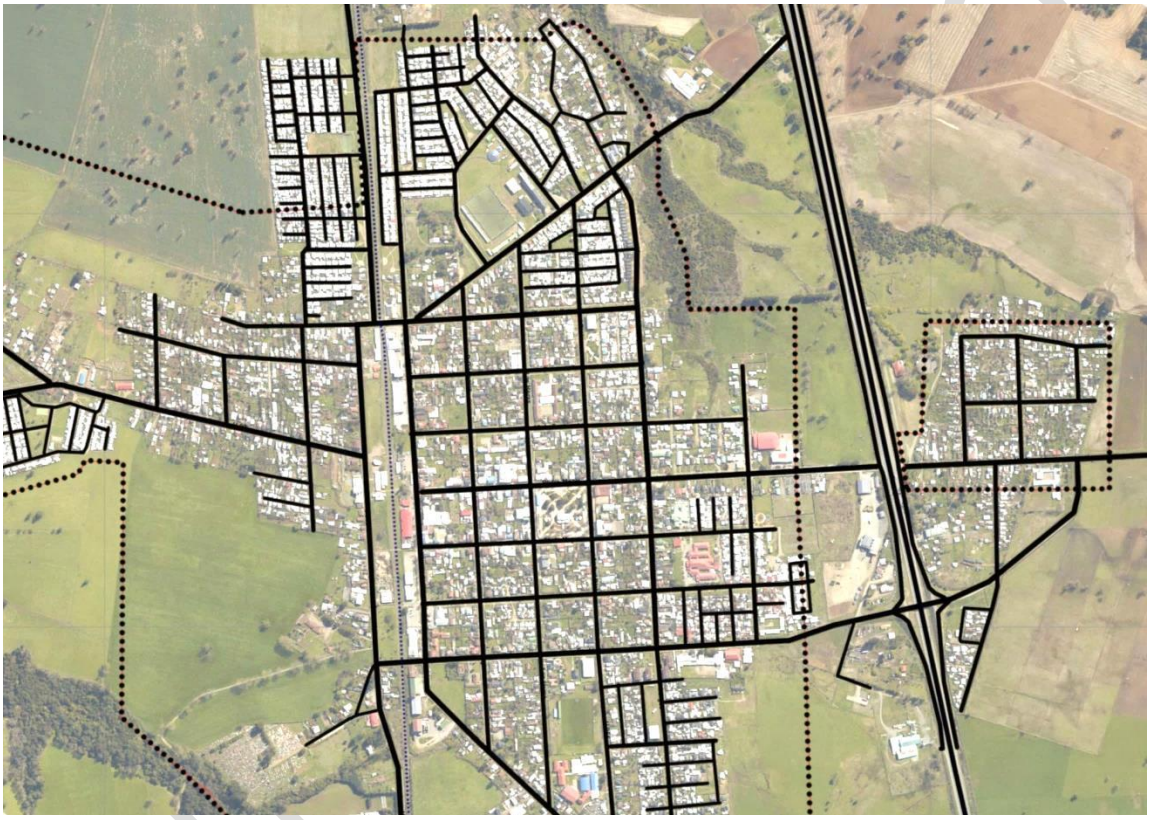
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PURRANQUE

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
REGIÓN DE LOS LAGOS



MEMORIA EXPLICATIVA

ABRIL 2019

ANTEPROYECTO

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN 1
1.1 ASPECTOS GENERALES DEL PLAN 1
1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN. 1
1.3 OBJETIVO DEL ESTUDIO 2
1.3.1. Objetivos generales del Estudio del nuevo Plan. 2
1.3.2. Objetivos específicos del Estudio del nuevo Plan. 3
1.4 CONTENIDOS DE LA MEMORIA 4
2. ANTECEDENTES DE NIVEL COMUNAL 5
2.1 Antecedentes generales y de contexto comunal 5
2.1.1. Contexto Comunal y Regional. 5
2.1.2. Sistema de centros poblados 8
2.2 Sistema Socio Económico 13
2.2.1. Población 13
2.2.1.1. Introducción. 13
2.2.1.2. Distribución de la población 13
2.2.1.3. Tendencias Demográficas 15
2.2.2. Características socioeconómicas 17
2.2.2.1. Caracterización Socioeconómica 17
2.2.2.2. Fuerza de Trabajo de la Población 20
2.2.2.3. Ingresos de la Población 21
2.3 Base económica 23
2.3.1. Empleo comunal 23
2.3.2. Usos de suelo 23
2.3.3. Patentes municipales 25
2.3.4. Concesiones acuícolas y marinas 25
2.3.5. Otras actividades 26
2.4 Medio físico 28
2.4.1. Suelos 28
2.4.1.1. Distribución Comunal 28
2.4.1.2. Distribución Localidades 29
2.4.2. Geología y geomorfología 31
2.4.3. Hidrología e hidrogeología 32
2.4.4. Clima 33
2.5 Medio natural 37
2.5.1. Flora 37
2.5.1.1. Pisos Vegetacionales 37
2.5.1.2. Pisos Bioclimáticos 38
2.5.2. Fauna 39
2.5.2.1. Marco Biogeográfico 39
2.5.2.2. Especies Presentes 40
2.5.3. Zonas con sensibilidad ambiental 42
2.6 Identificación de valores ambientales 43
3. ANTECEDENTES NIVEL URBANO: CENTROS URBANOS, TAMAÑO Y TENDENCIAS DE CRECIMIENTO. 45

ANTEPROYECTO

3.1 Proceso de urbanización 45
3.2 Imagen del medio urbano y arquitectónico 51
3.2.1. Estructura Urbana 51
3.2.2. Tipologías Arquitectónicas 57
3.2.3. Espacio Público 66
3.2.4. Caracterización de requerimientos de densidades y normas urbanísticas. 68
3.2.5. Proyectos Residenciales 75
3.3 Principales actividades urbanas 77
3.3.1. Usos de Suelo 77
3.3.1.1. Caracterización de usos de suelo de Purranque: 77
3.3.1.2. Caracterización de usos de suelo de Corte Alto. 84
3.4 Limitantes al Crecimiento Urbano 86
A. Limitantes al crecimiento urbano en la ciudad de Purranque. 86
3.5 Principales restricciones a nivel urbano 91
3.5.1. Zonas no edificables. 91
3.5.2. Zonas de riesgos. 96
3.6 Recursos de valor natural y patrimonial cultural 101
3.6.1. Recursos de valor natural 101
3.6.2. Recursos de valor patrimonial 101
3.6.2.1. Patrimonio oficialmente protegido. 101
3.6.2.2. Definición de inmuebles de conservación histórica. 101
3.7 Síntesis de marco Normativo de nivel comunal y urbano. 102
3.7.1. Plan Regulador Comunal de Purranque vigente 102
3.7.1.1. Limite Urbano 102
3.7.1.2. Plan Regulador Comunal de Purranque 1967. 103
3.7.1.3. Modificación Plan Regulador Comunal 1978: Plano Seccional SM Nº B-3-8 111
3.7.1.4. Modificación del PRC: Sector Centro Norte (año 1996): 112
3.7.1.5. Modificación del PRC: Sector La Colmena (año 2001): 115
3.7.1.6. Modificación del PRC: Varios Sectores (año 2002): 119
3.7.1.7. Propuesta de Vialidad Estructurante 120
3.7.1.8. Conclusiones 122
3.8 Tendencias de crecimiento demográfico y de viviendas. 124
3.8.1. Escenario tendencial: crecimiento demográfico y de viviendas. 124
3.8.1.1. Tendencias de Crecimiento de la Población. 124
3.8.1.2. Variación del número de viviendas 125
3.8.1.3. Variación de la Ocupación de las Viviendas 127
3.8.1.4. Proyecciones de crecimiento de la Población y de Viviendas. 127
3.8.1.5. Escenario Tendencial y demanda por viviendas. 130
3.9 Estimaciones de tendencias de crecimiento urbano. 130
3.9.1. Estimación de la Oferta de Suelo 130
3.9.1.1. Áreas consolidadas 130
3.9.1.2. Disponibilidad de suelo urbano ciudad de Purranque. 132
3.9.1.3. Disponibilidad de suelo urbano localidad de Corte Alto. 135
3.9.2. Oferta y localización de viviendas : demanda de suelo urbano. 138
3.9.2.1. Proyecciones de crecimiento de viviendas y consumo de suelo, ciudad de Purranque 138
3.9.2.2. Proyecciones de crecimiento de viviendas y consumo de suelo, localidad de Corte Alto. 139

ANTEPROYECTO

3.10 Zonas homogéneas 139
4. SÍNTESIS DE OBJETIVOS DEL PLAN 142
4.1 Imagen Objetivo del Plan: Marco Conceptual. 142
4.2 Síntesis de los componentes del diagnóstico: Imagen Actual. 142
4.2.1. Imagen Actual: Ciudad de Purranque. 142
4.2.2. Imagen Actual: localidad de Corte Alto. 144
4.3 Imagen Objetivo: Visión de Futuro 146
4.3.1. Imagen Objetivo: Ciudad de Purranque 146
4.3.2. Imagen Objetivo: Localidad de Corte Alto 146
4.4 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN 146
4.4.1. Objetivos de planificación. 146
4.4.2. Síntesis de cambios esperados a partir de la Imagen Objetivo. 150
4.5 Alternativas de estructuración urbana 153
4.5.1. Definiciones de criterios para la formulación de las Alternativas de Estructuración. 153
4.5.2. Alternativas de Estructuración de Purranque. 154
4.5.3. Alternativas de Estructuración de Corte Alto. 159
4.6 Esquema de estructuración urbana: Alternativa Sintesis 162
4.6.1. Alternativa Síntesis de Purranque 162
4.6.2. Alternativa Síntesis de Corte Alto 165
5. DESCRIPCIÓN DEL PLAN 169
5.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA. 169
5.2 PROPUESTA DEL PROYECTO DEL PLAN 172
5.2.1. Descripción general de la zonificación. 172
5.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTO NORMATIVOS 179
5.3.1. Zonas Urbanas o Urbanizables. 179
5.3.1.1. Zonas Mixtas: 179
5.3.1.2. Zonas Residenciales 184
5.3.1.3. Zonas especiales y de equipamiento 185
5.3.1.4. Zonas de actividades productivas e infraestructura 187
5.3.2. Parques y plazas. 187
5.3.2.1. Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC) 187
5.3.2.2. Terrenos destinados a plazas y parques: 188
5.3.2.3. Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC) 188
5.3.2.4. Localización del sistema de áreas verdes del Plan. 188
5.3.3. Áreas restringidas al desarrollo urbano 190
5.3.3.1. Áreas de Riesgos 191
5.3.3.2. Zonas No Edificables 193
5.3.4. Áreas de Protección 193
5.3.4.1. Áreas de protección por Valor Patrimonial Cultural: 193
5.4 PROPUESTA DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE 194
5.5 RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS POR ZONAS 197
5.6 ESCENARIOS DE DESARROLLO URBANO DEL PLAN 210
5.6.1. Escenario Tendencial: crecimiento demográfico y de viviendas 210
5.6.2. Escenario Dirigido: hipótesis de crecimiento demográfico y de viviendas. 210
5.6.2.1. Aplicación del Plan y potenciales efectos sobre las tenencias de crecimiento de la Población y el número de Viviendas. 211

ANTEPROYECTO

5.6.2.2. Propuesta de Zonificación y definiciones de áreas susceptibles de cambios. 212
5.6.2.3. Escenario de ocupación de suelo: Escenario Dirigido. 214
6. ANEXOS 218

ANEXO 1: FICHAS DE VALORACIÓN PATRIMONIAL DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ANTEPROYECTO

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ASPECTOS GENERALES DEL PLAN

La siguiente Memoria Explicativa presenta los antecedentes que fundamentan la formulación de la Modificación del "Plan Regulador Comunal de Purranque", cuyo objetivo concreto corresponde al de planificar y/o actualizar el instrumento de planificación vigente desde el año 1967, que regula a la capital comunal del mismo nombre, además de la localidad de Corte Alto.

De acuerdo a lo establecido en la normativa urbana vigente, el proceso de planificación urbana orientará o regulará, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través de los Instrumentos de Planificación Territorial. Cada uno de dichos instrumentos tendrá un ámbito de acción propio, tanto en relación a la superficie de territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen.

Particularmente, el ámbito de acción de un plan regulador comunal está dado por lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), entendiendo por planificación urbana comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados. En este sentido, la modificación del Plan Regulador Comunal de Purranque involucra dentro del territorio de planificación las actuales áreas urbanas vigentes de Purranque y Corte Alto, junto con las zonas de expansión urbana propuestas por esta modificación. De esta manera y sobre estos territorios, es que este instrumento, constituido por un conjunto de normas que se refieren al uso del suelo o zonificación, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y otros aspectos urbanísticos; establece dichas normas a objeto de promover el desarrollo armónico de los mismos.

