión de las áreas urbanas, las alternativas consideran como referencia las extensiones propuestas por el PRIC en aprobación, presentándose opciones que alteran las disposiciones del instrumento intercomunal y que se ubican en un escenario desfavorable para la aprobación de este, o en una opción de PRIC modificado de acuerdo a procesos participativos con las comunas.

IV.1 ALTERNATIVAS PARA LA CIUDAD DE CURICÓ

A partir de los objetivos y lineamientos de planeamiento, levantados para conformar la visión de desarrollo urbana de la comuna de Curicó, se presentan a continuación las alternativas de estructuración de la ciudad cabecera comunal. La elaboración de estas alternativas busca contraponer modelos de desarrollo urbano posibles para la escala de Curicó, los cuales agrupan a su vez una serie de elementos constitutivos.

IV.1.1.- Elementos constitutivos

Las alternativas de estructuración urbana de Curicó se conforman de siete elementos constitutivos, los cuales se consideran como las temáticas clave para articular el área urbana. Los elementos constitutivos para Curicó son los siguientes:

- **Centralidad:** Por centralidad se comprenderán los sectores específicos del área urbana en donde se concentran los equipamientos y servicios. La cantidad, localización y escala de las centralidades son altamente determinantes para dar cuenta de la estructura funcional del área urbana, siendo estos espacios los que concentran el abastecimiento, trabajo y gran parte de las actividades urbanas. La disposición de los centros, son particularmente significativas también para determinar el tránsito tanto peatonal como vehicular dentro del área urbana, al ser los espacios hacia donde se producen gran parte de los desplazamientos cotidianos.
- **Densificación :** El proceso de densificación refiere a la edificación de nuevos elementos capaces de aumentar la cantidad de población residente en áreas específicas. Esta forma de crecimiento se desarrolla por lo general en las zonas céntricas a partir de procesos de renovación urbana asociados a edificación en altura por definir, mediante la tipología edificatoria de departamentos. En sectores periurbanos, en general, los procesos de densificación pueden corresponder a renovación urbana asociada a la subdivisión de grandes paños en predios menores de vivienda aislada o pareada. La densificación se ha considerado una temática clave a promover en la ciudad de Curicó a partir del diagnóstico desarrollado y los objetivos de planificación subsecuentes.

La densificación urbana tiene como principal ventaja la concentración de población en las áreas con mejor dotación de infraestructura, así como cantidad y calidad de equipamientos y servicios urbanos. Este proceso permite reducir los flujos vehiculares hacia las zonas céntricas, así como conformar barrios más compactos y seguros. Por otra

parte, la concentración de población en las áreas céntricas es una alternativa al crecimiento por extensión que consume gran cantidad de suelo de alta capacidad productiva agrícola, tema particularmente sensible en la comuna de Curicó.

- **Áreas Verdes:** Las áreas verdes que se detallan en este punto corresponden tanto a espacios públicos, plazas, parques urbanos y otras formas de espacios recreativos de uso público. Estos espacios son sumamente relevantes dentro de la estructura urbana de las ciudades y centros poblados puesto que constituyen los lugares de encuentro para la comunidad, aportando significativamente a la conformación de una identidad territorial, y a la calidad de vida general de la población. Para el caso de Curicó, las propuestas de áreas verdes reconocen la dotación existente y plantean como alternativas el desarrollo de nuevos espacios destinados a estos usos.
- **Conectividad:** La conectividad, como elemento constitutivo de alta relevancia, incorpora la red vial estructurante existente y proyectada para articular el área urbana. La estructuración vial del territorio puede asumir diversas formas según el modelo de desarrollo urbano que se busca priorizar, debiendo siempre apuntar a mejorar los estándares de accesibilidad de todas las áreas pobladas que conforman la ciudad.
- **Actividades Productivas:** Las actividades productivas corresponden a las actividades económicas, principalmente industrias, bodegas o talleres que se emplazan dentro del área urbana. La adecuada localización de estos usos de suelo es sumamente relevante para el desarrollo de la ciudad y la comuna, puesto que de estos espacios dependen parte significativa de las fuentes de empleo para la población local. Las actividades productivas se pueden calificar como inofensivas, molestas, contaminantes o peligrosas, siendo la localización de estas últimas particularmente sensible en los entornos residenciales (en esta fase no se identifica aún esta clasificación). Estos usos tienden a localizarse en torno a las rutas que le garanticen una mejor conectividad para mover sus productos. En el caso de Curicó, se ha consolidado una franja productiva continua a ambos lados de la ruta 5 sur. Las alternativas de estructuración urbana plantean la continuación o cambio de esa tendencia.
- **Crecimiento:** Este elemento constitutivo corresponde a los sitios prioritarios que se consideran para el crecimiento del área urbana consolidada, principalmente a partir de usos residenciales mixtos en extensión. Se consideran como alternativas a diversos sectores que aún no se han consolidado y que se encuentran dentro del límite urbano vigente, en las zonas de extensión urbana consideradas en el PRIC y otros espacios fuera del instrumento intercomunal, que pueden incorporarse al área urbana en caso de no aprobarse oportunamente dicho Plan.

El crecimiento urbano en extensión, planteado para la ciudad de Curicó, debe ser coherente con las estrategias de densificación, conectividad y centralidades planteadas, de modo de no generar una sobreoferta de suelo urbano, o promover la radicación de nueva población sin una adecuada cobertura de equipamientos, infraestructura y servicios urbanos. Como se ha mencionado, la incertidumbre que generan los escenarios de planificación urbana local respecto a la aprobación del PRI, lleva a no considerar dichos límites como válidos, restringiendo las áreas urbanas con el objetivo de conservar la mayor cantidad de suelos agrícolas posible.

- **Identidad y patrimonio:** Las temáticas asociadas a la identidad y el patrimonio son un elemento constitutivo de la estructuración urbana de la ciudad de Curicó, sin embargo, su abordaje no corresponde a una dinámica de alternativas como los demás elementos. En este caso, a partir del diagnóstico realizado, se identifican una serie de elementos de valor patrimonial bajo forma de edificaciones y zonas, principalmente poblaciones y conjuntos

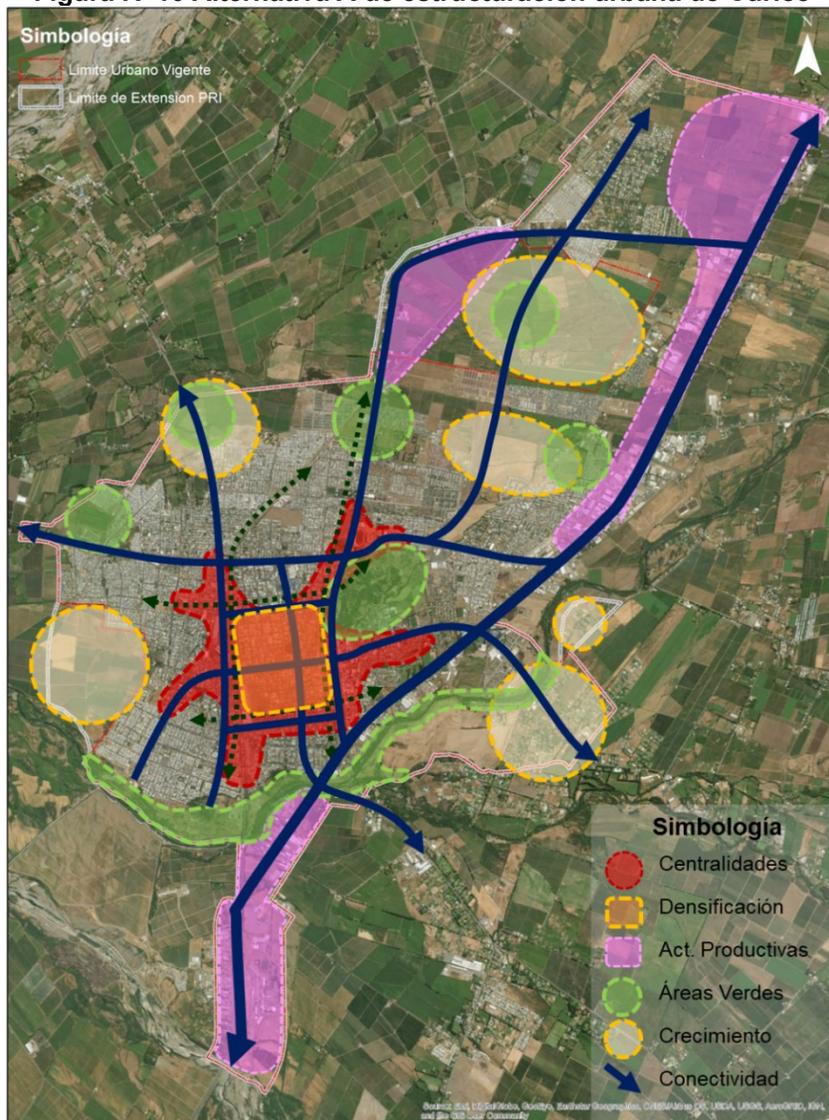
arquitectónicos de alto valor. La variabilidad en el abordaje de los elementos de valor patrimonial reside tanto en la valorización y priorización del patrimonio identificado, así como también en la forma de ser resguardado por parte del instrumento de planificación territorial en desarrollo. El Plan Regulador Comunal deberá establecer las condiciones urbanísticas adecuadas para la preservación morfológica y arquitectónica de los elementos de valor patrimonial identificados.

IV.1.2.- Alternativa A: Monocéntrica - expansiva.

La primera alternativa de estructuración urbana para la ciudad de Curicó tiene como principal característica la adopción de un modelo de desarrollo urbano articulado a partir de un único centro, el actual, que avanza hacia un proceso de renovación que le permite densificarse. Este modelo monocéntrico se complementa con una estructuración vial en la cual la mayoría de las vías confluyen hacia dicha única centralidad.

En la imagen siguiente, se presenta de forma esquemática los elementos que conforman la alternativa A de estructuración urbana de Curicó.

Figura IV-10 Alternativa A de estructuración urbana de Curicó



Fuente: Elaboración propia

En este modelo, la densificación del área central tiene como principal motivo la renovación de sectores deteriorados o sub ocupados, con las adecuadas consideraciones de los atributos patrimoniales existentes; sin embargo, el principal modo de crecimiento urbano se da por extensión. En esta alternativa se considera planificar la conurbación entre Curicó y Sarmiento, hacia el norte, así como también promover el desarrollo de un frente urbano para la ciudad de Curicó en torno a la ruta 5 sur. En este sentido, se desincentiva la localización de actividades productivas al oriente del área céntrica de la ciudad, avanzando hacia una integración física y funcional de los territorios ubicados en torno al camino a Zapallar. La disminución de superficie destinada a actividades productivas se compensa con la designación de dichos usos en torno a la extensión norte de la calle El Boldo, hacia Sarmiento, configurando la nueva periferia poniente de la ciudad.

En lo que respecta a las áreas verdes prioritarias para su materialización, esta alternativa incorpora los principales espacios recreativos de la ciudad: cerro Condell y Alameda Manso de Velasco, complementándolos con la recuperación del Estero Guaiquillo como Parque Urbano y la definición de un sistema de áreas verdes y espacios públicos menores repartidos entre las áreas residenciales de la ciudad.

IV.1.3.- Alternativa B: Policéntrica – concentrada

La segunda alternativa de estructuración urbana para la ciudad de Curicó considera un modelo de desarrollo territorial que se caracteriza principalmente por no contar con una única centralidad, sino con varias, que se distribuyen por el área urbana garantizando una mejor accesibilidad a los equipamientos y servicios urbanos para los diversos sectores residenciales de la ciudad. Dentro de las centralidades a potenciar, se reconoce la hegemonía del área central actual de la ciudad, el polo de equipamientos en desarrollo asociado al nuevo hospital de Curicó, y el sector de Sarmiento, junto con otros núcleos a desarrollar dentro de la trama residencial.

Asociado a la estructura policéntrica, esta alternativa considera un modelo de desarrollo urbano compacto, es decir, que evita el excesivo crecimiento de la mancha urbana y, por el contrario, fomenta la mixtura y densificación dentro del área consolidada. Para avanzar en estos objetivos, la red vial estructurante se articula en base a anillos circunvalatorios que rodean el centro tradicional, y van generando circuitos cerrados complementarios; esta estrategia busca garantizar una adecuada conectividad para las áreas pericéntricas y de crecimiento de la ciudad de Curicó, mientras que el anillo vial que rodea el centro (en las calles Camilo Henríquez, Balmaceda, Dr. Osorio y José Manso de Velasco) se fortalece, desincentivando el tráfico vehicular dentro suyo, lo que se traduce en una descongestión del centro y un fomento a la peatonalidad.

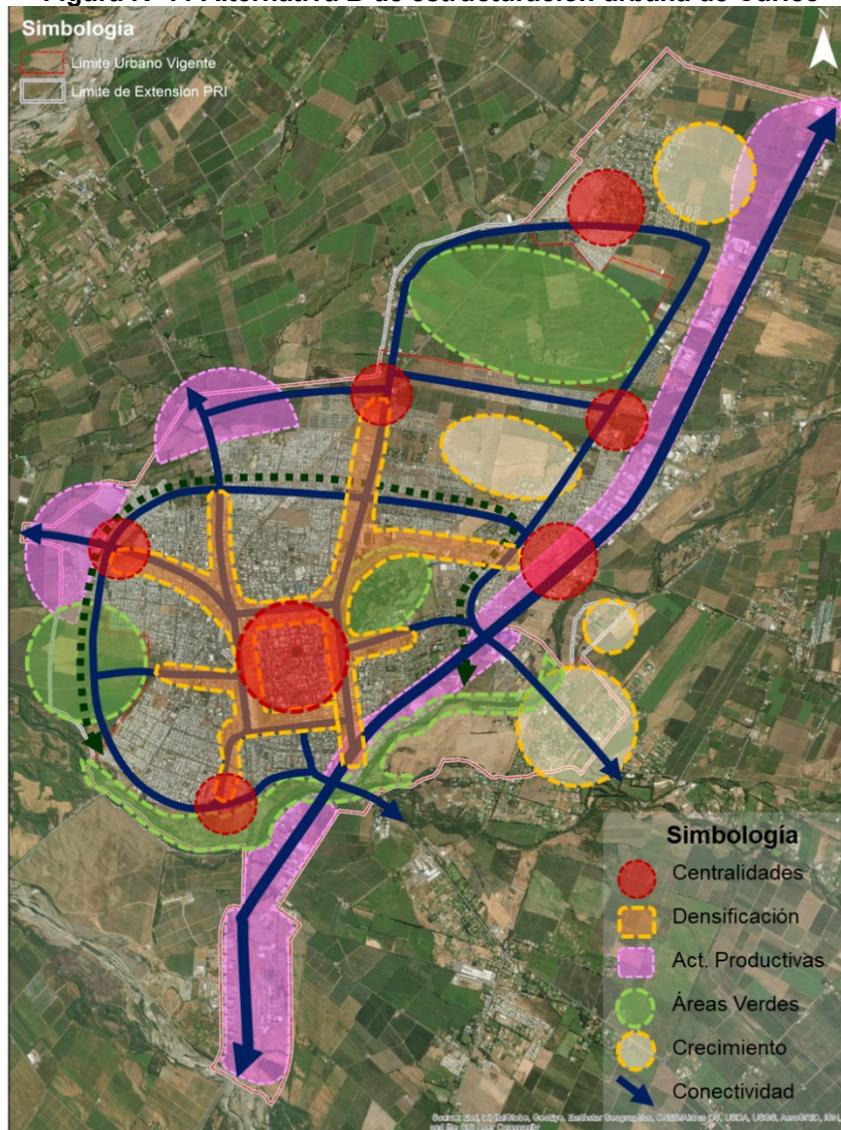
La estructura vial se refuerza convirtiendo al anillo pericéntrico y sus accesos transversales en los principales ejes donde se fomenta la densificación del área urbana. Este proceso de densificación extendida busca ampliar las áreas de renovación urbana, permitiendo que se amplíe el acceso a viviendas mejor localizadas y, gracias a la distribución de subcentros, mejor equipadas. El centro tradicional, por su parte, se desarrolla con una densificación de intensidad media que tiene como objetivo desarrollar las áreas subocupadas o deterioradas. En forma complementaria a este modelo de desarrollo urbano, el crecimiento en extensión es acotado, y limitado a puntos específicos, como el sector en torno al aeródromo, los alrededores de Sarmiento y el área en torno al camino a Zapallar.

En lo que respecta a la dotación de áreas verdes, esta alternativa incorpora los principales espacios recreativos de la ciudad: cerro Condell, Alameda y Estero Guaiquillo, promoviendo a su vez la incorporación de las zonas designadas por el Plan Regulador Intercomunal de Curicó como áreas verdes de gran escala, consolidando un sistema de grandes parques de acceso público.

Asociado a la localización de actividades productivas, esta alternativa refuerza la idea de un área urbana compacta, emplazando tanto en el borde oriental como occidental de la ciudad áreas destinadas a albergar estos usos. En el borde oriente, se promueve un frente productivo continuo en torno a la ruta 5 sur, mientras que por el poniente, se plantea generar dos polos productivos en torno a los accesos hacia Rauco y Tutuquén, rutas que concentran el acceso de camiones de carga a la ciudad.

En la imagen siguiente, se presenta de forma esquemática los elementos que conforman la alternativa B de estructuración urbana de Curicó.

Figura IV-11 Alternativa B de estructuración urbana de Curicó



Fuente: Elaboración propia

IV.1.4.- Alternativas para elementos constitutivos

En este capítulo se presentan de manera comparada los elementos constitutivos de las dos alternativas de estructuración urbana de Curicó, evidenciando así sus diferencias y distinto abordaje del modelo de desarrollo urbano promovido.

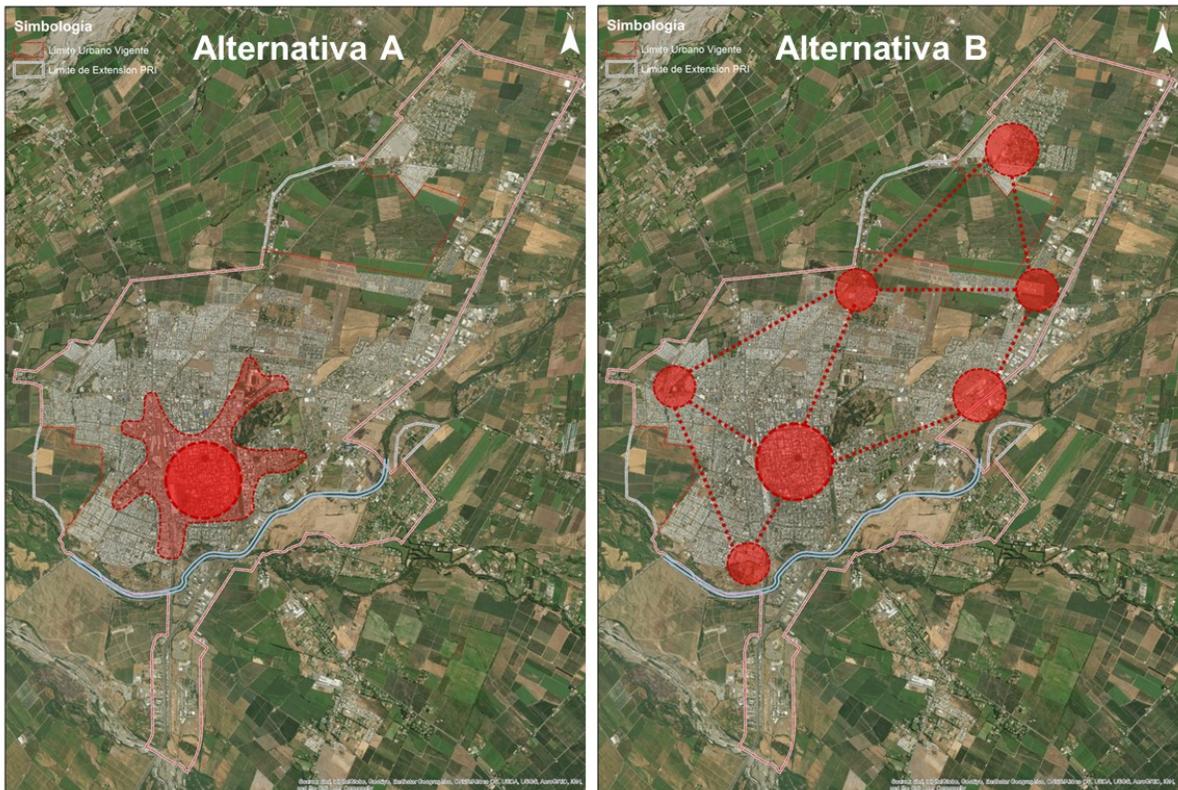
A.- Centralidad

La localización de las centralidades corresponde a una de las temáticas más significativas para la estructuración urbana, y que evidencia en mejor forma la diferencia en sus opciones. La alternativa A sigue el desarrollo tendencial de la ciudad, consolidando una única centralidad grande y diversa en el espacio donde en la actualidad se concentran dichos usos. Esta alternativa plantea además la conformación de un área de influencia de dicha centralidad, extendida hacia los entornos residenciales, en donde se localizan también equipamientos y servicios.

La alternativa B, por el contrario, presenta una distribución de los equipamientos y servicios articulados en torno a subcentros repartidos por toda la ciudad, y que tienen la ventaja de consolidar un sistema funcional accesible de forma directa para la población que habita en las diversas áreas residenciales de la ciudad.

Si bien ambas alternativas apuntan al aumento, diversificación y mejora en los estándares de los equipamientos y servicios urbanos, la forma de hacer accesible esos equipamientos a la población local es diferente. Mientras la primera alternativa potencia un único centro que en sus proximidades concentrará todos los servicios, la segunda favorece llevar los servicios hacia las áreas residenciales, disminuyendo los traslados hacia el área tradicionalmente céntrica.

Figura IV-12 Alternativas de Centralidad para Curicó



Fuente: Elaboración propia

B.- Densificación

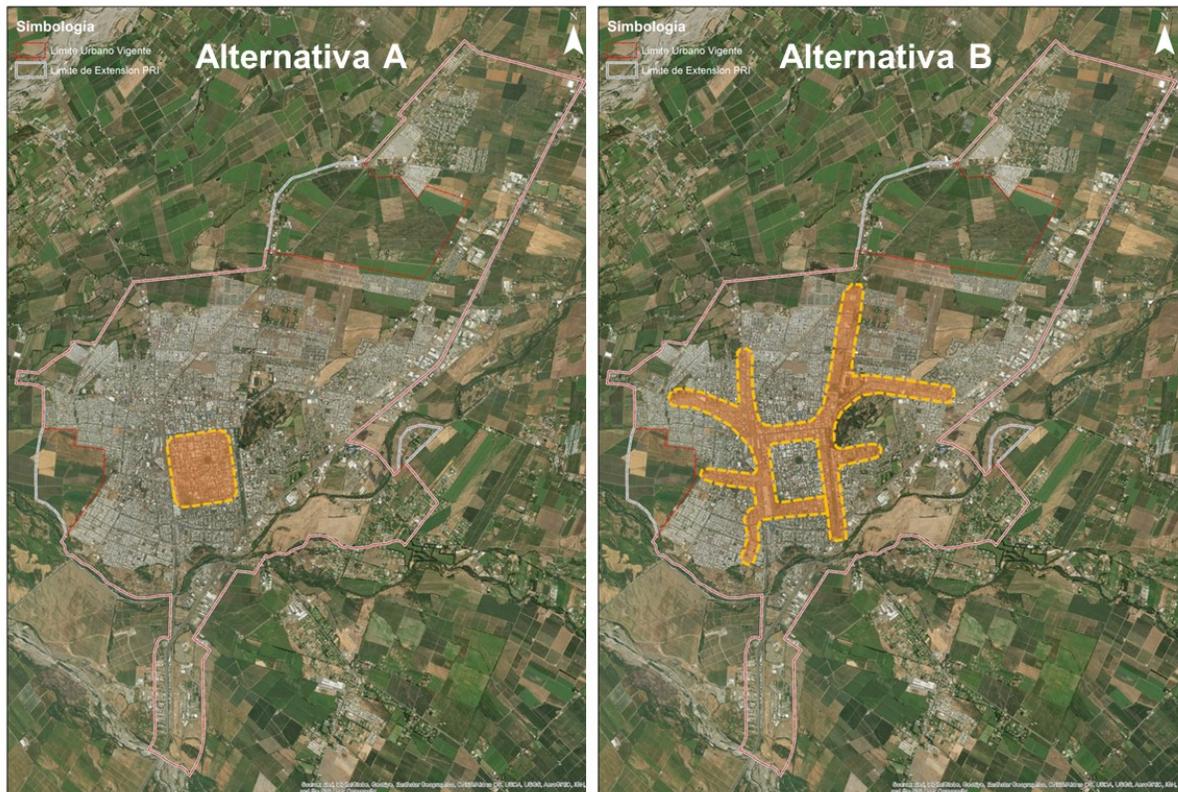
Las estrategias de densificación presentadas para estructurar la ciudad de Curicó priorizan distintos espacios, con consecuencias variadas en la trama urbana y funcional. Por una parte, la alternativa A, que promueve un crecimiento extendido del área urbana, concentra el potencial de densificación en el polígono del área céntrica actual, ocupando la construcción de vivienda en

altura como una herramienta de renovación urbana, cautelando que este proceso se desarrolle en concordancia con los atributos patrimoniales del sector, asociados principalmente a formas de vida de barrio que persisten en poblaciones y villas residenciales⁵⁵.

La alternativa B, por su parte, despliega las áreas a densificar en torno a las vías estructurantes que circundan el centro actual, aprovechando el fortalecimiento de esa trama vial para incorporar más población a estos ejes, garantizando una adecuada conectividad de dicha población con el resto de la ciudad y la ruta 5 sur.

La diferencia entre estas alternativas para la densificación, aparte de la distribución espacial de las zonas, tiene que ver con la posibilidad de incorporar o no una gama más amplia de sectores socioeconómicos al proceso de densificación. Lo anterior se debe a que el alto valor de suelo del sector céntrico puede hacer que los departamentos edificadas en él no sean accesibles a toda la población; por el contrario, la capacidad de densificar en áreas pericéntricas y periféricas amplía el acceso a vivienda a diferentes sectores de la población. En cualquier caso, es posible que las disposiciones urbanísticas del PRC incorporen incentivos normativos a la densificación, sobre todo en el sector céntrico; sin embargo, es posible asumir que se sostenga la diferencia socioeconómica de los habitantes de áreas densas en el centro y en la periferia de la ciudad.

Figura IV-13 Alternativas de Densificación para Curicó



Fuente: Elaboración propia

C.- Áreas verdes

La escala y distribución de las áreas verdes de la comuna tienen una particular relevancia en la estructuración urbana de la ciudad de Curicó debido a que condiciona el acceso de la población local desde las zonas residenciales a las áreas públicas de uso recreativo o que brindan servicios

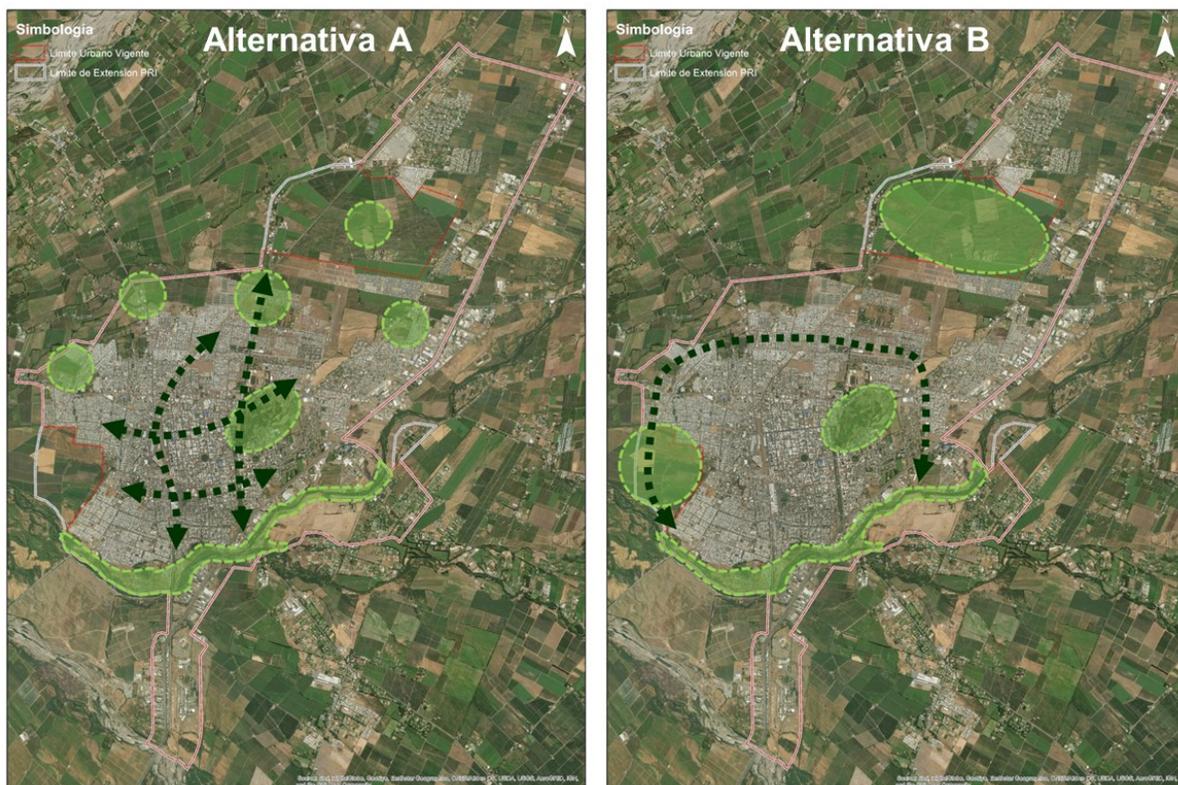
⁵⁵ Ver en detalle cap II.3 “Características identitarias” en Informe de etapa 2, Julio 2018.

ambientales. Por otra parte, la escala de las mayores áreas verdes presentadas en las alternativas condiciona el uso que se le puede dar a las zonas incorporadas en el Plan Regulador Intercomunal de Curicó y sus comunas aledañas.

Ambas alternativas parten de la base de reconocer al cerro Condell y a la alameda José Manso de Velasco como las principales áreas verdes de la ciudad. Se suma a estos espacios la definición de un parque urbano proyectado para el entorno del estero Guaiquillo, al sur del área urbana consolidada de la ciudad. En ambas alternativas se considera la consolidación de circuitos de áreas verdes.

Además de las áreas verdes en común, la alternativa A plantea como estrategia principal la definición de una serie de espacios con uso público y recreativo de pequeña escala, disgregadas dentro del área urbana, con el objeto de servir directamente a los entornos residenciales donde se emplazan. La alternativa B, por otro lado, concentra estos usos recreativos en dos nuevos parques urbanos de gran escala, emplazados en los alrededores del área urbana consolidada, en las zonas incorporadas por el Plan Regulador Intercomunal de Curicó.

Figura IV-14 Alternativas de Áreas Verdes para Curicó



Fuente: Elaboración propia

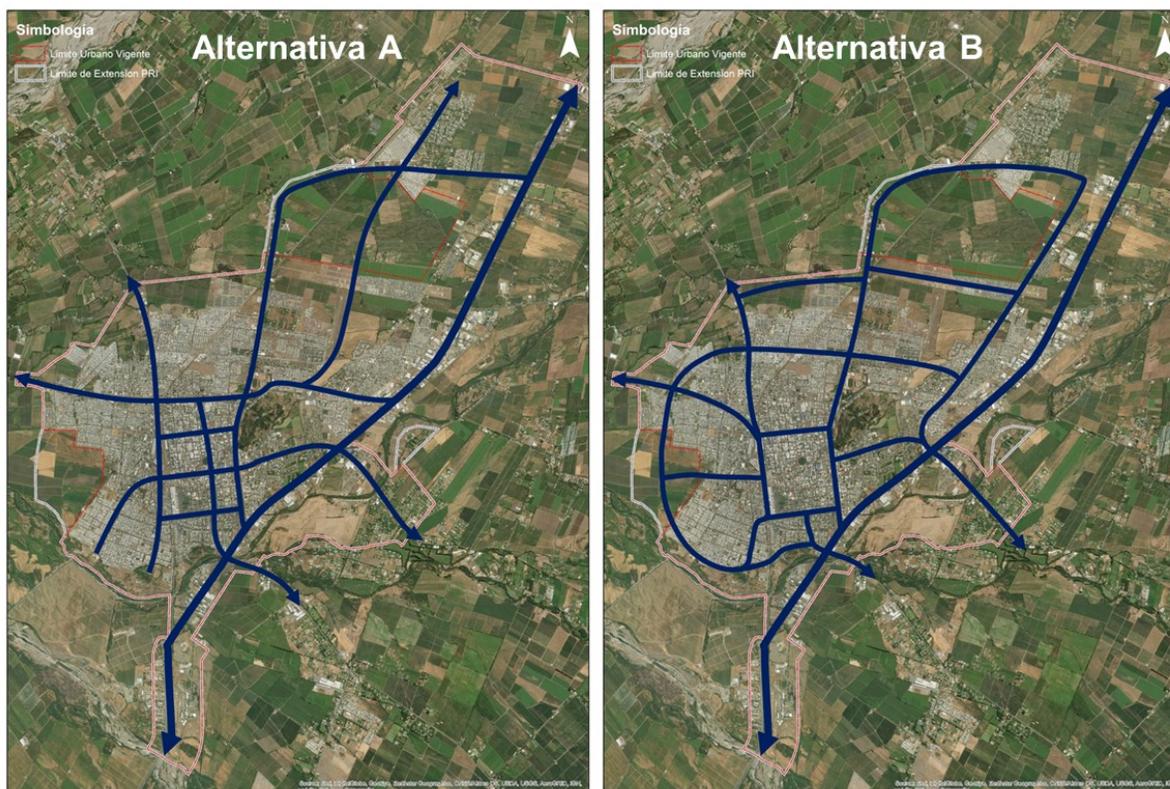
D.- Conectividad

Las alternativas de estructuración urbana para la conectividad de Curicó se basan en la red vial actual de la ciudad, avanzando en complementar sus trazados actuales con matices complementarios. La alternativa A, por su parte, es coherente con la idea de concentrar los usos mixtos y la densidad en un único centro, y por ello la red vial se ocupa de articular fuertemente dicho centro, garantizando una adecuada accesibilidad desde y hacia él, para toda la ciudad.

La alternativa B avanza en configurar un anillo vial que rodea al centro actual y en torno al cual se configura una red basada en anillos circunvalatorios, que garantizan una adecuada

accesibilidad entre los diversos subcentros y áreas residenciales de la ciudad. Esta alternativa de estructuración vial es coherente con la idea de una ciudad policéntrica y compacta, donde se distribuyen mayormente los flujos vehiculares.

Figura IV-15 Alternativas de Conectividad para Curicó



Fuente: Elaboración propia

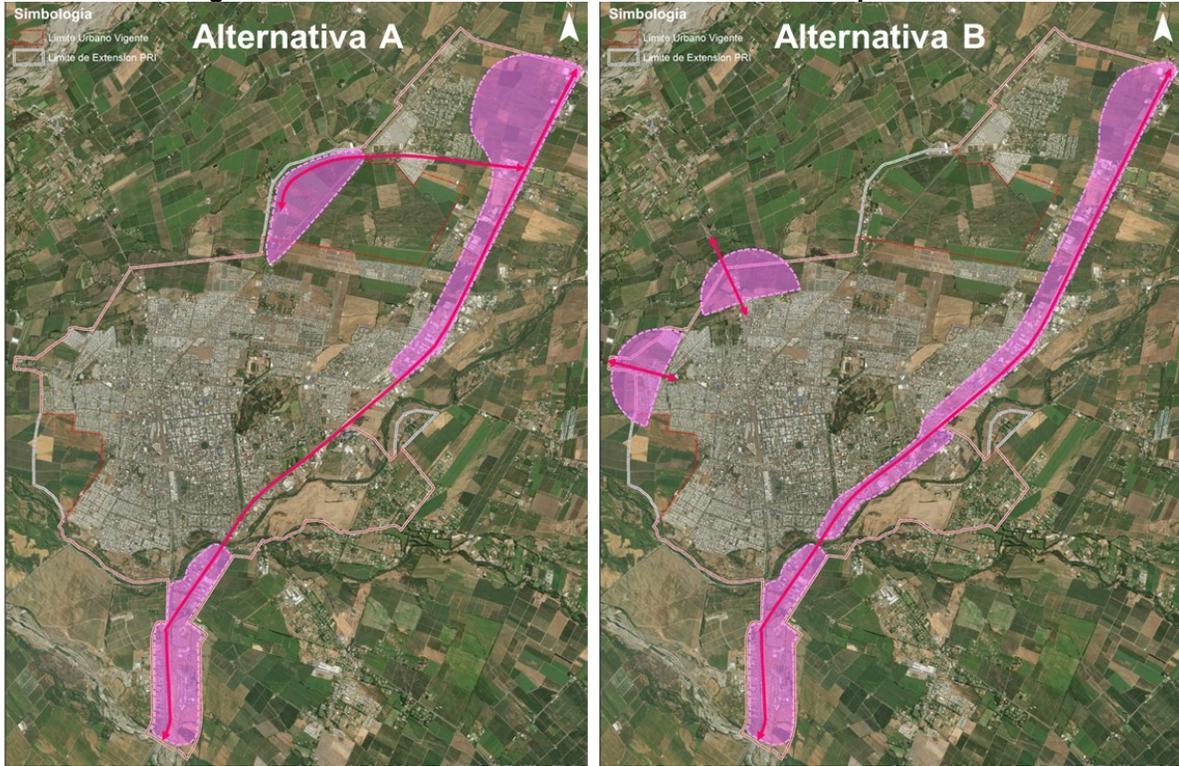
E.- Actividades productivas

Como se ha mencionado, la localización de actividades productivas es un factor sumamente relevante para la estructura funcional de la ciudad. En el caso de Curicó, se parte de la base de reconocer la tendencia actual de localización de estos usos en torno a la ruta 5. Ambas alternativas consideran esa realidad y avanzan a tensionarla hacia nuevas áreas de desarrollo productivo o industrial.

Por su parte, la alternativa A desincentiva la localización de usos productivos en el tramo de la ruta 5 que enfrenta al centro de la ciudad. Coherente con su idea de crecimiento de la ciudad residencial mixta hacia Zapallar, las actividades productivas se relocalizan en esta alternativa en los alrededores de Sarmiento, tanto su extensión oriente hacia la ruta, como en el tramo de zona de extensión urbana que se ubica entre el camino El Boldo norte y la vía férrea, entre Curicó y Sarmiento.

La alternativa B reconoce la tendencia de localización de las actividades productivas en torno a la ruta 5 sur, y avanza en consolidar todo el entorno urbano de dicho camino para estos usos. De forma complementaria, suma los accesos norponiente hacia Rauco y Tutuquén como núcleos de desarrollo para industria, talleres o bodegas, por ser estos los principales accesos de las rutas de carga desde las comunas vecinas. En general, esta alternativa es coherente con la idea de tener un área urbana compacta, la cual queda delimitada en sus bordes este y oeste por los usos productivos.

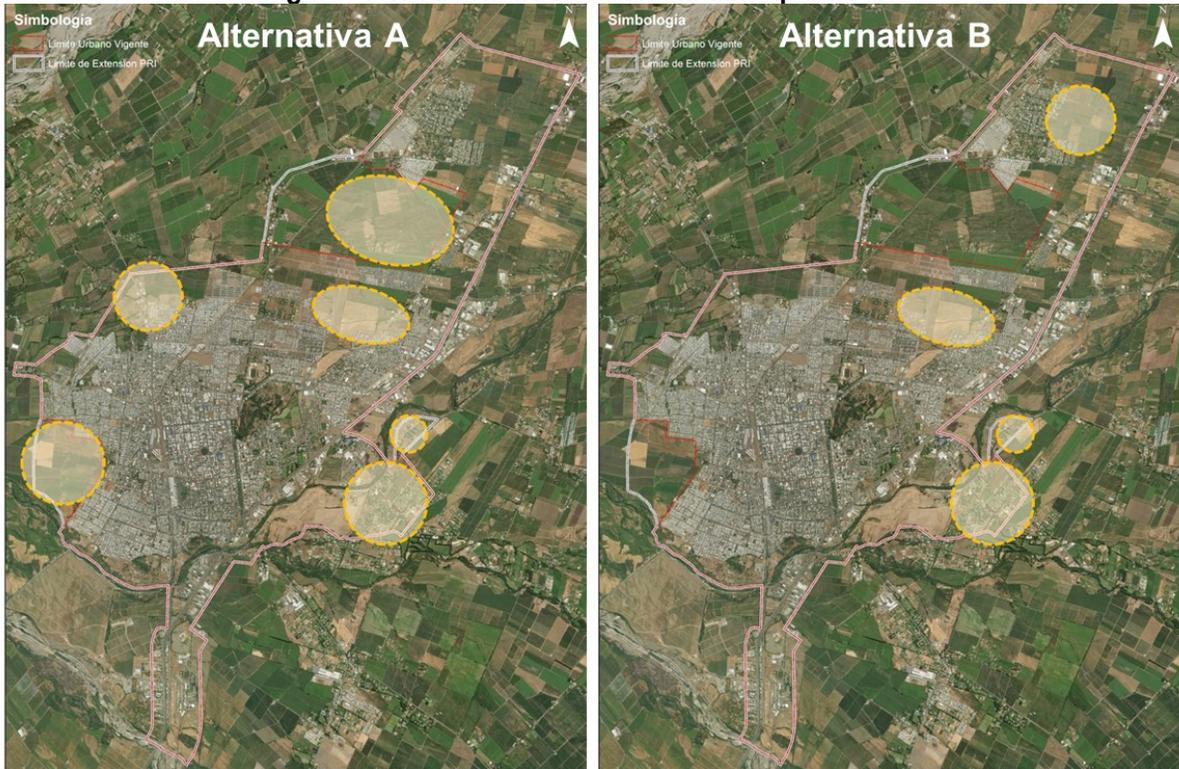
Figura IV-16 Alternativas de Actividades Productivas para Curicó



Fuente: Elaboración propia

F.- Crecimiento

Figura IV-17 Alternativas de Crecimiento para Curicó



La alternativa A, que favorece un modelo monocéntrico y expansivo, se caracteriza por incorporar una gran cantidad de suelo urbano en los perímetros de la ciudad consolidada, avanzando en ocupar los remanentes urbanos actuales, y expandiéndose hacia los sectores agrícolas identificados como ZEU2 y ZAVI por el instrumento intercomunal en elaboración. Por otra parte, esta alternativa restringe los usos productivos en torno a la ruta 5, promoviendo una continuidad mixta residencial hacia el camino a Zapallar, lugar que se fomenta como área de crecimiento también.

La alternativa B, por otro lado, policéntrica y concentrada, no propone grandes áreas de crecimiento para residencia, dado que se enfoca en generar las condiciones para densificar ejes del área urbana consolidada. Esta alternativa promueve la extensión de las áreas residenciales en Sarmiento, y también en el camino a Zapallar, pero sin promover una integración física del sector al otro lado de la ruta 5 sur.

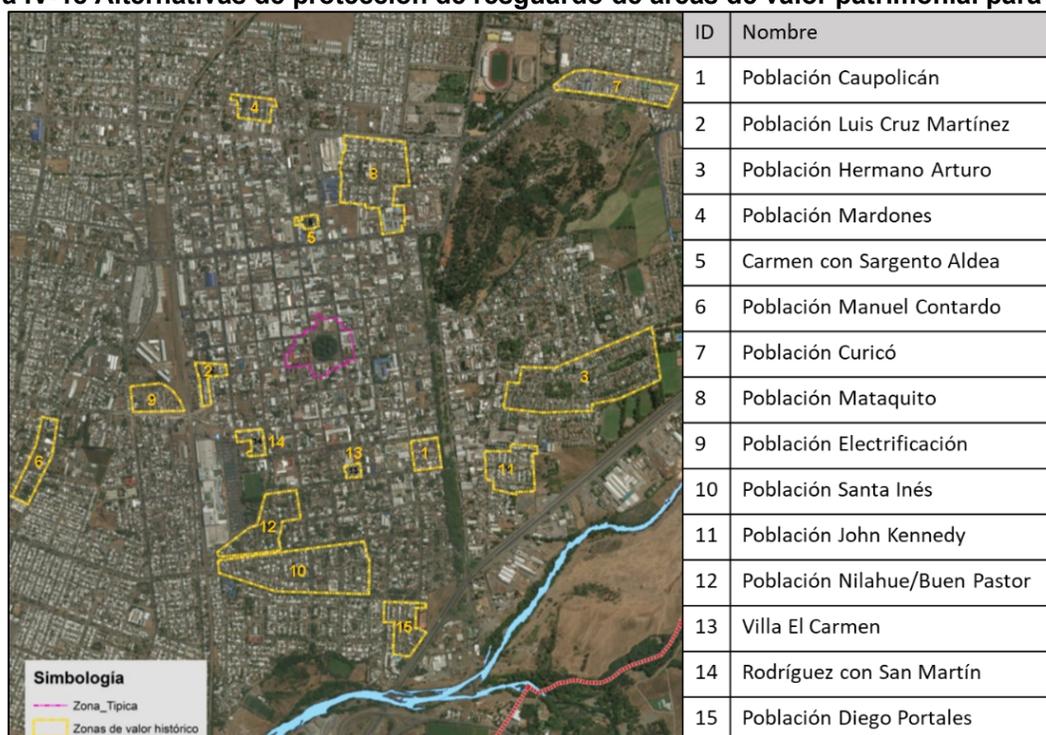
G.- Identidad y patrimonio

El patrimonio como elemento constitutivo de estructuración urbana se plantea en la metodología de análisis y evaluación de alternativas como una priorización de elementos reconocidos como valiosos en la etapa de diagnóstico. Los elementos que se identifican como de valor arquitectónico y urbano, corresponden a una serie de poblaciones que dan cuenta de las distintas tipologías residenciales construidas a lo largo del siglo XX y que destacan por la conformación de unidades urbanas independientes asociadas a formas valiosas de vida de barrio

La priorización de estas unidades barriales busca dar cuenta del reconocimiento, por parte de la comunidad, del valor urbano y patrimonial que sostienen. El instrumento en desarrollo deberá ser diseñado con condiciones acordes a los atributos identificados.

Las poblaciones identificadas se presentan en la figura siguiente y de su priorización se da cuenta en el capítulo referido a la participación ciudadana.

Figura IV-18 Alternativas de protección de resguardo de áreas de valor patrimonial para Curicó



Fuente: Elaboración propia

IV.2 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS PARA LOCALIDADES MENORES

Las localidades de La Obra, Los Niches, Cordillerilla y Bajo la Cuesta, como las nuevas áreas urbanas de la comuna, avanzan en esta etapa en el desarrollo de las alternativas de estructuración urbana a partir de cinco elementos constitutivos básicos, que se desarrollan de distinta forma según el lugar y el modelo de desarrollo propuesto.

En general, la escala de los centros poblados menores en la comuna de Curicó les hace enfrentar los procesos de planificación territorial a partir de las mismas temáticas clave. Estas son las siguientes:

- **Centralidad:** la definición de centralidades obedece a la necesidad de contar con espacios que por una parte concentren equipamientos y servicios capaces de brindar autonomía funcional a los poblados, como también a la incorporación de áreas de encuentro para los pobladores que refuercen una identidad local muchas veces difusa.
- **Crecimiento:** eminentemente en extensión y se asocia a las áreas prioritarias para radicar nueva población. Dada la escala, dinamismo y disponibilidad de suelo para crecimiento, es difícil considerar como factible formas de crecimiento por densificación en altura, es decir que no correspondan a subdivisión.

Debido a las diferentes tipologías de asentamientos que forman parte de las localidades, en algunos centros poblados se consideran dos formas de crecimiento complementarias: en alta intensidad, con predios menores tendientes a conformar una imagen urbana compacta; y en baja intensidad, asociada a predios grandes con edificación aislada que forman parte de una transición urbano–rural con producción agropecuaria de pequeña escala, o bien con uso agrosidencial.

- **Actividades productivas:** se asocian principalmente a agroindustrias: frigoríficos o packing. Como se detalla en la visión de desarrollo comunal, el interior de la comuna, articulado en torno a la ruta J-615, se configura como un corredor productivo agroindustrial conectado en las inmediaciones de Curicó a la ruta 5 y a través de ella al resto del país. En este sentido, la incorporación de áreas productivas a las áreas urbanas menores busca integrar de forma planificada dichos usos, avanzando en mitigar las externalidades negativas en las zonas residenciales y diversificando la matriz productiva y laboral en los centros poblados. En el caso de Bajo La cuesta, que toma un rol relacionado al turismo no se incluyen áreas de actividades productivas ya que sería incompatible con ello.
- **Áreas verdes:** La propuesta obedece principalmente a la destinación de lugares de encuentro y recreación para la población local. De forma complementaria, las áreas verdes se utilizan en las alternativas de estructuración urbana para incorporar de forma planificada elementos del paisaje rural como canales de regadío o preservar vistas.
- **Conectividad:** Las estrategias para la definición de la conectividad implican reconocer y extender la red vial actual de los centros poblados. En general la vialidad de estas localidades corresponde a una trama básica que se sustenta en la inserción en vías comunales o intercomunales; en este sentido, los aportes que en las alternativas se generan respecto a la conectividad apuntan a complementar dichas vías de acceso conformando una trama vial incipiente que garantice la accesibilidad a los diversos sectores poblados y promueva la consolidación de un área urbana compacta y unitaria.

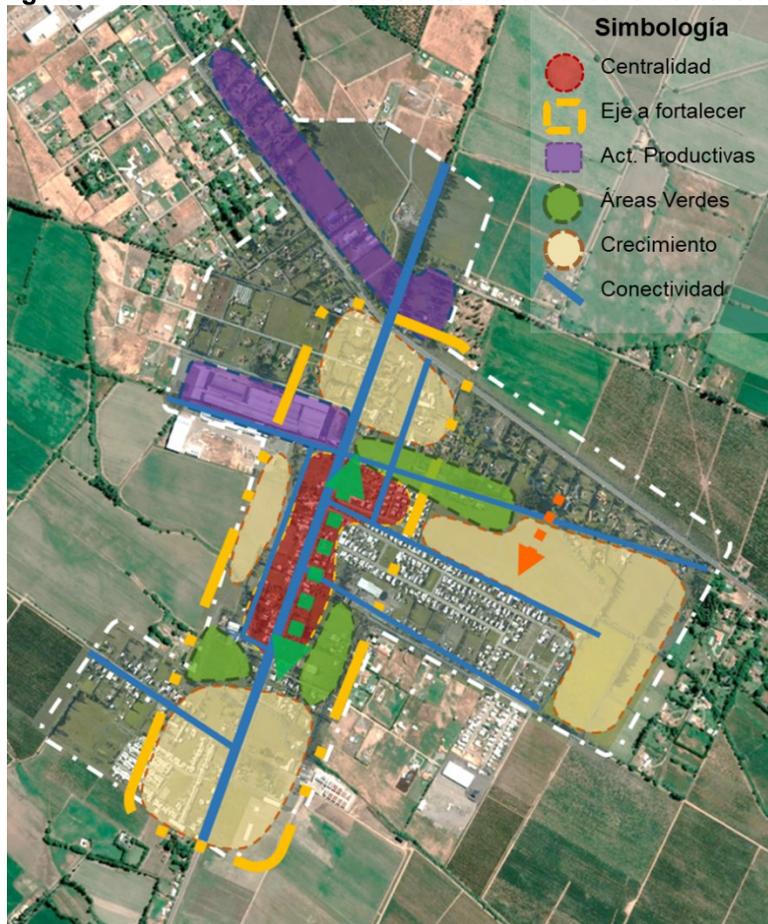
IV.3 ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIDAD DE LA OBRA

El marco en que se inscriben las opciones de estructuración considera la proximidad de esta localidad con Curicó, la presión por localización de parcelas de agrado, y el importante rol de la actividad agrícola y agroindustrial en los entornos de la localidad. En las alternativas que se presentan se contraponen aproximaciones distintas para el ordenamiento de la localidad una articulada en torno a un eje central y otra extendida que se difumina en su entorno rural y suburbano.

IV.3.1.- Alternativa A.

La alternativa A de estructuración urbana para La Obra destaca por articularse en torno a un único eje que concentra equipamientos, infraestructura, y áreas verdes, este eje corresponde a la ruta J-665 que se extiende hacia el sur.

Figura IV-19 Alternativa A de estructuración urbana de La Obra



Fuente: Elaboración propia

De manera específica, los elementos constitutivos de esta alternativa son:

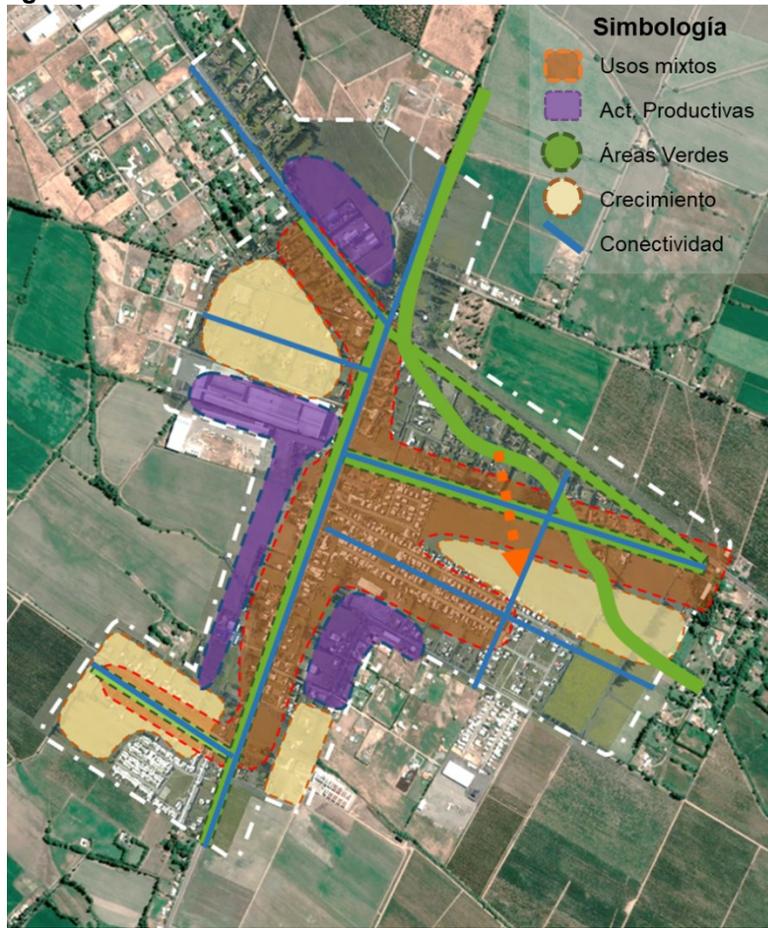
- **Centralidad:** Se plantea un único eje central en torno a la ruta J-665, área que en la actualidad concentra los principales equipamientos del sector. Este centro se diseña con el objeto de consolidar una imagen urbana continua y compacta entre las diversas zonas pobladas del sector, avanzando en el fortalecimiento de una identidad local.
- **Crecimiento:** Las áreas de crecimiento prioritarias que se proponen en esta alternativa corresponden a los extremos norte y sur del eje céntrico, integrando con mayor intensidad

de uso la residencia en torno al área equipada. De forma complementaria, se propone crecer en los suelos no ocupados en la cuña oriente que se forma entre las áreas consolidadas.

- **Actividades productivas:** Se promueve el reconocimiento de las áreas ya consolidadas con usos productivos, incorporando además los entornos de la ruta J-615 para el desarrollo preferente de la agroindustria. El objetivo principal es retirar los usos productivos del eje céntrico a conformar.
- **Áreas verdes:** Las áreas verdes prioritarias en esta alternativa corresponden a los sitios no urbanizados o con bajo nivel de consolidación que se ubican en torno al eje céntrico y que se pueden conformar como espacios públicos tipo plaza o plazoleta, fomentando la consolidación de una identidad local. De forma complementaria, esta alternativa promueve el desarrollo de áreas verdes lineales en torno al eje céntrico a modo de un camino arbolado o alameda.
- **Conectividad:** La estructura vial de la localidad, en esta alternativa, refuerza el rol estructurador de la ruta J-665, promoviendo la conformación de una trama vial básica en torno al eje central que en torno a dicho camino se propone, y conformando un entramado de vías transversales.

IV.3.2.- Alternativa B:

Figura IV-20 Alternativa B de estructuración urbana de La Obra



Fuente: Elaboración propia

La segunda alternativa de estructuración urbana de la localidad de La Obra no se concentra en un solo eje, sino que por el contrario incorpora condiciones que ratifican la tendencia de una localización desagregada, la cual se busca articular en torno a un área mixta de densidad intermedia.

De manera específica, los elementos constitutivos de esta alternativa son:

- **Centralidad:** En esta alternativa, en vez de la ubicación de áreas centrales, se promueve la conformación de una gran área mixta, que incorpore tanto usos habitacionales como de equipamiento, repartidos en una trama continua que incorpora la ruta J-665 y sus dos principales ejes transversales hacia el oriente.
- **Crecimiento:** Las áreas de crecimiento se proponen preferentemente hacia el oriente. La consolidación del área mixta se plantea con una densidad intermedia, usando suelos urbanizados y disponibles. La principal zona de crecimiento mixto en media intensidad corresponde al eje del camino que triangula las rutas J-65 y J-665. Por otra parte, se promueven zonas complementarias de intensidad de uso baja en los intersticios de las áreas mixtas y productivas.
- **Actividades productivas:** Dado que el crecimiento residencial se promueve preferentemente hacia el oriente, esta alternativa consolida las áreas de respaldo en torno al camino J-665 hacia el sur, como las principales áreas productivas de la localidad. Se incorpora también un segmento del camino hacia Curicó.
- **Áreas verdes:** Por ser una alternativa de desarrollo más extensiva, las áreas verdes propuestas son eminentemente lineales y conforman un sistema de avenidas parque o alamedas, incorporando del mismo modo los entornos de los canales de regadío como espacios de uso recreacional.
- **Conectividad:** En esta alternativa se usa como eje principal la ruta J-665, incorporando además una trama vial que une los caminos existentes hacia el oriente, cerrando un circuito destinado a articular las áreas mixtas y residenciales del sector.

IV.4 ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIDAD DE LOS NICHES

Las dos alternativas de estructuración urbana diseñadas para Los Niches se desarrollan considerando la relevancia funcional que asume la localidad en el contexto de la visión de desarrollo comunal, como principal polo de equipamientos y actividades productivas del interior oriental de la comuna. Por otra parte, uno de los principales desafíos de localidad corresponde a integrar física y funcionalmente las diversas áreas residenciales segregadas en torno al eje de la ruta J-615. Las alternativas que se presentan se diferencian principalmente en la forma que se articula la vinculación de las áreas consolidadas.

IV.4.1.- Alternativa A.

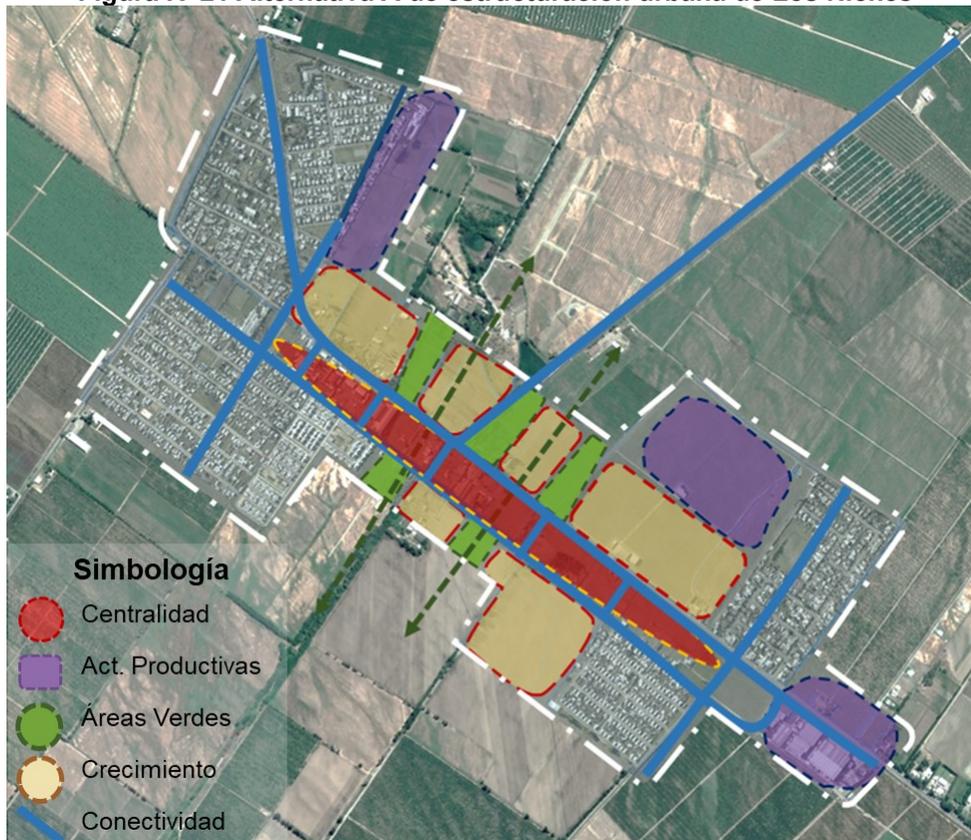
La alternativa A se destaca por proponer una unión física y funcional entre los diversos sectores a partir de un eje central conformado por una trama vial densa, y alta concentración de equipamientos, relegando las actividades productivas a los extremos del área urbana.

De manera específica, los elementos constitutivos de esta alternativa son:

- **Centralidad:** Se articula una única centralidad adosada al sur de la ruta J-65. Este espacio está destinado a concentrar los equipamientos y servicios de la localidad, conectar física y funcionalmente las diversas áreas residenciales que actualmente hay en Los Niches y conformarse como la principal centralidad del interior de la comuna.

- **Crecimiento:** En esta alternativa, las áreas de crecimiento preferentes corresponden a los intersticios existentes entre los sectores residenciales consolidados actualmente en Los Niches, dejando espacio para la conformación de áreas verdes y centralidades.
- **Actividades productivas:** Se propone la conformación de áreas especializadas para la localización de actividades productivas, ubicadas como respaldo de las áreas residenciales y como delimitación de las mismas hacia el área rural. De forma complementaria, se reconocen los usos productivos ubicados en torno a la ruta J-65 en el extremo oriente de la localidad.
- **Áreas verdes:** Las principales áreas verdes se ubican en torno al único eje central de la localidad, conformando ventanas al paisaje rural hacia el norte y el sur, y sirviendo como espacios de uso recreativo que promuevan el encuentro en los diferentes sectores de Los Niches.
- **Conectividad:** La conectividad en esta alternativa se plantea como una trama densa adosada al sur de la ruta J-65, que confina y articula al área central de la localidad, conectando en torno a ella las diversas áreas residenciales.

Figura IV-21 Alternativa A de estructuración urbana de Los Niches



Fuente: Elaboración propia

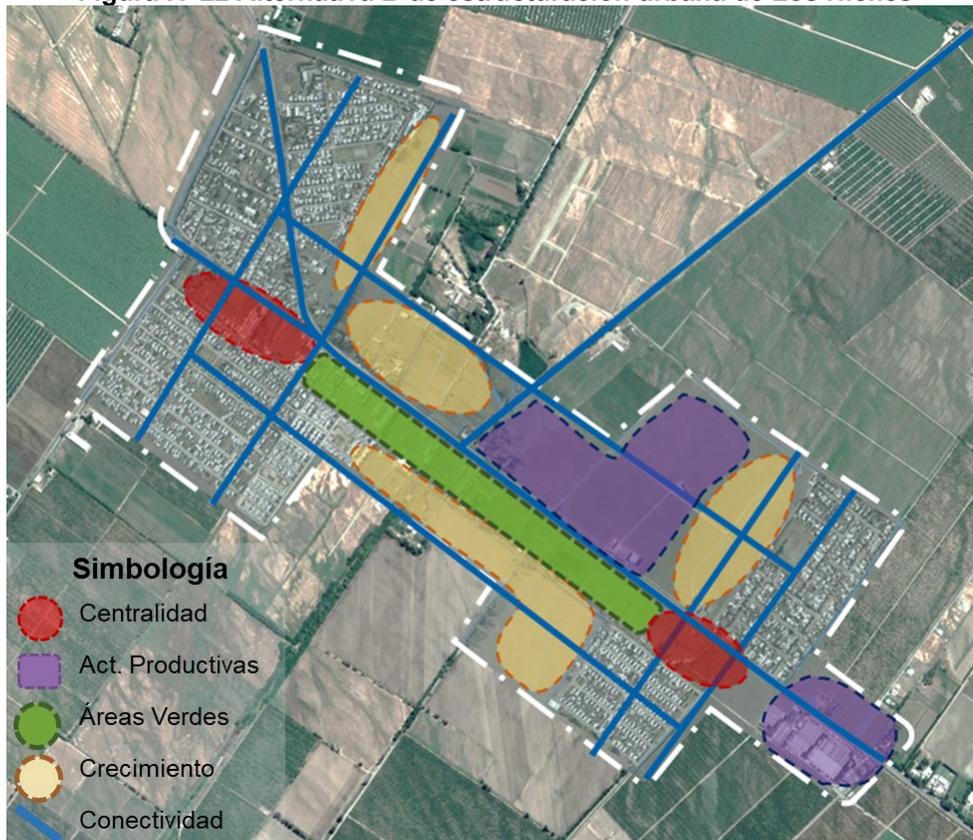
IV.4.2.- Alternativa B:

La segunda alternativa de estructuración para la localidad de Los Niches se caracteriza por conformar núcleos céntricos y de crecimiento en los sectores norponiente y suroriente de la localidad, uniendo ambas áreas residenciales funcionalmente a través de áreas verdes y espacios públicos en complementariedad con una trama vial circunvalatoria.

De manera específica, los elementos constitutivos de esta alternativa son:

- **Centralidad:** Se plantea la conformación de dos centralidades que concentren los equipamientos y servicios de la localidad, ubicados en las inmediaciones de las áreas residenciales norponiente y suroriente de la localidad.
- **Crecimiento:** Al igual que en la alternativa anterior, las principales áreas de crecimiento se ordenan por entre los polos residenciales consolidados, usando los intersticios existentes y conformando una continuidad unitaria en el área urbana.
- **Actividades productivas:** En esta alternativa, además de reconocer las actividades productivas existentes en el extremo oriental del área urbana, en torno al camino, se promueve la conformación de un área productiva adosada a la intersección entre el camino J-65 y el camino J-615 hacia Curicó por Zapallar. Esta ubicación responde en mejor medida a las necesidades logísticas de las actividades productivas, de ubicarse en los principales caminos de la comuna.
- **Áreas verdes:** Se propone una gran área verde céntrica como espacio de encuentro entre los sectores norponiente y suroriente de la localidad, fomentando la consolidación de una identidad urbana local en base a los espacios públicos y áreas verdes.
- **Conectividad:** Esta alternativa propone, a partir del reconocimiento de las principales calles existentes, la conformación de un circuito circunvalatorio que conecta las cuatro áreas residenciales de la localidad internamente, otorgando espesor a la trama urbana y garantizando una adecuada accesibilidad desde y hacia las zonas pobladas.