El Expediente de la presente Modificación del Plan Regulador Comunal está compuesto por los siguientes documentos:

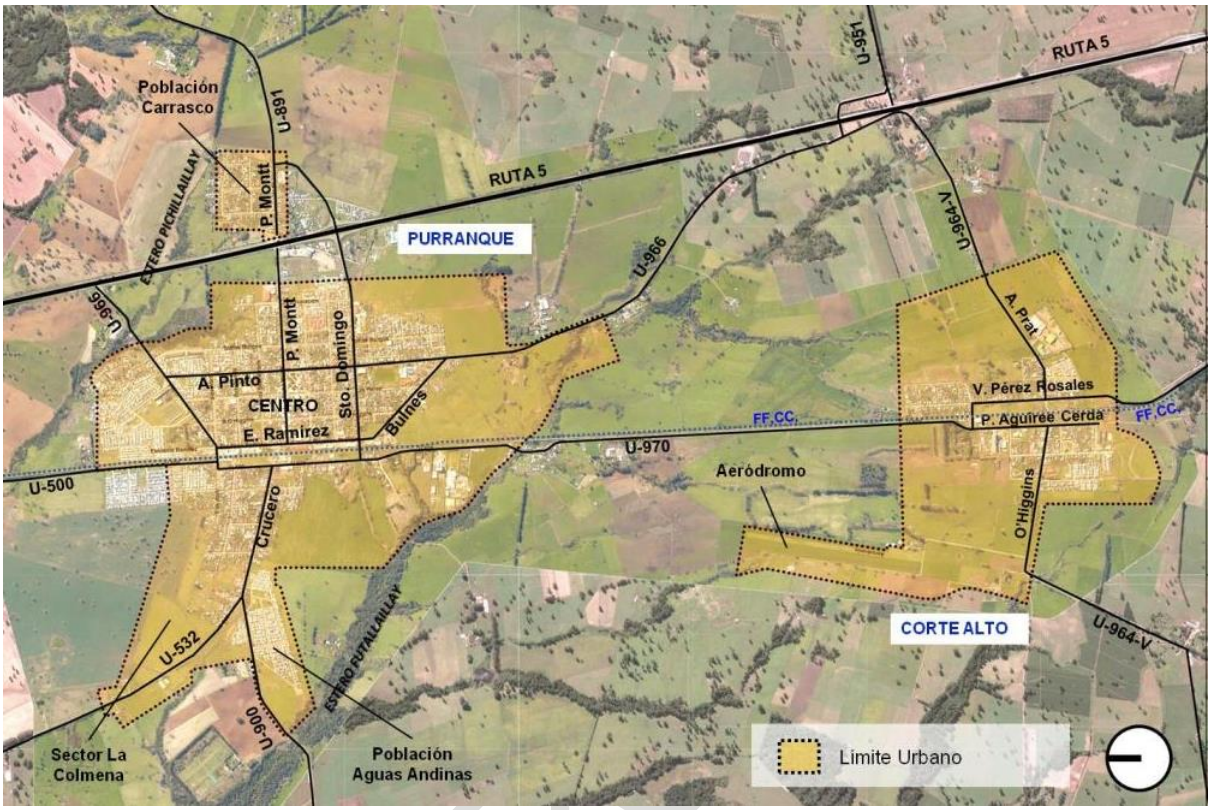
- La presente Memoria Explicativa
- Estudio de Factibilidad Sanitaria.
- Ordenanza Local.
- Planos
- Estudios Especiales (incorporados como parte de la presente Memoria):
    - Estudio de Capacidad Vial.
    - Estudio de Equipamiento.
    - Estudio de Riesgos y Protección Ambiental.

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.

La comuna de Purranque, ubicada en la provincia de Osorno de la Región de Los Lagos, presenta en la actualidad tres áreas urbanas vigentes, las primeras dos asociadas a la ciudad de Purranque y al sector de la Población Carrasco al oriente de la Ruta 5 Sur, mientras que la tercera se vincula con la localidad de Corte Alto, que en conjunto abarcan una superficie de 660,4 Ha (ver siguiente figura).

ANTEPROYECTO

FIGURA 1-1: Actual Limite Urbano de Purranque y Corte Alto de acuerdo al Plan Regulador Comunal de Purranque de 1967 y sus modificaciones



Fuente: Elaboración Propia, a partir de antecedentes del PRC 1967 y sus modificaciones, aportados por el Observatorio Urbano MINVU y Municipalidad de Purranque, realizado sobre Imagen LiDAR 2017 e Imagen satelital del programa Google Earth.

Estas áreas urbanas se encuentran establecidas por el **Plan Regulador Comunal de Purranque**, desde su entrada en vigencia en 1967. Desde esta fecha se han desarrollado modificaciones parciales al instrumento de planificación, concentradas en el área urbana de Purranque, las que configuran en la actualidad la forma del límite urbano vigente.

Las dinámicas de crecimiento urbano de las localidades, en especial de Purranque, han sobrepasado la planificación planteada por el Plan Regulador Comunal de 1967 (con más de 50 años de vigencia). Al respecto, la antigüedad del instrumento de planificación, pese a presentar varias modificaciones parciales a la fecha, es evidente la necesidad de contar con un Plan Regulador Comunal actualizado, conducente a renovar los limites urbanos, la normativa urbanística vigente, junto con optimizar las tramas existentes, tanto en la ciudad de Purranque como en la localidad de Corte Alto.

1.3 OBJETIVO DEL ESTUDIO

Lo antes expuesto, implica la necesidad de contar con instrumento de planificación que permita orientar el crecimiento urbano de ambos asentamientos. En este contexto, se definieron los siguientes objetivos para orientar el proceso de diseño del Plan:

1.3.1. Objetivos generales del Estudio del nuevo Plan.

Los objetivos generales del proceso de diseño del Plan corresponden a los siguientes:

- Dotar a la Comuna de Purranque, de un Plan Regulador Comunal actualizado y conforme a la normativa vigente, según lo contemplado en la legislación vigente (DFL 458 de 1976 y DS 47 de 1992 y sus modificaciones), el que mediante una normativa de tipo flexible, sea capaz de orientar y promover el desarrollo de las actividades urbanas de la comuna.
- Normar territorialmente las diversas actividades de carácter urbano, presentes en las localidades de Purranque y Corte Alto, con la finalidad de cautelar una adecuada gestión del suelo urbano con miras a los actuales desafíos y tendencias de crecimiento y ocupación del territorio comunal, minimizando las eventuales externalidades negativas que se producen en dichos asentamientos, generando niveles apropiados de infraestructura y seguridad de sus habitantes, racionalizando el uso del equipamiento urbano y propendiendo en general, a mitigar los conflictos urbanos producidos por los diferentes usos de suelo a través de la armonización de la planificación y la consideración de las necesidades territoriales que demanden las distintas funciones urbanas y usos del suelo asociados, incrementando así finalmente, con ello, las condiciones de vida de sus habitantes.
- Reemplazo del instrumento de planificación con que cuenta actualmente la comuna de Purranque por uno de mayor reflejo de la situación urbana existente al momento de elaboración de la presente modificación, atendiendo los actuales requerimientos de su crecimiento y desarrollo, considerando para ello, una adecuada protección del medio ambiente que asegure mínimas condiciones de habitabilidad de sus habitantes.
- Actualizar y Modificar el Plan Regulador Comunal de Purranque, cumpliendo todos los procedimientos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), su Ordenanza General (OGUC) y sus modificaciones, atendiendo las indicaciones que ha impartido la jurisprudencia de la Contraloría General de la República que han precisado el alcance, contenido y facultades de los Instrumentos de Planificación Territorial, con la finalidad de lograr de acuerdo a la legislación vigente su aprobación a nivel Municipal.

1.3.2. Objetivos específicos del Estudio del nuevo Plan.

Los objetivos específicos a ser desarrollados al interior de las nuevas áreas urbanas de Purranque y Corte Alto, corresponde a los siguientes:

- Definir una Imagen Objetivo para el desarrollo urbano de Purranque y Corte Alto, que guíe el desarrollo futuro de ambos centros poblados.
- Estudiar y redefinir el límite urbano de Purranque y Corte Alto.
- Revisar y adecuar la normativa urbana para el desarrollo urbano esperado
- Proveer suelo suficiente para el crecimiento de viviendas y otras actividades dentro del horizonte de planificación del Plan Regulador Comunal.
- Evitar la incompatibilidad de usos.
- Identificar y conservar las áreas de valor natural.
- Identificar y conservar los inmuebles de valor patrimonial.
- Identificar las restricciones al uso del suelo ya sea por presencia de riesgos naturales, como producto de la aplicación de fajas de resguardo a la infraestructura.
- Incorporar la opinión de la comunidad a través de un proceso de participación ciudadana en todas las fases de diseño del Plan.
- Incorporar la opinión de las comunidades y habitantes indígenas a través de un proceso de participación ciudadana diferenciado, en todas las fases de diseño del Plan.
- Incorporar al diseño del Plan la dimensión ambiental aplicando el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Incorporar al diseño del Plan la opinión de los Organismos de la Administración del Estado en el marco del proceso de proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Identificar las necesidades de ampliación de las redes de agua potable y alcantarillado.

ANTEPROYECTO

- Identificar y establecer la vialidad estructurante de los centros poblados y los anchos proyectados para sus vías.

1.4 CONTENIDOS DE LA MEMORIA

La presente Memoria Explicativa da cuenta de los principales antecedentes que describen el "Plan Regulador Comunal de Purranque", correspondiendo a una síntesis de los principales resultados del diagnóstico urbano-territorial del área de estudio de éste Plan, incluyendo su Imagen Objetivo y sus Objetivos de Planificación, junto con realizar una descripción de sus principales propuestas de estructuración urbana, presentando su área urbana, zonificación, normas urbanísticas y vialidad estructurante, formuladas dentro del marco de la legislación urbana vigente, en relación a la Ordenanza del Plan y sus respectivos Planos.

Los contenidos de la presente Memoria corresponden a los siguientes:

1. La presente Introducción.
2. Antecedentes de Nivel Comunal
3. Antecedentes Nivel Urbano: centros urbanos, tamaño y tendencias de crecimiento.
4. Síntesis de Objetivos del Plan
5. Descripción del Plan
6. Anexos:
   - Anexo 1: Fichas de Valoración Patrimonial de Inmuebles de Conservación Histórica
   - Anexo 2: Informe Proceso de Participación Ciudadana.
   - Anexo 3: Informe de Participación Indígena Diferenciada.

ANTEPROYECTO

2. ANTECEDENTES DE NIVEL COMUNAL

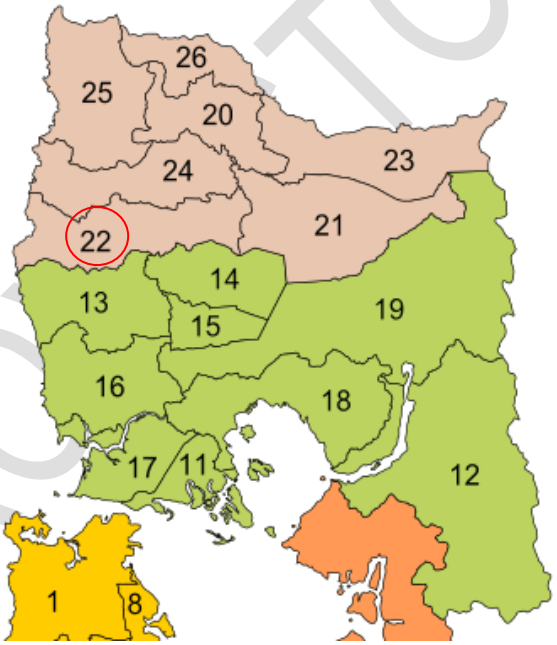
2.1 ANTECEDENTES GENERALES Y DE CONTEXTO COMUNAL

2.1.1. Contexto Comunal y Regional.

Desde el punto de vista administrativo la Comuna de Purranque forma parte de la Provincia de Osorno, vinculándose directamente con las comunas de Río Negro y Puerto Octay, además de las comunas de Fresia y Frutillar en la Provincia de Llanquihue (ver siguiente cuadro).

CUADRO 2-1: Comunas de las Provincias de Llanquihue y Osorno.

Provincia	Capital	Comuna
Llanquihue	Puerto Montt	11 Calbuco
		12 Cochamó
		13 Fresia
		14 Frutillar
		15 Llanquihue
		16 Los Muermos
		17 Maullín
		18 Puerto Montt
		19 Puerto Varas
Osorno	Osorno	20 Osorno
		21 Puerto Octay
		22 Purranque
		23 Puyehue
		24 Río Negro
		25 San Juan de la Costa
		26 San Pablo



Fuente: INE y Bibloteca del Congreso.

En relación al sistema de centros poblados de las provincias Llanquihue y Osorno, las principales ciudades y capitales comunales tienden a localizarse en el Valle Central, a lo largo de la Ruta 5 Sur. Estas corresponden a Puerto Montt y Osorno, como capitales regionales y provinciales respectivamente, seguidas por Puerto Varas, Llanquihue, Frutillar, Purranque, Río Negro y San Pablo. Si bien se aleja del corredor de la Ruta 5, también forma parte de este sistema la ciudad de Calbuco (ver siguiente figura).

ANTEPROYECTO

FIGURA Nº 2-1: Sistema de Centros Poblados, provincias de Llanquihue y Osorno.

CIUDADES (Cd)

- Capital Regional/ Provincial Mayor a 150.000 habitantes
- Capital Provincial Mayor a 130.000 habitantes
- Ciudad con población mayor a 20.000 mil habitantes
- Ciudad con población entre 9.000 y 12.000 habitantes
- Ciudad con población entre 5.000 y 6.000 habitantes

PUEBLOS (Pb)

- Pueblo entre 2.500 y 4.000 habitantes
- Pueblo entre 800 y 1.700 habitantes

ALDEA (Al)

- Aldea - Cabecera Comunal mayor a 400 habitantes

CASERÍO (Cs)

- Caserío - Cabecera Comunal mayor a 300 habitantes

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del INE y cartografía de la Biblioteca del Congreso.

Junto a lo anterior, se conforma un segundo sistema de centros poblados a lo largo del antiguo "Camino Real"[2], integrando los asentamientos urbanos de Fresia, Los Muermos y Maullín, conformando un corredor paralelo a esta vía, emplazado próximo a la Cordillera de la Costa, que vincula Osorno con Carelmapu (comuna de Maullín).

En el sector oriente, destaca la presencia de Entre Lagos en la comuna de Puyehue, emplazado frente al lago del mismo nombre. Su localización es relevante dentro del sector del lago, además de formar parte de la ruta internacional 215 CH, relacionado la provincia con la República de Argentina a través del paso Cardenal Samoré. Más al sur, Puerto Octay corresponde al principal asentamiento urbano al norte del lago Llanquihue, completando el sistema de centros poblados alrededor de este lago, que incluye Puerto Varas, Llanquihue y Frutillar.

La comuna de San Juan de la Costa, conforma un sistema de centros poblados independiente del resto de la provincia de Osorno, que se desprende de la ciudad del mismo nombre (U-40). Este subsistema está conformado por la localidad de Bahía Mansa-Muicolpue en borde marítimo de la comuna, además de Paucho (a medio camino entre el borde costero y la ciudad de Osorno). Una situación similar acontece con la localidad de Cochamó, en la comuna del mismo nombre, que se emplaza en el corredor que vincula el sector del lago Llanquihue con la Provincia de Palena (ruta V-69).

En relación a la población, la provincia de Llanquihue representa el 49,2% de la población regional, con 408.052 habitantes, seguida por la provincia de Osorno que llega al 28,2% de la población regional, con 234.122 habitantes. En conjunto, estas provincias llegan al 77,5% de la población regional (ver siguiente cuadro).

CUADRO 2-2. Población Total de las comunas de las Provincias de Llanquihue y Osorno año 2017, en relación a la Región de Los Lagos.

NOMBRE PROVINCIA	NOMBRE COMUNA	TOTAL	%
LLANQUIHUE	PUERTO MONTT	245.902	29,7
	CALBUCO	33.985	4,1
	COCHAMÓ	4.023	0,5
	FRESIA	12.261	1,5
	FRUTILLAR	18.428	2,2
	LOS MUERMOS	17.068	2,1
	LLANQUIHUE	17.591	2,1
	MAULLÍN	14.216	1,7
	PUERTO VARAS	44.578	5,4
	TOTAL	**408.052**	**49,2**
OSORNO	OSORNO	161.460	19,5
	PUERTO OCTAY	8.999	1,1
	PURRANQUE	20.369	2,5
	PUYEHUE	11.667	1,4
	RÍO NEGRO	14.085	1,7
	SAN JUAN DE LA COSTA	7.512	0,9
	SAN PABLO	10.030	1,2
	TOTAL	**234.122**	**28,3**
	TOTAL REGIONAL	**828.708**	**100**

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Censo 2017. INE.

En el contexto de ambas provincias, Puerto Montt es la comuna que presenta una mayor población con 245.902 habitantes, seguida por Osorno con 161.460 habitantes, que representan el 38,3% y 25,1% de la población interprovincial. Le siguen en jerarquía las comunas de Puerto Varas (44.578 habitantes), Calbuco

ANTEPROYECTO

(33.985 habitantes), Purranque (20.369 habitantes), Frutillar (18.428 habitantes) y Llanquihue (17.591 habitantes), tal como se muestra en el siguiente cuadro:

CUADRO 2-3. Población Total de las comunas de las Provincias de Llanquihue y Osorno año 2017, en rangos de mayor a menor población.

	NOMBRE COMUNA	PROVINCIA	TOTAL	%
1	**PUERTO MONTT**	**Llanquihue**	**245.902**	**38,3**
2	**OSORNO**	**Osorno**	**161.460**	**25,1**
3	PUERTO VARAS	Llanquihue	44.578	6,9
4	CALBUCO	Llanquihue	33.985	5,3
5	PURRANQUE	Osorno	20.369	3,2
6	FRUTILLAR	Llanquihue	18.428	2,9
7	LLANQUIHUE	Llanquihue	17.591	2,7
8	LOS MUERMOS	Llanquihue	17.068	2,7
9	MAULLÍN	Llanquihue	14.216	2,2
10	RÍO NEGRO	Osorno	14.085	2,2
11	FRESIA	Llanquihue	12.261	1,9
12	PUYEHUE	Osorno	11.667	1,8
13	SAN PABLO	Osorno	10.030	1,6
14	PUERTO OCTAY	Osorno	8.999	1,4
15	SAN JUAN DE LA COSTA	Osorno	7.512	1,2
16	COCHAMÓ	Llanquihue	4.023	0,6
	TOTAL provincias de Llanquihue y Osorno		**642.174**	**100**

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Censo 2017. INE.

De acuerdo al cuadro anterior, la comuna de Purranque ocupa el 5º lugar a nivel interprovincial, entre las comunas de Calbuco y Frutillar, con una población total de 20.269 habitantes equivalente al 3,2% de la población interprovincial y al 2,5% de la población regional.

2.1.2. Sistema de centros poblados

Con el fin de identificar el sistema de centros poblados de la comuna de Purranque, se utilizó como base el registro de asentamientos reconocidos por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), contenidos en el documento "Chile: Ciudades, Pueblos, Aldeas y Caseríos" (INE 2005). Si bien este documento no se encuentra actualizado respecto a los resultados del Censo de Población 2017, éste establece la jerarquía de los centros poblados en el territorio, de acuerdo a las definiciones establecidas por dicho instituto.

En relación al nivel de jerarquía de los centros poblados, la clasificación establecida por el INE no sólo considera su situación de población, sino sus características de concentración de edificaciones, que se vinculan necesariamente a su localización en su contexto territorial.

En relación a los asentamientos urbanos, se definen por parte del INE como "entidad urbana", que corresponde al "conjunto de viviendas concentradas con más de 2.000 habitantes, o entre 1.001 y 2.000 habitantes, con el 50% o más de su población económicamente activa, dedicada a actividades secundarias y/o terciarias", con la excepción de los "centros poblados que cumplen funciones de turismo y recreación con más de 250 viviendas concentradas y que no alcanzan el requisito de población se consideran urbanos". En este sentido, la definición de una entidad urbana por parte del INE depende de su nivel de población, la población económicamente activa, el grado de concentración de las edificaciones (viviendas).

Seguidamente, se establece una serie de definiciones que conllevan el establecimiento de un nivel de jerarquía de los asentamientos, que corresponden a los siguientes (ver siguiente cuadro):

ANTEPROYECTO

CUADRO 2-4: Clasificación y definiciones de los centros poblados de acuerdo al INE

Entidad	Definición
Metrópolis	Es la mayor representación urbana que tiene un país; concentra más de un millón de habitantes que corresponden a un elevado porcentaje de la población total nacional.
Grandes áreas urbanas	Son áreas macrourbanas, que aúnan entidades de diversas comunas y que por procesos de conurbación han conformado una gran área urbana, sin apreciarse límites de separación entre ellas. El monto poblacional de estas áreas en su conjunto, supera los 500.000 hasta 1.000.000 de habitantes.
Ciudades mayores	Son ciudades capitales regionales o provinciales, que cuentan con una población entre 100.001 y 500.000 habitantes.
Ciudades menores	Entidad urbana que posee más de 5.000 habitantes.
Ciudad (Cd)	Entidad urbana con una población que fluctúa entre 2.001 y 5.000 habitantes, o entre 1.001 y 2.000 habitantes y cumple el requisito de actividad económica.
Pueblo (Pb)	Asentamiento humano, concentrado con una población que fluctúa entre 301 y 1.000 habitantes; excepcionalmente se asimilan a Aldeas, los centros de turismo y recreación entre 75 y 250 viviendas concentradas, que no alcanzan el requisito para ser considerados como pueblo.
Aldea (Al)	Asentamiento humano, concentrado con una población que fluctúa entre 301 y 1.000 habitantes; excepcionalmente se asimilan a Aldeas, los centros de turismo y recreación entre 75 y 250 viviendas concentradas, que no alcanzan el requisito para ser considerados como pueblo.
Caserío (Cs)	Asentamiento humano con nombre propio que posee 3 viviendas o más cercanas entre sí, con menos de 301 habitantes y que no forma parte de otra entidad.

Fuente: Elaboración propia a partir de Chile: Ciudades Pueblos y Aldeas y Caseríos (INE, 2005)

En el interior de la comuna de Purranque se registran un total de 51 asentamientos o entidades, de acuerdo a los antecedentes del INE. De estos asentamientos sólo 11 superan los 100 habitantes, 9 se sitúan entre los 50 y 100 habitantes, mientras que el resto (31 asentamientos) no superan los 50 habitantes (ver siguiente cuadro).

CUADRO 2-4: Sistema de Centros Poblados. Comuna de Purranque.

Entidad	Categoría	Pobl. Total	Viv. Total
Purranque	Cd	11.618	3.473
Corte Alto	Pb	1.647	500
Crucero (P)	Al	483	161
La Poza	Cs	228	70
Concordia	Cs	217	82
Hueyusca Poniente (P)	Cs	207	77
Hueyusca (P)	Cs	192	58
Coligual	Cs	154	52
Los Riscos (P)	Cs	130	54
Colonia Zagal	Cs	109	36
Maipué	Cs	105	49
Palomar	Cs	97	27
Rincón Chileno	Cs	94	29
Camarones	Cs	89	26
Collihuinco	Cs	84	33
Los Cajones	Cs	72	23
Río Blanco	Cs	61	19
Los Ángeles	Cs	57	19
Crucero (P)	Cs	56	14
La Naranja	Cs	53	20
Oromo	Cs	48	14

ANTEPROYECTO

Entidad	Categoría	Pobl. Total	Viv. Total
Crucero Nuevo	Cs	46	12
Poza Blanca	Cs	43	13
El Mirador	Cs	42	15
Pueblo Hundido	Cs	40	14
La Mocha	Cs	39	12
Colonia Ponce	Cs	33	17
Rinconada	Cs	30	6
Dos Álamos	Cs	25	5
Linderos	Cs	25	4
Oromo Uno	Cs	24	7
Maipué Uno	Cs	19	9
Colonia Zagal Norte	Cs	19	11
Puquitrahue	Cs	19	8
Oromo Dos	Cs	17	4
Cuatro Vientos (P)	Cs	16	9
Dollinco	Cs	15	4
Onde La Nana	Cs	14	5
Los Maitenes	Cs	13	4
Los Pinos	Cs	12	4
Inia La Pampa	Cs	11	6
Corte Alto Poniente	Cs	11	3
Coñico	Cs	10	3
Pampa Bonita	Cs	10	6
Purranque	Cs	9	5
Caleta Quedal	Cs	9	6
Corte Alto	Cs	8	4
Purranque	Cs	7	3
Llaillay	Cs	6	4
Collihuinco Dos	Cs	6	4
Las Minas	Cs	0	3

Categoría: Ciudad (Cd), Pb(Pueblo), Aldea (Al), Caserío (Cs)
Nota columna Entidad: (P) Parte de un sector.
Fuente: Elaboración propia sobre la base de "Ciudades Pueblos, Aldeas y Caseríos" INE 2005.

Tal como se desprende del cuadro anterior, la ciudad de Purranque (Cd) es el principal núcleo urbano de la comuna superando los 11.618 habitantes, seguido por Corte Alto (Pb) con 1.647 habitantes, alcanzando una población total de 13.265 personas, que es equivalente al 64,1% del total de población comunal. Su emplazamiento próximo a la Ruta 5 Sur, hace que presenten una muy buena accesibilidad hacia el resto de la provincia y región. Junto a lo anterior, presentan una posición estratégica respecto a las vías que comunicas el interior de la comuna, como es el caso de la ruta U-900 que vincula a Purranque con el borde costero de la comuna (San Pedro y caletas relacionadas), además de las rutas U-891, U-951, U-500 y U-964-V, entre otras.

En segundo lugar destaca la localidad de Crucero (Al) con 483 habitantes, emplazada en la intersección de la ruta U-900 con la U-720, al poniente de la comuna, constituyéndose en el principal asentamiento rural en el sector.

En relación a los caseríos (Cs) presentes en la comuna, sólo tres superan los 200 habitantes, correspondiendo a La Poza, Concordia y Hueyusca Poniente, con 228, 217 y 207 habitantes respectivamente. De estos La Poza y Hueyusca se emplazan próximos a la ruta U-900, mientras que Concordia se sitúa hacia el sur, frente a la ruta U-950-V (camino hacia la comuna de Frutillar).

ANTEPROYECTO

Los caseríos entre 100 y 200 habitantes corresponden a cuatro en la comuna (Hueyusca (P), Coligual, Los Riscos (P), Colonia Zagal y Maipué), emplazados también la poniente, próximos a la ruta U-900 y caminos relacionados. En tanto, los caseríos entre 50 y 100 habitantes, tal como se mencionó anteriormente, sólo llegan a nueve, también situados al poniente de la comuna.

En definitiva, los principales corredores viales de la comuna que vinculan los principales centros poblados de la misma, corresponden a la Ruta 5 y las rutas U-900, U-720 y U-960-V. En este sentido, el área más poblada de la comuna corresponde a la relacionada con la Ruta 5, pero los asentamientos con poblaciones superiores a los 100 habitantes tienden a localizarse al poniente de la comuna, en el valle central, a lo largo de la ruta U-900.

El borde costero de la comuna presenta una escasa ocupación (Sector Bahía San Pedro), a través de los asentamientos de San Pedro, Manquemapu, Caleta Manzano y Caleta Quedal. De estos, sólo Caleta Quedal se encuentra identificada dentro de los registros del INE, con 6 habitantes.

Finalmente, a modo de síntesis se presenta la distribución de los asentamientos antes mencionados es representada en la siguiente figura:

ANTEPROYECTO

FIGURA Nº 2-2: Representación General del Sistema de Centros Poblados, Comuna de Purranque

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del INE y cartografía Biblioteca del Congreso

2.2 SISTEMA SOCIO ECONÓMICO

2.2.1. Población

2.2.1.1. Introducción.

De acuerdo a las estadísticas censales, considerando los censos de 1992, 2002 y 2017 (ver siguiente cuadro), la comuna de Purranque ha experimentado un aumento de población bastante discreto, con una tasa que bordea el 0,62% anual para el período intercensal 1992 y 2002, tendencia que cambia en el período comprendido entre 2002 y 2017. En la tabla siguiente se aprecia como la población comunal ha aumentado sólo un 0,9% en el período comprendido entre 1992 y 2017, en tanto que la localidad de Purranque ha aumentado de manera importante su población, en un 14,8%, mientras que Corte Alto, si bien también ha aumentado su número de habitantes, su crecimiento es muy discreto alcanzando sólo un 0,2%.

CUADRO 2-5: Población Comunal y Localidades, Período 1992 - 2015

Año	Comunal	Purranque	%	Corte Alto	%
1992	20.176	10.066	49,9	1.627	8,1
2002	21.460	11.618	54,1	1.647	7,7
2017	20.369	11.814	58,0	1.630	8,0

Fuente: Censos de Población y Vivienda. INE.

2.2.1.2. Distribución de la población

Los principales centro poblados de la comuna corresponden a la ciudad de Purranque y el pueblo de Corte Alto. De acuerdo al INE, tal como se mencionó anteriormente en el presente capítulo, en la categoría de aldeas sólo se registra la localidad de Crucero, en tanto que en la categoría de caseríos, se destacan las localidades de La Poza, Concordia, Hueyusca Poniente, Hueyusca, Maipué y Coligual, todos ellos con población superior a 150 personas, acorde a los datos del INE.

- Ciudad de Purranque
  De acuerdo a estimaciones propias, en base a la utilización de imágenes satelitales, la superficie consolidada del área urbana de Purranque, alcanzaba al año 2015 las 275,5 há, en tanto que la población local se estimaba en 11.814 habitantes para el año 2017 (Censo 2017, INE). Con estos parámetros, se estima una densidad poblacional bruta de 42,9 habitantes/hectárea, lo que puede caracterizarse como una baja densidad poblacional (ver siguiente figura).