Figura IV-22 Alternativa B de estructuración urbana de Los Niches



Fuente: Elaboración propia

IV.5 ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIDAD DE CORDILLERILLA

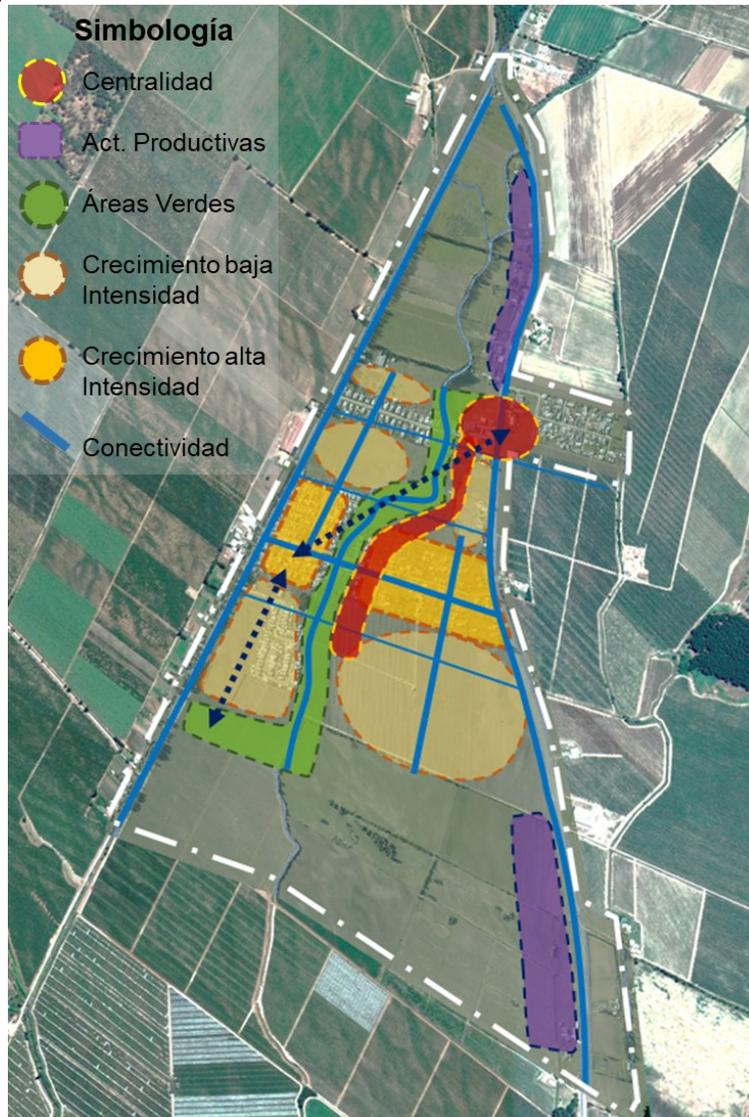
Las opciones se desarrollan considerando que Cordillerilla se inserta en el corredor agroindustrial de la ruta J-615, avanza en radicar mano de obra para las actividades productivas locales, y se desarrolla consolidando una trama consolidada que reconoce e integra los canales de regadío como elemento estructurante del centro poblado.

Las alternativas que se presentan abordan de distinta forma las posibilidades de estructuración a partir de la trama vial, y disposición de áreas verdes. De forma complementaria, se presentan alternativas para la intensidad de consolidación y crecimiento de áreas residenciales, así como para la localización de actividades productivas.

IV.5.1.- Alternativa A.

La alternativa A, se caracteriza por promover una estructuración urbana compacta que se articula en torno al canal de regadío que atraviesa la localidad en sentido norte sur, el cual se conforma como área verde, vialidad estructurante y eje extensión de la principal centralidad del sector.

Figura IV-23 Alternativa A de estructuración urbana de Cordillerilla



Fuente: Elaboración propia

De manera específica, los elementos constitutivos de esta alternativa son:

- **Centralidad:** Se propone una centralidad que reconoce el polo actual de equipamientos y se desarrolla hacia el sur siguiendo el curso del canal de regadío. Esta centralidad se prolonga buscando localizar equipamientos más cerca de las áreas residenciales consolidadas.
- **Crecimiento:** Se propone la configuración de un área poblada compacta y, en ese sentido, promueve el crecimiento de forma acotada, usando las franjas transversales entre el eje de la centralidad existente por el norte, hasta las poblaciones más al sur.
- **Actividades productivas:** Las actividades productivas se emplazan al norte y al sur de las franjas residenciales descritas. La forma de estas áreas productivas es alargada en torno al eje del camino J-65 hacia Curicó.
- **Áreas verdes:** Esta alternativa considera como un eje estructurante al canal de regadío que atraviesa la localidad en sentido norte – sur. Se propone un área verde en torno al canal que sea un parque lineal en torno al cual se articule una vialidad estructurante, la principal centralidad del sector y se concentre la residencia.
- **Conectividad:** Esta alternativa, más concentrada, propone la estructuración de la localidad a partir de un eje vial paralelo al canal de regadío. En forma complementaria, se configura una red vial densa con y entre los caminos transversales a la ruta J-65, concentrando la infraestructura vial en las áreas donde se promueve el crecimiento de los suelos con uso residencial.

IV.5.2.- Alternativa B:

La alternativa B de estructuración urbana de Cordillerilla es más extensiva comparada con la alternativa A, y se articula principalmente en torno a la ruta J-615, eje que concentra las actividades productivas y la centralidad extendida de la localidad. En forma complementaria, esta opción incorpora una serie de ejes viales transversales con áreas verdes, los cuales cumplen con habilitar nuevo suelo urbano para radicar población.

De manera específica, los elementos constitutivos de esta alternativa son:

- **Centralidad:** En esta alternativa se reconoce también la incipiente centralidad existente, la cual se extiende tanto hacia el sur como hacia el poniente, de forma lineal en torno a las rutas existentes.
- **Crecimiento:** Se plantea un modelo de desarrollo urbano más expansivo, en donde se plantea el crecimiento en gran parte del área de extensión urbana propuesta originalmente por el Plan Regulador Intercomunal. Estas áreas de crecimiento se ordenan como franjas residenciales transversales al camino J-65.
- **Actividades productivas:** En esta alternativa se privilegia la consolidación de un único polo productivo ubicado en el extremo norte del área urbana, en torno a las principales rutas de acceso y vinculado de forma expedita hacia los demás centros poblados de la comuna y la ruta 5.
- **Áreas verdes:** Se propone la conformación de un sistema de áreas verdes lineales configuradas de la mano de la red vial estructurante, que incorporan además el canal de regadío que atraviesa al área urbana. Entre el canal descrito y la centralidad actual, se propone la conformación de un área verde a modo de plaza, que consolide el carácter céntrico del sector y refuerce la identidad local.

- **Conectividad:** Esta alternativa considera la conformación de una trama urbana regular, a partir de los caminos que se extienden a partir de la ruta J-65 hacia el poniente. Se incorporan además caminos transversales a esta red, configurando una conectividad interna para las zonas residenciales de la localidad.

Figura IV-24 Alternativa B de estructuración urbana de Cordillerilla



Fuente: Elaboración propia

IV.6 ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIDAD DE BAJO LA CUESTA

Las alternativas de estructuración urbana diseñadas para la localidad menor de Bajo la Cuesta dan cuenta del rol que asume la localidad en la visión de desarrollo comunal y urbana, conformando a Bajo la Cuesta como un centro logístico para el sector precordillerano, y avanzando en consolidar la infraestructura del lugar, a la vez que se reduce la exposición a riesgos naturales a la que se encuentra expuesta la población. En ambas opciones se

desincentiva la extensión de las zonas pobladas en el sector poniente de la localidad, en torno al río Lontué.

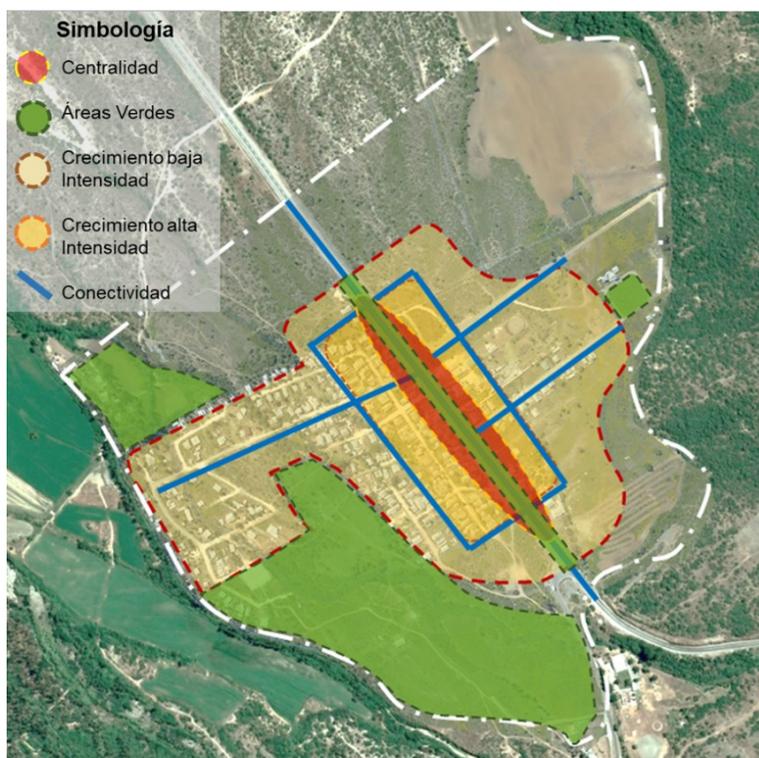
Debido a la localización de la localidad, alejada de los principales ejes viales, así como por su nivel de consolidación actual de infraestructura y la lejanía con áreas de buena productividad agrícola, no se considera a Bajo la Cuesta como un espacio apropiado para el fomento de las actividades productivas de tipo agroindustrial. Por este motivo, este elemento constitutivo no forma parte de las alternativas construidas.

IV.6.1.- Alternativa A.

Figura IV-25 Alternativa A de estructuración urbana de Bajo la Cuesta

La alternativa A de estructuración urbana de Bajo la Cuesta destaca por articularse fuertemente en torno al eje del camino de acceso, incorporando una centralidad, áreas verdes y mayor intensidad en la localización de residencia. Este sector se conforma también delimitado por una red vial circunvalatoria.

De manera específica, los elementos constitutivos de esta alternativa son:



Fuente: Elaboración propia

- **Centralidad:** Se propone la configuración de una centralidad extendida a ambos lados de la ruta J-65 a lo largo de casi toda el área urbana. Esta centralidad contendría los equipamientos y servicios tanto para servir a la población local como a las actividades localizadas en la precordillera de la comuna.
- **Crecimiento:** Se propone como área residencial la consolidación en baja intensidad de toda el área poblada actualmente más los sectores más seguros ante riesgos naturales que se ubican en el borde nororiente de la localidad. De forma complementaria, se refuerza la única centralidad extendida con un entorno residencial de mayor intensidad de uso. Si bien el análisis preliminar de riesgos contenido en el diagnóstico de medio físico indica posibles riesgos de remoción en masa en el sector oriente de esta localidad, estos son considerablemente menores al riesgo de inundación del borde poniente y por ende mayormente mitigables. El diseño de anteproyecto deberá contar con una delimitación precisa de las áreas expuestas a riesgo de remoción en masa.

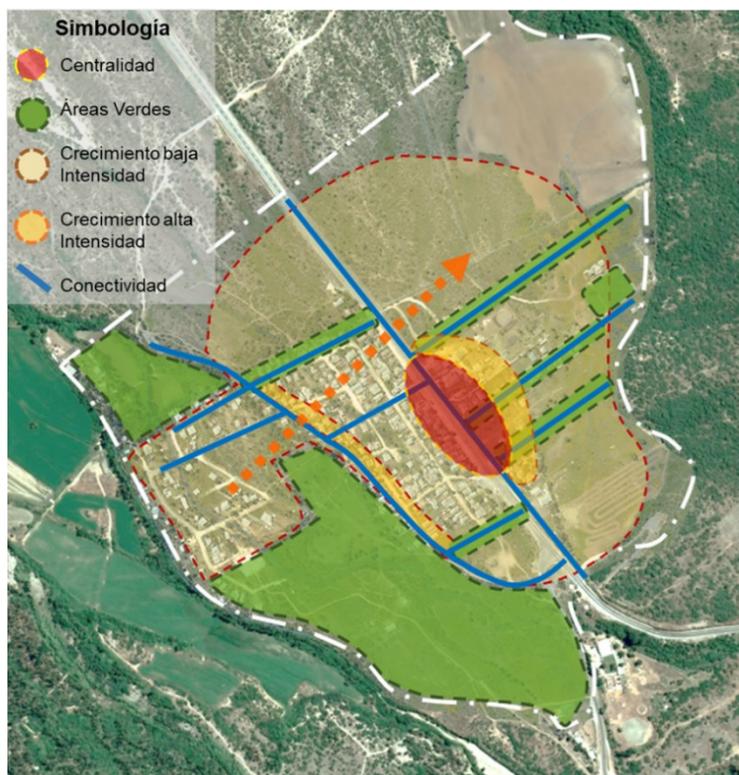
- **Áreas verdes:** Esta alternativa considera la configuración de un área verde lineal en torno al camino principal a modo de alameda, así como el reconocimiento de una plazoleta potencial en el extremo nororiente de la localidad. Respecto a las zonas potencialmente inundables, esta alternativa incorpora los bordes no urbanizados del río Lontué como áreas verdes, desincentivando la urbanización en dichos sectores afectados a riesgo de inundación por desborde de cauces.
- **Conectividad:** Se propone la conformación de un anillo circunvalatorio que rodee la centralidad extendida en torno a la ruta J-65, además de la incorporación de otras rutas transversales al camino principal.

IV.6.2.- Alternativa B:

Figura IV-26 Alternativa B de estructuración urbana de Bajo la Cuesta

La alternativa B para Bajo la Cuesta destaca por conformar una trama vial más densa que fomenta el desarrollo de áreas verdes y la mayor intensidad de usos residenciales en las zonas más seguras: al oriente del camino J-615. De forma complementaria, esta alternativa traza una red vial hacia el sector poniente de la localidad, buscando delimitar así la terraza más segura ante riesgos de inundación.

De manera específica, los elementos constitutivos de esta alternativa son:



Fuente: Elaboración propia

- **Centralidad:** Se propone una centralidad focalizada en un único punto, en torno a la ruta J-65, que concentra y proyecta de forma radial los equipamientos y servicios a radicar en el sector.
- **Crecimiento:** Esta alternativa propone un crecimiento mayor de las áreas residenciales, principalmente hacia el norte y oriente de la localidad, utilizando los entornos no poblados de la localidad, libres de riesgos naturales asociados al desborde del río Lontué. En forma complementaria, se plantean áreas de mayor intensidad de uso hacia el oriente de la centralidad principal, y a modo de delimitación de la terraza más segura del área urbana. Al igual que la alternativa anterior, no se promueve un crecimiento sobre áreas potencialmente expuestas a riesgos de remoción en masa, elementos a ser desarrollados en detalle en etapa de anteproyecto.

- **Áreas verdes:** Las áreas verdes que se consideran en esta alternativa son eminentemente lineales a modo de alamedas, y se desarrollan de forma transversal al camino principal en la ruta J-65, asociadas a vías estructurantes. Se incorporan, del mismo modo que la alternativa anterior, la plazoleta ubicada en el sector nororiente y las áreas inundables de borde río.
- **Conectividad:** Esta alternativa considera como principales ejes estructurantes a la ruta J-65 y a un camino de delimitación de la terraza superior del poblado, que busca del mismo modo garantizar una adecuada conectividad del área residencial, como confinar el crecimiento de la población en un área segura. Esta alternativa considera además la conformación de avenidas parque hacia el sector nororiente, que se busca fomentar en su desarrollo residencial, conformando una trama vial densa.

V.- CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS

Como lo señala la Guía de EAE, la evaluación entrega un juicio de valor con respecto a las implicancias positivas (oportunidades) y negativas (riesgos) que podría conllevar la implementación de cada opción de desarrollo. Las oportunidades y riesgos enfocan la evaluación con respecto a futuros posibles relacionados con valores de ambiente y de sustentabilidad identificados en la EAE. Se da respuesta a las preocupaciones y problemas ambientales y de sustentabilidad abordados en la EAE, que se detallan en informe específico.

La evaluación de cada una de las opciones de desarrollo se expone a continuación, calificando con color verde los factores críticos con evaluación positiva (oportunidades más significativas que los riesgos) y con color rojo con evaluación negativa (en viceversa), para cada alternativa.

V.1 LOCALIDAD DE CURICÓ

La evaluación ambiental de las alternativas propuestas para Curicó revela aspectos positivos y negativos en ambas, sin existir una clara distinción en cuál de ellas es la mejor. En ambas alternativas se evalúa de manera positiva como enfrenta el deterioro de los cursos de agua, por ello se recomienda unir los aspectos positivos en una nueva alternativa con la finalidad de conformar una alternativa que permita estructurar una opción más sustentable.

Evaluación ambiental de localidad Curicó alternativa A

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Expansión de la ciudad sobre suelos de capacidad agrícola óptima	-	Existe ampliación del límite en dos sectores. Propone crecimiento urbano densificado en superficies incorporadas como urbanas por el PRI sobre suelos agrícolas óptimos.	
Deterioro de los cursos hídricos (naturales y antrópicos).	Protege al río Guaiquillo con superficies de áreas verdes.	Falta reconocimiento explícito de canales de regadío (la normativa nacional establece restricciones para edificar en torno a ellos (art. 2.1.17 OGUC).	
Mejoras en la conectividad y accesibilidad	Se propone vialidades que entregan mejoras de conectividad principalmente en el área céntrica y en sectores en crecimiento (Sarmiento).	Las vialidades favorecen la conectividad principalmente hacia el centro de Curicó, lo que mantendría la dinámica actual con alta confluencia hacia ese punto.	
Actividades productivas impactos en el área urbana	Se disminuyen las actividades productivas en torno a la Ruta 5, entre Camino a Zapallar y José Manso de Velazco.	Mantiene actividades productivas que pueden afectar el entorno residencial, especialmente hacia el norte (Sarmiento) donde la densidad es baja.	

Evaluación ambiental localidad Curicó alternativa B.

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Expansión de la ciudad sobre suelos de capacidad agrícola óptima.	-	Existe ampliación del área urbana. Proponiendo crecimiento urbano sobre suelos agrícolas óptimos, aunque con usos de áreas verdes y vialidades.	
Deterioro de los cursos hídricos (naturales y antrópicos).	Propone superficies de áreas verdes en torno al río Guaiquillo.	Falta reconocimiento explícito de canales de regadío (la normativa nacional establece restricciones para edificar en torno a ellos (art. 2.1.17 OGUC).	
Mejoras en la conectividad y accesibilidad	Se propone la continuación de la calle circunvalación, generando dos anillos concéntricos al norte en sectores con nuevas centralidades, entre ellas Sarmiento. Esta propuesta genera mejoras en la conectividad, ya que propone múltiples centros conectados que disminuyen la confluencia obligada a un solo punto (centro).	-	
Actividades productivas impactos en el área urbana	Se reconocen las actividades productivas existentes en torno a la ruta 5.	Posibles conflictos con el entorno cercano, especialmente en el sector norte donde existen propuestas de áreas residenciales de mayor densidad.	

Fuente: Elaboración propia.

V.2 LOCALIDAD DE LA OBRA

En las dos alternativas la insuficiencia de infraestructura sanitaria para áreas urbanas no se supera y coinciden las oportunidades y riesgos de la siguiente manera.

Evaluación ambiental de localidad La Obra - alternativa A y B para FC de Infraestructura

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Suficiencia de infraestructura sanitaria para áreas urbanas	El servicio de agua potable en la actualidad se encuentra cubierto, sin embargo, se requiere de inversiones para abastecer la población que se proyecta por DOH. El servicio de alcantarillado está cubierto . Existe una planta de tratamiento de aguas servidas de lodos activados con aireación	La localidad cuenta con alcantarillado, pero su infraestructura existente desde el año 2000 esta pronta a terminar su vida útil (20 años) el 2020. La capacidad del servicio de alcantarillado es de 2.340 habitantes (equivalente a 501 socios), previo a la actualización de reacondicionamiento donde se	

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
	<p>extendida, cuyo efluente es desinfectado mediante cloración y descargado al canal de regadío.</p> <p>En ambos, agua potable y alcantarillado, presentan un déficit al reconocer el aumento de población proyectado cercano a los 6000 habitantes, reconociendo la variación intercensal 2002 – 2017.</p>	<p>logró 586 uniones domiciliarias que equivaldrían a una capacidad de servicio de 2.737 habitantes aproximadamente. Por lo tanto, un aumento significativo como el que se proyecta a 30 años requerirá de readecuación de esa capacidad.</p> <p>En cuanto al agua potable se señala la necesidad de inversión de nuevos estanques para responder al aumento en la demanda a 30 años de 75 m3 adicionales.</p>	

La alternativa mejor evaluada corresponde a la alternativa B donde todos los factores críticos de decisión con excepción de actividades productivas e impactos en el área urbana se evalúa de forma negativa debido a que se propone en el sector norte localización de actividades productivas cercana a áreas de mayor densidad residencial, situación que puede generar conflictos.

Evaluación ambiental de localidad La Obra - alternativa A

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Expansión de la ciudad sobre suelos de capacidad agrícola óptima.	Mantiene la superficie de suelos urbana propuesta. Los suelos no corresponden a suelos de óptima calidad (clase I).	-	
Deterioro de los cursos hídricos (naturales y antrópicos).	-	No se reconocen canales de regadío.	
Mejoras en la conectividad y accesibilidad	Reconoce conectividad existente.	Falta de conectividad interna en dirección norte sur.	
Actividades productivas - impactos en el área urbana	Reconoce actividades productivas existentes y propone áreas con buen acceso distanciadas de áreas residenciales.	Posibles riesgo asociado a tránsito de camiones en torno a la Ruta principal.	

Fuente: Elaboración propia.

Evaluación ambiental de localidad La Obra - alternativa B

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Expansión de la ciudad sobre suelos de capacidad agrícola óptima.	No se reconoce un crecimiento del área urbana hacia suelos agrícolas de óptima calidad agrícola en la localidad.	-	

Deterioro de los cursos hídricos (naturales y antrópicos).	Propone superficies de áreas verdes en torno a cursos de agua.	-	
Mejoras en la conectividad y accesibilidad	Propone vialidades que permiten conectar la localidad tanto de norte a sur como oriente poniente.	-	
Actividades productivas impactos en el área urbana	Se reconocen las actividades productivas existentes.	Dificultades por el tránsito de camiones y vehículos de carga. Cercanía de actividades productivas con áreas residenciales en crecimiento.	

V.3 LOCALIDAD DE LOS NICHES

En las dos alternativas la insuficiencia de infraestructura sanitaria para áreas urbanas no se supera y coinciden las oportunidades y riesgos de la siguiente manera.

Evaluación ambiental de localidad Los Niches - alternativa A y B para FC de Infraestructura

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Suficiencia de infraestructura sanitaria para áreas urbanas		<p>Tanto el sistema de agua potable como alcantarillado en esta localidad posee deficiencias actuales.</p> <p>Respecto del agua potable se reconoce como insuficiente reconociendo que existen 1794 arranques que abastecen a 7167 habitantes el 2017, situación que, proyectada a 30 años, considerando la variación intercensal 2002 – 2017, podría estimarse en 16.000 habitantes, situación que no se encuentra cubierta en la actualidad de hecho existen cerca de 280 (1120 habitantes aproximadamente) solicitudes de factibilidad pendientes por falta de capacidad del sistema.</p> <p>En cuanto al alcantarillado al año 2017 posee 1690 unidades domiciliarias conectadas, situación que no cubre a la población actual de más de 4.604 habitantes (censo 2017) generándose dificultades por la sobrecarga de la planta de tratamiento.</p>	

La alternativa mejor evaluada para esta localidad es la alternativa B, en esta se evalúan de forma positiva la expansión sobre suelos de capacidad agrícola, debido a que no amplía su límite, la conectividad y accesibilidad y las actividades productivas e impactos en el área, debido a que se propone un distanciamiento de áreas residenciales. En cuanto a los factores evaluados negativamente es necesario señalar que: resulta necesario reconocer los canales de regadío que pasan por el interior de la ciudad y existen problemáticas asociadas a deficiencias en la cobertura especialmente de alcantarillado.

Evaluación ambiental de localidad Los Niches - Alternativa A

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Expansión de la ciudad sobre suelos de capacidad agrícola óptima.	No amplía su límite urbano vigente.	-	
Deterioro de los cursos hídricos (naturales y antrópicos).	-	No se reconocen cursos de agua en la localidad.	
Mejoras en la conectividad y accesibilidad	Posee conectividades en el área céntrica que permiten el cruce de la ruta los Niches.	No existen vías alternativas a la ruta que favorezca la movilidad interna. Las vialidades no establecen conexión con áreas productivas, lo que podría dificultar su desarrollo y generar conflictos locales con áreas residenciales cercanas.	
Actividades productivas impactos en el área urbana	-	Dos sectores propuestos para actividades productivas se encuentran cercanos a áreas densamente pobladas.	

Evaluación ambiental de localidad Los Niches - alternativa B

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Expansión de la ciudad sobre suelos de capacidad agrícola óptima.	No amplía su límite urbano vigente.	-	
Deterioro de los cursos hídricos (naturales y antrópicos).	Canales de regadío forman parte de la localidad.	No reconoce cursos de agua como parte del paisaje.	
Mejoras en la conectividad y accesibilidad	Propone vialidades paralelas a la ruta principal y en sentido norte y sur, lo que favorecen la conectividad interna. Las vialidades propuestas conectan con áreas productivas, favoreciendo su desarrollo.	-	
Actividades productivas impactos en el área urbana	Se reconocen actividades productivas en el área distanciadas de áreas residenciales existentes.	Se proponen áreas de crecimiento cercanas a áreas productivas donde se debe establecer con claridad distanciamiento y densidades.	

V.4 LOCALIDAD DE CORDILLERILLA

En las dos alternativas la insuficiencia de infraestructura sanitaria para áreas urbanas no se supera y coinciden las oportunidades y riesgos de la siguiente manera.

Evaluación ambiental de localidad Cordillerilla - alternativa A y B para FC de Infraestructura

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Suficiencia de infraestructura sanitaria para áreas urbanas	-	<p>Tanto la infraestructura de agua potable como de alcantarillado proyectada a futuro es insuficiente.</p> <p>El agua potable en la actualidad cuenta con 724 arranques⁵⁶ domiciliarios. Existen solicitudes de conexión pendientes para 8 nuevas poblaciones que totalizan 462 arranques a lo que se sumen 74 solicitudes aisladas. El total esperable que no puede ser cubierto totalmente por la infraestructura existente. Se requiere un tercer estanque de 75 m3 en proceso de licitación.</p> <p>El alcantarillado posee 638 socios con una población servida de 2142 habitantes, Actualmente la infraestructura se encuentra obsoleta de acuerdo al horizonte de diseño (20 años).</p> <p>El comité de APR tiene también a su cargo el sistema local de alcantarillado, originalmente instalado en 1996 y cuya operación se inició en 1997 con 638 socios y una población servida de 2142 habitantes; su horizonte de diseño expiró el año 2017.</p>	

La alternativa mejor evaluada para cordillerilla es la alternativa A ya que evalúa positivamente mayor numero de temas clave de forma positiva, entre ellos la expansión de la ciudad sobre suelos agrícolas, mejoras en la conectividad y accesibilidad y las actividades productivas. Los temas evaluados de forma negativa en esta opción se refiere a la falta de reconocimiento de elementos que permitan resguardar los cursos de agua y la suficiencia de infraestructura sanitaria, situación que es común en la mayor parte de las localidades menores referidos especialmente a la falta de cobertura de alcantarillado.

Evaluación ambiental de localidad de Cordillerilla - alternativa A

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Expansión de la ciudad sobre suelos de capacidad agrícola óptima.	Las áreas hacia donde ha crecido el área urbana no presentan suelos de calidad óptima (clase I).	-	
Deterioro de los cursos hídricos (naturales y antrópicos).		Se reconocen parte de las superficies del canal de regadío como áreas verdes.	
Mejoras en la conectividad y accesibilidad	Propone vías alternativas a la ruta Los Niches, otorgando conectividad por los límites de la localidad al poniente e internamente.	-	

⁵⁶ Cada arranque, en forma general, se considera que cubre a viviendas de hasta 4 personas.

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Actividades productivas impactos en el área urbana	Propone dos áreas de actividades productivas extensas en torno a la ruta. Se localizan lejanos a las áreas de crecimiento residencial propuesta.	-	

Evaluación ambiental de localidad de Cordillerilla - alternativa B

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Expansión de la ciudad sobre suelos de capacidad agrícola óptima.	Las áreas hacia donde ha crecido el área urbana no presenta suelos de calidad óptima (clase I).	-	
Deterioro de los cursos hídricos (naturales y antrópicos).	Se reconocen la totalidad del canal de regadío.	-	
Mejoras en la conectividad y accesibilidad	Propone vialidades de conectividad interna.	Se reconoce falta de alternativas a la ruta principal. Falta de conectividad en sector norte, donde se propone crecimiento residencial.	
Actividades productivas impactos en el área urbana	-	En el sector norte de la localidad se proponen actividades productivas cercana a áreas de desarrollo residencial.	

V.5 LOCALIDAD BAJO LA CUESTA

En las dos alternativas la insuficiencia de infraestructura sanitaria para áreas urbanas no se supera y coinciden las oportunidades y riesgos de la siguiente manera.

Evaluación ambiental de localidad Bajo La Cuesta - alternativa A y B para FC de Infraestructura

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Suficiencia de infraestructura sanitaria para áreas urbanas	Para agua potable registra 262 arranques la población servida es de 996 habitantes. Considerando un aumento de población a 30 años de acuerdo a los cálculos realizados en el diagnóstico de factibilidad la población aumentará a cerca de 4600 habitantes, lo que de acuerdo con las demandas se encontraría cubierto en gran proporción por el actual sistema.	La localidad no cuenta con infraestructura apropiada para áreas urbanas en cuanto a agua potable como el alcantarillado. Existiría necesidad de inversión en nuevo estanque de mayor capacidad para bajo la cuesta incorporando cerca 10m ³ faltantes a la demanda proyectada. En cuanto al alcantarillado Bajo La cuesta no cuenta con servicios disponibles.	

La alternativa mejor evaluada para la localidad bajo la cuesta es la alternativa B, ella contempla evaluación positiva para la expansión sobre suelos agrícolas óptima, mejoras en la conectividad y accesibilidad, y actividades productivas e impactos en el área urbana, esta última debido a que no considera la incorporación de estos usos en la localidad. La evaluación negativa se refiere a la falta de reconocimiento de cursos de agua y suficiencia de infraestructura sanitaria.

Evaluación ambiental de localidad de Bajo La Cuesta - alternativa A

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Expansión de la ciudad sobre suelos de capacidad agrícola óptima.	No posee uso de suelos de óptima capacidad agrícola (clase I).	-	
Deterioro de los cursos hídricos (naturales y antrópicos).	Se reconocen superficies de terrazas fluviales del río Lontué.	No se identifican cursos de agua.	
Mejoras en la conectividad y accesibilidad	Propone vialidades que permiten conectar el área de crecimiento residencial propuesto, que es más bien concentrado.	No contempla vías alternativas al ruta que permitan entregar movilidad interna a la localidad, especialmente hacia el sector sur poniente, donde existe mayor consolidación.	
Actividades productivas impactos en el área urbana	No se proponen actividades productivas en el área	-	

Evaluación ambiental de localidad de Bajo La Cuesta - alternativa B

FACTORES CRÍTICOS	OPORTUNIDADES	RIESGOS	
Expansión de la ciudad sobre suelos de capacidad agrícola óptima.	Límite fijado por el PRI.	Posee suelos clase III en el sector norte y oriente de la localidad.	
Deterioro de los cursos hídricos (naturales y antrópicos).	Se identifican áreas de terrazas del Río Lontué.	No se reconocen cursos de agua en la localidad.	
Mejoras en la conectividad y accesibilidad	Propone vialidades que permiten conectar desde la ruta principal hacia el norte y sur. Además propone una vía paralela a la ruta que entrega mayor movilidad al sector sur poniente sector mayormente consolidado.	-	
Actividades productivas impactos en el área urbana	No se proponen actividades productivas en el área	-	

VI.- FORMULACIÓN DE ALTERNATIVAS SELECCIONADAS

En el presente punto se detallan los resultados del proceso de análisis, priorización y selección de alternativas para la ciudad y las localidades de la comuna de Curicó, que consideran el trabajo participativo tanto de la comunidad en general, los miembros del concejo comunal, el cuerpo técnico de la ilustre municipalidad de Curicó, y la evaluación ambiental de las alternativas.

Para cada centro poblado, se ha construido una alternativa consensuada a partir de los elementos constitutivos, cautelando la conformación de un área urbana estructurada y sustentable.