ANTEPROYECTO

FIGURA Nº 2-3: Área Consolidada Ciudad de Purranque, Año 2017

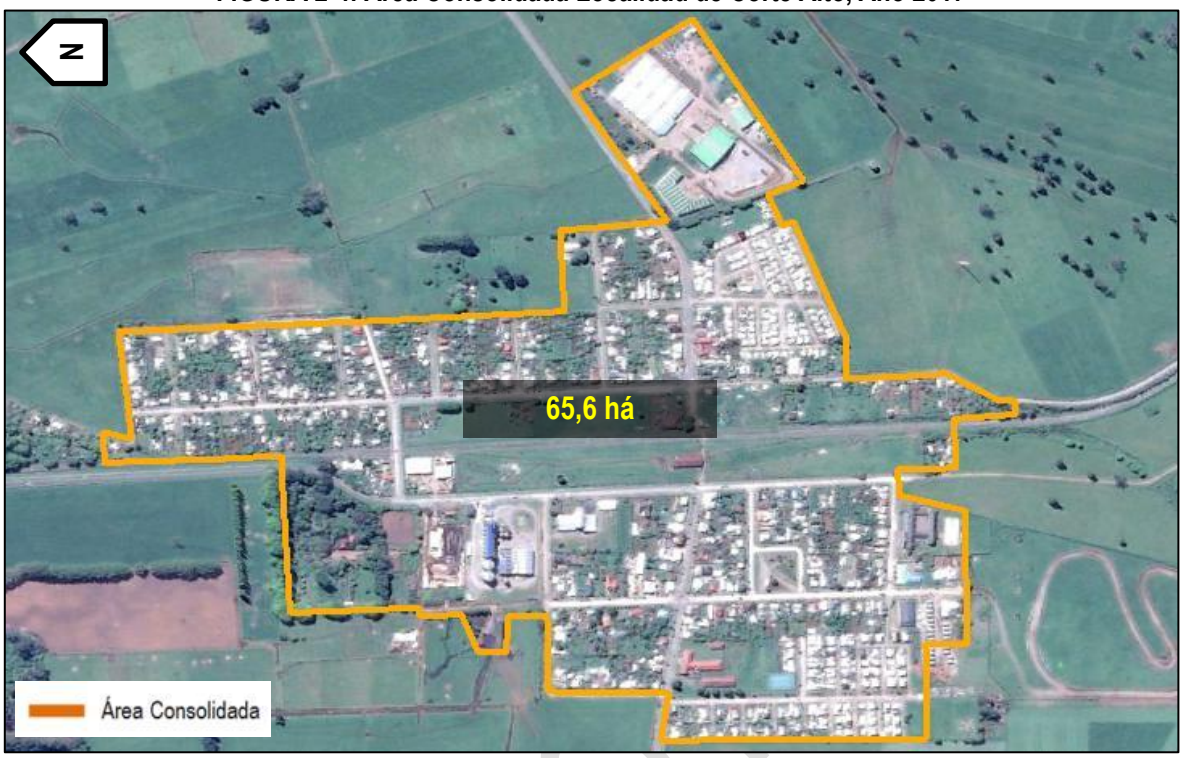
Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imagen Google Earth.

- Localidad de Corte Alto

  La localidad de Corte Alto al año 2015, de acuerdo a la utilización de imágenes satelitales, contaba con una superficie estimada en 65,6 há, en tanto que la población local se estimaba en 2017 en 1.630 habitantes (Censo 2017, INE). Con esto, la densidad poblacional bruta alcanzaba los 24,8 hab/ha, que puede indicarse como una densidad poblacional baja, incluso menor a la registrada por su cabecera comunal (ver siguiente figura).

ANTEPROYECTO

FIGURA 2-4: Área Consolidada Localidad de Corte Alto, Año 2017



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imagen Google Earth.

2.2.1.3. Tendencias Demográficas

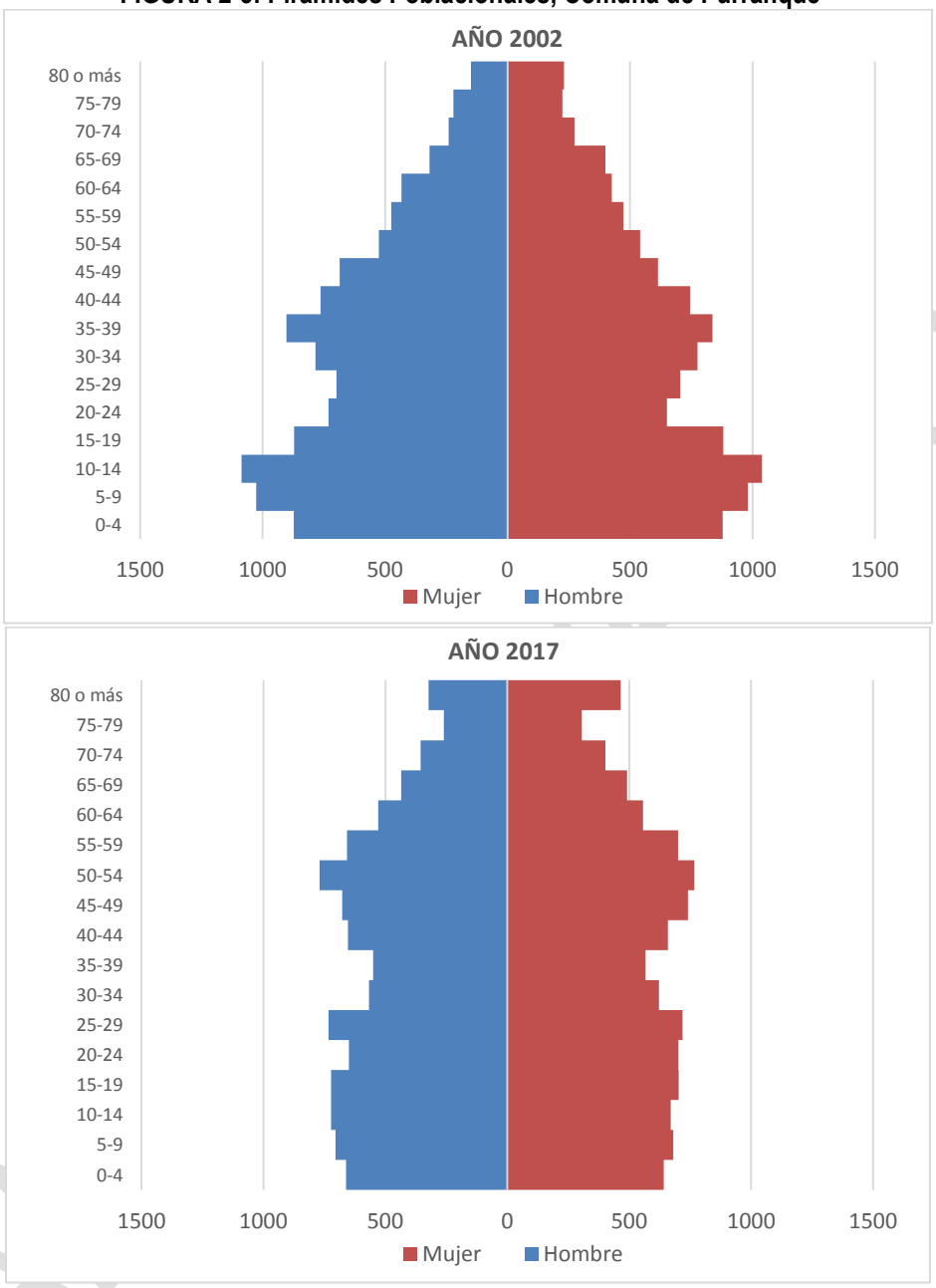
La población comunal, acorde a los resultados oficiales del INE para los Censos de 2002 y 2017, ha estado experimentando un marcado proceso de envejecimiento.

Las estadísticas etarias recopiladas muestran que la población presentaba una distribución característica de la población joven, con una base dominada por los estratos infantil, joven y adulto-joven. Sin embargo, dicha característica ha experimentado una marcada evolución hacia la maduración, con un emparejamiento en la representación de los rangos infantil hasta adultos, e inclusive adulto mayor, salvo el rango adulto joven (25 a 39 años), el que disminuye de manera importante.

Los comportamientos anteriormente descritos se presentan gráficamente en las pirámides poblacionales siguientes:

ANTEPROYECTO

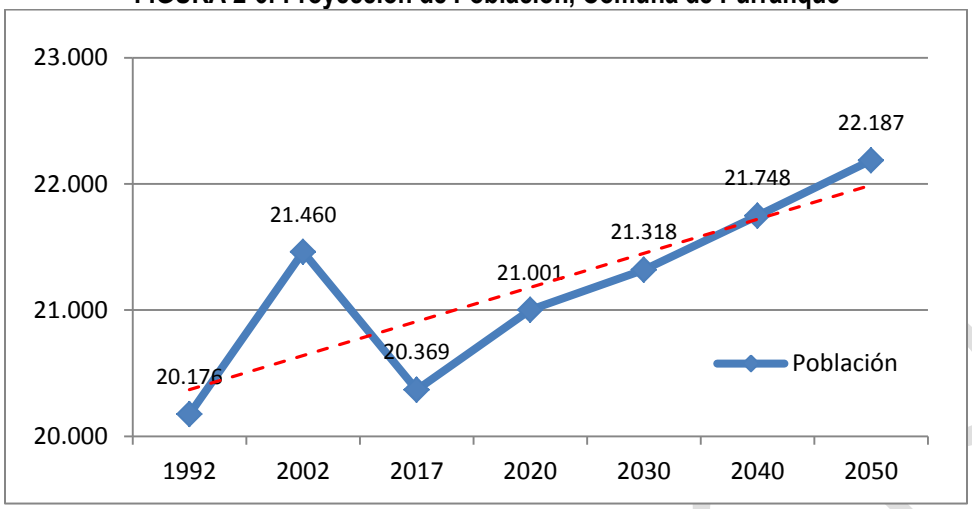
FIGURA 2-5: Pirámides Poblacionales, Comuna de Purranque



Fuente: INE. Elaboración Propia.

En cuanto a las tendencias futuras, las proyecciones comunales en base a los resultados de los Censos de 1992, 2002 y 2017, además de la proyección oficial al 2020 (INE, 2016. ACTUALIZACIÓN DE POBLACIÓN 2002-2012 Y PROYECCIONES 2013-2020), muestran que la comuna ha experimentado un aumento y posterior disminución de población para los dos períodos intercensales (1992-2002 y 2002-2017). Sin embargo, dicha tendencia, es interrumpida hacia la proyección 2020 y su extensión hacia el año 2050. Desde 2020 en adelante, nuevamente se retoma la tendencia de crecimiento, aunque con un ritmo muy menor a una tasa de crecimiento interanual de 0,5%.

FIGURA 2-6: Proyección de Población, Comuna de Purranque



Fuente: INE. Elaboración Propia.

De acuerdo a los análisis presentados, la comuna de Purranque debiese experimentar un aumento constante de su número de habitantes, sin embargo, las tendencias muestran que este crecimiento irá acompañado de un envejecimiento de la población. También se debe señalar que el crecimiento poblacional estará fuertemente influenciado por la dinámica que presenta la cabecera comunal.

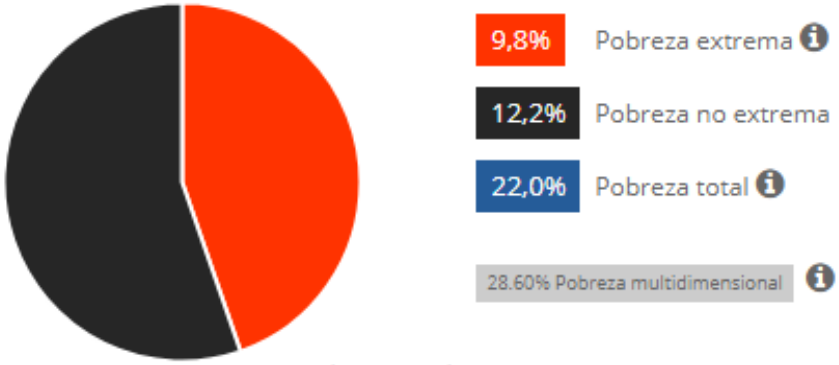
2.2.2. Características socioeconómicas

El análisis socio demográfico está destinado, a proporcionar información base que permitirá conocer las características socioeconómicas de la población comunal de Purranque. Este análisis se realiza en base a los resultados entregados por la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) elaborada por el Ministerio de Desarrollo Social el año 2013.

2.2.2.1. Caracterización Socioeconómica

Según los datos de la encuesta CASEN 2013, en la comuna de Purranque el 22,0% de su población se encuentra viviendo en condición de pobreza, con el 12,2% en condición de pobreza no extrema y el 9,8% en condición de pobreza extrema. En términos de población, 4.711 personas viven en condición de pobreza (ver siguiente figura).

FIGURA 2-7: Población según Pobreza Tradicional y Multidimensional, Comuna de Purranque

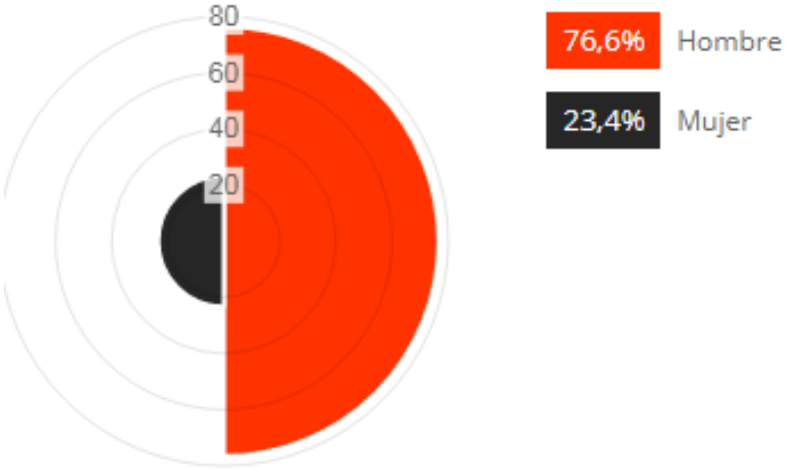


Fuente: Encuesta CASEN 2013. Sitio Web http://www.conocetucomuna.cl

ANTEPROYECTO

Sobre la jefatura del hogar, la encuesta muestra que en la comuna en el 76,6% de los hogares el jefe de hogar corresponde a un hombre, en tanto que sólo el 23,4% restante cuenta con jefatura de hogar femenina (ver siguiente figura).

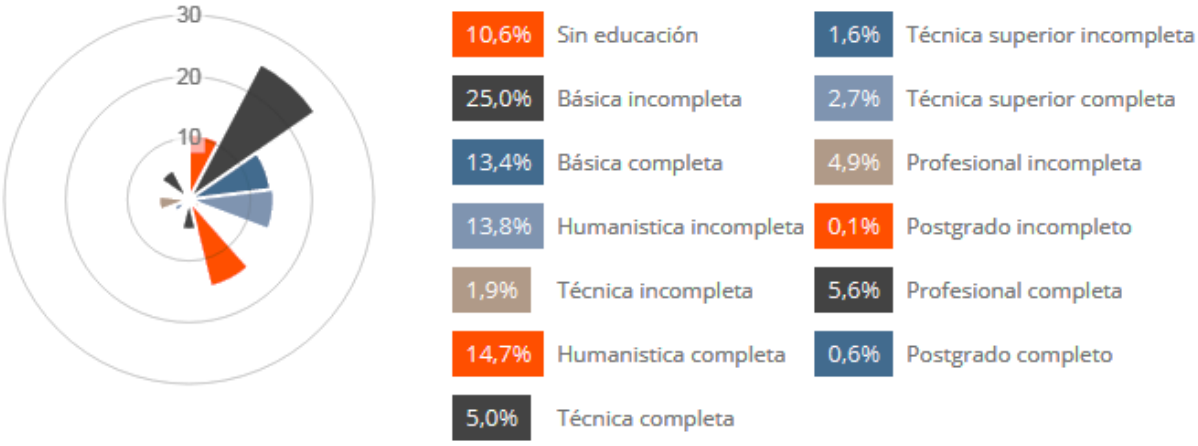
FIGURA 2-8: Jefe de Hogar, Comuna de Purranque



Fuente: Encuesta CASEN 2013. Sitio Web http://www.conocetucomuna.cl

En cuanto al nivel educacional, la comuna presenta como promedio 9,47 años de escolaridad, por debajo de los promedios nacional y regional. Como puede apreciarse en la figura siguiente, los niveles de escolaridad son relativamente bajos, ya que el 35,6% de la población no cuenta con escolaridad o no terminó la enseñanza básica, en tanto que sólo el 13,4% terminó enseñanza básica y el 19,7% alcanzó a terminar enseñanza media (humanista y técnica).

FIGURA 2-9: Nivel Educacional y Años de Escolaridad, Comuna de Purranque



Fuente: DEMRE 2013. Sitio Web http://www.conocetucomuna.cl

En el caso de la vivienda se debe señalar que el 83,5% corresponden a casas aisladas y el 16,5% son viviendas pareadas (ver siguiente figura). Según estos datos, no existen departamentos, piezas en casa antigua o conventillos, ranchos o viviendas precarias. Cabe señalar que estos datos no recogen los así llamados bloques de 4 pisos de Purranque.

FIGURA 2-10: Tipo de Vivienda, Comuna de Purranque

Fuente: Encuesta CASEN 2013. Sitio Web http://www.conocetucomuna.cl

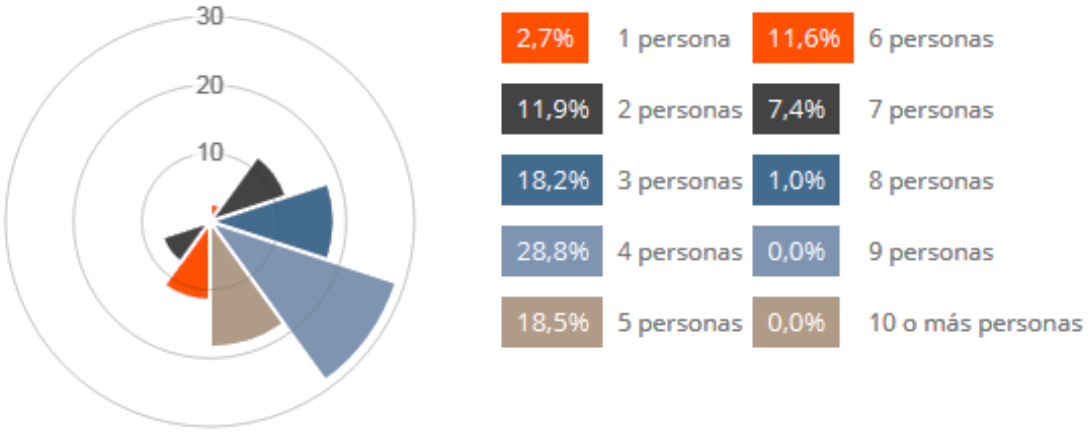
En relación a la materialidad de la vivienda el 97,3% corresponde a tabiquería y el restante porcentaje a vivienda de albañilería. No se registraron viviendas de hormigón armado, adobe u otros materiales precarios.

Respecto a la tenencia, el 59,6% corresponde a vivienda propia pagada o pagándose, en tanto que el 26,4% corresponde a viviendas cedidas. El restante porcentaje (22,9%) corresponden a viviendas en situación de arriendo (ver siguiente figura).

FIGURA 2-11: Tenencia de la Vivienda, Comuna de Purranque

Fuente: Encuesta CASEN 2013. Sitio Web http://www.conocetucomuna.cl

FIGURA 2-12: Personas en el Hogar, Comuna de Purranque



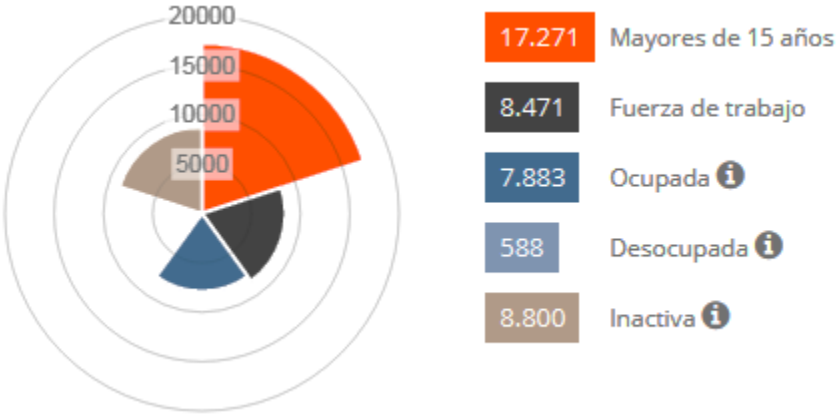
Fuente: Encuesta CASEN 2013. Sitio Web http://www.conocetucomuna.cl

Finalmente, en cuanto a la cantidad de personas por hogar y los niveles de hacinamiento existentes se puede indicar que la categoría más representativa corresponde a 4 personas por hogar (28,8%), seguida de 3 y 5 personas, con porcentajes similares. Del total de habitantes de la comuna, 18.349 no presentan condición de hacinamiento, 2.599 presentan hacinamiento medio (12,4%) y sólo 59 (0,3%) están en condición de hacinamiento crítica.

2.2.2.2. Fuerza de Trabajo de la Población

La comuna de Purranque posee un total 17.271 personas mayores de 15 años y la fuerza de trabajo está representada por 8.471 personas, de las cuales 7.883 se encuentran ocupadas (93,0%) y el porcentaje de desocupación alcanza el 6,9% (588 personas), tal como se muestra en la siguiente figura:

FIGURA 2-13: Población Ocupada, Desocupada o Inactivos, Comuna de Purranque



Fuente: Encuesta CASEN 2013. Sitio Web http://www.conocetucomuna.cl

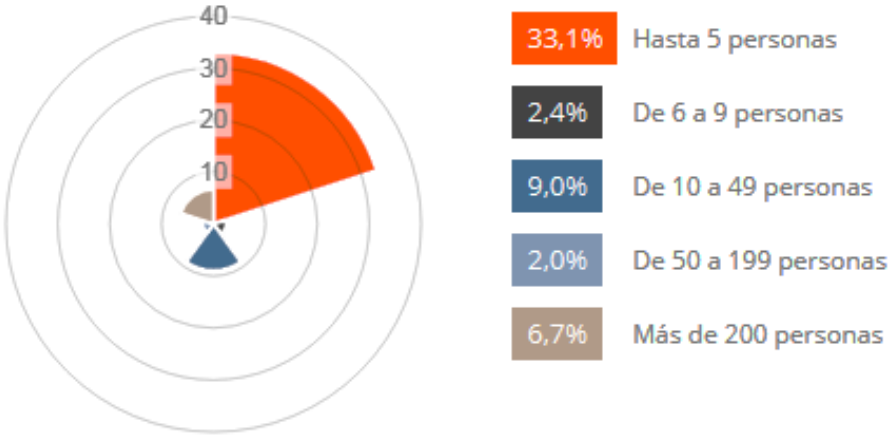
En relación a la población ocupada, el 61,5% corresponde a empleados del sector privado, seguido de las categorías trabajador por cuenta propia (18%), empleado del sector público (8%), empleado empresas públicas (6,1%) y servicio doméstico puertas afuera (3,6%), tal como se muestra en la siguiente figura:

FIGURA 2-14: Población ocupada por Categoría, Comuna de Purranque

Fuente: Encuesta CASEN 2013. Sitio Web http://www.conocetucomuna.cl

Respecto a la ocupación según el tamaño de las empresas presentes en la comuna, la mayor participación se encuentran en empresas hasta 5 personas (33,1%), seguida de los rangos 10 a 49 personas (9,0%) y más de 200 personas (6,7%). (Ver siguiente figura).

FIGURA 2-15: Población Ocupada según Tamaño Empresa, Comuna de Purranque

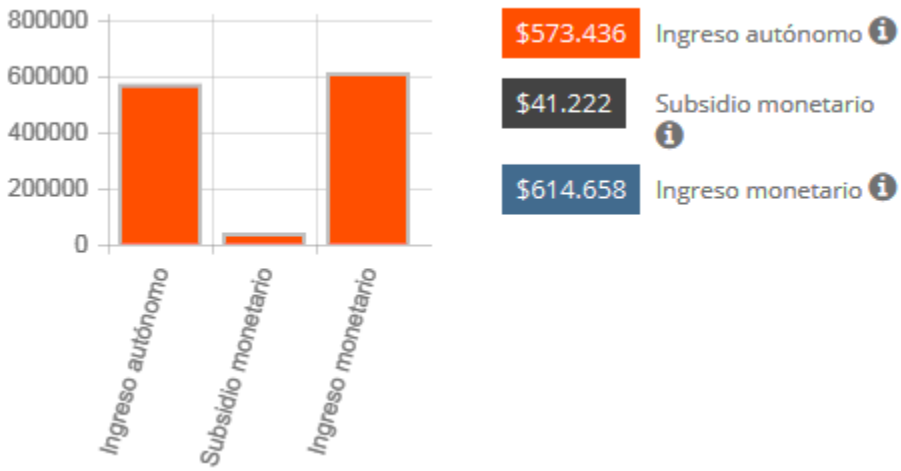


Fuente: Encuesta CASEN 2013. Sitio Web http://www.conocetucomuna.cl

2.2.2.3. Ingresos de la Población

En relación a los ingresos del hogar, CASEN señala que en la comuna este alcanza los $614.658 al mes, donde $573.436 corresponderían a ingresos autónomos (93,2%) y $41.222 a subsidios monetarios (6,7%) entregados por el Estado a las personas y los hogares a través de sus diversos programas sociales. (Ver siguiente figura).

FIGURA 2-16: Ingreso Promedio de los Hogares, Comuna de Purranque



Fuente: Encuesta CASEN 2013. Sitio Web http://www.conocetucomuna.cl

En el ámbito de los ingresos personales, a Abril 2013, el MIDESO estimaba que la renta imponible promedio mensual de los afiliados al seguro de cesantía, era de aproximadamente $359.900 pesos, cifra inferior al promedio regional ($449.900 pesos) y al promedio nacional ($563.400 pesos).

Durante el año 2012 la comuna recibió, aproximadamente, $2.947 millones de pesos en prestaciones monetarias, concentrándose los mayores montos en la Pensión Básica Solidaria, Aporte Previsional y Subsidio Familiar. Mientras en la comuna hubo en promedio, el mismo año, 4.304 causantes de Subsidio Familiar, destacando por el número de beneficiarios la Pensión Básica Solidaria (1.473 beneficiarios), el Subsidio al Consumo de Agua Potable (2.318 casos) y el Aporte Previsional Solidario (1.168 beneficiarios).

Por rama de actividad económica, a junio de 2012, el promedio de renta percibido por los trabajadores dependientes en la comuna alcanzaba los $339.888, un 7,8% por debajo del promedio regional y un 24% bajo la media nacional. Destaca como el rubro mejor remunerado la explotación de minas y canteras con renta de $643.874, en tanto que el peor remunerado corresponde a agricultura, caza, silvicultura y pesca con una renta de $293.340. Esto implica que la brecha salarial entre los rubros mejor y peor remunerados corresponde al 119%.(Ver siguiente cuadro).

CUADRO 2-6: Renta Promedio Trabajadores Dependientes Afiliados al Seguro de Cesantía por Rama de Actividad Económica, Comuna de Purranque

Rama de Actividad Económica	Renta Promedio (Junio 2012)
Agricultura, Caza, Silvicultura y Pesca	$293.340
Explotación de Minas y Canteras	$643.874
Industria Manufacturera	$356.052
Electricidad, Agua y Gas	$466.543
Construcción	$397.367
Comercio	$329.194
Transporte, Almacenaje y Comunicaciones	$392.650
Establecimientos Financieros	$337.006
Servicios Comunales, Sociales y Personales	$356.627
Total	**$339.888**

Fuente: Subsecretaría del Trabajo, Ministerio del Trabajo y Previsión Social (MINTRAB, 2013).

2.3 BASE ECONÓMICA

2.3.1. Empleo comunal

De acuerdo a información estadística del Servicio de Impuestos Internos (año 2013), el empleo relacionado al rubro agrícola, ganadero, caza y silvicultura es el que agrupa al mayor número de trabajadores dependientes (54,6%), seguido del rubro vinculado al comercio (14,3%). Si el análisis de centra en el número de empresas, la situación anteriormente descrita se invierte, pues el comercio agrupa al 34,0%, en tanto que las empresas vinculadas al primer rubro corresponden al 26,0%.