VI.1 ALTERNATIVA CONSENSUADA PARA LA CIUDAD DE CURICÓ

Para la ciudad de Curicó, la alternativa seleccionada corresponde en general a un modelo policéntrico y concentrado, similar a la alternativa B previamente analizada, pero con ciertos matices, según se detalla en sus elementos constitutivos:

- **Centralidad.** La alternativa seleccionada, o consensuada, propone para la ciudad de Curicó un modelo policéntrico, en el cual se distribuyen a lo largo del área urbana variados nodos que concentran equipamientos y servicios insertos en la trama residencial, lo que tiene la principal ventaja de descomprimir el centro tradicional, acercando a las áreas habitacionales los diversos servicios que soportan la vida urbana.

Se diseña una estructura de subcentralidades con diversos niveles de jerarquía: en un primer nivel, el centro actual sigue sosteniendo una adecuada mixtura de usos y concentrando los servicios públicos de la ciudad; en un segundo nivel de jerarquía, los alrededores del nuevo Hospital de Curicó, próximo a la ruta 5 sur concentran equipamientos diversificados de gran escala que sirven a toda la ciudad; del mismo modo, se incorpora como centralidad a potenciar en esta jerarquía al sector de camino a Zapallar. En un tercer nivel de jerarquía el área céntrica del sector Sarmiento se fortalece consolidando una mayor autonomía funcional del sector y de toda el área norte de la comuna. Por último, una serie de subcentralidades menores, concentran equipamientos de escala local (comercio, deporte, educación) destinados a servir a sus áreas residenciales aledañas.

- **Densificación:** se plantea una densificación prioritaria en torno a los ejes de las principales rutas que rodean el centro tradicional de la ciudad, y sus extensiones en todos los sentidos. Los procesos de densificación articulados a partir de ejes viales estructurantes permiten garantizar una accesibilidad fluida desde las zonas densas hacia el resto de la ciudad, a la vez que se fomenta un mayor acceso a la vivienda en densidad a distintos niveles socioeconómicos. Dentro de los ejes que destacan para su potencial densificación están: Camilo Henríquez, Manso de Velasco, Dr. Osorio, Balmaceda, Camino a Licantén, El Boldero, Arturo Alessandri, Av. Rauquén, y parte de Camino a Zapallar.

En forma complementaria, se propone una estrategia complementaria de densificación concentrada en el área tradicionalmente céntrica de la comuna, la cual tiene por objetivo repoblar el sector, aprovechando los altos estándares de infraestructura y la existencia de una gran cantidad y diversidad de equipamientos, así como reactivar los sectores deteriorados o subocupados.

- **Actividades productivas:** la opción seleccionada promueve continuar con la tendencia de utilización de la ruta 5 sur como eje de desarrollo de los usos productivos. El corredor productivo mencionado se interrumpe frente a la zona céntrica de la ciudad, permitiendo

la renovación de dicho sector como un área mixta en continuidad con el acceso al sector rural en Camino a Zapallar.

El principal polo de crecimiento del sector productivo se desarrolla en torno a la ruta 5 hacia el norte, incorporando suelo con potencial de incorporar usos asociados a la industria, talleres o bodegaje en torno al borde oriental de la localidad de Sarmiento, donde se proyecta el ensanche de su área y la habilitación de infraestructura que lo conecten con el resto de la ciudad y la ruta 5 sur.

- **Áreas verdes:** el sistema de áreas verdes, espacios públicos y parques urbanos reconoce los elementos existentes como base en la trama urbana actual de la ciudad: el cerro Condell y el eje de la Av. José Manso de Velasco y su arboleda. Se incorpora también la proyección de un parque urbano en las inmediaciones del estero Guaiquillo, como forma de poner en valor los atributos ambientales del sector, y brindar más espacios recreativos a la ciudad.

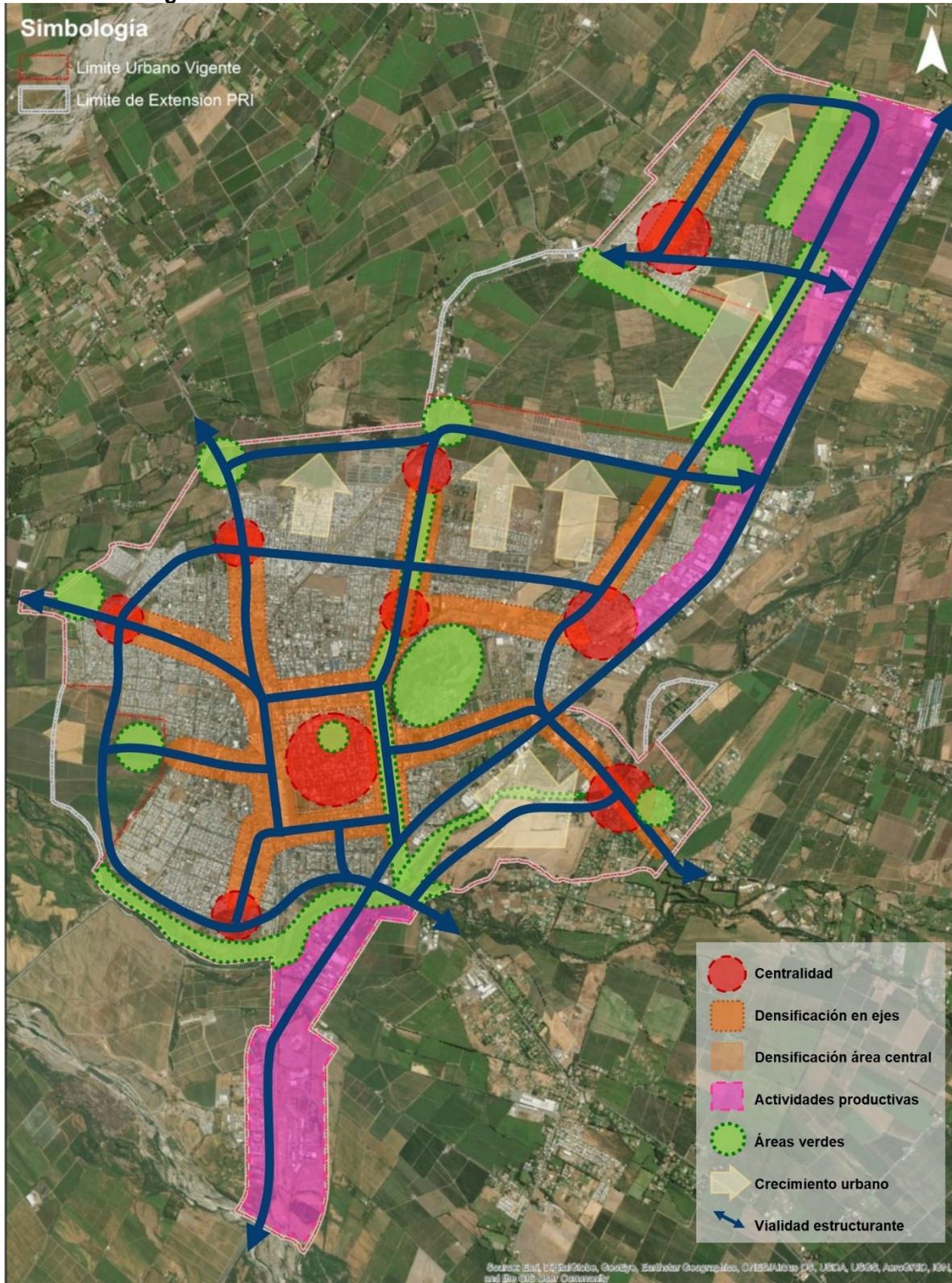
Además de los grandes parques mencionados, son parte de la estructuración urbana de la ciudad una serie de áreas verdes de menor dimensión que se emplazan insertas en la trama residencial existente y proyectada, y que cumplen con brindar espacios de uso recreativo, áreas verdes y servicios ambientales a la población desde sus unidades barriales, fortaleciendo la identidad local.

Por último, cabe mencionar las áreas verdes que se emplazan respondiendo a la estrategia de mitigar las posibles externalidades negativas que las actividades productivas puedan proyectar hacia las áreas residenciales.

- **Crecimiento:** se opta un modelo compacto y policéntrico, en donde las áreas destinadas al crecimiento son acotadas, y en general responden a completar los sectores no urbanizados que se encuentran dentro del límite urbano actual de la ciudad. Estos vectores de crecimiento son, principalmente: extensión del área céntrica hacia el norte, extensión de la zona poblada de Sarmiento hacia el norte, y extensión funcional del área mixta del centro de Curicó hacia el oriente en sector Camino a Zapallar. En forma complementaria, se plantea el crecimiento fuera del área urbana de un corredor residencial que conecte físicamente la ciudad de Curicó con el sector Sarmiento, hacia el poniente del camino Rauquén. En el borde poniente del área céntrica de Curicó se plantea una extensión del área urbana por sobre suelos agrícolas definidos por el PRIC como área verde, esto responde a la necesidad de articular una vialidad circunvalatoria que conecte los distintos sectores periféricos de la ciudad; esta extensión se propone en general con usos de área verde o baja intensidad.
- **Conectividad:** La estrategia de conectividad seleccionada busca generar anillos circunvalatorios que, en complementariedad con ejes radiales, articulan un sistema que cierra circuitos en todos los sectores de la ciudad, ello es consecuente con la estrategia de distribuir los centros y la densidad, descomprimiendo el centro tradicional. El primer anillo circunvala el centro actual, desincentivando el tránsito dentro del mismo; un segundo anillo se extiende por Av. Circunvalación norte y poniente, cerrando dicho circuito por el sur; un tercer anillo se desarrolla a altura de Av. Amsterdam. En complementariedad, se incorpora también un circuito vial en el sector Sarmiento y se avanza en interconectar los circuitos con la ruta 5 y el sector de crecimiento al oriente de ésta.

En la página siguiente se ilustra la alternativa que constituirá la base para el Anteproyecto.

Figura IV-27 Alternativa de estructuración consensuada de Curicó

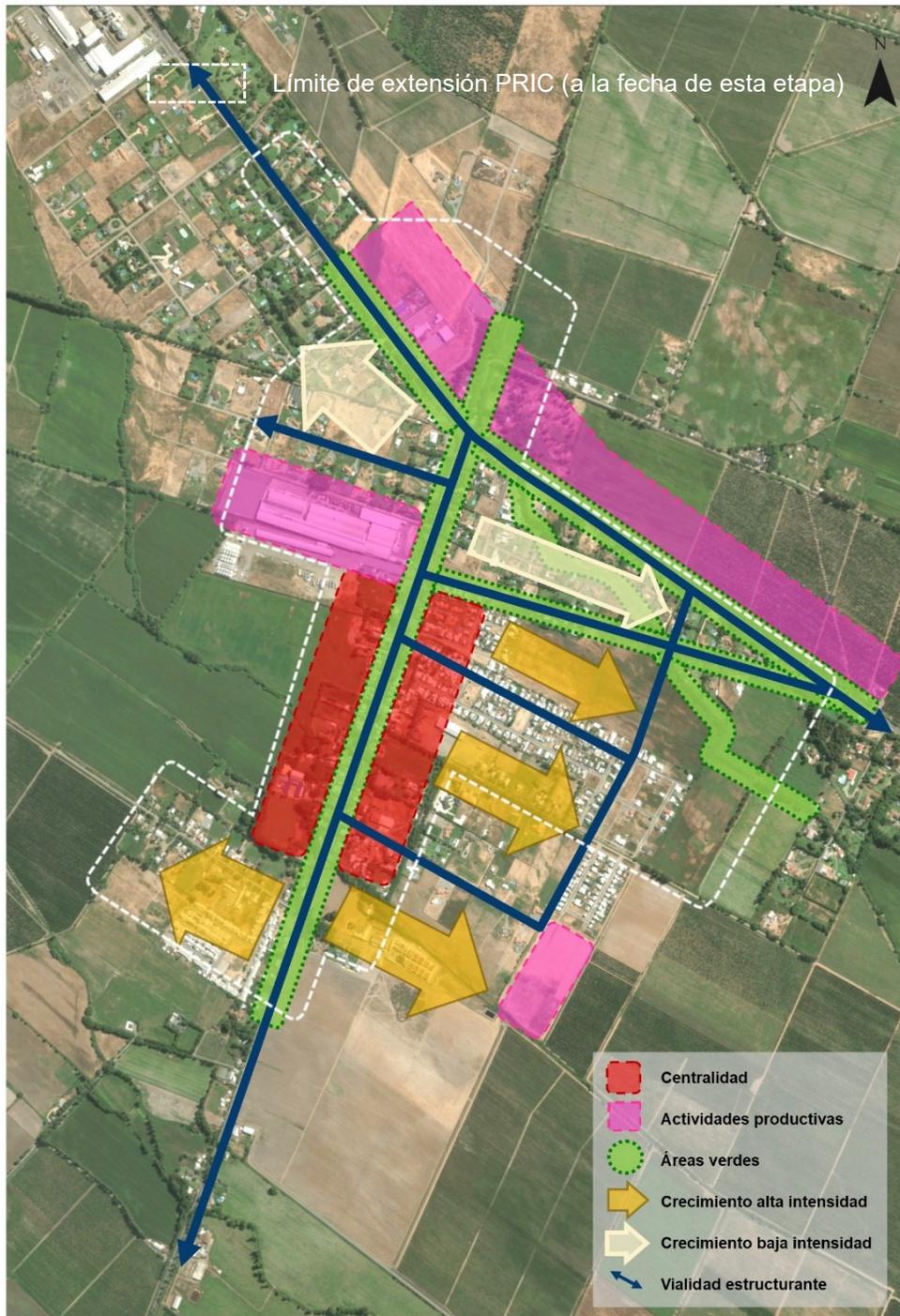


Fuente: Elaboración propia

VI.2 ALTERNATIVA CONSENSUADA PARA LA LOCALIDAD DE LA OBRA

La localidad de La Obra, como área urbana, se ordena prioritariamente en torno a un eje central, avanzando en la consolidación una trama urbana densa que incorpora de forma articulada las áreas suburbanas en sus bordes, y promueve la consolidación de un frente productivo en torno a la ruta J-65. La alternativa que constituirá la base para el Anteproyecto se ilustra a continuación:

Figura IV-28 Alternativa consensuada de estructuración territorial de La Obra



Fuente: Elaboración propia

Los elementos constitutivos que estructuran la localidad son:

- **Centralidad:** Se propone configurar una única centralidad emplazada en torno a la ruta J-665 que ordena la localidad en sentido norte sur. Esta centralidad concentra los equipamientos y servicios existentes y su fomento se considera prioritario para la consolidación de un frente urbano reconocible como tal, que permita brindar autonomía funcional básica a la localidad respecto a la ciudad de Curicó.
- **Crecimiento:** La Obra se estructura en un entorno rural con alta presencia de parcelaciones agro-residenciales o de agrado, en este sentido, la opción consensuada para la localidad incorpora dos intensidades de consolidación residencial. Por una parte, adosada a la ruta J-65 y hasta el camino que triangula dicha ruta con el camino al sur, se promueve la conformación de un área consolidada en baja intensidad; de forma complementaria, hacia el oriente y sur del área central propuesta, se plantea la configuración de áreas residenciales con mayor intensidad de uso, siguiendo la tipología que se ha materializado en torno a las calles Puerto Montt y Los Robles.
- **Actividades productivas:** se considera la conformación de un frente productivo continuo en la orilla norte de la ruta J-65 que comunica con la ruta 5 y las demás localidades de la comuna. Complementariamente, se incorporan las zonas con actividades productivas existentes en el área urbana y sus inmediaciones.
- **Áreas verdes:** corresponde a una estrategia de integración de parques lineales a la trama urbana, avanzando en consolidar ejes que permitan una imagen urbana unificada, siendo el eje central asociado al camino J-665 particularmente relevante puesto que la configuración de dicho camino arbolado o alameda puede reforzar la identidad local.

Otros elementos significativos dentro del sistema de áreas verdes lineales de la localidad corresponden a la franja de mitigación entre las áreas productivas y la residencia en baja densidad, en torno al camino J-65, y la incorporación de los canales de regadío como áreas verdes de uso público y resguardo ante posibles inundaciones.

- **Conectividad:** La estructura vial básica que se propone reconoce la trama básica existente entre las rutas norte sur y oriente poniente, incorporando además una trama que se desarrolla adosada a la ruta J-665 hacia el oriente, conectando las áreas residenciales con diferentes grados de intensidad en su consolidación.

VI.3 ALTERNATIVA CONSENSUADA PARA LA LOCALIDAD DE LOS NICHES

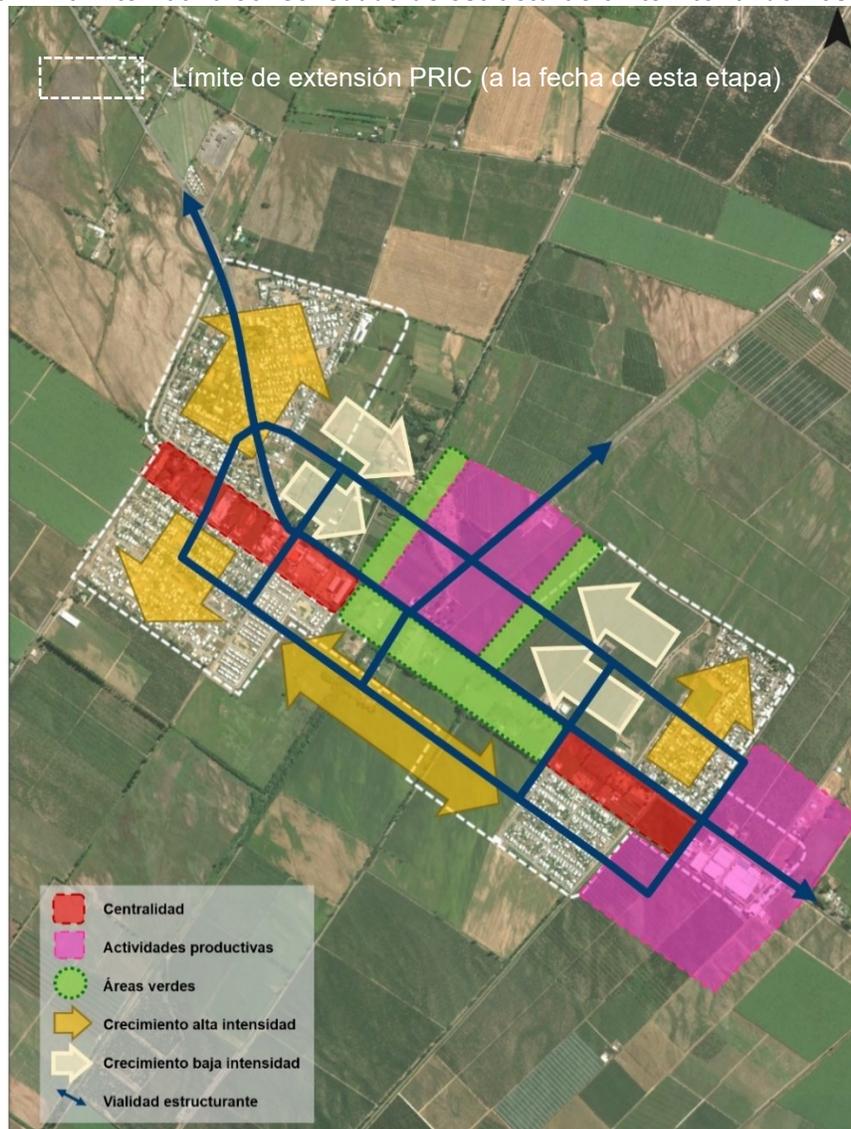
En la localidad de Los Niches se ha optado por una estructuración territorial basada en dos polos conectados física y funcionalmente en torno a áreas productivas y de encuentro. Los elementos constitutivos que estructuran la localidad son:

- **Centralidad:** se propone conformar en cada uno de los polos residenciales existentes de la localidad: norponiente y suroriente, una centralidad capaz de brindar servicios urbanos a la población local. Estas centralidades operarían de forma complementaria, estando conectados por la red vial estructurante, y vinculándose también de forma física a través de un parque urbano.
- **Crecimiento:** se plantea en dos intensidades. Por una parte, uniendo las áreas residenciales existentes por el borde sur del área urbana, se propone un área de crecimiento de intensidad similar a la existente, siendo articulada por el camino circunvalatorio sur, extendiéndose de forma adosada al parque urbano central propuesto.

Otra forma de crecimiento, pero en menor intensidad, corresponde a las áreas de extensión norte de las áreas residenciales consolidadas; la proximidad con las áreas productivas lleva a desincentivar la densidad en estos sectores.

- **Actividades productivas:** En el escenario territorial comunal en que se inscribe la alternativa seleccionada de Los Niches, la localidad se potencia como centralidad de la comuna al oriente de la ruta 5. En este contexto, crece la residencia y la centralidad al igual que las actividades productivas, que aprovechan la condición de enclave vial comunal asociado a las rutas J-65 y J-615. Se configuran dos polos productivos en la localidad de Los Niches: por una parte, se reconoce y extienden los usos productivos emplazados en el extremo suroriente del área urbana, habilitando nuevo suelo a ambos lados de la ruta para el desarrollo de usos industriales; un segundo polo productivo se ubica en la intersección de las rutas mencionadas debido a las ventajas logísticas que ofrece dicho emplazamiento para el desarrollo de actividades económicas, principalmente asociadas a la agroindustria como es el caso general de Curicó.

Figura IV-29 Alternativa consensuada de estructuración territorial de Los Niches

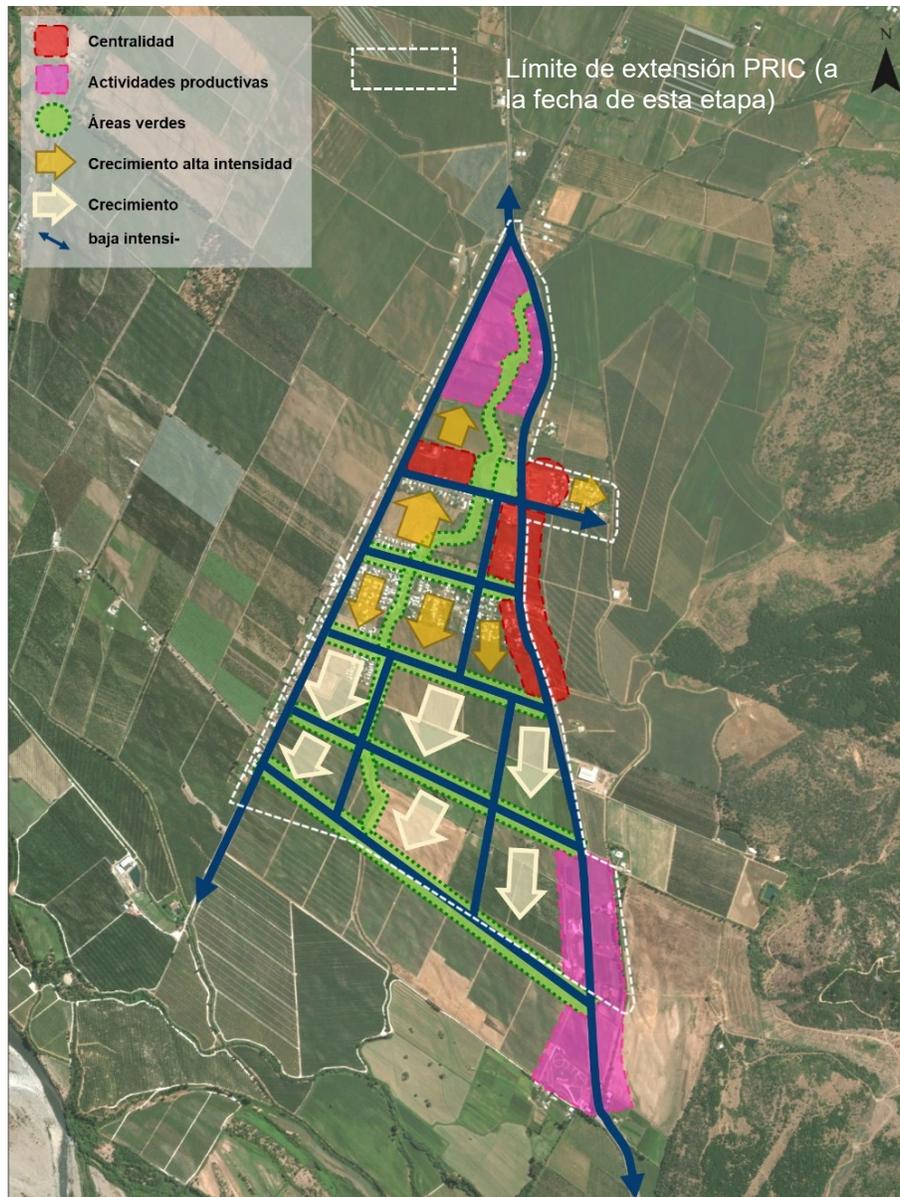


Fuente: Elaboración propia

- **Áreas verdes:** corresponden a uno de los elementos estructurantes de mayor relevancia para el área urbana de Los Niches, en esta alternativa consensuada se ha optado por conformar una gran área verde en la franja central del área urbana, al sur de la ruta J-65, que sirve como espacio de confluencia y encuentro para la población local disgregada en los cuatro cuadrantes actualmente consolidados. Otras áreas verdes significativas son las que se plantean a modo de áreas buffer o de mitigación entre las áreas productivas y residenciales, principalmente en torno al sector céntrico de la localidad.
- **Conectividad:** corresponde básicamente a un anillo circunvalatorio que rodea la ruta J-65 y conecta las dos centralidades y las cuatro áreas residenciales existentes, más su extensión propuesta. Se incorporan a esta red estructurante caminos interiores que articulan las áreas de crecimiento.

VI.4 ALTERNATIVA CONSENSUADA PARA LA LOCALIDAD DE CORDILLERILLA

Figura IV-30 Alternativa consensuada de estructuración territorial de Cordillerilla



Fuente: Elaboración propia

La alternativa consensuada para el caso de Cordillerilla corresponde a un modelo de ocupación expansivo que se ordena en torno a franjas transversales a la ruta principal, incorporando usos productivos en sus extremos norte y sur, y conformando una imagen semi rural basada en parques lineales o arboledas.

Los elementos constitutivos que estructuran la localidad son:

- Centralidad:** La alternativa seleccionada propone para Cordillerilla la consolidación y extensión de su nodo central existente hacia el sur en torno a la ruta J-65, y hacia el oriente. Esta centralidad busca fomentar la autonomía funcional de la localidad, así como su capacidad para radicar población rural en sus cercanías. La definición de áreas centrales se ve complementada con la dotación de áreas verdes lineales y nodales en sus inmediaciones, fomentando la consolidación de una imagen urbana unitaria.

- **Crecimiento:** las áreas de crecimiento que se proponen corresponden en una primera instancia, y en mayor intensidad, a todas las áreas actualmente pobladas fomentando la ocupación completa de las franjas transversales entre los caminos propuestos. Con menor intensidad de ocupación, y conformando un modelo de ocupación de transición entre lo urbano y lo rural, se proponen franjas residenciales hacia el sur de la localidad.
- **Actividades productivas:** se incorporan dos polos productivos emplazados en torno a la ruta J-65, principal eje de conectividad con el resto de la comuna y país, pero dispuestos estratégicamente en los extremos norte y sur del área urbana, cautelando su distanciamiento respecto a las zonas habilitadas con mayor intensidad para la radicación de población.
- **Áreas verdes:** Las áreas verdes que se proponen para estructurar el área urbana de Cordillerilla corresponden principalmente a áreas verdes lineales, avenidas parque o arboledas dispuestas en torno a las calles transversales a la ruta de acceso principal del área urbana. De forma complementaria, se releva el potencial del canal de regadío existente para conformar un área verde lineal a modo de circuito peatonal arbolado que destaque el paisaje rural del sector. La puesta en valor del canal de regadío como elemento estructurador del área urbana no se entiende como una división entre las áreas residenciales sino como la conformación de un eje de unión y encuentro de la población en torno a los usos recreativos.

Es de suma relevancia la configuración de un área de buffer de área verde en torno al canal de regadío para evitar la radicación de población en un sector expuesto a eventuales riesgos de inundación por desborde de cauces.

Un tipo complementario de área verde se propone en las inmediaciones de la zona céntrica propuesta, apuntando a conformarse como un espacio público de encuentro para la población, a modo de plaza. Este tipo de espacios refuerza la identidad local y colabora en la consolidación de una imagen urbana unitaria.

- **Conectividad:** se reconoce los dos ejes norte-sur entre los que se inscribe la localidad, incorporando además una serie de calles estructurantes transversales en sentido oriente poniente, las cuales articulan y delimitan las áreas residenciales con sus variadas intensidades de uso. En forma complementaria, se incorporan otras rutas en sentido norte sur para garantizar la conectividad interna del sector.

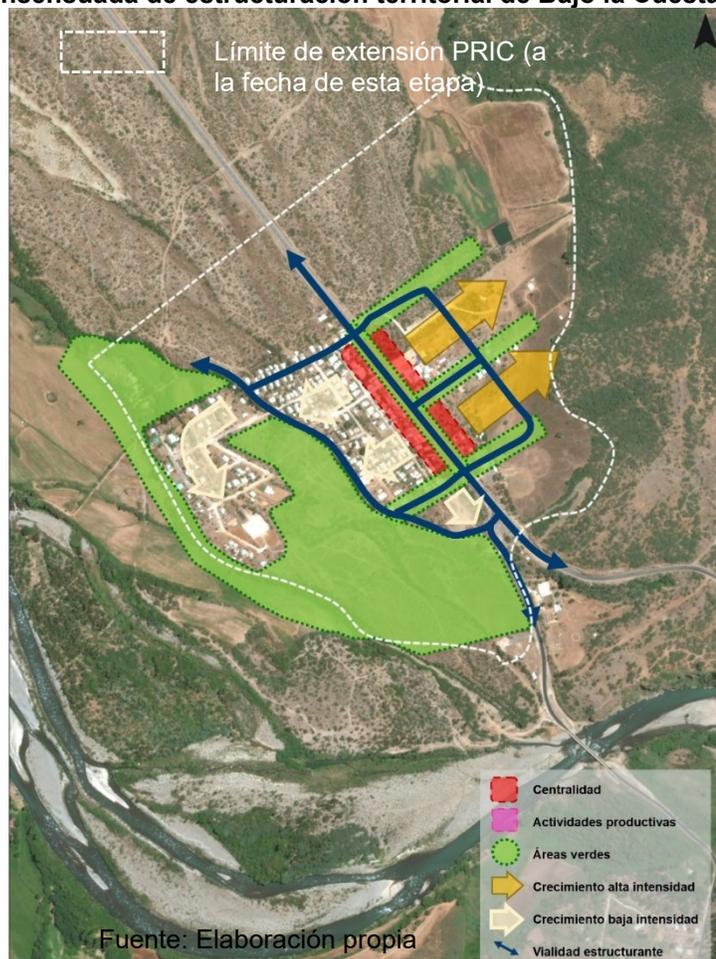
VI.5 ALTERNATIVA CONSENSUADA PARA LA LOCALIDAD DE BAJO LA CUESTA

El área urbana de Bajo la Cuesta propone estructurarse a partir de un único eje central y un anillo vial circunvalatorio, el crecimiento propuesto es principalmente hacia el nororiente, fomentando el uso de los suelos libres de riesgos naturales.

Figura IV-31 Alternativa consensuada de estructuración territorial de Bajo la Cuesta

Los elementos constitutivos que estructuran la localidad son:

- **Centralidad:** La alternativa seleccionada para Bajo la Cuesta incorpora una única centralidad ubicada en torno a la ruta J-65, que avanza a ampliar y diversificar su dotación de equipamientos para así servir al sector precordillerano. Esta centralidad se complementa también con áreas verdes lineales adosadas a la ruta a modo de arboleda.
- **Crecimiento:** Se proponen dos áreas de crecimiento de diferente intensidad a ambos lados del camino de acceso y principal centralidad. Por una parte, hacia el sector nororiente se fomenta la consolidación de un área poblada en mayor intensidad, dada la baja exposición a riesgos naturales.



De forma contraria, el sector surponiente o bajo, se consolida en su infraestructura, restringiendo su extensión y admitiendo sólo una baja densidad o intensidad de uso. La posible exposición ante riesgos de remoción en masa del sector nororiente se abordará en detalle en etapa de Anteproyecto.

- **Áreas verdes:** Las áreas verdes que se proponen en la alternativa propuesta son eminentemente lineales y se articulan principalmente en torno a los caminos transversales del sector nororiente, ejes en torno a los cuales se busca fomentar la radicación de más población. En forma complementaria, quedan gravados como un área verde los suelos próximos al cauce del río Lontué por tratarse de terrenos potencialmente inundables, a los cuales debe desincentivarse su uso urbano.
- **Conectividad:** La conectividad propuesta para Bajo la Cuesta articula un anillo vial entre los sectores oriente y poniente de la localidad, garantizando de esta forma una red interna para los habitantes del sector. Se complementa este anillo con una ruta que bordea la terraza más segura ante riesgos de inundación por desborde de cauces y que sirve precisamente para delimitar las zonas habitables, a la vez que se configura como un camino barrera de resguardo ante la inundación.

CAPITULO V EL PLAN REGULADOR COMUNAL	V-1
I.- CONCORDANCIA DEL ANTEPROYECTO CON LA IMAGEN OBJETIVO.....	V-1
I.1 Lineamientos para anteproyecto ciudad de Curicó	V-1
I.2 Lineamientos para anteproyecto La Obra	V-2
I.3 Lineamientos para anteproyecto Los Niches	V-2
I.4 Lineamientos para anteproyecto Cordillerilla	V-3
I.5 Lineamientos para anteproyecto Bajo La Cuesta.....	V-3
II.- ANTEPROYECTO DE LA CIUDAD DE CURICÓ	V-4
II.1 Ampliación y proposición de nuevo Límite Urbano.....	V-4
II.2 Justificación de la Zonificación propuesta	V-4
II.3 Propuesta de zonas y su justificación	V-11
II.4 Normativa de usos de suelo y condiciones urbanísticas	V-18
II.5 Áreas verdes propuestas y su justificación	V-23
II.6 Vialidad estructurante propuesta y su justificación.....	V-24
III.- ANTEPROYECTOS LOCALIDADES	V-24
IV.- ANTEPROYECTO DE LA OBRA	V-25
IV.1 Ampliación y proposición de nuevo Límite Urbano.....	V-25
IV.2 Justificación de la Zonificación propuesta.....	V-25
V.- ANTEPROYECTO DE LOS NICHES	V-28
V.1 Ampliación y proposición de nuevo Límite Urbano.....	V-28
V.2 Justificación de la Zonificación propuesta.....	V-28
VI.- ANTEPROYECTO DE CORDILLERILLA	V-31
VI.1 Ampliación y proposición de nuevo Límite Urbano.....	V-31
VI.2 Justificación de la Zonificación propuesta	V-32
VII.- ANTEPROYECTO DE BAJO LA CUESTA.....	V-36
VII.1 Proposición de nuevo Límite Urbano.....	V-36
VII.2 Justificación de la Zonificación propuesta	V-36

INDICE DE FIGURAS

Figura V-1 Imagen Objetivo consensuada para Curicó	V-1
Figura V-2 Imagen Objetivo validada para La Obra	V-2
Figura V-3 Imagen Objetivo validada para los Niches	V-2
Figura V-4 Imagen Objetivo validada para Cordillerilla	V-3
Figura V-5 Imagen Objetivo validada para Bajo La Cuesta	V-3
Figura V-6 Límite urbano propuesto y capacidades de uso de suelo Curicó.....	V-4
Figura V-7 Centralidades y Corredores	V-5
Figura V-8 Densidades propuestas	V-6
Figura V-9 Alturas propuestas	V-8
Figura V-10 Zonas productivas y mixtas.....	V-9
Figura V-11 Zonas de Conservación Histórica y barrios patrimoniales	V-10
Figura V-12 Zonas preferentemente residenciales	V-16
Figura V-12 ZAV anteproyecto	V-23
Figura V-14 Límite urbano propuesto y capacidades de uso de suelo La Obra	V-25
Figura V-15 Zonificación anteproyecto La Obra V/S Imagen Objetivo	V-26
Figura V-16 Vialidad anteproyecto La Obra	V-27
Figura V-16 Límite urbano propuesto y capacidades de uso de suelo Los Niches	V-28
Figura V-18 Zonificación anteproyecto Los Niches vs imagen objetivo.....	V-29
Figura V-19 Vialidad y áreas verdes anteproyecto Los Niches	V-31
Figura V-19 Límite urbano propuesto y capacidades de uso de suelo Cordillerilla	V-32
Figura V-20 Zonificación anteproyecto Cordillerilla v/s Imagen Objetivo.....	V-33
Figura V-21 Vialidad y áreas verdes anteproyecto Cordillerilla	V-35
Figura V-22 Límite urbano, áreas de inundación y capacidad de uso de suelo Bajo La Cuesta V-36	
Figura V-24 Zonificación anteproyecto Bajo La Cuesta v/s Imagen Objetivo	V-37
Figura V-24 Vialidad y áreas verdes anteproyecto	V-39

CAPITULO V EL PLAN REGULADOR COMUNAL

I.- CONCORDANCIA DEL ANTEPROYECTO CON LA IMAGEN OBJETIVO

Las propuestas de imagen objetivo validadas en la etapa anterior plantearon una posible incorporación de áreas a los límites urbanos prescindiendo del marco impuesto por el PRI, sin embargo debido a la necesidad de entregar un instrumento que tenga viabilidad legal se desarrolla un anteproyecto con las zonas de extensión observadas en las reuniones con la SEREMI MINVU

I.1 Lineamientos para anteproyecto ciudad de Curicó

En el contexto de los consensos alcanzados en la etapa anterior se confirma la selección de modelo compacto y policéntrico y áreas acotadas destinadas al crecimiento (sectores no urbanizados dentro del límite urbano actual).

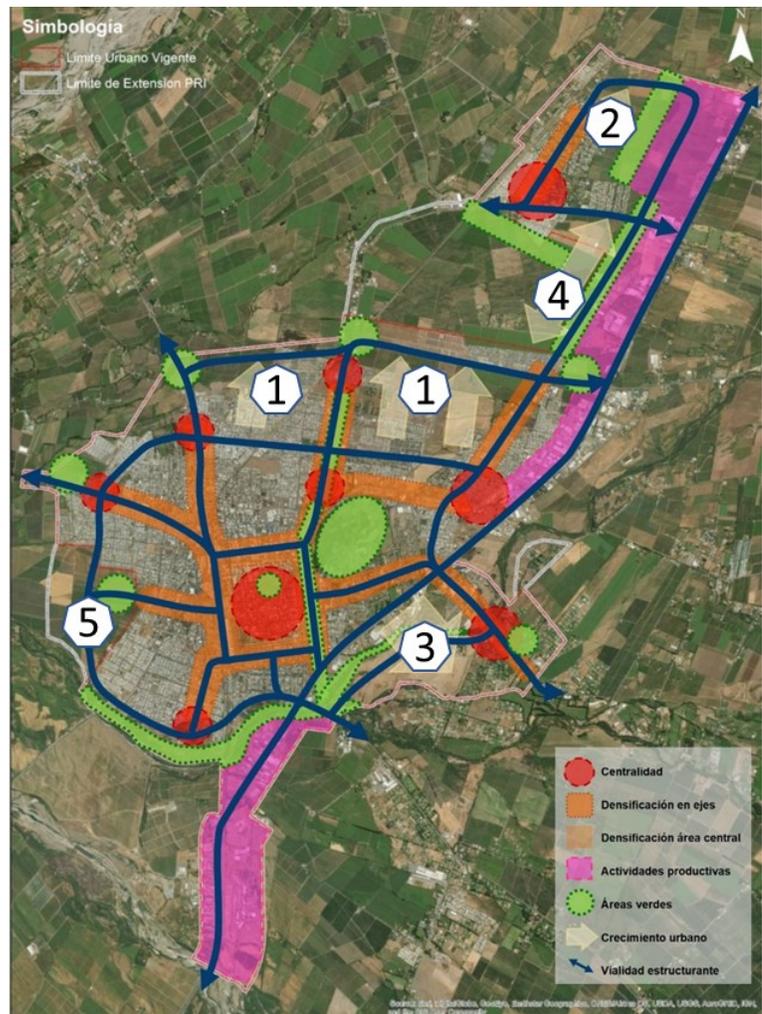
Los sectores de crecimiento son:

1. extensión del área céntrica hacia el norte
2. extensión de la zona poblada de Sarmiento hacia el norte, dentro de los límites PRI
3. extensión funcional del área mixta del centro de Curicó hacia el oriente en sector Camino a Zapallar.
4. crecimiento fuera del área urbana de un corredor residencial que conecte Curicó con Sarmiento, usando parcialmente el área antes descrita como parque urbano en PRI
5. al poniente del área céntrica una extensión para articular una vialidad circunvalatoria

Ajustes que se requieren para el anteproyecto a partir del cambio del PRI:

- En el sector 4 se genera una amplia zona de extensión urbana, en lo que se definía como parque urbano, por lo que se incorpora el sector al PRC.
- Al poniente en sector 5 se elimina la zona de extensión urbana por lo que no se contempla esta incorporación.

Figura V-1 Imagen Objetivo consensuada para Curicó



I.2 Lineamientos para anteproyecto La Obra

En el contexto de los consensos alcanzados en la etapa anterior se deben ajustar las propuestas de incluir sectores actualmente consolidados que no son considerados en el PRI y en la misma situación se limita la propuesta de área productiva.

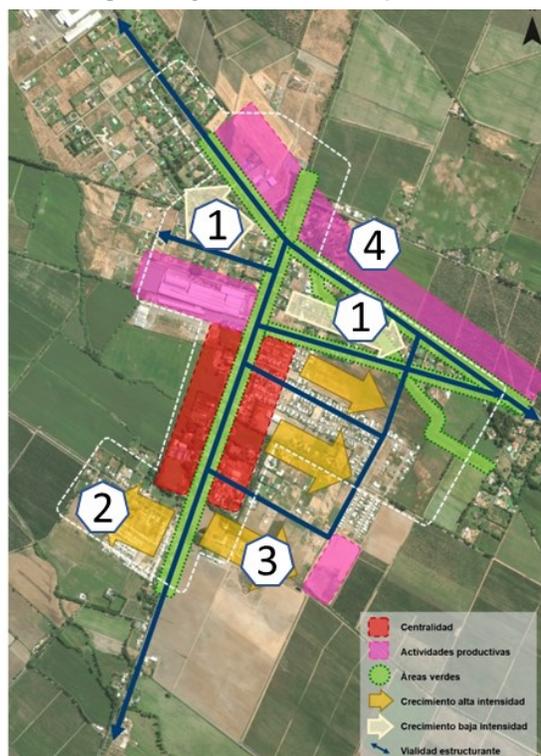
Los sectores de crecimiento y ajustes son los siguientes:

1. Crecimiento adosado a la ruta J-65 en baja intensidad
2. hacia el oriente y sur en mayor intensidad de uso
3. sector consolidado fuera de ZEU del PRI
4. sector productivo fuera de ZEU del PRI

Ajustes que se requieren para el anteproyecto a partir del cambio del PRI:

- En los sectores 3 y 4 no se contemplan zonas de extensión urbana por lo que no se aplica esta incorporación.

Figura V-2 Imagen Objetivo validada para La Obra



I.3 Lineamientos para anteproyecto Los Niches

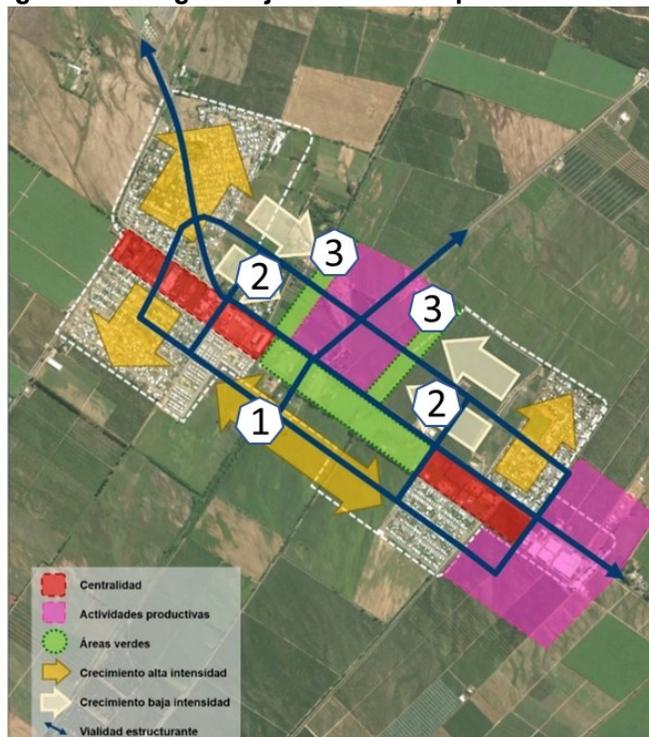
Así como en La Obra, se deben ajustar las propuestas de incluir sectores que no son considerados en el PRI. Los sectores de crecimiento y ajustes son los siguientes:

1. Sector de crecimiento uniendo las áreas residenciales existentes, por el borde sur, de intensidad similar a la existente (sector incluido en el PRI posterior al desarrollo de la cartografía del estudio)
2. Crecimiento en menor intensidad, áreas de extensión norte de las áreas consolidadas
3. sector fuera de ZEU del PRI

Ajustes que se requieren para el anteproyecto a partir del cambio del PRI:

- En el sectores 3 no se contempla zona de extensión urbana por lo que no se aplica esta incorporación.

Figura V-3 Imagen Objetivo validada para los Niches



I.4 Lineamientos para anteproyecto Cordillerilla

Para esta localidad se confirma la selección de modelo de expansión para acoger las demandas de vivienda social, lo que está incorporado en la ZEU del PRI.

Los sectores de crecimiento son:

1. en mayor intensidad, a todas las áreas actualmente pobladas fomentando la ocupación completa
2. ocupación de transición entre lo urbano y lo rural, hacia el sur de la localidad

Figura V-4 Imagen Objetivo validada para Cordillerilla

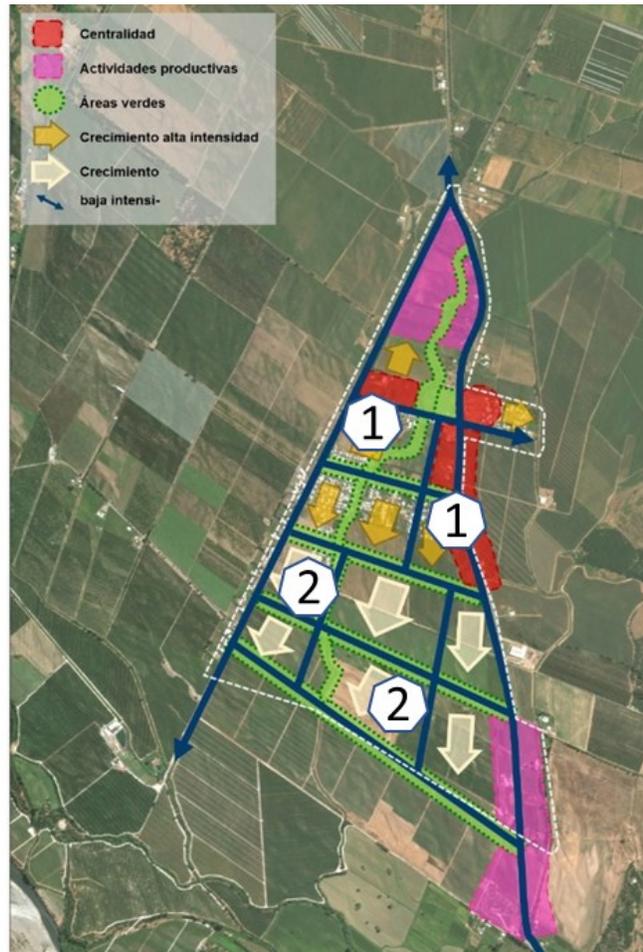
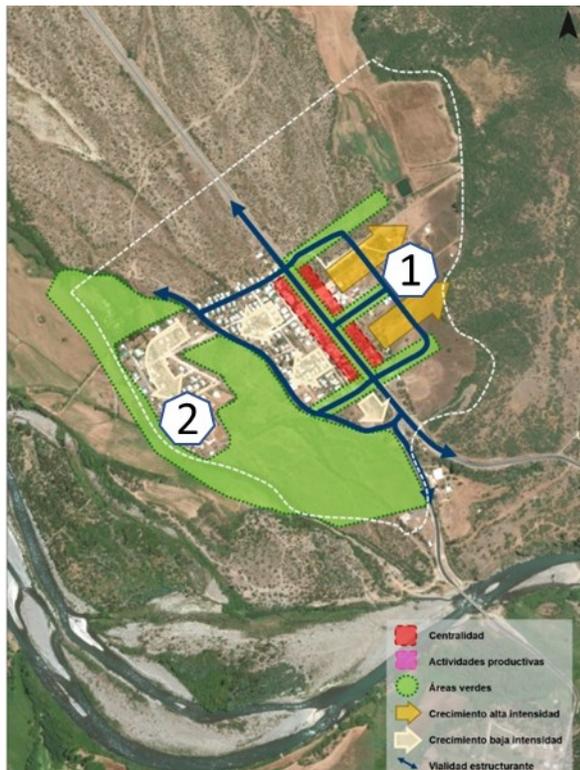


Figura V-5 Imagen Objetivo validada para Bajo La Cuesta



I.5 Lineamientos para anteproyecto Bajo La Cuesta

Para esta localidad se confirma la incorporación al PRC con un límite urbano inserto en la ZEU del PRI. Los sectores de crecimiento son:

1. hacia el sector nororiente : mayor intensidad, dada la baja exposición a riesgos naturales.
2. De forma contraria, el sector surponiente o bajo, se restringe y admite sólo una baja densidad

II.- ANTEPROYECTO DE LA CIUDAD DE CURICÓ

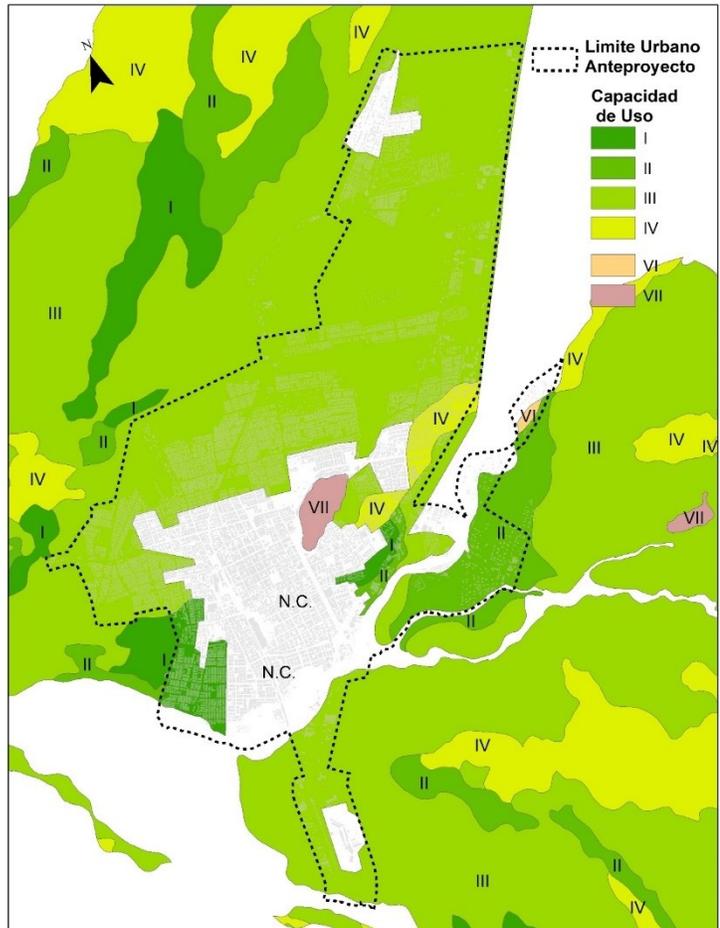
II.1 Ampliación y proposición de nuevo Límite Urbano

Figura V-6 Límite urbano propuesto y capacidades de uso de suelo Curicó

Si bien la imagen objetivo validada opta por un modelo de crecimiento compacto con áreas de crecimiento acotadas, se amplía la propuesta con una extensión del área urbana dentro de los límites de extensión del PRI: hacia el norte y oriente en sector Camino a Zapallar y una gran zona residencial entre Curicó y Sarmiento

La actual superficie urbana de 3.343 hectáreas se incrementa a 3.673 hectáreas; estas 330 hectáreas adicionales se sumarán a las 693,2 hectáreas disponibles en el actual límite urbano (detallado en etapa 2 de diagnóstico). Se genera entonces una disponibilidad de suelo en este nuevo límite urbano de 1023,2 hectáreas, superando con creces las 439,8 hectáreas estimadas como consumo de suelo en horizonte 20 años en el escenario intermedio expuesto en etapa de diagnóstico territorial .

El criterio de completar los sectores no urbanizados que se encuentran dentro del límite urbano actual no se concreta ya que, a pesar de los incentivos propuestos, el comportamiento inmobiliario observado de oferta de viviendas en extensión tenderá a seguir.



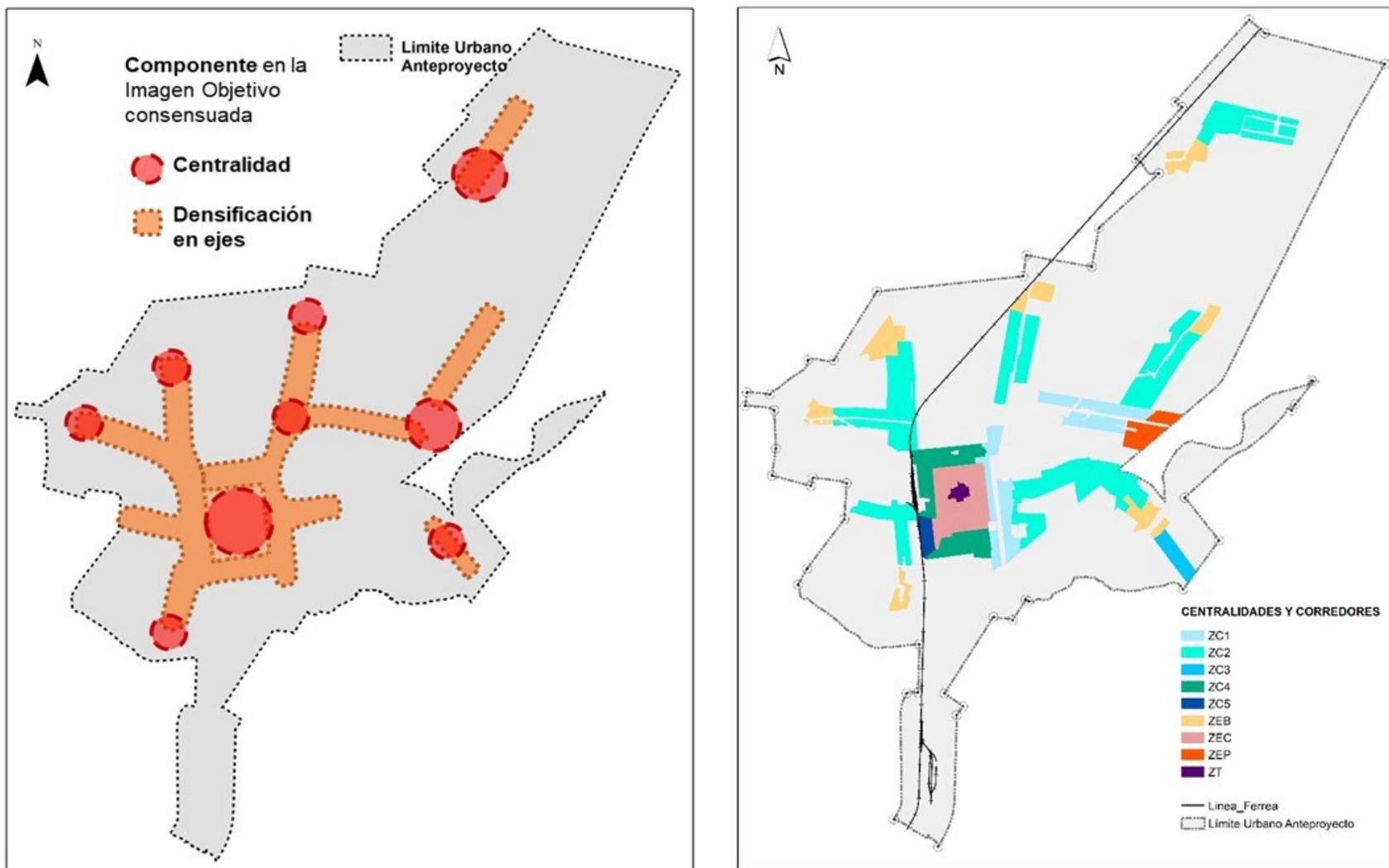
II.2 Justificación de la Zonificación propuesta

Centralidades: concordante con la imagen objetivo consensuada, se desarrolla un modelo policéntrico, con variados nodos que concentran equipamientos y servicios insertos en la trama residencial, generando subcentralidades con diversos niveles de jerarquía: en un primer nivel, el centro actual y los alrededores del nuevo Hospital de Curicó, centralidad a potenciar en área céntrica del sector Sarmiento y subcentralidades menores destinados a servir a sus áreas residenciales aledañas, incluyendo al sector de camino a Zapallar.

Asociado a estas centralidades se plantea una densificación prioritaria en torno a los ejes de las principales vialidades que rodean el centro tradicional de la ciudad, y sus extensiones en todos los sentidos. A esta disposición, congruente con la alternativa seleccionada, se agrega una centralidad debido al proyecto de sede universitaria que surge posterior a la fase de selección de alternativa.

En página siguiente se ilustra la congruencia entre Imagen Objetivo y Anteproyecto.

Figura V-7 Centralidades y Corredores

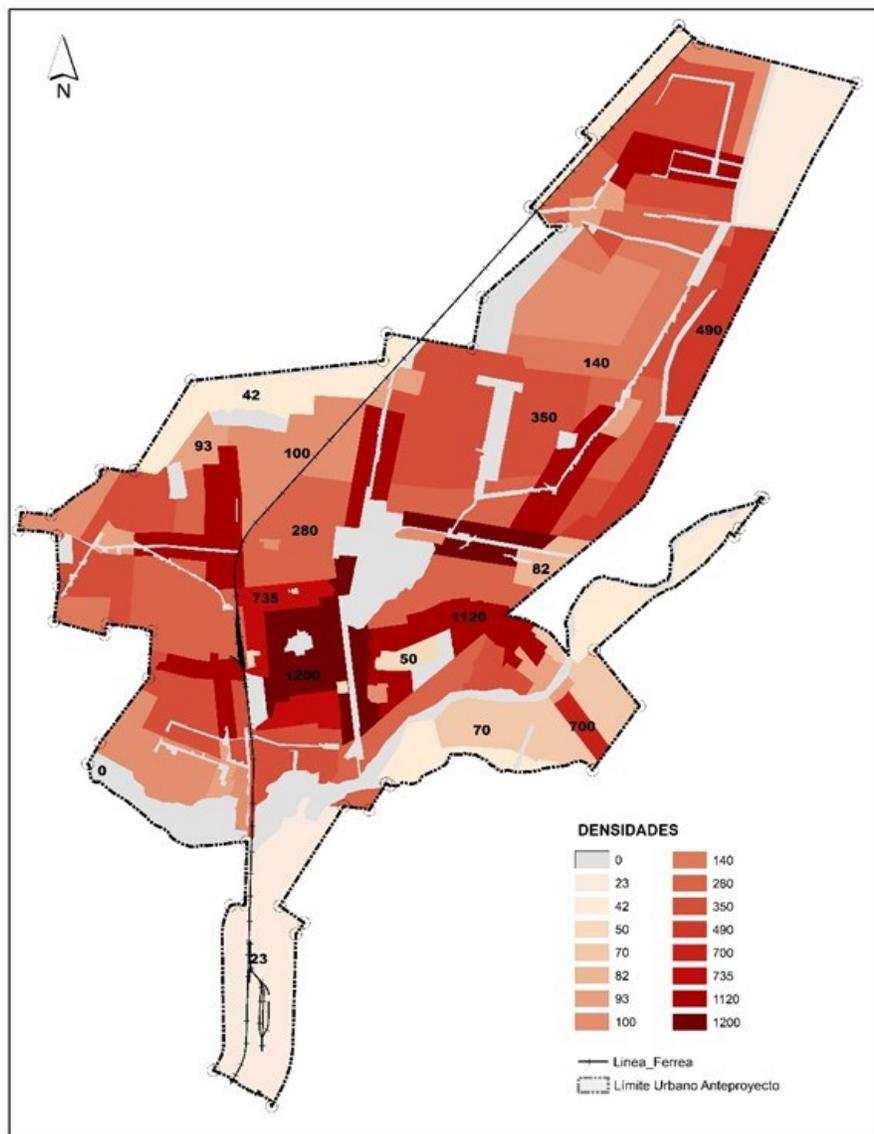


Densificación y Crecimiento: Se consideró como base para las propuestas de densidades el resultado del censo 2017, cuyas superficies mayores están en rangos inferiores a 20 habitantes por hectárea. En los rangos superiores se contempló la máxima densidad indicada en el PRI para Curicó urbano de 1500 hab/há y la densidad promedio de 350hab/há. También, se conviene con el municipio en forma complementaria a la densificación por ejes, una estrategia de densificación concentrada en el área céntrica, la cual tiene por objetivo repoblar el sector, con la incorporación de incentivos normado en art. 184 de la LGUC vinculados al mejoramiento de áreas verdes existentes que no se encuentren materializadas en el área urbana de Curicó. Condición que la Municipalidad de Curicó determinará a través de un Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos.

Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo. Los incentivos propuestos permitirán en aquellas zonas de mayor presión, ZC1 y ZEC, aumentar el coeficiente de constructibilidad y la altura máxima para acceder a mayor densidad.

El modelo compacto implica potenciar con densidades mayores el crecimiento en torno al área céntrica, y en menor grado también en la zona poblada de Sarmiento hacia el norte, y en la extensión funcional del área mixta del centro de Curicó hacia el oriente, en sector Camino a Zapallar. Para mantener la competitividad del área central en las nuevas zonas de extensión surgidas posterior al proceso de validación de la Imagen Objetivo, hacia los bordes se plantean densidades bajas y con un criterio de gradualidad, con intensidades de uso menores que, en alguna medida, desincentivarán el modelo expansivo que se observa en las últimas décadas.