En el cuadro siguiente se presenta la distribución de datos para número de empresas informantes y número de trabajadores dependientes según rubros para el año 2013.

CUADRO 2-7: Número de Empresas y Trabajadores por Rubro, Comuna de Purranque.

Rubro	Número de Empresas	Número de Trabajadores Dependientes Informados
A - Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	321	3.954
B - Pesca	0	0
C - Explotación de minas y canteras	2	0
D - Industrias manufactureras no metálicas	87	718
E - Industrias manufactureras metálicas	18	83
F - Suministro de electricidad, gas y agua	6	2
G - Construcción	55	125
H - Comercio al por mayor y menor, rep. Veh.automotores/enseres domésticos	420	1.036
I - Hoteles y restaurantes	46	34
J - Transporte, almacenamiento y comunicaciones	125	114
K - Intermediación financiera	7	9
L - Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	63	345
M - Adm. Publica y defensa, planes de seg. Social afiliación obligatoria	1	474
N - Enseñanza	9	256
O - Servicios sociales y de salud	12	41
P - Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales	62	50
Q - Consejo de administración de edificios y condominios	0	0
R - Organizaciones y órganos extraterritoriales	0	0
TOTAL	**1.234**	**7.241**

Fuente: SII. PLADECO Purranque 2016-2020.

2.3.2. Usos de suelo

Respecto a las explotaciones presentes en la comuna, el VII Censo Agropecuario arrojó que en existen 1.146 y abarcan una superficie de 144.239 há (ver siguiente cuadro). Destaca los siguientes datos: 1) el 93% de las explotaciones se encuentran con actividad; 2) la superficie que abarcan las explotaciones con actividad sólo corresponden al 56% de la superficie total censada; 3) las explotaciones de tipo forestal sólo corresponden al 6,8%, sin embargo, en términos de superficie concentran el 77% de las explotaciones con actividad.

ANTEPROYECTO

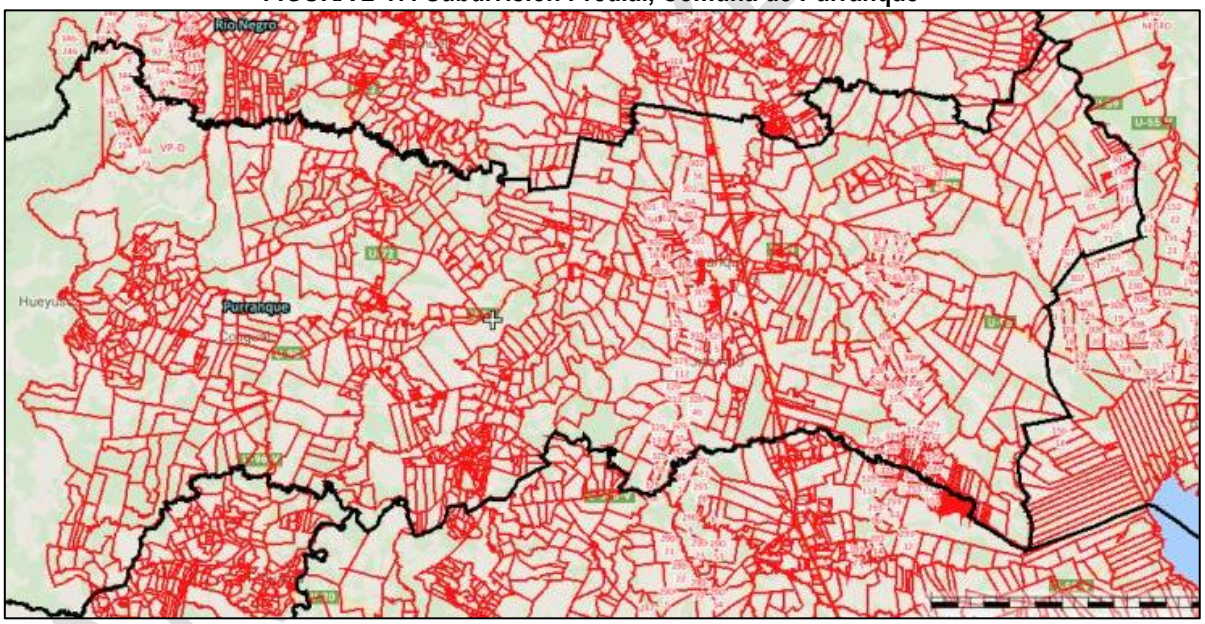
CUADRO 2-8: Explotaciones Censadas, Comuna de Purranque

Explotaciones censadas		Número	1.146
		Superficie (ha)	144.239,3
Total		Número	1.067
		Superficie (ha)	81.500,8
Con tierra	Con actividad	Número	1.067
		Superficie (ha)	81.500,8
	Temporalmente sin actividad	Número	0
		Superficie (ha)	0
Sin tierra		Número	0
Explotaciones forestales		Número	79
		Superficie (ha)	62.738,5

Fuente: VII Censo Agropecuario 2007.

Al vincular el número de actividades censadas con la subdivisión predial rural, se puede apreciar que todas las actividades informadas se concentran en el área del valle, en tanto que el sector costero, desde los faldeos orientales de la Cordillera de la Costa, no se muestra una presencia importante de subdivisión de predios rurales. (Ver siguiente figura).

FIGURA 2-17: Subdivisión Predial, Comuna de Purranque



Fuente: IDE MINAGRI.

En relación al uso de suelo, predomina el uso destinado a otros suelos (praderas, bosques, matorrales y otros) con un 88,0% de la superficie total, en tanto que los suelos destinados a cultivos corresponden al restante 12,0%. La categoría de uso de suelo de mayor representatividad en la comuna corresponde a las praderas (mejoradas y naturales) con un 62,6%. Esta gran cantidad de superficie se condice con la gran cantidad de ganado existente, donde el número de cabezas censado en 2007 alcanzada las 109.401 unidades. (Ver siguiente cuadro).

CUADRO 2-9: Explotaciones según Uso del Suelo, Comuna de Purranque

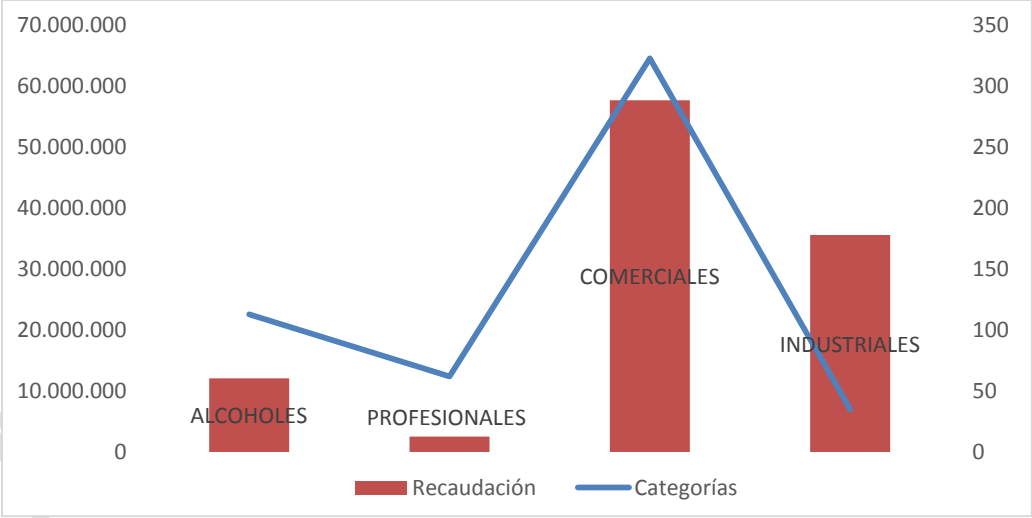
Explotaciones	**Agropecuarias**	Con tierra	Número	1.067
			Superficie (ha)	81.500,8
Uso del suelo (ha)	**Suelos de cultivo**	Total	-	9.762,7
		Cultivos anuales	y permanentes	6.175,0
		Forrajeras permanentes	y de rotación	3.552,7
		En barbecho	y descanso	35,0
	Otros suelos	Total	-	71.738,1
		Praderas	Mejoradas	36.978,9
			Naturales	14.108,1
		Plantaciones	forestales	2.547,6
		Bosque	nativo	13.318,2
		Matorrales	-	2.461,4
		Infraestructura	(Construcciones, caminos, embalses, etc. No incluye invernaderos)	1.087,5
		Terrenos estériles	Otros no aprovechables (arenales, pedregales, pantanos, etc.)	1.236,4

Fuente: VII Censo Agropecuario 2007.

2.3.3. Patentes municipales

Desde la página web municipal, se pudo obtener información respecto a las patentes comerciales para el año 2015. Acorde a esta información, el aporte económico de las patentes se estima en 107 millones de pesos para dicho año, distribuidos entre 533 patentes entregadas. (Ver siguiente figura).

FIGURA 2-18: Patentes Comerciales, Año 2015, Comuna de Purranque



Fuente: WEB Municipal. Elaboración Propia.

El análisis en detalle muestra que de las 533 patentes otorgadas, la mayor parte de ellas corresponde al rubro comercio (323 / 60,6%). Le siguen las patentes de alcoholes (113 / 21,2%), profesionales (62 / 11,6%) e industriales (35 / 6,5%).

2.3.4. Concesiones acuícolas y marinas

En el territorio comunal se registra la existencia de una concesión acuícola perteneciente a Salmones Humboldt SPA. También se registra la existencia de una concesión marítima vigente, perteneciente a la

Subsecretaría de Pesca, pero destinado al uso por parte de pueblos originarios Mapuche-Williche. En ambos casos, el detalle de las concesiones vigentes se presenta en los siguiente cuadros.

CUADRO 2-10: Concesiones Acuícolas Vigentes Comuna de Purranque

Código Centro	Estado	Nombre o Razón social	Fecha v N° de Resolución SSFFAA
104012	INSCRITA	SALMONES HUMBOLDT SPA	25-03-2008 371 09-09-2009 1801 31-01-2013 977

Fuente: Subsecretaría de Pesca y Acuicultura.

CUADRO 2-11: Concesiones Marítimas Vigentes Comuna de Purranque

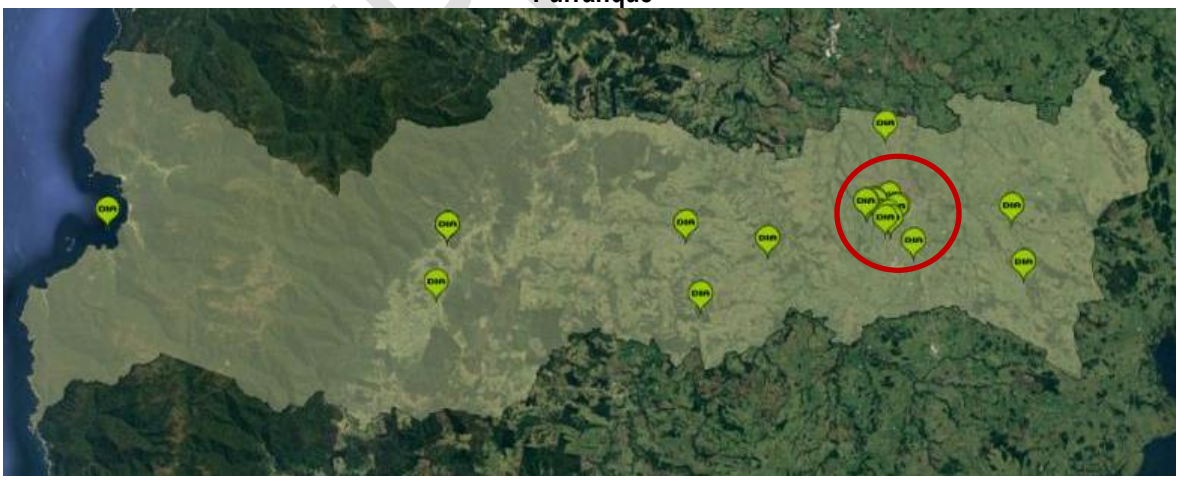
N° Concesión	Estado	Tipo	Concesionario	Fecha Vencimiento
30929	VIGENTE	DESTINACIONES	SUBSECRETARIA DE PESCA	31/12/2222

Fuente: DIRECTEMAR.

2.3.5. Otras actividades

Para la identificación de otras actividades se recurrió a una revisión en el Sistema de Evaluación Ambiental (SEA), desde donde se obtuvo un catastro de las Declaraciones y Estudios de Impacto Ambiental aprobados para el período 1997 – 2017. En este período se identificaron 22 iniciativas, todas ellas ingresadas en la modalidad de DIA. (Ver siguiente figura).

FIGURA 2-19: Declaraciones de Impacto Ambiental Aprobadas, Período 1997 - 2017, Comuna de Purranque



Fuente: SEA. Elaboración Propia.

Dentro de los proyectos más relevantes, dado el monto de inversión, destacan una planta de procesos lácteos, dos proyectos de construcción de viviendas y la transformación de lagunas de estabilización, inversiones que sumadas alcanzan los US$9,2 millones.

Como puede apreciarse en la figura anterior, los proyectos de inversión aprobados en los últimos 20 años, corresponden en mayor medida a inversión pública o procesos industriales, los que tienden a concentrarse en

las inmediaciones de la ciudad de Purranque. A continuación se detallan las iniciativas ingresadas al SEA y aprobadas en el período 1997 – 2017.