Figura V-8 Densidades propuestas



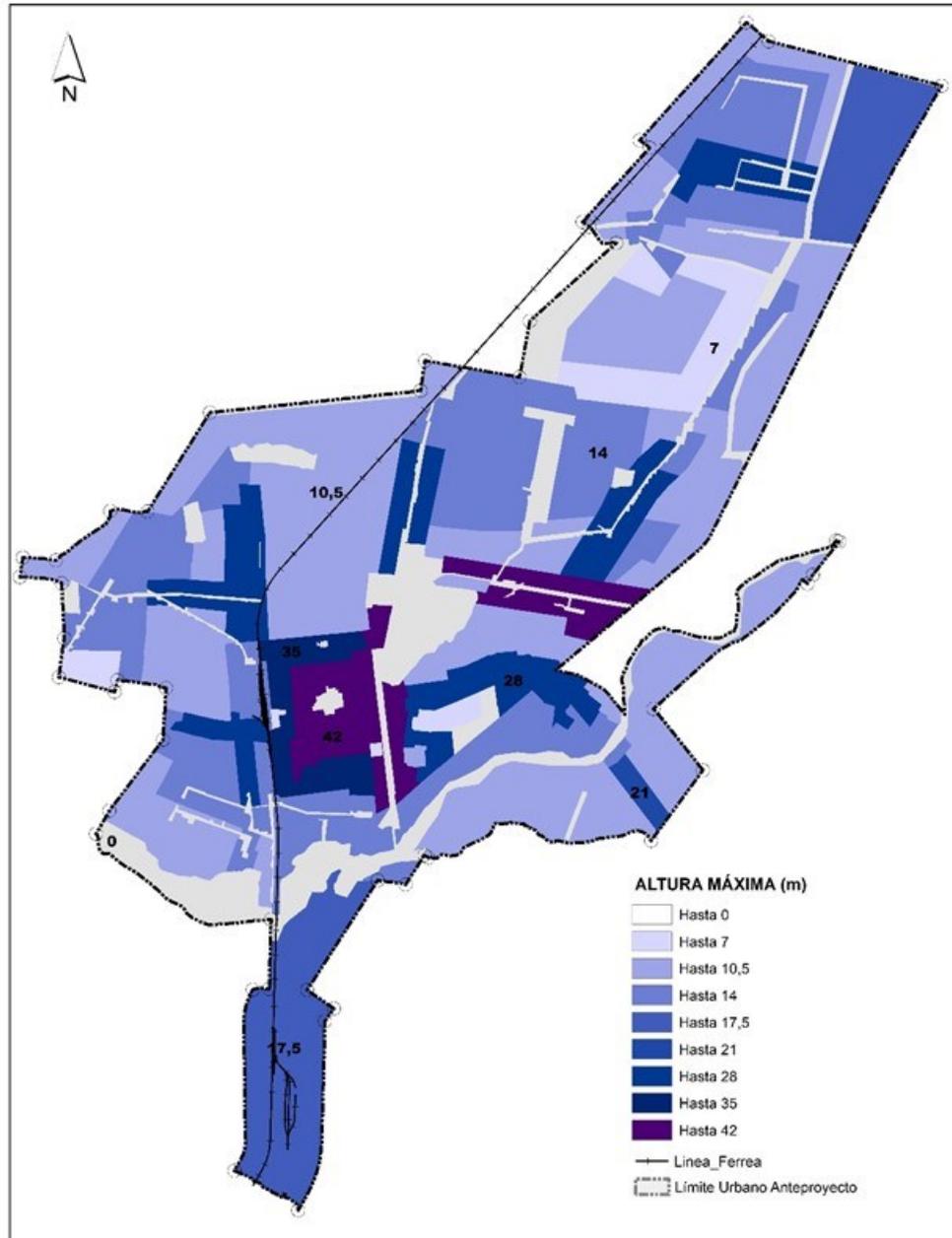
Cabida máxima: en el supuesto de un poblamiento completo en todas las zonas que permiten usos de vivienda y alcanzando la máxima densidad permitida respectivamente, se alcanzaría una carga total teórica de 536.162 habitantes, lo cual define una densidad promedio neta de 231 hab/há. Mas baja que la indicada en el PRI que señala 350 hab/há como densidad bruta, que al caso sería de 140 hab/há. En este cálculo, como se aprecia en cuadro adjunto:

- se descontó la densidad mayor por incentivos en las zonas C1 y ZEC
- se utilizó calculo conforme OGUC art. 2.2.5. en la cesión de superficies en loteos, en celdas rosadas con densidad hasta 70 y celeste sobre 70
- se ponderó el uso residencial por zonas

Zonas	SUPERFICIE BRUTA(Ha)	SUPERFICIE NETA(Ha)	DENSIDAD (hab/Há)	POND RESIDENCIA	CARGA OCUPACION (hab)	CARGA NULA OCUPACION (hab)
ZAP	319,71	203,34	23	1/5	935	
ZAV	409,07	286,35	0			
ZC1	86,03	49,12	910	1/4	11.176	
ZC1	86,03	60,22	1200	1/3		34412
ZC2	330,13	188,50	1120	1	211.123	
ZC3	15,41	8,80	700	1	6.161	
ZC4	65,16	37,21	735	1	27.346	
ZC5	10,01	7,01	0		-	
Zcem	12,91	9,04	0		-	
ZCH1	1,50	0,95	50	1/2	24	
ZCH2	1,77	1,12	50	1/2	28	
ZCH3	0,51	0,32	50	1/2	8	
ZD	69,11	48,37	0		-	
ZEB	89,44	51,07	93	1/8	594	
ZEC	66,64	38,05	700	3/8	9.989	
ZEC	66,64	46,65	1200	3/7		34273
ZEP	21,69	12,38	82	2/5	406	
ZM1	81,59	46,59	280	2/5	5.218	
ZM2	118,73	67,80	490	3/4	24.915	
ZP1	11,85	6,77	100	1/2	338	
ZP2	15,14	9,63	50	1/2	241	
ZR1	636,11	363,22	350	1	127.126	
ZR2	417,98	238,67	280	1	66.826	
ZR3	130,67	74,61	140	1	10.445	
ZR4	360,26	205,71	100	1	20.571	
ZR5	127,45	81,06	70	1	5.674	
ZR6	262,72	167,09	42	1	7.018	
ZRT	6,31	4,42	0		-	
ZT	5,20	3,64	0		-	
TOTAL	3825,78	2317,71	231		536.162	
			DENSIDAD NETA PROMEDIO		CABIDA MÁXIMA	
	3660		146			
			DENSIDAD BRUTA PROMEDIO			

Complementario al parámetro de densidades se plantean alturas concordantes con la priorización de los sectores a potenciar y densificar. En la figura se ilustra la norma de altura propuesta, aunque no es aplicable para viviendas económicas (Art. 6.1.8 de la OGUC).⁵⁷

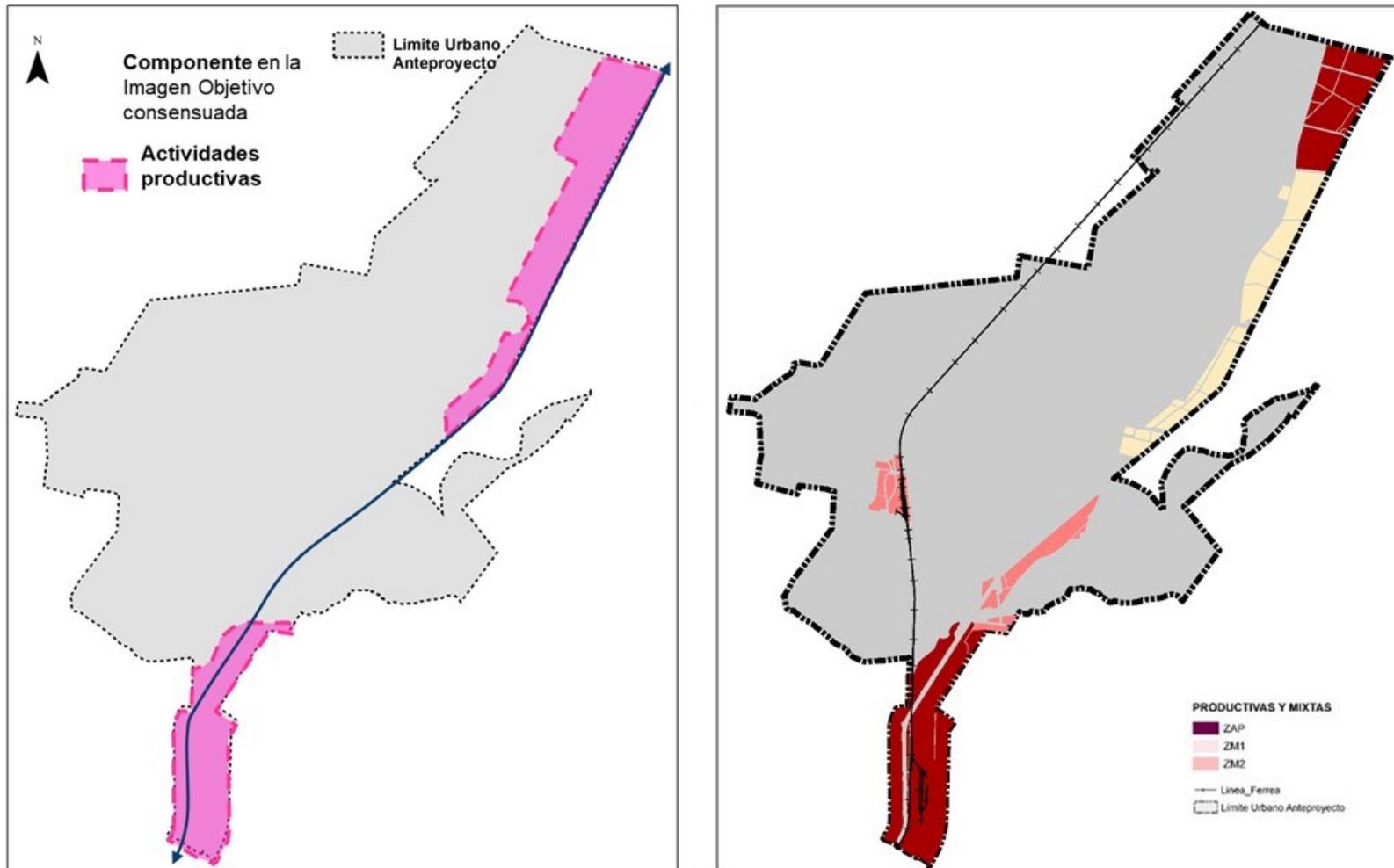
Figura V-9 Alturas propuestas



⁵⁷ Artículo 6.1.8. A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial: Rasantes y distanciamiento respecto de los predios vecinos al proyecto, - Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial, Zonas de riesgo, Uso de suelo, - Dotación de estacionamientos, - Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%. Y - Vialidad.

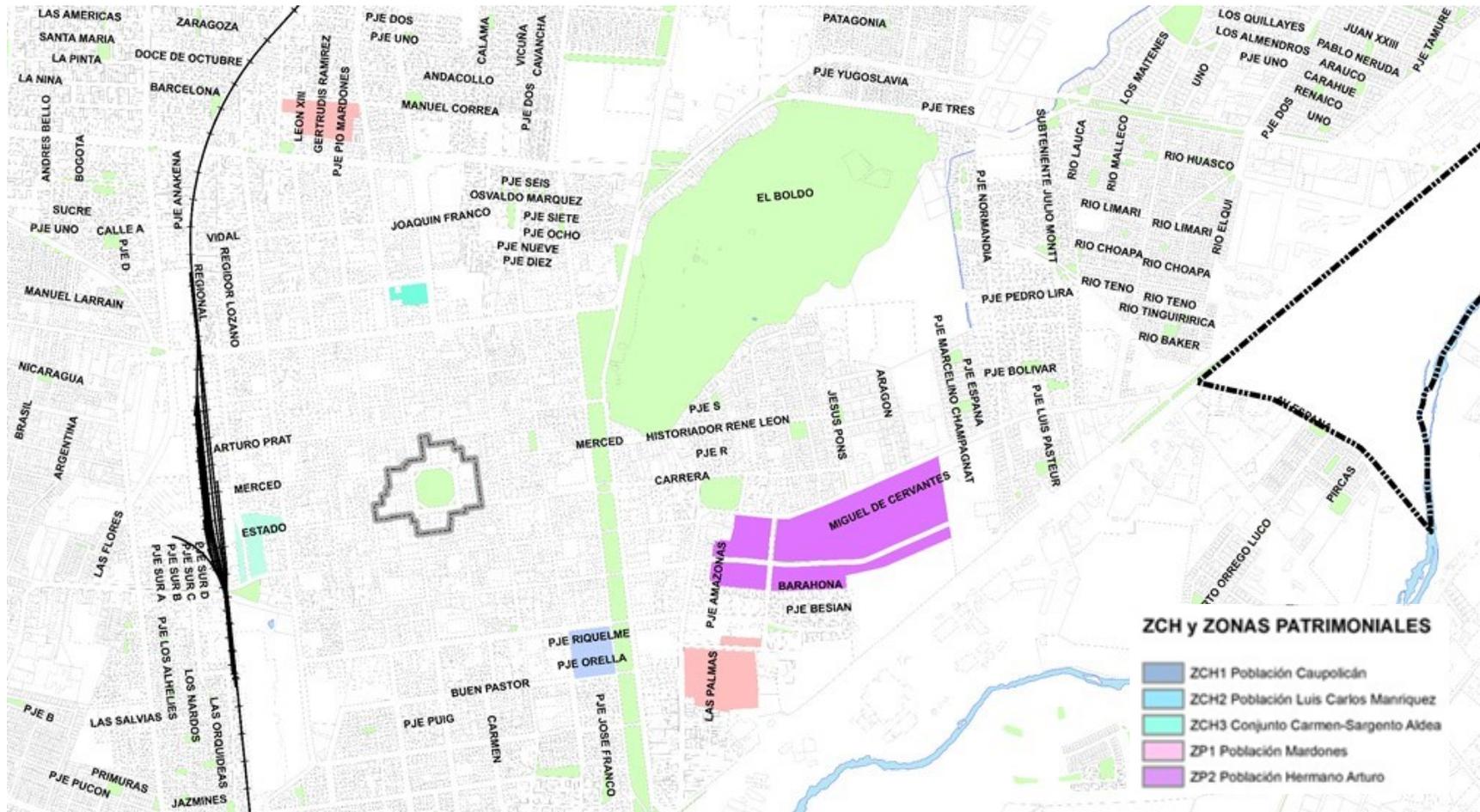
Actividades productivas: la opción seleccionada promueve continuar con la tendencia de utilización de la ruta 5 sur como eje de desarrollo de los usos productivos, en ambos extremos del área urbana. El corredor productivo en la propuesta se interrumpe frente a la zona céntrica con zonas mixtas y se reconocen otros sectores con actividades productivas en la modalidad de zona mixta. En la figura se ilustran zonas productivas y mixtas, incluyendo la ZM del área colindante a la estación con actuales usos productivos:

Figura V-10 Zonas productivas y mixtas



Otra temática considerada en la zonificación corresponde a las Zonas de Conservación Histórica y 2 tipologías de barrios de valor patrimonial, que tendrán una norma urbanística concordante con el valor actual y cuya justificación se detalla en el Estudio de Patrimonio. Se ilustran a continuación:

Figura V-11 Zonas de Conservación Histórica y barrios patrimoniales



II.3 Propuesta de zonas y su justificación

II.3.1.- Agrupación de zonas

La zonificación propuesta, según la vocación que predomina en la norma respectiva, se agrupa en las zonas que se detallan a continuación:

1. Zonas de desarrollo en equipamientos, compuesta por las siguientes zonas que excluyen el uso de suelo residencial, salvo en ZAP que asigna una baja densidad
 - A. Zona ZIS Zona de Infraestructura Sanitaria
 - B. Zona ZAP Zona Actividades Productivas
 - C. Zona ZCEM Zona Cementerio
 - D. Zona ZD Zona Exclusiva Deporte
 - E. Zona ZERT Zona Equipamiento Recreacional y turístico
2. Zonas de desarrollo mixto equipamiento residencial, compuesta por las siguientes zonas que permiten la mixicidad de uso de suelo compatibles entre sí, quedando excluido las actividades productivas, y excepcionalmente el uso de suelo residencial en zona ZC5. En esta agrupación de zonas se señalan incentivos que mediante la materialización de espacio público en áreas verdes se permitirá aumentar la intensidad de uso del suelo residencial y mediante la entrega de suelo privado para espacio público en antejardines se permitirá aumentar la intensidad de uso del suelo de equipamientos de barrio.
 - A. Zona ZEB Zona Equipamiento de Barrios
 - B. Zona ZEC Zona Equipamiento Comunal
 - C. Zona ZC1 Zona Corredor 1
 - D. Zona ZC2 Zona Corredor 2
 - E. Zona ZC3 Zona Corredor 3
 - F. Zona ZC4 Zona Corredor 4
 - G. Zona ZC5 Zona Corredor 5
 - H. Zona ZM1 Zona Mixta 1
 - I. Zona ZM2 Zona Mixta 2
 - J. Zona ZML Zona Mixta Localidades
3. Zonas de desarrollo residencial, compuesta por las siguientes zonas ZR que permiten principalmente el uso de suelo residencial y aquellos otros usos complementarios, tanto para Curicó como para las localidades, diferenciados por los tamaños prediales y densidades principalmente, así como las ZP que son contemporáneas en su edificación homogéneas en sus características volumétricas.
 - A. Zona R1 Zona Residencial 1
 - B. Zona R2 Zona Residencial 2
 - C. Zona R3 Zona Residencial 3
 - D. Zona R4 Zona Residencial 4
 - E. Zona R5 Zona Residencial 5

- F. Zona R6 Zona Residencial 6
 - G. Zona RL1 Zona Residencial RL1
 - H. Zona RL2 Zona Residencial RL2
 - I. Zona RL3 Zona Residencial RL3
 - J. Zona RL4 Zona Residencial RL4
 - K. Zona ZP1 Zona barrio Patrimonial 1
 - L. Zona ZP2 Zona barrio Patrimonial 2
4. Zonas de Conservación Histórica, compuesta por las siguientes zonas ZCH que permiten el resguardo de los valores que tienen sus edificaciones ante las intervenciones a las que se exponen por las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en dichas edificaciones existentes.
- A. ZCH 1 Zona de Conservación Histórica 1
 - B. ZCH 2 Zona de Conservación Histórica 2
 - C. ZCH 3 Zona de Conservación Histórica 3

II.3.2.- Justificación de zonas

Originalmente las zonas fueron definidas considerando el concepto de centralidad y corredores cuya funcionalidad se prolonga en zonas mixtas y gradualmente va disminuyendo la intensidad de usos en las zonas residenciales. Si bien dicha zonificación se modificó en parte por la consolidación de algunos proyectos durante el lapso que ha tomado las propuestas, en general se mantiene salvo adecuaciones que se señalan a continuación.

ZONA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
ZEC	Zona Equipamiento Céntrico	Zona constituida por el polígono céntrico de Curicó, que alberga los principales equipamientos institucionales, comerciales y de servicios de la ciudad y considera también uso residencial en proporción menor a los equipamientos, pero suficiente para asegurar un uso continuo del centro, que no se limite sólo a horarios comerciales o de oficina. En esta zona se considera aplicar incentivos a proyectos que contribuyan al mejoramiento del espacio público, ofreciéndoles una mayor densidad, ocupación de suelo, constructibilidad y altura, las más generosas de la ciudad, favoreciendo así la regeneración del área. Los proyectos que no se acojan a la aplicación de incentivos tendrán normativas de edificación más restrictivas, las que se pueden observar en el cuadro correspondiente bajo la denominación ZEC.
ZC1	Zona Corredor Grandes Ejes	Zona corredor de la mayor intensidad de uso que se extiende alrededor de dos grandes vías: Alameda y Arturo Alessandri. Se aprovecha la conectividad y capacidad de ambas vías para brindar a su entorno la mayor intensidad de uso, lo que también contribuye a conformar una volumetría que caracterice y destaque estos importantes accesos desde la ruta 5 al corazón de la ciudad. En esta zona se considera aplicar incentivos a proyectos que contribuyan al mejoramiento del espacio público, ofreciéndoles una mayor densidad, ocupación de suelo, constructibilidad y altura, las más generosas de la ciudad, igual que en ZEC. Con ello se favorece la

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

ZONA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
		constitución de estos corredores en altura que compensarán la tendencia al crecimiento en extensión que experimenta gran parte de la ciudad. Los proyectos que no se acojan a la aplicación de incentivos tendrán normativas de edificación menos generosas, las que se pueden observar en el cuadro correspondiente bajo la denominación ZC.
ZC2	Zona Corredor a subcentros	Zona que, igual que la ZC1 pero en un grado menor, constituye corredores de mayor intensidad de uso en torno a vías que, en este caso, conectan con subcentros de localización periférica al núcleo central. Estos corredores buscan complementar el desarrollo de esos subcentros, densificando y brindando servicios a áreas residenciales consolidadas (tramos de Balmaceda al norte y al sur, Av. España entre otros), y a otras áreas de menor consolidación (El Boldo, Sarmiento).
ZC3	Zona Corredor al Suroriente	Zona corredor que se extiende en torno al Camino a Zapallar. Ofrece condiciones de menor densidad y altura (hasta 6 pisos) que los otros corredores y se orienta a uso residencial de alto estándar (permite departamentos de 240 m ²), con el fin de ofrecer una alternativa que limite el crecimiento en extensión en grandes predios que prima en el sector.
ZC4	Zona Corredor pericentro	Zona que constituye un cinturón alrededor de la Zona de Equipamiento Céntrico (ZEC-CU) por tres costados de ésta (costado poniente se interrumpe por el Mall). Abarca las manzanas en torno a Camilo Henríquez por el norte, O'Higgins por el poniente y Merino Jarpa por el sur. Son sectores con características distintas entre sí, pero que comparten un rasgo principal: una localización privilegiada en torno al centro, con una distancia caminable a la plaza (entre 2 y 6 cuadras), condiciones que permiten una extensión del área de servicios y favorecen un desarrollo residencial en altura (10 pisos, incluyendo comercio en primer nivel).
ZC5	Zona Gran Equipamiento comercial	Zona que delimita el predio actual del Mall, estableciendo exclusivamente usos propios de su destino actual, favoreciendo una edificación en altura complementaria a la existente y que no incluye uso habitacional.
ZCH1	Zona Conservación Histórica 1	Zona de Conservación Histórica que protege el valor patrimonial que representa la manzana que ocupa la Población Caupolicán, con normas urbanísticas acordes a esa condición patrimonial.
ZCH2	Zona Conservación Histórica 2	Zona de Conservación Histórica que protege el valor patrimonial que representa la Población Luis Cruz Martínez, con normas urbanísticas acordes a esa condición patrimonial.
ZCH3	Zona Conservación Histórica 3	Zona de Conservación Histórica que protege el valor patrimonial que representa el Conjunto Carmen – Sargento Aldea, con normas urbanísticas acordes a esa condición patrimonial.
ZP1	Zona conjunto Obrero de Valor Patrimonial	Zona que reconoce un valor patrimonial al conjunto John Kennedy, por su homogeneidad y composición urbanística. Su evaluación patrimonial no le permite ser protegido como Zona de Conservación Histórica, pero se establecen normas urbanísticas que facilitan la continuidad de sus cualidades patrimoniales.
ZP2	Zona Barrio Valor Patrimonial	Zona que reconoce un valor patrimonial al amplio barrio residencial que incluye la población Hermano Arturo, por sus atributos de ordenamiento urbanístico y características tipológicas comunes. Su evaluación patrimonial no le permite ser calificado como Zona de Conservación Histórica, pero se establecen normas urbanísticas que

ZONA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
		facilitan la continuidad de sus cualidades patrimoniales. Si bien el barrio se extiende hasta la Av. España, ese borde está intervenido por las actividades asociadas a esta vía, con lo que la ZP2 excluirá ese frente ⁵⁸ .
ZD	Zona Equipamiento Deportivo	Zona que resguarda el uso deportivo de recintos existentes, como las instalaciones municipales al extremo sur de Balmaceda, los estadios La Granja, Español y Maristas. También reserva para uso deportivo otros paños de terreno de menor desarrollo, especialmente en áreas de crecimiento.
ZEB	Zona Equipamiento Barrial	Zona para el desarrollo de subcentros localizados a distancia del área céntrica de la ciudad, cuya función será brindar equipamiento y servicios locales a las áreas residenciales circundantes, brindándole a estos barrios una cierta autonomía respecto del centro de la ciudad. Constituyen el punto de llegada de los corredores (ZC2), con los que se complementan. En esta zona se considera aplicar incentivos a proyectos que contribuyan al mayor espacio público, ofreciéndoles más constructibilidad y altura para los equipamientos, favoreciendo así de la consolidación de estas centralidades secundarias. Los proyectos que no se acojan a la aplicación de incentivos tendrán normativas de edificación más restrictivas, las que se pueden observar en el cuadro correspondiente bajo la denominación ZEB.
ZM1	Zona Mixta	Zona mixta que incluye uno de las áreas comerciales más importantes de la ciudad, la Feria Libre de Curicó, donde la vivienda se le atribuye una presencia menor, sólo suficiente para darle vitalidad al sector en fuera de horarios comerciales. También esta zona mixta se encuentra a lo largo del borde sur oriente de la ruta 5, actualmente ocupada en gran parte con actividades productivas que aprovechan la conectividad que ofrece la ruta 5. Se propone un cambio de destino que desplaza las actividades productivas a los extremos sur y norte de la ciudad, dejando esta zona en transición hacia una mixtura de vivienda y equipamiento, con mediana intensidad de usos.
ZM2	Zona Mixta mayor	Zona mixta emplazada a lo largo del borde nor poniente de la ruta 5, actualmente ocupada en gran parte con actividades productivas que aprovechan la conectividad que ofrece la ruta 5. Se propone un cambio de destino que desplaza las actividades productivas a los extremos sur y norte de la ciudad, dejando esta zona en transición hacia una mixtura de vivienda y equipamiento (que incluye la sede universitaria localizada allí actualmente), con una densidad significativamente mayor que la zona ZM1, lo que permite acoger un mayor número de unidades habitacionales con similar altura de edificación. Otra de éstas, es la Zona constituida por el área del Hospital Provincial y su entorno en Aguas Negras, que además de la instalación hospitalaria, acoge servicios asociados o complementarios, que habitualmente se localizan en sus inmediaciones, así como instalaciones educacionales. Se favorece el desarrollo de este importante polo de equipamientos en continuidad con el corredor ZC1.

⁵⁸ Corrección de cartografía en SIG en etapa proyecto

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

ZONA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
ZR1	Zona Residencial Alta	Zona con la mayor densidad entre las de destino habitacional, que permite el desarrollo de conjuntos de vivienda económica hasta en 4 pisos de altura. Se localiza en áreas consolidadas del sur y poniente del casco antiguo, las que reconoce en su condición actual, así como que podrían densificarse a futuro, pero su mayor superficie corresponde a áreas para nuevos desarrollos en las cercanías del aeródromo y de Sarmiento.
ZR2	Zona Residencial Media Alta	Zona con un grado menor de densidad que la anterior, pero que también permite el desarrollo de vivienda económica, aunque en menor altura: 3 pisos (o dos pisos más techumbre o mansarda). Al igual que la ZR1, reconoce áreas peri céntricas del casco antiguo, pero también se encuentra en áreas en proceso de consolidación.
ZR3	Zona Residencial Media	Zona residencial que se propone en sectores específicos de crecimiento, con una densidad menor que las anteriores, la que no alcanza a albergar proyectos de vivienda social. Permite unidades de dos pisos o 1 piso más mansarda, en lotes relativamente más amplios (280m ²) que los desarrollos inmobiliarios actuales.
ZR4	Zona Residencial Media Baja	Zona residencial de densidad menor a la anterior, con lotes de superficie mínima más generosa y altura máxima de 3 pisos (o dos pisos y techumbre). Se propone en amplios sectores de las áreas de crecimiento de la ciudad. Cabe tener presente que la baja densidad de estos grandes paños de terreno está condicionada por la alta densidad asignada al área céntrica y a los corredores, debiendo obtenerse una densidad media aceptable en el total del área urbana.
ZR5	Zona Residencial Baja	Zona residencial que abarca el entorno de Zapallar, se contempla una densidad aún menor, pensada para viviendas de alto estándar de hasta 3 pisos en amplios terrenos.
ZR6	Zona Residencial muy Baja	La zona residencial de menor densidad, localizada en áreas periféricas de la ciudad, que establece superficies mínimas de grandes dimensiones, pensada como área de amortiguación con el sector rural y como reserva de suelo para un futuro crecimiento.
ZRT	Zona Recreacional y Turística	Zona emplazada a los pies del cerro Condell, en sus costados norte y poniente. Está destinada a actividades recreativas, lugares de encuentro y equipamientos afines, incluyendo comercio complementario a los usos mencionados.
ZAP	Zona Productiva	Zona que concentra las actividades productivas junto a los extremos norte y sur de los accesos a la ciudad por la ruta 5. Es una localización natural para estas actividades por la conectividad que les brinda la ruta, a la vez que no está distante de servicios y lugares de residencia de trabajadores. Parte de las actividades productivas actualmente emplazadas en otros tramos de la ruta frente a la ciudad (ZM1 y ZM2) se deberán trasladar paulatinamente hacia la ZAP, que acogerá fundamentalmente grandes bodegas y otras actividades de carácter inofensivo, desplazando actividades molestas, contaminantes y peligrosas fuera del área urbana.
ZAV	Zona Área Verde	Zona que incluye tanto áreas verdes públicas, como el bandejón central de la Alameda y el cerro Condell, de carácter propiamente recreacional, como otras que no tienen ese carácter, sino que sirven como protección de cauces y, sobre todo, como franjas de amortiguación para evitar conflictos entre zonas con usos distintos
ZCEM	Zona Cementerio	Zona que identifica polígonos con ese uso de carácter exclusivo, tanto en el centro fundacional como en la salida a Convento Viejo.

Las categorías expuestas se distribuyen en las siguientes superficies (en hectáreas) dentro del área propuesta:

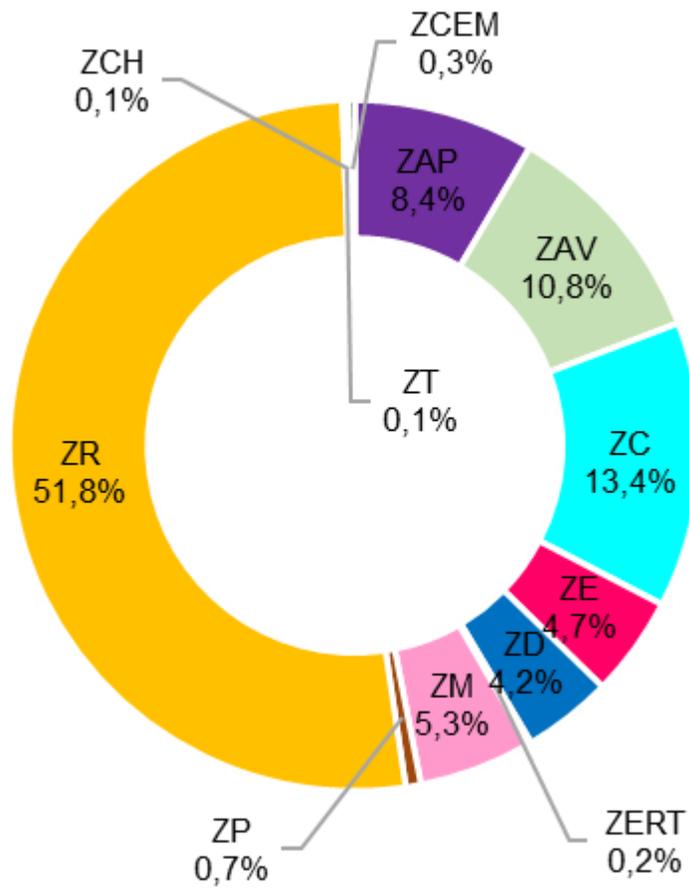
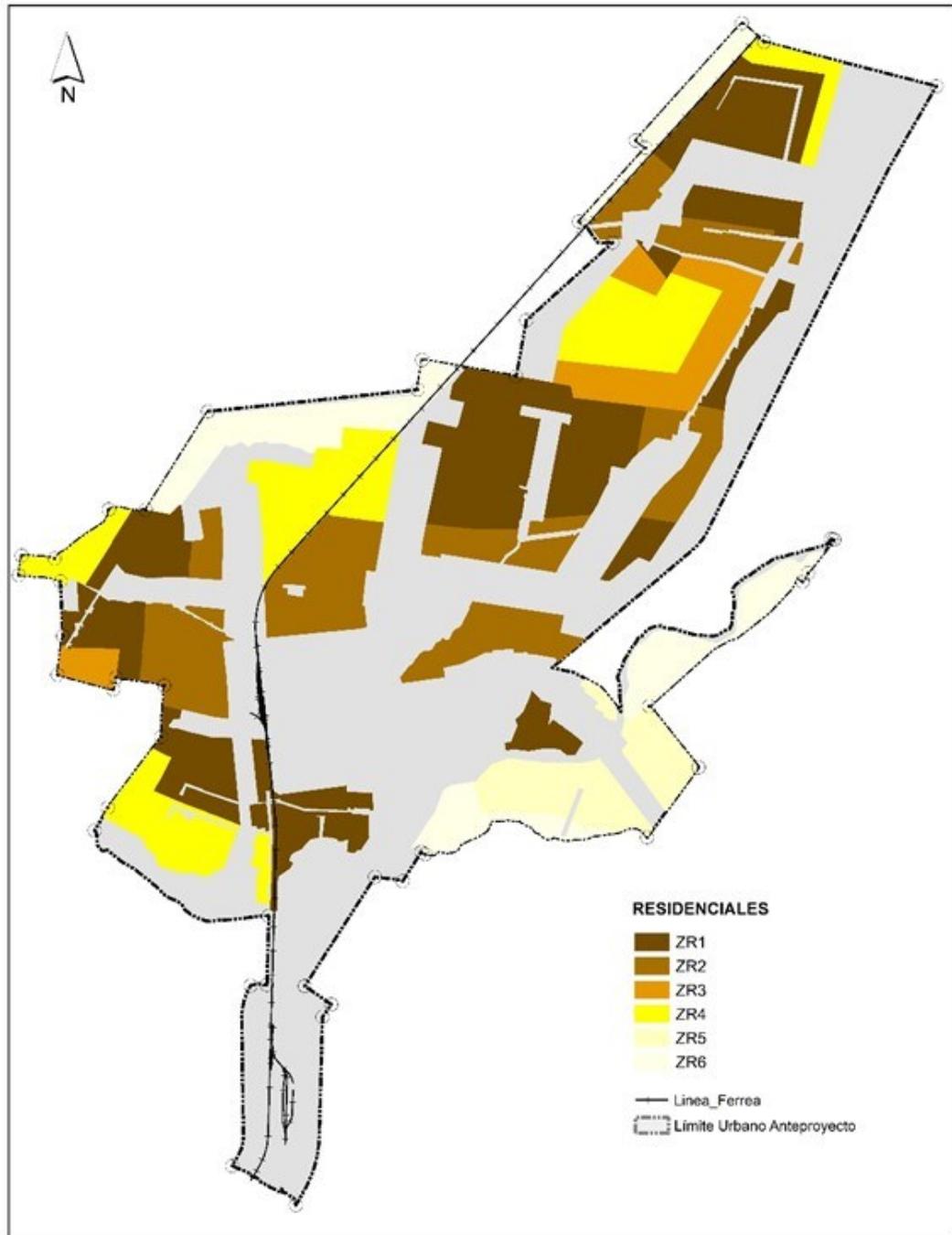


Figura V-12 Zonas preferentemente residenciales



II.4 Normativa de usos de suelo y condiciones urbanísticas

Los usos de suelo propuestos para las zonas del PRC de Curicó son los siguientes:

		ZONAS															
		Zona de Infraestructura Sanitaria	Zona Actividades Productivas	Zona Cementerio	Zona Exclusiva Deporte	Zona Equipamiento Recreacional y turístico	Zona Equipamiento de Barrios (incl. zona c/incentivo)	Zona Equipamiento Comunal (incl. zona c/incentivo)	Zona Corredor 1 (incl. zona c/incentivo)	Zona Corredor 2	Zona Corredor 3	Zona Corredor 4	Zona Corredor 5	Zona Mixta 1	Zona Mixta 2	Zona Mixta Localidades	Zona Residencial 1
TIPO DE USO		ZIS	ZAP	ZCEM	ZD	ZERT	ZEB	ZEC	ZC1	ZC2	ZC3	ZC4	ZC5	ZM1	ZM2	ZML	ZR1
RESIDENCIAL	Vivienda	PROHIBIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO
	Hogares acogida	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO
	Hospedaje	PROHIBIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO
EQUIPAMIENTO	Científico	PROHIBIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO
	Comercio	PROHIBIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO ¹	PERMITIDO	PERMITIDO ¹²	PERMITIDO ¹	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO ¹
	Culto y Cultura	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁹	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁸	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO
	Deporte	PROHIBIDO	PERMITIDO ²	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO ²	PROHIBIDO	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²
	Educación	PROHIBIDO	PERMITIDO ³	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³
	Esparcimiento	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁴	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴
	Salud	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ¹⁰	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁵	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵
	Seguridad	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁶	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁶	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶
	Servicios	PROHIBIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO ¹¹	PERMITIDO ¹¹	PERMITIDO ¹¹	PERMITIDO ¹¹	PERMITIDO ¹¹	PERMITIDO ¹¹	PERMITIDO ¹¹	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO
Social	PROHIBIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	
ACTIVIDADES	Industria	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Grandes depósitos	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Talleres	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Bodegas industriales	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
INFRAESTRUCTURAS	Transporte	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷
	Sanitaria	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷
	Energética	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷
ESPACIO PUBLICO		PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO
ÁREAS VERDES		PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

		ZONAS																	
		Zona Residencial 2	Zona Residencial 3	Zona Residencial 4	Zona Residencial 5	Zona Residencial 6	Zona Residencial Localidades 1	Zona Residencial Localidades 2	Zona Residencial Localidades 3	Zona Residencial Localidades 4	Zona barrio Patrimonial 1	Zona barrio Patrimonial 2	Zona de Conservación Histórica 1	Zona de Conservación Histórica 2	Zona de Conservación Histórica 3	Zona Típica	Zona Plazas y Parques Existentes	Zonas de Áreas Verdes	
TIPO DE USO		ZR2	ZR3	ZR4	ZR5	ZR6	ZRL1	ZRL2	ZRL3	ZRL4	ZP1	ZP2	ZCH1	ZCH2	ZCH3	ZT	AV	ZAV	
RESIDENCIAL	Vivienda	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	
	Hogares acogida	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	
	Hospedaje	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	
EQUIPAMIENTO	Científico	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	
	Comercio	PERMITIDO ¹	PERMITIDO ¹	PERMITIDO ¹	PERMITIDO ¹	PERMITIDO ¹	PERMITIDO ¹	PERMITIDO ¹	PERMITIDO ¹	PERMITIDO ¹	PERMITIDO ¹	PERMITIDO ¹	PROHIBIDO	PROHIBIDO					
	Culto y Cultura	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO
	Deporte	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PERMITIDO ²	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO					
	Educación	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PERMITIDO ³	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Esparcimiento	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO ⁴	PERMITIDO	PERMITIDO
	Salud	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PERMITIDO ⁵	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Seguridad	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PERMITIDO ⁶	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Servicios	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO ¹¹	PERMITIDO ¹¹	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Social	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
ACTIVIDADES PRODUCTIVA	Industria	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	
	Grandes depósitos	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	
	Talleres	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	
	Bodegas industriales	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
INFRAESTRUCTUR	Transporte	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	
	Sanitaria	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO						
	Energética	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PERMITIDO ⁷	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO						
ESPACIO PUBLICO		PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	
ÁREAS VERDES		PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

- Permitido¹ Prohibido venta de combustibles, estaciones o centros de servicio automotor
- Permitido² Prohibido estadios
- Permitido³ Prohibido centros de rehabilitación conductual
- Permitido⁴ Prohibido parques zoológicos y casinos
- Permitido⁵ Prohibido cementerio
- Permitido⁶ Prohibido cárceles y centros de detención
- Permitido⁷ Prohibido Molesto, Insalubre o Contaminante y Peligroso
- Permitido⁸ Prohibido culto
- Permitido⁹ Prohibido todo lo que no corresponde a capilla
- Permitido¹⁰ Prohibido todo lo que no corresponde a cementerio y morgue
- Permitido¹¹ Prohibido establecimiento destinado a estacionamiento
- Permitido¹² Prohibida venta de combustibles, estaciones o centros de servicio automotor. Bares, Restaurante nocturno, discotheque, entre otros con patentes de alcoholes tales como cabaret, peñas folclóricas, cantina, bares, pubs y tabernas.