CUADRO 2-12: Listado de Iniciativas Aprobadas, Comuna de Purranque

Nombre	Titular	Inversión (US$)	Calificado
Salmonideos Panguiruca	Salmones Humboldt Spa	US$200.000	13-feb-2004
Implementación de Sistema de Ensilaje de Mortalidad, Piscicultura Hueyusca, Cultivos Marinos Chiloé S.A.	Mainstream Chile S.A.	US$50.000	29-jun-2010
Planta de tratamiento de residuos industriales líquidos, Piscicultura Hueyusca, Cultivos Marinos Chiloé S.A.	Mainstream Chile S.A.	US$50.000	10-mar-2010
Ampliación Piscicultura Hueyusca	Mainstream Chile S.A.	US$1.000.000	21-mar-2007
Proyecto Drenaje Superficial Fundo Hueyusca	Inmobiliaria y Financiera Técnica S.A.	US$62.000	09-may-2005
Instalación del Servicio de Alcantarillado y Construcción de Planta de Tratamiento de Aguas Servidas de la Localidad de Crucero	Ilustre Municipalidad de Purranque	US$222.500	20-jun-2001
Proyecto Extracción y Procesamiento de Áridos, Empréstito Schilling	S/I	US$200.000	09-jul-2015
Coto Los Copihues	S/I	US$20.000	31-jul-2004
Planta Bayas Del Sur S.A.	Bayas del Sur S.A.	US$1.000.000	08-oct-2009
Drenaje Fundo Coñico	Raul Alejandro Montesinos Iroume	US$97.719	21-mar-2005
Plan de Cierre Vertedero Purranque	Ilustre Municipalidad de Purranque	US$582.000	02-nov-2010
Regularización sistema de tratamiento y disposición final de RILes FEGOSA S.A.	Feria de Ganaderos Osorno S.A.	US$115.000	28-ene-2009
Ampliación Planta de Proceso Lácteos y Energía S.A.	Sociedad Industrial y Comercial Lactosueros Industriales S.A.	US$3.800.000	19-nov-2013
Sistema de Tratamiento y Descarga de Riles Estero Futa Llay Llay. Sociedad Industrial y Comercial Lactosueros Industriales S.A.	Sociedad Industrial y Comercial Lactosueros Industriales S.A.	US$268.324	23-oct-2008
Monorelleno de Lodos Orgánicos, ESSAL S.A.	Empresa de Servicios Sanitarios de Los Lagos ESSAL	US$850.000	30-abr-2008
Transformación de Las Lagunas de Estabilización de Purranque en Lodos Activados	Empresa de Servicios Sanitarios de los Lagos ESSAL	US$1.509.000	16-ene-2001
Construcción de 174 Viviendas Básicas y 72 Viviendas Progresivas Serviu en la comuna de Purranque	Servicio de Vivienda y Urbanización X Región	US$1.700.000	20-jun-2000
Modificación al Plan Regulador Comunal de Purranque sector La Colmena	Ilustre Municipalidad de Purranque	S/I	05-mar-2001
Comité de Pobladores de Purranque	Inmobiliaria La Campiña Ltda.	US$2.200.000	30-jul-1999
Modificación al Plan Regulador Comunal de Purranque Ordenanza Local Varios Aspectos	Ilustre Municipalidad de Purranque	S/I	01-feb-2002
Actualización Plan Regulador Comunal de Purranque	Ilustre Municipalidad de Purranque	S/I	20-ago-2010
Modificación Planta de tratamiento con producción de Biogas.	Sociedad Industrial y Comercial Lactosueros Industriales S.A.	US$275.000	22-jun-2011

Fuente: SEA

ANTEPROYECTO

2.4 MEDIO FÍSICO

2.4.1. Suelos

2.4.1.1. Distribución Comunal

La conformación de los suelos se origina a partir de la combinación de factores relacionados principalmente al clima y la vegetación predominante. De tal modo, en Purranque los suelos presentes se originaron a partir de la existencia de un clima templado predominantemente húmedo, con aportes importantes de la vegetación boscosa existente.

El suelo, presenta un primer horizonte "A" muy rico en materia orgánica, humífero, de estructura granular. Debido a la abundante precipitación, se produce una lixiviación de las bases a través del perfil de suelo, por lo que el pH del primer horizonte es ácido, fluctuando entre los 5,6 a 6,2. Predominan en estos suelos texturas finas en el primer horizonte, como el franco arenoso fino o el franco limoso, los minerales férricos y hay una escasez casi total de fosfatos. Los suelos del valle central, desarrollan una topografía ligeramente ondulada, de suaves pendientes, presentan un perfil permeable, bien drenado y ligera a moderadamente evolucionado.

En sectores muy planos o que se encuentran en depresiones, se desarrollan perfiles densos con presencia de napas de agua. En los valles altos de topografía ondulada, anteriores a la Cordillera de la Costa, los suelos son de perfiles densos, pero permeables y bien drenados. Los que se encuentran en terrazas bajas, aluviales, o en planos de inundación, siguiendo el curso de los ríos, presentan perfiles poco evolucionados y estratificados, con presencia de capas de aguas superficiales (PLADECO Purranque, 2011 – 2015).

En relación con las capacidades del uso del suelo, ésta constituye una clasificación que ordena los distintos suelos, en función de su aptitud natural para desarrollar actividades silvoagropecuarias. Esta clasificación permite comprender de manera general las dificultades y potenciales riesgos que pueden presentar los suelos al emplearlos en alguna actividad productiva, por lo que se basa en la capacidad natural del suelo para producir.

En Purranque se registran suelos clase I, correspondientes a aquellos con mayor productividad para el desarrollo de agricultura intensiva. Generalmente estos suelos, son profundos, con muy buen drenaje y se encuentran en el valle central. En particular, estos suelos se localizan en le Depresión Intermedia, que corresponden al 2,3% y abarcan 4.410,1 há. (Ver siguiente cuadro y figura).

CUADRO 2-13: Superficies de Suelos por Clases de Capacidad de Uso, Comuna de Purranque

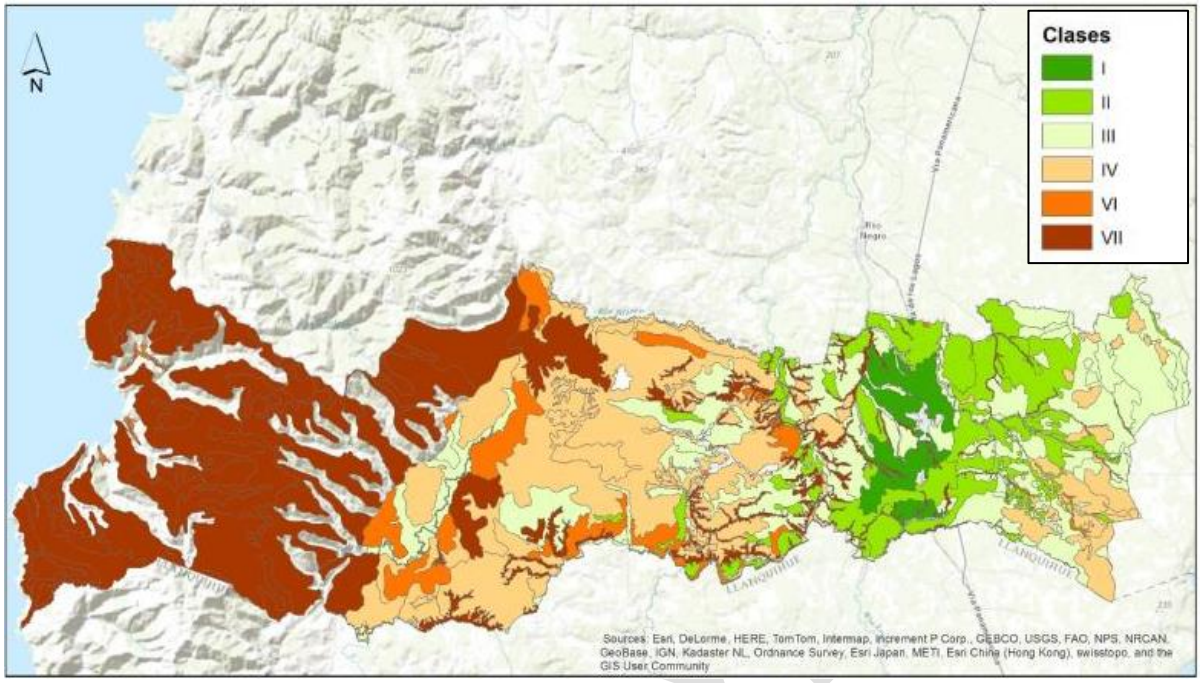
Clases	Superficie (há)	%
I	4.410,1	2,3
II	18.583,8	9,6
III	36.270,7	18,8
IV	39.473,2	20,5
VI	17.000,2	8,8
VII	70.265,8	36,5
(en blanco)*	6.593,5	3,4
Total	192.597,3	100,0

Fuente: Estudio Agrológico (CIREN, 2012). Elaboración Propia.

* Corresponde a suelos sin identificación de clase de capacidad de uso por parte del estudio agrológico.

ANTEPROYECTO

FIGURA 2-20: Clases de Capacidad de Uso, Comuna de Purranque



Fuente: Estudio Agrológico (CIREN, 2012). Elaboración Propia.

Del total de la superficie comunal, los suelos II y III en su conjunto comprenden un 28,5% del territorio de la comuna. Los suelos clases II representan el 9,6% del territorio de la comuna, con un total de 18.583,8 hás., mientras los suelos clase III representan el 18,8%. Estos suelos son aquellos que tiene potencial para el desarrollo agrícola, en la medida que se mejoren las técnicas de regadío y de laboreo.

En el resto de la comuna predominan los suelos clase IV – VI, de aptitud ganadera y forestal, representando en conjunto un 29,3% de la superficie comunal.

Una superficie no menor comprende a los suelos clase VII (70.265,8 há), los cuales según recomendación en términos de uso potencial de suelo, corresponden a terrenos aptos para la actividad silvoagropecuaria, representando el 36,5% del total de la superficie comunal. Se encuentran acotados a la Cordillera de La Costa y zona costera de la comuna, en terrenos de alta pendiente y en zonas en donde aún persiste vegetación nativa (bosques de alerce).

2.4.1.2. Distribución Localidades

- Purranque
  En los alrededores de Purranque predomina la localización de suelos de clase de capacidad de uso I, bordeando al centro poblado hacia el oriente, norte y poniente, en tanto que hacia el suroriente se localizan suelos de clase III y hacia el surponiente suelos de clase VII, en las cercanías del Estero Futallaillay (ver siguiente figura).

ANTEPROY

FIGURA 2-21: Clases de Capacidad de Uso, Localidad de Purranque

Fuente: Estudio Agrológico (CIREN, 2012). Elaboración Propia.

- Corte Alto

  En esta localidad predominan hacia el oriente, norte y poniente los suelos de clase I, en tanto que hacia el sur y suroriente se localizan suelos de clase II (ver siguiente figura).

FIGURA 2-22: Clases de Capacidad de Uso, Localidad de Corte Alto

Fuente: Estudio Agrológico (CIREN, 2012). Elaboración Propia.

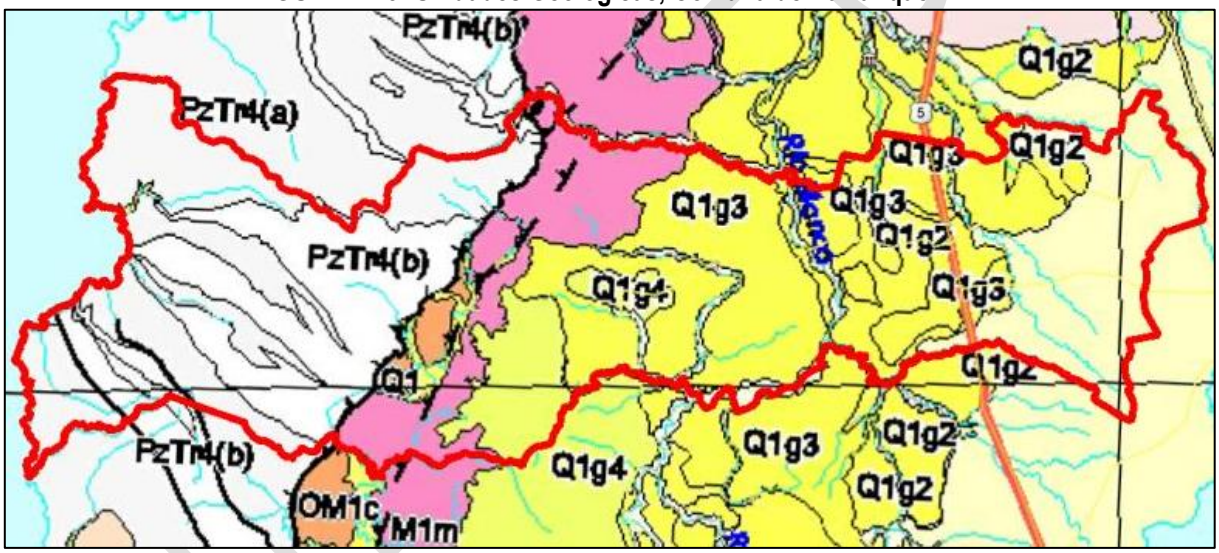
2.4.2. Geología y geomorfología

La comuna de Purranque, desde un punto de vista geomorfológico, se localiza entre las macro unidades de la Depresión Intermedia y la Cordillera de La Costa. La mayor parte de la comuna se emplaza en la Depresión Intermedia, donde el relieve se caracteriza por la presencia de planicies de baja altura y suaves ondulaciones del terreno, dando acogida a suelos fértiles que permiten el desarrollo de la agricultura y la ganadería.

En esta zona, es característica la presencia de sedimentos morrénicos, fluvioglaciales y glacilacustres, típicos de la región. Dependiendo de las características físicas que dominaron el proceso de su deposición, se define la composición y tamaño de gravas, arenas, limos y arcillas, así como también la heterogeneidad de los sedimentos y el espesor de cada depósito.

En la costa, es característica la presencia de abundantes roqueríos y "playas de bolsillo", tales como la playa Galón, la playa de San Pedro, las que se combinan con sistema de islotes rocosos, acantilados, arcos y cuevas, además de otras formas de abrasión marina, las que revisten interés turístico (turismo geológico o geomorfológico).

FIGURA 2-23: Unidades Geológicas, Comuna de Purranque



Fuente: Carta Geológica de Chile (SERNAGEOMIN, 2003). Elaboración Propia.