En las áreas verdes se entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles los equipamientos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento (art,2,3,31)

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

Las condiciones urbanísticas propuestas para las zonas del PRC de Curicó son los siguientes:

CONDICIONES DE EDIFICACION	ZONAS																		
	Zona de Infraestructura Sanitaria	Zona Actividades Productivas	Zona Cementerio	Zona Exclusiva Deporte	Zona Equipamiento Recreacional y turístico	Zona Equipamiento de Barrios		Zona Equipamiento Comunal			Zona Corredor 1			Zona Corredor 2	Zona Corredor 3	Zona Corredor 4	Zona Corredor 5	Zona Mixta 1	Zona Mixta 2
	ZIS	ZAP	ZCEM	ZD	ZERT	ZEB	ZEB c/inc	ZEC	ZEC c/inc1	ZEC c/inc2	ZC1	ZC1 c/inc1	ZC1 c/inc2	ZC2	ZC3	ZC4	ZC5	ZM1	ZM2
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	2500	2000	2500	2500	2500	450		500			1000			1000	800	800	2500	500	500
Coficiente de ocupación de suelo	0,1	0,5	0,1	0,6	0,4	0,8		1			0,65			0,6	0,5	0,7	0,5	0,6	0,7
Coficiente de constructibilidad	0,1	1	0,1	1,8	0,4	2,4	3,2	7	10	12	5	6,4	7,8	4,8	3	7	3,5	3	3,5
Altura máxima de edificación	3,5	17,5	10,5	14	7	10,5	14	28	35	42	28	35	42	28	21	35	35	17,5	14
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	NA	NA	NA	NA	NA	80		100			NA			No aplica	NA	70	NA	NA	NA
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	NA	NA	NA	NA	NA	7		7			NA			No aplica	NA	7	NA	NA	NA
Sistema agrupamiento de las edificaciones	A	A	A	A	A	APC - AC		C - AC			A			Aislado	A	A P C	A	AP	AP
Adosamiento	NO	NO	NO	NO	OGUC	OGUC		OGUC			OGUC			OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	NA	NA	NA	NA	NA	2		2			NA			No aplica	NA	2	NA	NA	NA
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	NA	NA	NA	NA	NA	3		NA			NA			No aplica	NA	0	NA	NA	NA
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	10	5	25	10	OGUC	OGUC		OGUC			OGUC			OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC
Antejardín (m)	10	10	25	10	0	3		0			0			3	3	0	0	3	5
Densidad bruta máxima (hab/há) (hab/há)	NA	23	NA	NA	NA	93		700	950	1200	910	1120	1400	1120	700	735	NA	200	300

- A P C AISLADO, PAREADO, CONTINUO
- P C PAREADO CONTINUO
- AP AISLADO, PAREADO
- A AISLADO
- APC - AC AISLADO, PAREADO, CONTINUO Y AISLADO SOBRE CONTINUO
- C - AC CONTINUO Y AISLADO SOBRE CONTINUO
- NO PROHIBIDO
- OGUC ORDENANZA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES
- NA NO APLICA

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CURICÓ

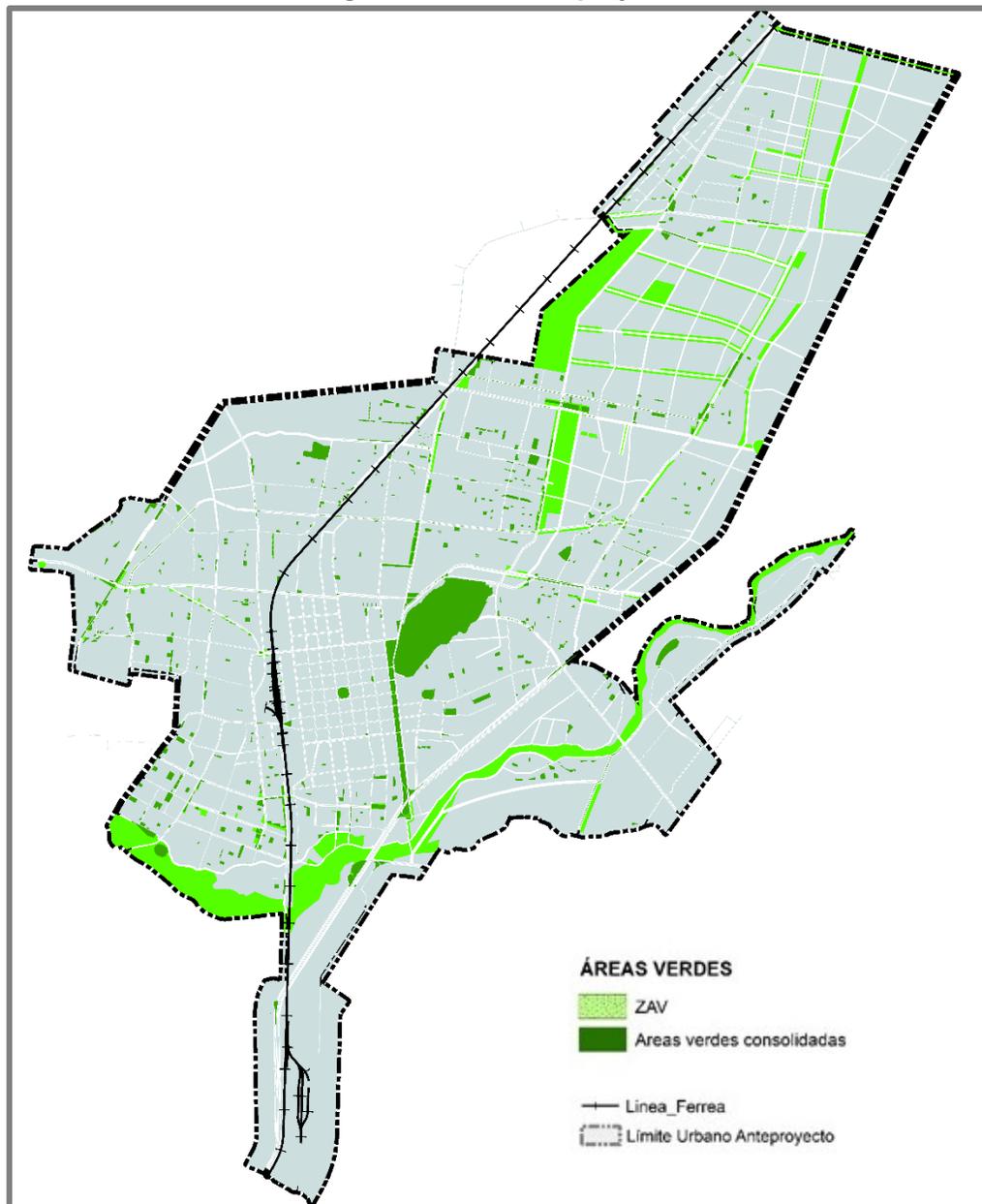
CONDICIONES DE EDIFICACION	ZONAS																		
	Zona Mixta Localidades	Zona Residencial 1	Zona Residencial 2	Zona Residencial 3	Zona Residencial 4	Zona Residencial 5	Zona Residencial 6	Zona Residencial Localidades 1	Zona Residencial Localidades 2	Zona Residencial Localidades 3	Zona Residencial Localidades 4	Zona barrio Patrimonial 1	Zona barrio Patrimonial 2	Zona de Conservación Histórica 1	Zona de Conservación Histórica 2	Zona de Conservación Histórica 3	Zona Típica	Zona Plazas y Parques Existentes	Zonas de Áreas Verdes
	ZML	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5	ZR6	ZRL1	ZRL2	ZRL3	ZRL4	ZP1	ZP2	ZCH1	ZCH2	ZCH3	ZT	AV	ZAV
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	350	120	145	285	475	570	950	200	300	400	175	180	400	120	120	300	1000	OGUC	OGUC
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	0,3	0,7	0,7	0,5	0,8	0,7	0,5	0,8	0,8	0,6	1	OGUC	OGUC
Coefficiente de constructibilidad	2	2	1,2	6	1,2	1	0,6	1	1	0,5	1,95	1,4	1	0,8	1,2	1,2	3	OGUC	OGUC
Altura máxima de edificación	14	14	10,5	7	10,2	10,5	10,5	10,5	10,5	7	10,5	7	7	3,5	7	10,5	17,5	OGUC	14
Faja de profundidad máxima de edificación continua (%)	NA	50	60	60	60	NA	NA	70	70	NA	80	70	NA	80	80	NA	100	OGUC	OGUC
Altura Máxima de la Edificación en LO (m)	NA	3,5	3,5	3,5	3,5	NA	NA	3,5	3,5	NA	3,5	3,5	NA	3,5	3,5	NA	10,5	OGUC	OGUC
Sistema agrupamiento de las edificaciones	AP	A P C	A P C	A P C	A P C	AP	A	A P C	A P C	A P C	A P C	A P C	AP	C	C	AP	C	OGUC	A
Adosamiento	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC
Retranqueo sobre altura fachada (m)	NA	2	2	2	2	NA	NA	1	1	NA	1	1	NA	0	1	NA	NA	OGUC	OGUC
Distanciamiento mínimo de adosamiento a L.O. (m)	NA	3	3	3	3	NA	NA	2	3	NA	3	2	NA	0	0	NA	NA	OGUC	OGUC
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC
Antejardín (m)	5	2	2	3	3	3	3	2	3	3	2	2	3	0	0	2	0	OGUC	5
Densidad bruta máxima (hab/há) (hab/há)	90	350	280	140	100	70	42	200	150	80	384	120	62	300	300	120	50	OGUC	OGUC

II.5 Áreas verdes propuestas y su justificación

La propuesta de anteproyecto no diferencia sobre áreas verdes públicas (PU) o privadas (ZAV) lo que deberá ser consensuado con la contraparte. El criterio que se plantea es consecuente con la imagen objetivo. Sin embargo, el análisis detallado de la situación existente indica que hay una potencialidad, y tendencia hacia los corredores verdes, o áreas verdes lineales, por lo que se refuerza es condición, levantada con la información de áreas verdes consolidadas.

Se propone entonces 409 hectáreas de áreas verdes que se suman a las existentes, incorporando correcciones a las afectaciones vigentes en cuanto a factibilidad, por ejemplo, eliminan aquellas de borde del área urbana o las que ya están construidas.

Figura V-13 ZAV anteproyecto



II.6 Vialidad estructurante propuesta y su justificación

La propuesta se detalla en el estudio de capacidad vial, sin embargo, es necesario hacer notar que se consideraron 2 criterios de planificación:

1. Reemplazar afectaciones que, estando vigentes no son posibles de materializar ya que se ha construido sobre las fajas, se ilustran en blanco los tramos propuestos del PRC vigente considerados no factibles.
2. Considerar a futuro la peatonalización del centro cívico por lo que se cambia la categoría de las calles del área central.

III.- ANTEPROYECTOS LOCALIDADES

Para las localidades urbanas menores (La Obra, Los Niches, Cordillerilla, Bajo La Cuesta), el anteproyecto establece zonas particularmente aplicables en estas áreas y no en Curicó.

Es el caso de la zona Mixta que se denomina ZML, cuya intensidad de usos es menor que las propuestas para Curicó, y las zonas residenciales denominadas ZRL-1, la de mayor densidad proyectada, ZRL-2 con densidad media y ZRL-3 con la menor densidad. Luego excepcionalmente se norma la zona residencial para Los Niches denominada ZRL-4 cuyas condiciones urbanísticas son iguales a la normativa existentes como ZU7, con una densidad que no se presenta en la localidad.

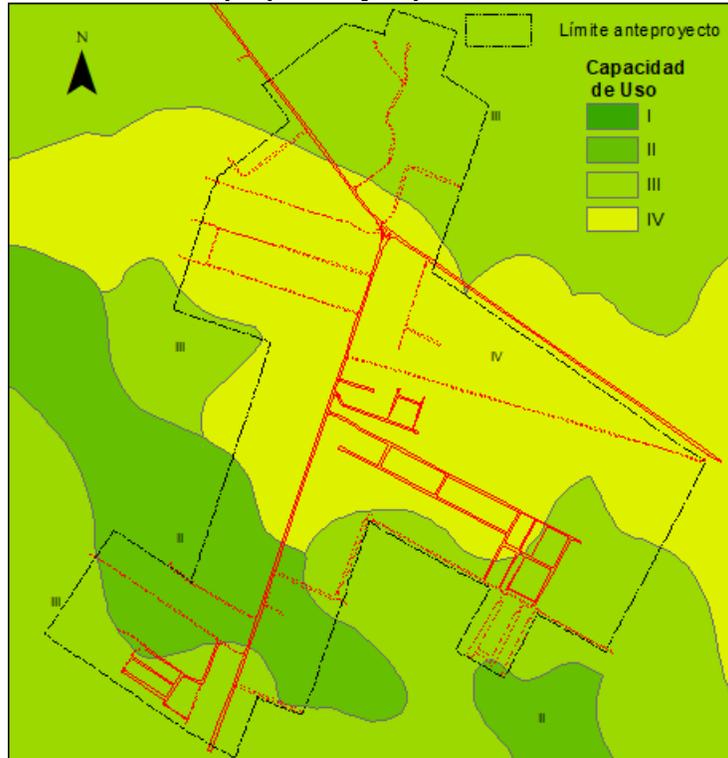
Zonas	CATEGORÍA	NOMBRE ⁵⁹	LOCALIDADES
ZRL1	RESIDENCIAL	Residencial Localidades 1	Los Niches / La Obra / Cordillerilla / Bajo La Cuesta
ZRL2	RESIDENCIAL	Residencial Localidades 2	Los Niches / La Obra / Cordillerilla / Bajo La Cuesta
ZRL3	RESIDENCIAL	Residencial Localidades 3	Los Niches / La Obra / Cordillerilla / Bajo La Cuesta
ZRL4	RESIDENCIAL	Residencial Localidades 4	Los Niches
ZML	MIXTA	Mixta Localidades	Los Niches / La Obra / Cordillerilla / Bajo La Cuesta
ZAP	PRODUCTIVA	Actividades Productivas	Los Niches / La Obra / Cordillerilla
ZAV	EXCLUSIVO	Área Verde	Los Niches / La Obra / Cordillerilla / Bajo La Cuesta
ZD	EXCLUSIVO	Exclusiva Deporte	Cordillerilla
ZIS	EXCLUSIVO	Infraestructura Sanitaria	Bajo La Cuesta

⁵⁹ El nombre de las zonas expresa sólo una diferenciación relativa entre ellas. Por ejemplo, la denominación de zona Residencial Muy Alta sólo sirve para indicar que tiene la mayor densidad entre las zonas con uso residencial de las localidades (en realidad tiene una densidad significativamente menor que varias zonas de la ciudad de Curicó).

IV.- ANTEPROYECTO DE LA OBRA

IV.1 Ampliación y proposición de nuevo Límite Urbano

Figura V-14 Límite urbano propuesto y capacidades de uso de suelo La Obra



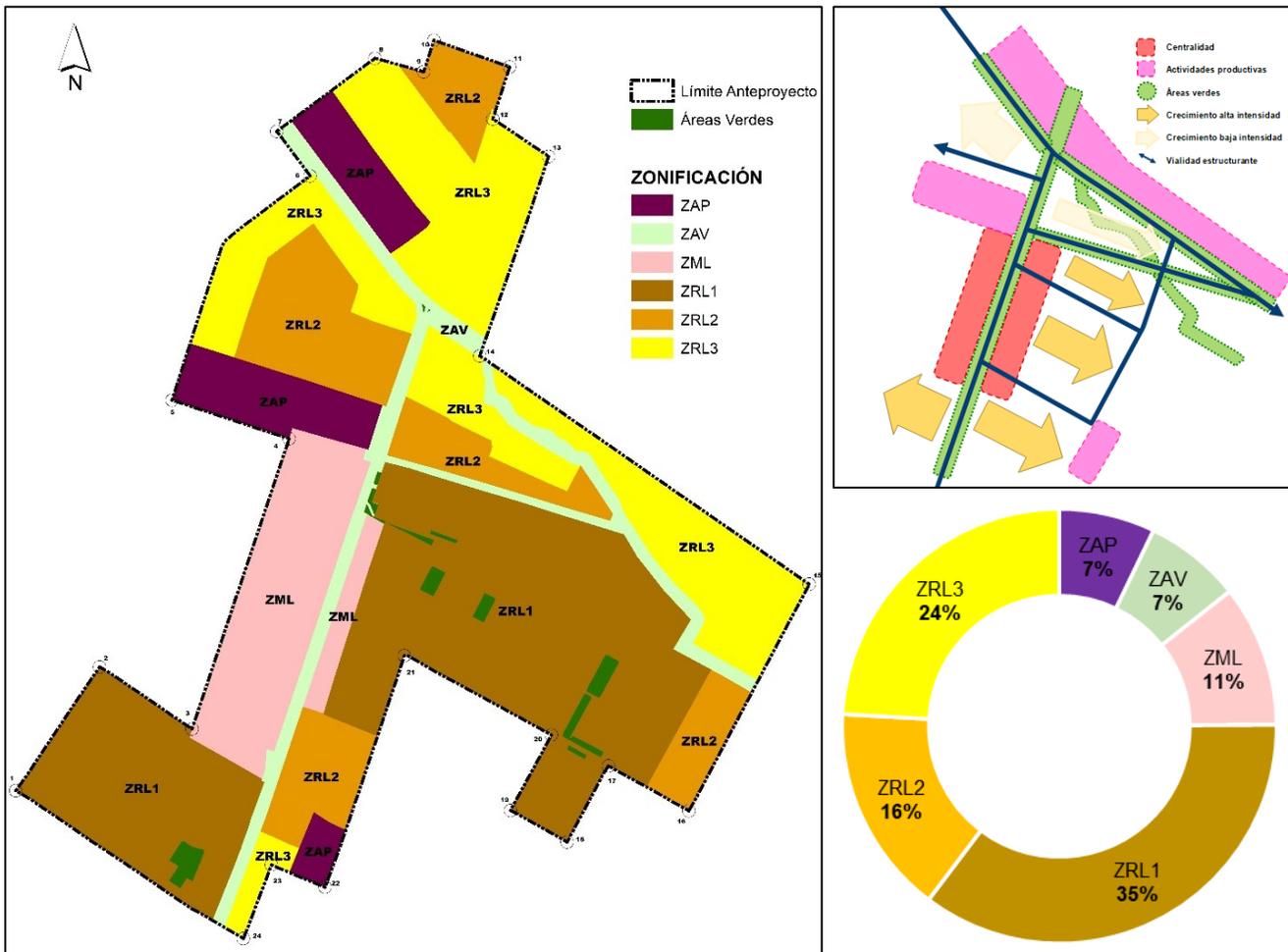
Se propone una extensión del área urbana dentro de los límites de extensión del PRI, aunque en menor superficie hacia el norte de Camino a los Niches, donde se integra hacia el poniente, -con capacidad de suelo clase III- un sector consolidado de parcelas y el área destinada a conjunto habitacional en desarrollo. Hacia el oriente se reconoce uso urbano en suelo de mayor capacidad (II) ya semi consolidado.

La actual superficie urbana de 140 hectáreas se incrementa a 154 hectáreas (14 hectáreas adicionales). Se genera entonces una disponibilidad de suelo que se suma a lo hoy no ocupado, superando las 7,17 hectáreas estimadas como consumo de suelo en horizonte 20 años en el escenario intermedio expuesto en etapa de diagnóstico territorial (etapa 3).

IV.2 Justificación de la Zonificación propuesta

Se consideró como marco para las propuestas de densidades el resultado del censo 2017, cuyas superficies mayores están en rangos inferiores a 10 habitantes por hectárea, con una máxima observada de 66 habitantes por hectárea. La propuesta propone densidades más altas para acoger vivienda económica y social, aunque con intensidades moderadas, que varían entre 200 y 30 habitantes por hectárea para las zonas habitacionales.

Figura V-15 Zonificación anteproyecto La Obra V/S Imagen Objetivo

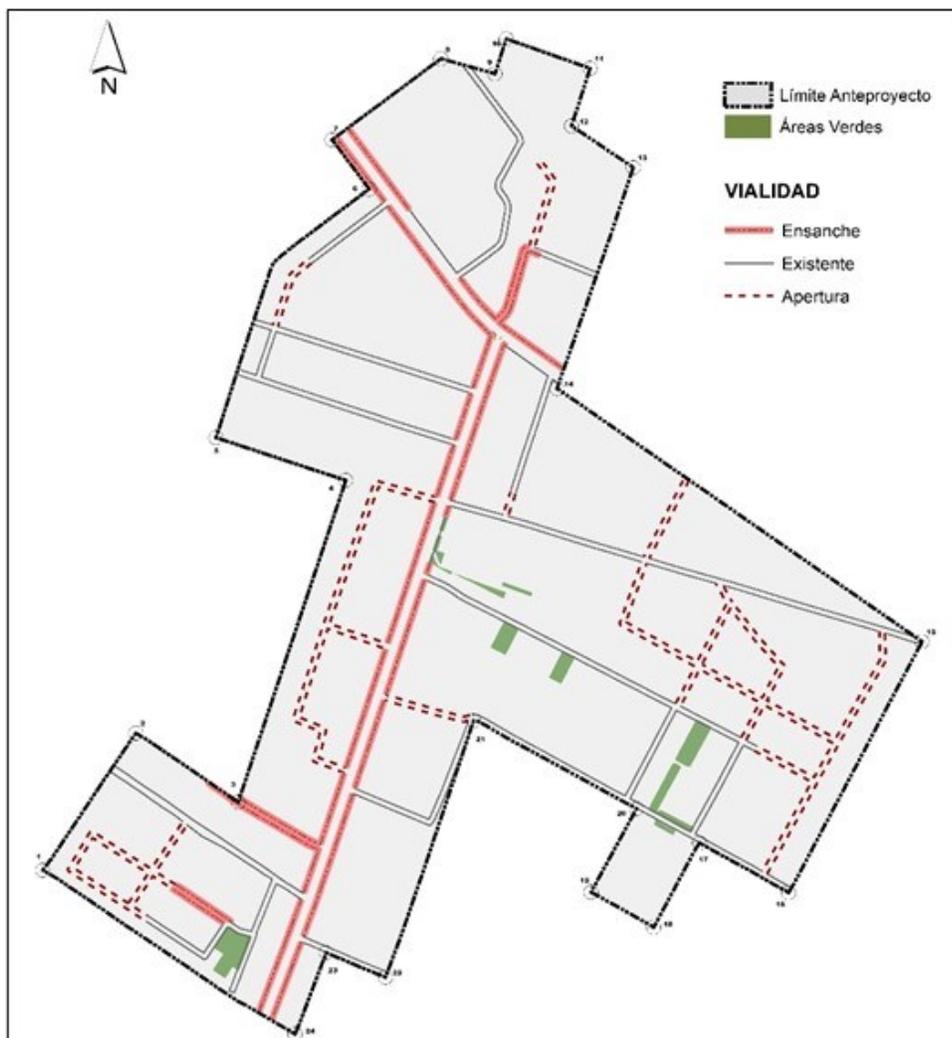


A continuación se presenta una descripción de las zonas propuestas para La Obra:

ZONA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
ZRL1	Zona Residencial Localidades 1	Esta zona reconoce parte del sector consolidado con mayor intensidad de uso. Incluye también áreas de baja consolidación donde, por la densidad permitida (200 hab /há), se favorece el desarrollo de vivienda económica y social, considerando que el Título 6 de la OGUC permite incrementar la densidad de esos proyectos en 25%.
ZRL2	Zona Residencial Localidades 2	Esta zona incluye sectores relativamente centrales con baja intensidad de uso actual (principalmente parcelas), donde se crean condiciones para que con el tiempo se reconviertan a usos más urbanos, con mayor intensidad de uso que la actual. Incluye un sector de crecimiento al extremo oriente y en el extremo norte reconoce el emplazamiento de un proyecto habitacional en desarrollo.
ZRL3	Zona Residencial Localidades 3	Zona que en gran parte bordea exteriormente a la ZR2-L de manera de disminuir gradualmente la intensidad de uso hacia fuera del límite urbano. Reconoce un sector de parcelas al costado sur y en parte del costado norte del Camino a Los

ZONA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
		Niches, aunque favoreciendo una gradual densificación de éstas a la vez que conservando baja intensidad frente a la ruta.
ZML	Zona Mixta Localidades	Zona que permite una diversidad de equipamientos (incluido uso residencial), con la finalidad de desarrollar en el tiempo un área céntrica para La Obra que brinde comercio y servicios locales, en el sector medio del tramo urbano de la vía principal de la localidad (ruta J-665).
ZAP	Zona Actividades productivas	La zonificación reconoce dos sectores con actividades productivas actuales y otra adicional junto al Camino a Los Niches, beneficiada por la conectividad que ofrece la ruta. Todas ellas de carácter exclusivo.
ZAV	Zona Área Verde	Se reconocen dos tipos de área verde: un área de protección en torno al canal que atraviesa en diagonal el área urbana de oriente a poniente y, lo principal, áreas verdes lineales a lo largo de las dos principales vías de la localidad, opción definida en la imagen objetivo.

Figura V-16 Vialidad anteproyecto La Obra



V.- ANTEPROYECTO DE LOS NICHES

V.1 Ampliación y proposición de nuevo Límite Urbano

Figura V-17 Límite urbano propuesto y capacidades de uso de suelo Los Niches

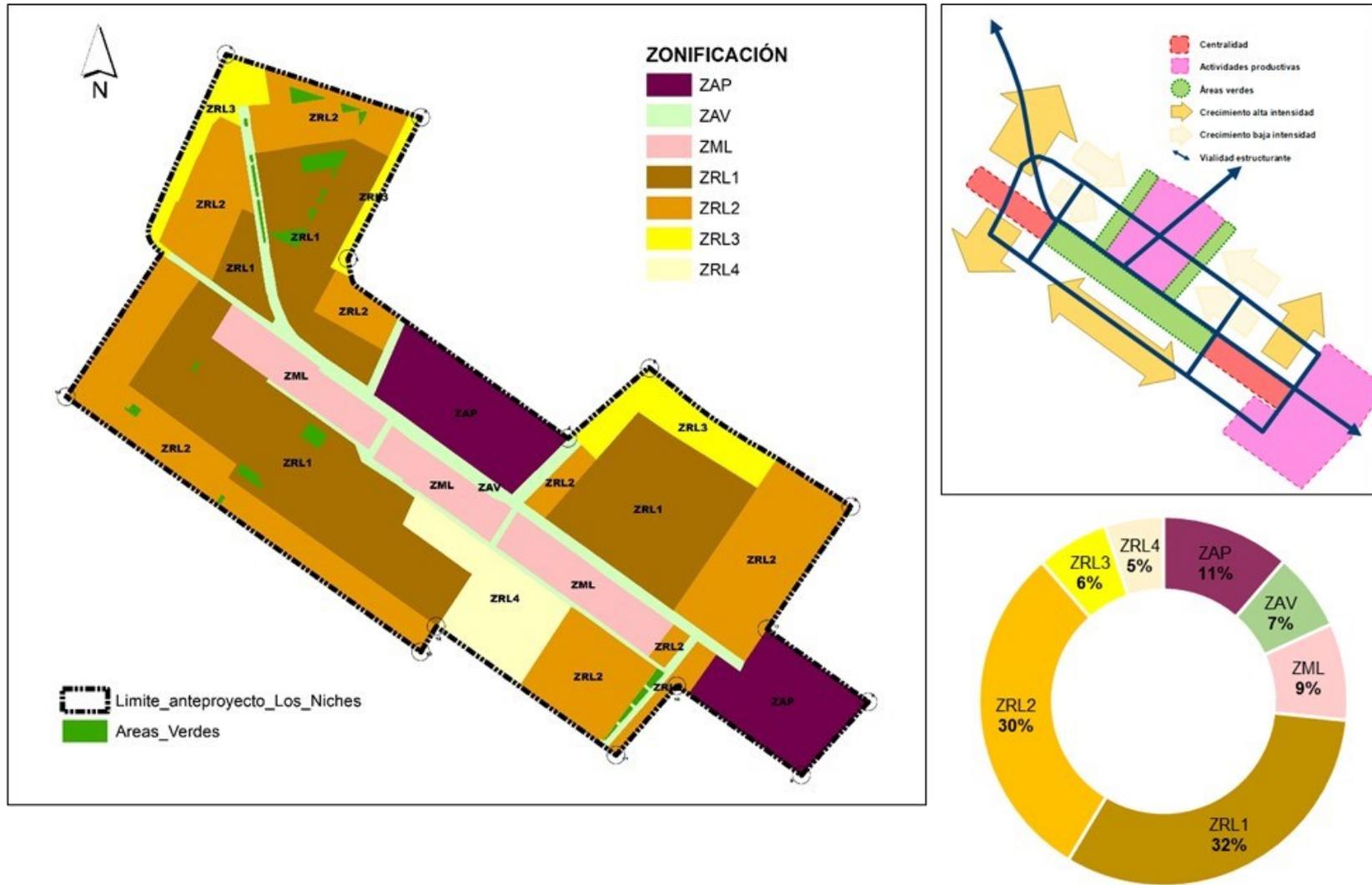


El anteproyecto incorpora toda el área de extensión que propone el PRI, pasando de las 201 hectáreas del PRC vigente a 225 hectáreas (22 hectáreas adicionales). Esto, sumado al suelo vacante en el área urbana, cubre la demanda de 19, 12 hectáreas para consumo de suelo en horizonte 20 años en el escenario intermedio expuesto en etapa de diagnóstico territorial (etapa 3).

V.2 Justificación de la Zonificación propuesta

Se consideró como marco para las propuestas de densidades el resultado del censo 2017, cuyas superficies mayores están en rangos inferiores a 10 habitantes por hectárea. La máxima observada es de 266 habitantes por hectárea. La propuesta propone densidades para acoger vivienda social similares a las existentes, con propuesta entre 200 y 80 para las zonas habitacionales (salvo un polígono de mayor densidad que corresponde a un proyecto en desarrollo), de forma que las demandas puedan ser absorbidas sin extenderse hacia suelos agrícolas.

Figura V-18 Zonificación anteproyecto Los Niches vs imagen objetivo

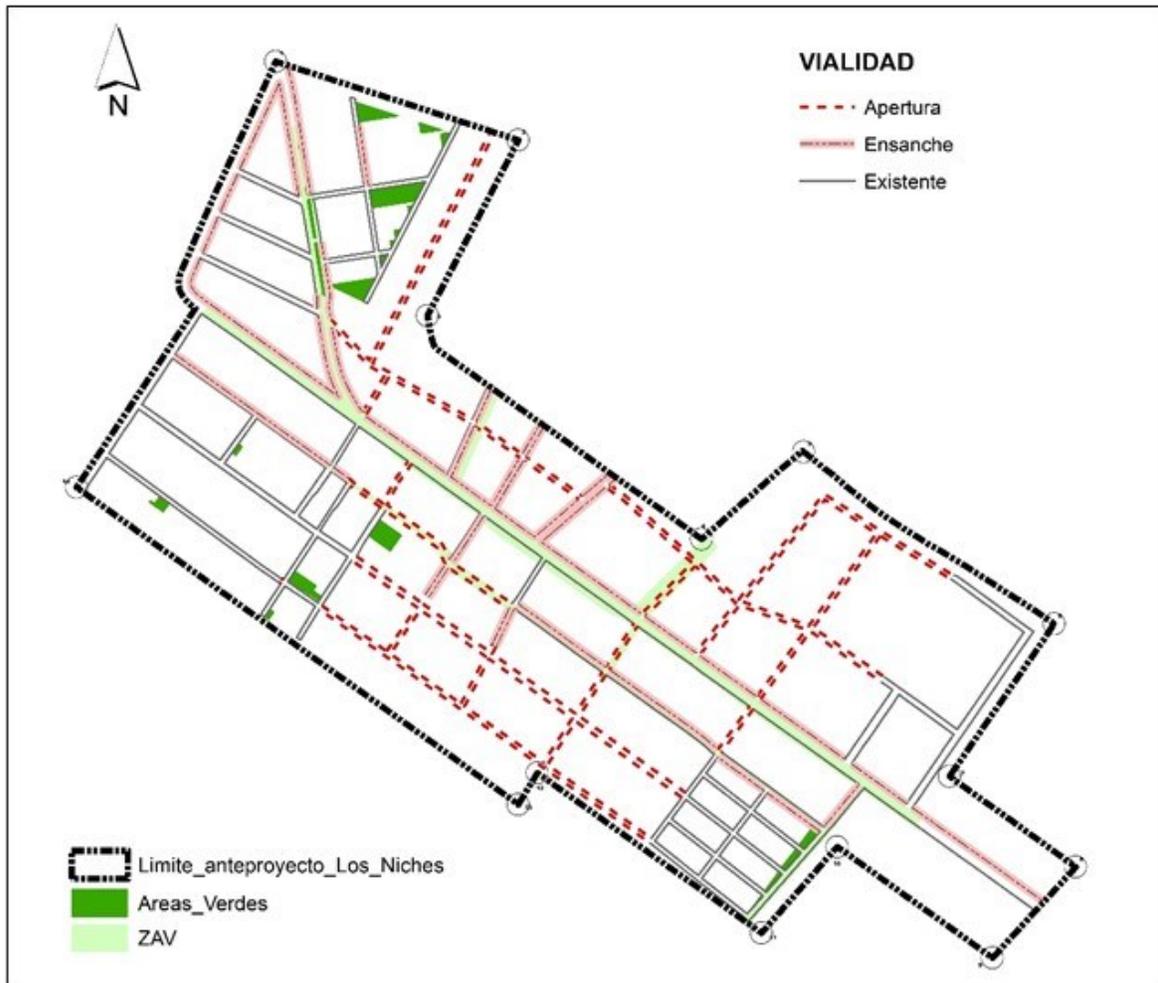


A continuación, se presenta una descripción de las zonas propuestas para Los Niches:

ZONA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
ZRL1	Zona Residencial Localidades 1	Esta zona reconoce los dos grandes núcleos residenciales actuales que se desarrollan a ambos costados de la ruta J615 y los une por el sur de ésta. Ofrece una intensidad de uso que prolonga los conjuntos habitacionales desarrollados en la zona. Por la densidad propuesta (200 hab /há, más el incremento en 25% que permite el Título 6 de la OGUC), las áreas no consolidadas entre ambos núcleos permiten el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda económica y social.
ZRL2	Zona Residencial Localidades 2	Esta zona constituye un borde residencial de menor densidad (150 hab/há) en torno a gran parte de la ZRL1, en áreas que en su gran mayoría actualmente no cuentan con desarrollo urbano. Busca graduar la intensidad de uso, reduciéndola hacia el exterior del área urbana.
ZRL3	Zona Residencial Localidades 3	Zona que complementa la anterior, disminuyendo aún más la intensidad de uso (80 hab/há) hacia el límite urbano, en este caso principalmente hacia los costados norte y poniente de la localidad, sin ocupación urbana actual.
ZRL4	Zona Residencial Localidades 4	Zona destinada especialmente a reconocer un proyecto de vivienda social en desarrollo, que contempla una densidad significativamente mayor que la existente en el área y que la propuesta en el resto de las zonas residenciales. Le ayuda para reducir el efecto de una intensidad de uso excesiva el hecho de estar rodeado de zonas menos densas y presentar un frente importante a la zona céntrica de la localidad (ZML).
ZML	Zona Mixta Localidades	Zona que permite una diversidad de equipamientos (incluido uso residencial), con la finalidad de desarrollar en el tiempo un área céntrica para Los Niches, acorde con su condición de principal núcleo urbano del área, que brinde comercio y servicios a la localidad y al entorno. Esta zona mixta se desarrolla a lo largo de la ruta, al sur de ésta, contribuyendo a la unificación de los dos núcleos urbanos mencionados.
ZAP	Zona Actividades productivas	La zonificación reconoce un sector con actividades productivas actual al oriente de la localidad, que se amplía hacia el costado norte del camino. Considera también una nueva zona de actividades productivas entre los núcleos urbanos actuales, al norte de la ruta, localización que se beneficia de la accesibilidad que ofrece la ruta y de la oferta de mano de obra local.
ZAV	Zona Área Verde	Las áreas verdes propuestas desarrollan un sistema lineal que permite mantener la imagen rural mediante corredores verdes, acompañando la ZML y también actuando como una amortiguación (buffer) entre las zonas productivas y residenciales.

El sistema de vialidad estructurante una cantidad significativa de nuevas vías para dar continuidad y mejor conectividad entre las partes que componen esta localidad. En la imagen se ve, en verde claro, el sistema de áreas verdes propuesto.

Figura V-19 Vialidad y áreas verdes anteproyecto Los Niches

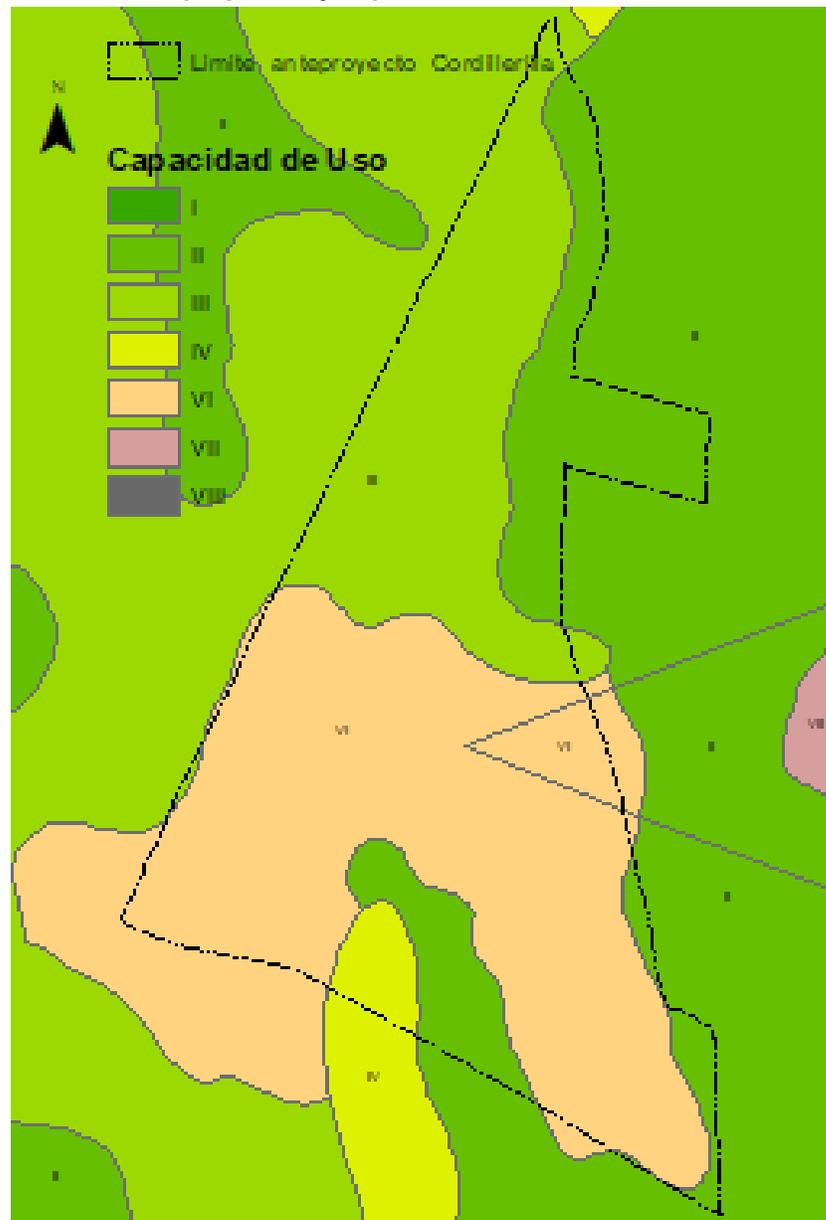


VI.- ANTEPROYECTO DE CORDILLERILLA

VI.1 Ampliación y proposición de nuevo Límite Urbano

El anteproyecto incorpora toda el área de extensión que propone el PRI, pasando de las 93 hectáreas del PRC vigente a 169 hectáreas (76 hectáreas adicionales), lo que sumado al suelo vacante en el área urbana supera ampliamente la demanda de 9,56 hectáreas del escenario intermedio expuesto en etapa de diagnóstico territorial (etapa 3). Sin embargo, lo que se propone cubrir no es la cabida estadística, sino que las demandas de comités actualmente en espera de suelo urbano con condiciones para vivienda social.

Figura V-20 Límite urbano propuesto y capacidades de uso de suelo Cordillerilla



VI.2 Justificación de la Zonificación propuesta

El censo 2017 no incorpora a esta localidad como urbana. Se consideró, como marco para la propuesta, los proyectos de loteo de los comités de vivienda, que fluctúan entre 80 y 108 habitantes por hectárea, No en todos los casos se obtuvo información de condiciones requeridas por los comités.

La propuesta propone densidades más altas para acoger vivienda social, con propuesta entre 150 y 200 habitantes por hectárea para las zonas habitacionales, más el porcentaje adicional que permite la OGUC para este tipo de proyectos. Las densidades se distribuyen tomando en consideración las capacidades de uso de suelo, promoviendo la mayor intensidad en suelos clase VI, aunque también se reconocen las demandas sobre suelos clase III. En suelos de mejor capacidad agrícola se plantean zonas residenciales de baja densidad.

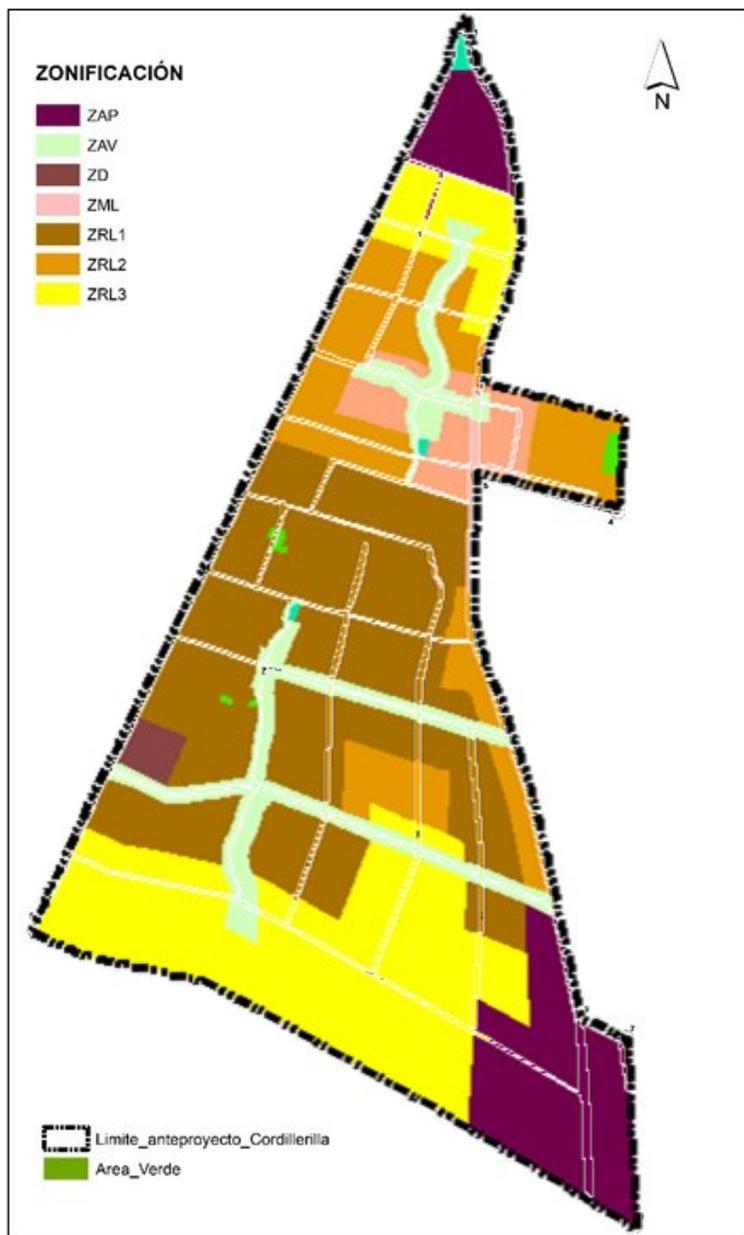
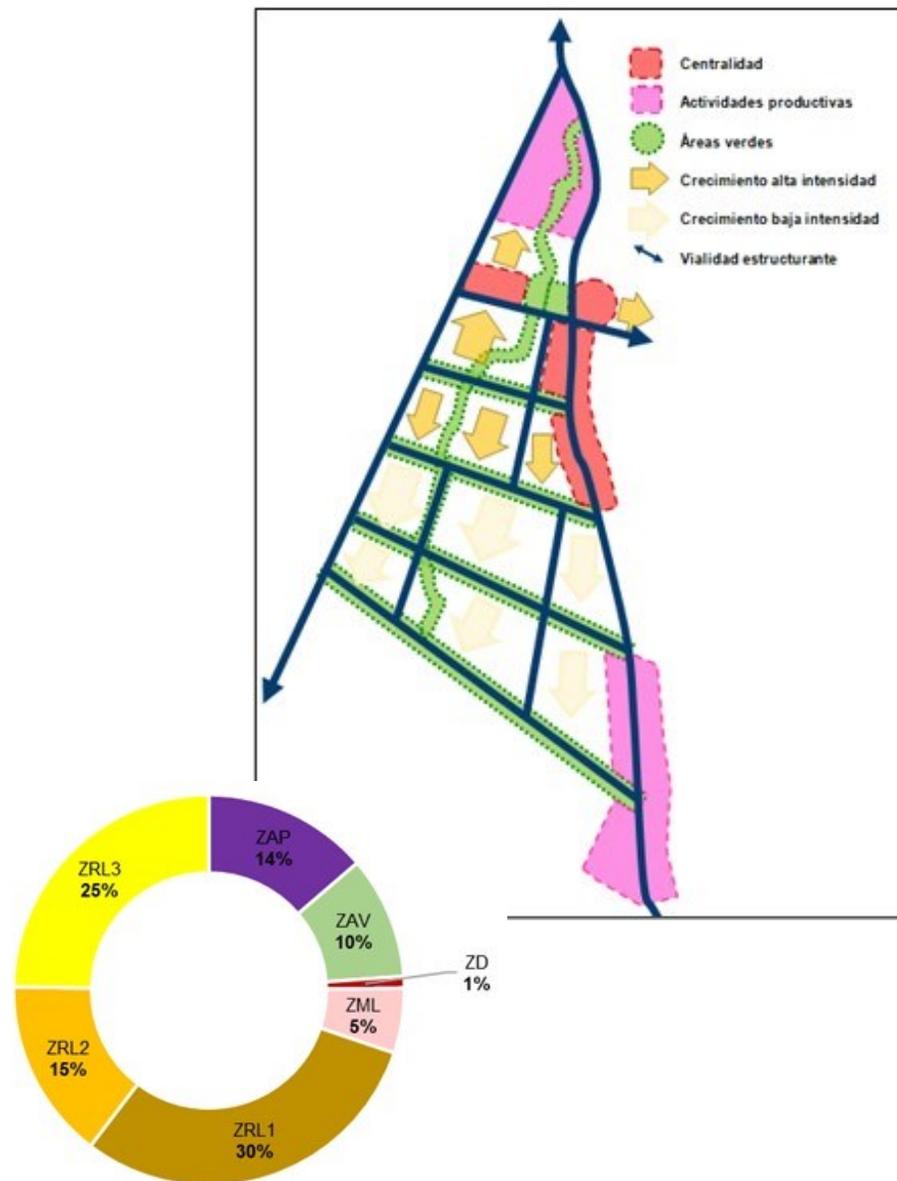


Figura V-21 Zonificación anteproyecto Cordillerilla v/s Imagen Objetivo

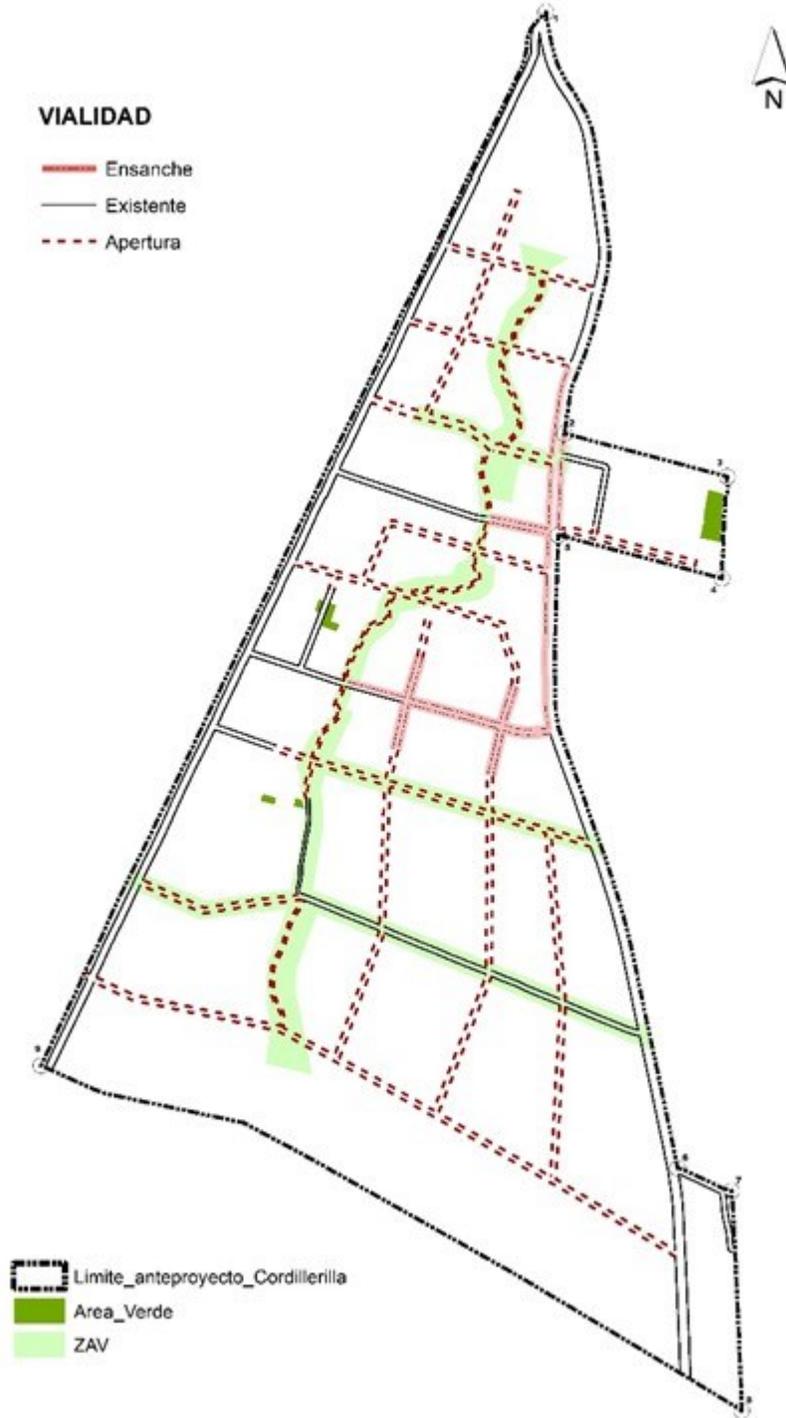


A continuación se presenta una descripción de las zonas propuestas para Cordillerilla:

ZONA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
ZRL1	Zona Residencial Localidades 1	Esta zona reconoce el área actual de mayor consolidación y la amplía, constituyendo la mayor superficie entre las zonas residenciales. Por la densidad propuesta (200 hab /há, más el incremento en 25% que permite el Título 6 de la OGUC), las áreas no consolidadas de esta zona permiten el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda económica y social, a la vez que consolidan el núcleo relativamente consolidado existente.
ZRL2	Zona Residencial Localidades 2	Esta zona constituye un borde residencial de menor densidad (150 hab/há) alrededor de gran parte de la ZRL1, en áreas que, salvo hacia la ruta, actualmente no cuentan con poblamiento. Busca graduar la intensidad de uso, reduciéndola desde el núcleo más denso hacia el exterior (salvo hacia poniente, donde la consolidación actual llega hasta el límite urbano, impidiendo la creación de ese borde).
ZRL3	Zona Residencial Localidades 3	Zona que complementa la anterior, completando un anillo que disminuye aún más la intensidad de uso (80 hab/há), en este caso principalmente hacia el norte y sur de la localidad, áreas sin ocupación urbana actual.
ZML	Zona Mixta Localidades	Zona que permite una diversidad de equipamientos (incluido uso residencial), con la finalidad de desarrollar en el tiempo un área céntrica para Cordillerilla, que brinde comercio y servicios de escala local y que constituya un área de encuentro y de identidad común para los residentes. Esta zona mixta se desarrolla a lo largo de la ruta, al poniente de ésta.
ZAP	Zona Actividades productivas	La zonificación establece dos polígonos para el desarrollo de futuras actividades productivas, en los extremos sur y norte del tramo urbano de la ruta. Esta localización, probable para instalaciones agroindustriales, se ve favorecida por la accesibilidad que ofrece la ruta y la oferta de mano de obra de la localidad.
ZD	Zona Deportiva	Zona de usos exclusivo para deportes para el futuro desarrollo de instalaciones de este carácter en área que actualmente se destina a canchas deportivas.
ZAV	Zona Área Verde	Las áreas verdes propuestas desarrollan un sistema lineal que permite mantener la imagen rural mediante corredores verdes (arboledas) hacia la ruta, a la vez que se mantiene parcialmente el área verde sobre el canal de regadío que atraviesa longitudinalmente la localidad, protegiendo el curso de agua y mitigando la peligrosidad de posibles desbordes a las viviendas aledañas.

El sistema de vialidad estructurante propone nuevas vías para constituir una red continua, proponiendo una mejor conectividad entre las partes que componen esta localidad.

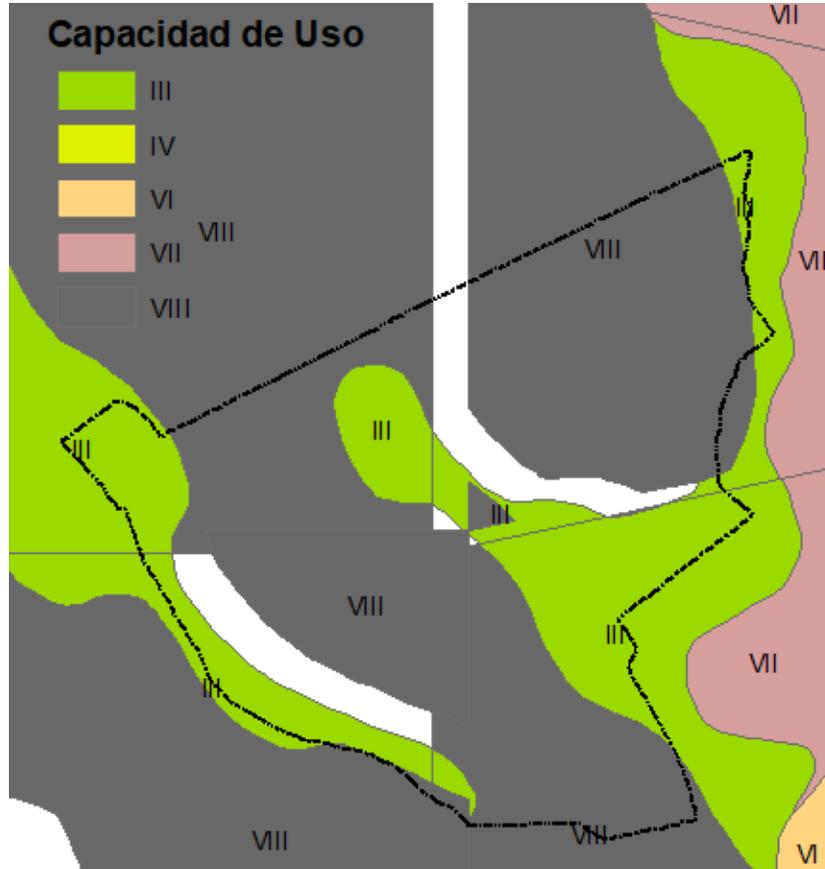
Figura V-22 Vialidad y áreas verdes anteproyecto Cordillerilla



VII.- ANTEPROYECTO DE BAJO LA CUESTA

VII.1 Proposición de nuevo Límite Urbano

Figura V-23 Límite urbano, áreas de inundación y capacidad de uso de suelo Bajo La Cuesta



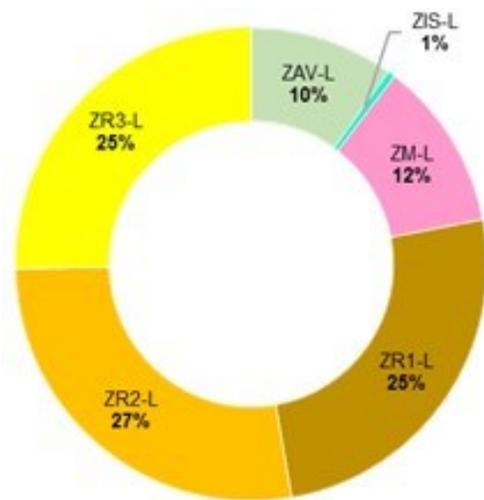
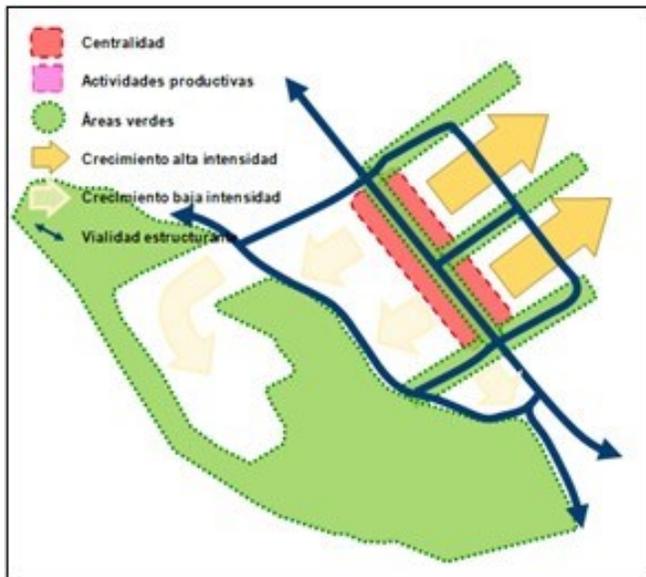
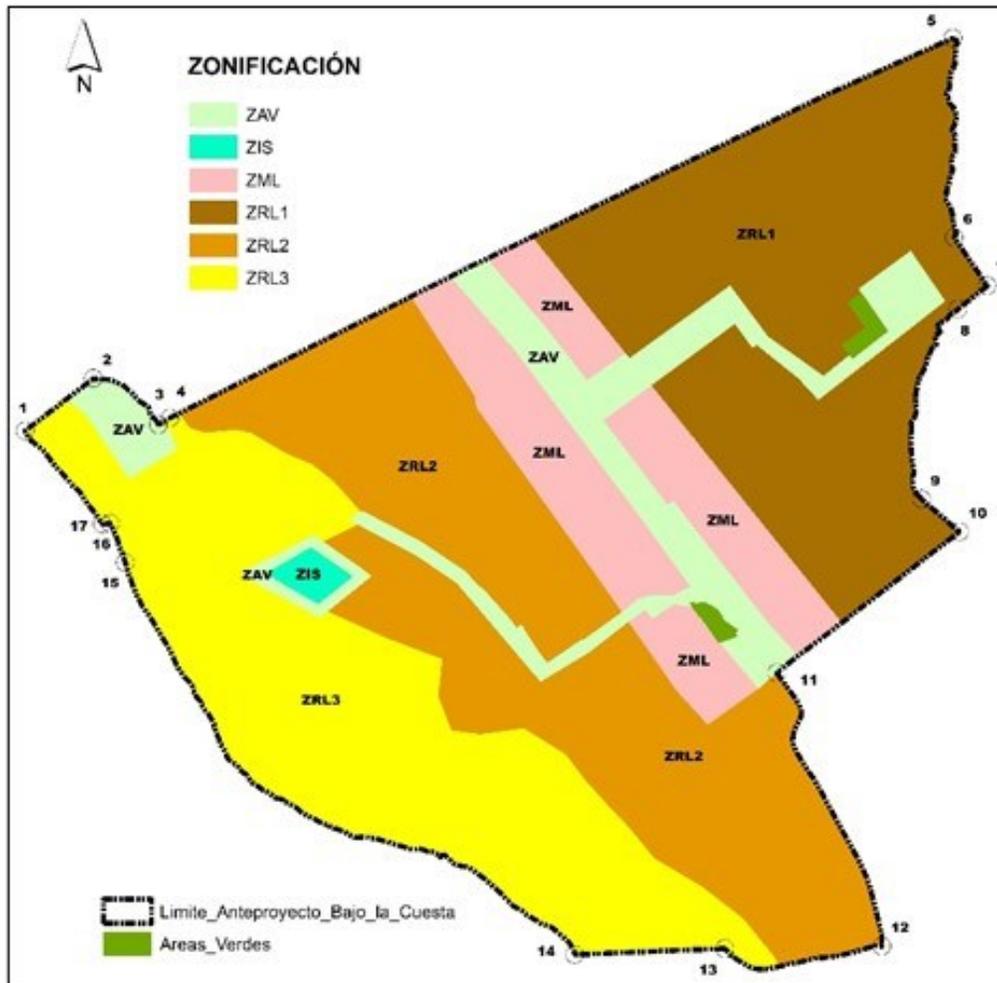
Para esta localidad, sin límite urbano actualmente, el PRI propone 71, 5 hectáreas. Sin embargo, su actual desarrollo y demandas están muy por debajo de esta superficie, por lo que este anteproyecto regula 51 hectáreas. En la figura siguiente se ilustran las zonas de inundación hacia el sur, las que se gravan para impedir o regular su eventual densificación.

VII.2 Justificación de la Zonificación propuesta

La zonificación plantea, en concordancia con la imagen objetivo, una zona mixta central (ZM), que actuará como centro de la localidad. Las densidades se distribuyen tomando en consideración las condiciones de riesgo y accesibilidad del suelo. Se proponen 3 tipos de zonas residenciales, en densidad media (ZR1), en baja densidad (ZR 2) hacia el sur de la ruta y se plantean zonas residenciales de muy baja densidad (ZR 3) hacia el río.

Se incluye una zona de uso de infraestructura sanitaria en instalaciones existentes (ZIS). Las categorías expuestas se distribuyen dentro del área propuesta como se ilustra en el gráfico.

Figura V-24 Zonificación anteproyecto Bajo La Cuesta v/s Imagen Objetivo



A continuación se presenta una descripción de las zonas propuestas para Bajo La Cuesta:

ZONA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
ZRL1	Zona Residencial Localidades 1	Esta zona reconoce un área, al nororiente de la ruta, que combina una baja capacidad de uso de suelo y un bajo riesgo, a la vez que casi no tiene ocupación residencial actual, condiciones que hacen de ésta un área prioritaria para desarrollos habitacionales. Por la densidad propuesta (200 hab /há, más el incremento en 25% que permite el Título 6 de la OGUC), esta zona permite el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda económica y social.
ZRL2	Zona Residencial Localidades 2	Esta zona, principalmente, reconoce el desarrollo actual de la localidad, al costado sur poniente de la ruta, extendiéndose al costado de ésta hacia el sur, en áreas aún no ocupadas. Las características urbanísticas asignadas a esta zona asumen la tipología existente y favorecen su densificación.
ZRL3	Zona Residencial Localidades 3	Zona ubicada al extremo sur poniente de la localidad, que abarca un área semi consolidada y sectores con riesgo de inundación, por lo cual se propone una baja densidad de ocupación (80 habitantes /há).
ZML	Zona Mixta Localidades	Zona que permite una diversidad de equipamientos (incluido uso residencial), con la finalidad de desarrollar en el tiempo un área céntrica para Bajo La Cuesta, que brinde comercio y servicios de escala local, que constituya un área de encuentro y de identidad común para los residentes y que ofrezca servicios a quienes viajan por la ruta. Esta zona mixta se desarrolla a lo largo de la ruta, a ambos costados de ésta.
ZAV	Zona Área Verde	Las áreas verdes propuestas desarrollan un sistema lineal que busca acentuar la imagen rural de la localidad mediante corredores verdes (arboledas) frente a la ruta y hacia el interior. Propone también un área verde de amortiguación alrededor del la futura planta de tratamiento.
ZIS	Zona Infraestructura Sanitaria	Se establece un uso exclusivo para el área de instalaciones sanitarias (planta de tratamiento de aguas servidas) proyectadas en la localidad.

Figura V-25 Vialidad y áreas verdes anteproyecto