Por su extensión, la comuna desde el punto de vista geológico está conformado por prácticamente todas los grandes tipo de rocas, entre estas intrusivas (ígneas), metamórficas, secuencias volcánicas (ígneas extrusivas) y formaciones sedimentarias. En términos generales se reconocen las siguientes formaciones:

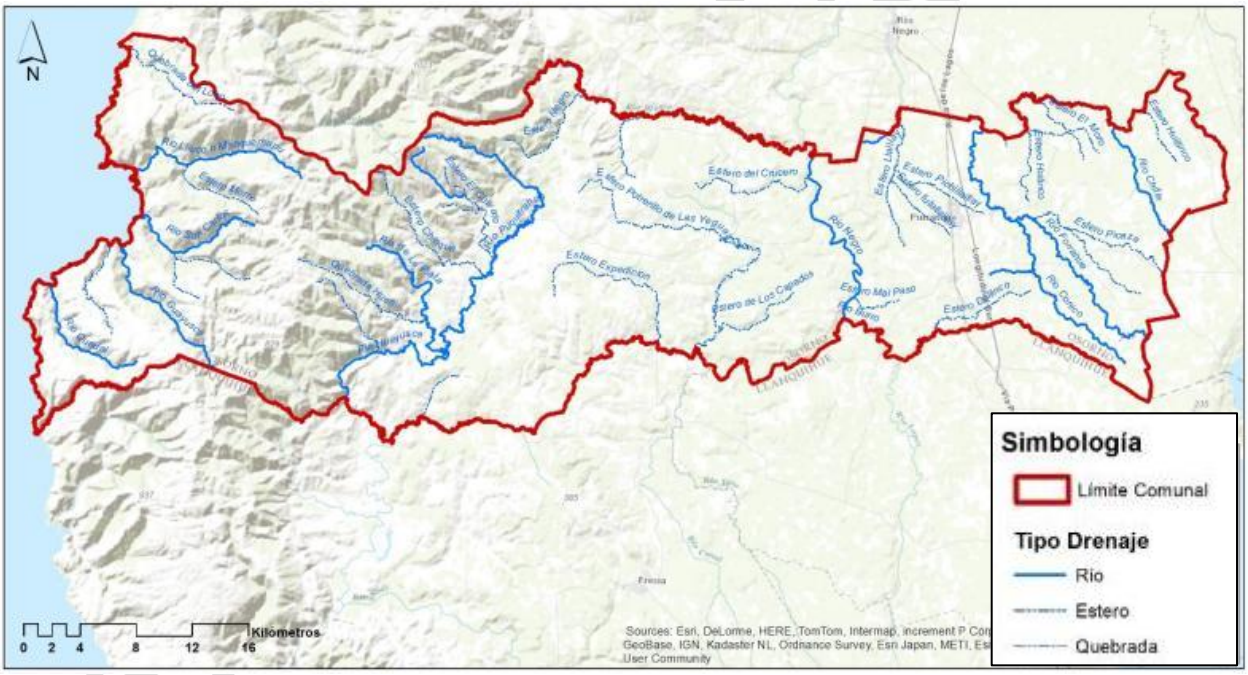
- Q1g: Corresponden a depósitos del Pleistoceno-Holoceno, ubicado en gran parte del valle central de la comuna. Estos se clasifican como depósitos morrénicos, fluvioglaciales y glacilacustres: diamictos de bloques y matriz de limo/arcilla, gravas, arenas y limos. En las regiones XI y XII corresponden a lóbulos morrénicos en el frente de los lagos proglaciales, abanicos fluvioglaciales frontales o varves en la ribera de lagos o cursos fluviales, asociados a las principales glaciaciones del Pleistoceno.
- PzTr4: constituido por formaciones metamórficas, ubicada en gran parte de la zona costera y Cordillera de la Costa en la comuna de Purranque. Su formación data del Paleozoico-Triásico y están conformadas por metapelitas, metacherts, metabasitas y, en menor proporción, meises y rocas ultramáficas con protolitos de edades desde el Devónico al Triásico y metamorfismo del Pérmico al Jurásico. En la Cordillera de la Costa, regiones IX a X: Complejo Metamórfico Bahía Mansa; en la Cordillera Principal, Región X: Complejo Metamórfico Liquiñe, distinguiendo esquistos pelíticos (a) y esquistos y anfibolitas, en menor proporción, rocas metamórficas ultramáficas (b).

- M1m: son formaciones del Mioceno, constituidas por Secuencias sedimentarias marinas transgresivas plataformales, conformada por areniscas finas, arcillolitas y limolitas. Se ubican en la comuna de Purranque en buena parte de la Cordillera de La Costa y en las cajas o lechos de los ríos costeros.
- Pl3: formación del pleistoceno que comprende depósitos piroclásticos principalmente riolíticos, asociados a calderas de colapso, en la Depresión Central y valles de la Cordillera Principal.

2.4.3. Hidrología e hidrogeología

La red hídrica en la comuna está conformada por una trama densa y permanente de cursos de agua (ríos y esteros) con un régimen de alimentación pluvio – nival, con regulación lacustre. Así, gran parte del sistema hidrográfico de Purranque forma parte de la sección suroccidental de la cuenca del río Bueno, la quinta hoya hidrográfica de Chile en atención a su tamaño. Este río nace en el extremo occidental del Lago Ranco, y desemboca en el océano Pacífico, al norte de la Punta Dehui. Uno de sus tributarios es el río Rahue, el que tiene como afluentes el río Negro, el principal río que drena la comuna. Aun así, la hidrografía de la comuna está determinada por la existencia de tres grandes unidades del relieve (Depresión Intermedia, Cordillera de La Costa y Sector Costero). (Ver siguiente figura).

FIGURA 2-24: Red Hidrográfica, Comuna de Purranque



Fuente: Cubiertas Mapas Vectoriales BCN. Elaboración Propia.

Por tanto, los grandes ríos se han adaptado a la orografía cruzando la Cordillera de La Costa hasta desembocar en el mar (río Negro), mientras el resto de la red hídrica menor tributa en estos ríos para alcanzar el océano. También existente cuencas hidrográfica costeras, con ríos de corto recorrido de régimen de alimentación principalmente pluvial, cuyas nacientes se encuentran en la vertiente occidental de la Cordillera de la Costa.

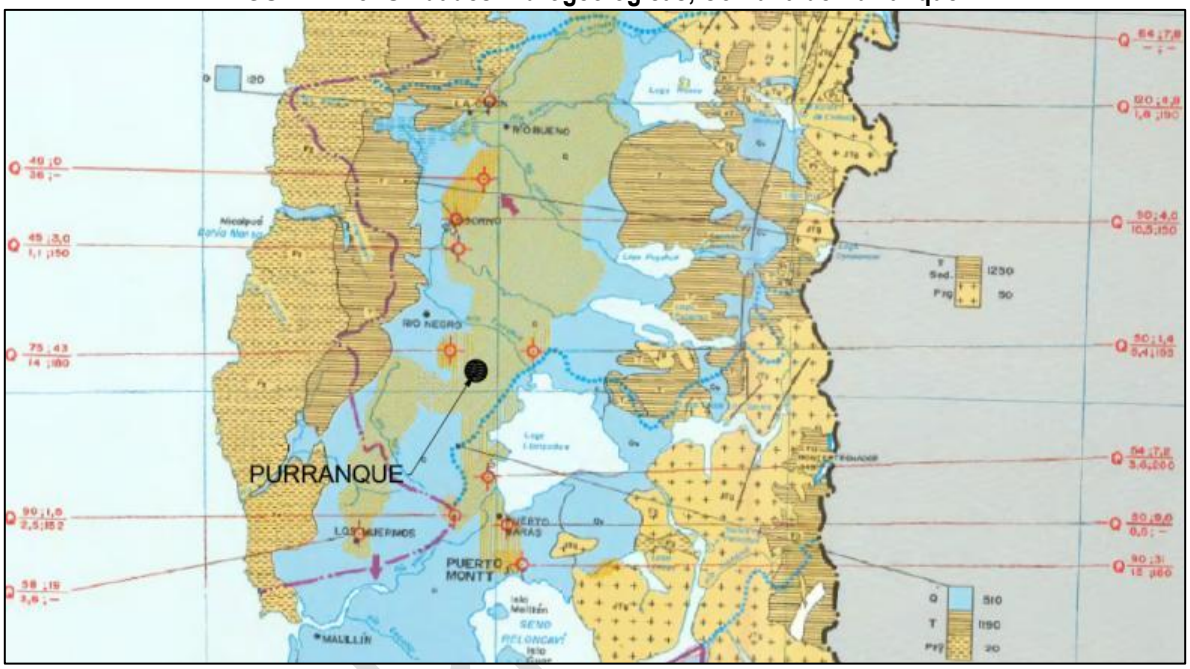
En el valle central transcurren los ríos Hueyusca, Negro, Maipué, Forrahue y Chifin y los esteros LlayLlay, Pichi LlayLlay, El Moro, Chilco, entre otros.

En el sector costero, desde su límite norte, Punta Lobería, hasta la desembocadura del río San Luís se presentan dunas esporádicas y amplias formaciones rocosas que anteceden el desarrollo inmediato de la

Cordillera de la Costa. Destaca en este sector, la Bahía San Pedro y el sector de Manquemapu y San Carlos. (PLADECO Purranque 2011 – 2015).

Desde el punto de vista hidrogeológico las formaciones presentes en la comuna de Purranque, representan franjas con orientación Norte – Sur, las cuales están compuestas principalmente por el sector del Valle Central donde se encuentran dos acuíferos, uno con orientación NWW y el otro con orientación SSW paralelo al batolito costero. Ambos se juntan con el acuífero en el sector Maullín hacia el Sur. (Ver siguiente figura).

FIGURA 2-25: Unidades Hidrogeológicas, Comuna de Purranque



Fuente: Mapa Hidrogeológico de Chile (DGA, 1989). Elaboración Propia.

La materialidad por la cual transcurren ambos acuíferos corresponde a material de relleno o depósitos no consolidados de origen glacial, consistente en morrenas y materiales aluviales de alta permeabilidad. Destaca el batolito costero como un gran murallón impermeable consistente en rocas metamórficas y sedimentarias del período Paleozoico que provoca la bifurcación antes señalada en los acuíferos. Destaca la baja profundidad del acuífero que se mantiene hasta su desembocadura con profundidades de 2 a 3 metros.

2.4.4. Clima

La comuna de Purranque y la mayor parte de la Provincia de Osorno, presentan un clima Cfsb, Templado Lluvioso Cálido con influencia mediterránea, según clasificación climática de Köppen.

La zona recibe en general una gran influencia del océano pacífico, que se ve manifestada en las precipitaciones anuales que sobrepasan los 1.300 mm en el valle central, pese que la Cordillera de la Costa merma en parte el paso de nubosidades y condiciones de inestabilidad hacia el interior.

La ubicación latitudinal (hacia el sur del mundo), también es uno de los factores que explican las precipitaciones abundantes de la comuna, durante prácticamente todos los meses del año.

No obstante, se reconoce una variabilidad de las precipitaciones y también de las temperaturas entre el mar y el valle central, que está determinado por la distancia hacia el océano pacífico y la presencia de la Cordillera

de la Costa. Es decir, las precipitaciones anuales son mayores en la costa que en el valle, mientras las temperaturas en sector costero se encuentran "matizadas" por el efecto de regulación térmica del océano, por lo que existe una menor amplitud u oscilación térmica anual y diaria.

Tomando como referencia los datos de la Estación Cañal Bajo, de la ciudad de Osorno (ver siguiente cuadro), la temperatura media anual se sitúa en torno a los 10,5 °C (datos normalizados cartografía Interactiva de los climas de Chile, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile).

CUADRO 2-14: Temperaturas Promedio, Registros Estación Cañal Bajo (Osorno)

Mes	Temp. Media (°C)
Enero	15,2
Febrero	14,5
Marzo	12,6
Abril	10,2
Mayo	8,7
Junio	6,7
Julio	6,5
Agosto	7,1
Septiembre	8,2
Octubre	10,1
Noviembre	12,3
Diciembre	14,3
Temperatura media anual	10,5

Fuente: PUCH. Elaboración Propia.

Tomando datos desde la Estación Purranque (ver siguiente cuadro), se da cuenta que las precipitaciones anuales acumuladas alcanzan los 1.357,6 mm, en promedio, en tanto que la distribución de las precipitaciones durante el año presenta una mayor concentración en los meses de invierno y una disminución hacia el periodo estival. No obstante lo dicho, en todos los meses del año se registran precipitaciones, así en enero las lluvias alcanzan un promedio normalizado de 49,4 mm y en diciembre y febrero de alrededor de 53 mm.

CUADRO 2-15: Precipitaciones Promedio, Registros Estación Purranque

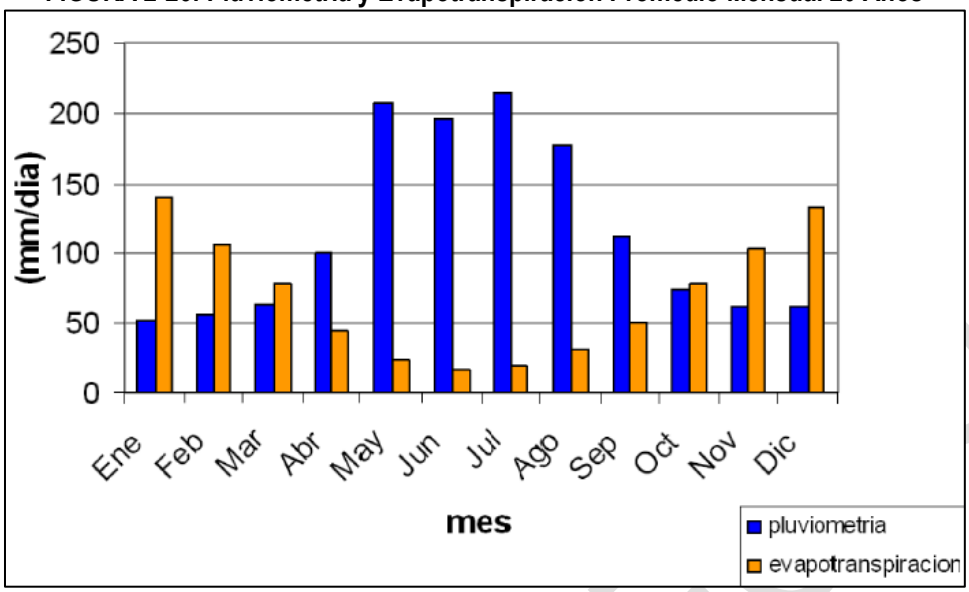
Mes	Precipitación (mm)
Enero	49,4
Febrero	55,8
Marzo	68,0
Abril	106,1
Mayo	168,8
Junio	225,7
Julio	194,1
Agosto	169,3
Septiembre	107,7
Octubre	85,1
Noviembre	75,3
Diciembre	52,3
Precipitación media anual	1.357,6

Fuente: EIA Sistema de Transmisión S/E Pichirropulli- S/E Tineo. Elaboración Propia.

La distribución de las precipitaciones se ve reflejada en la siguiente figura, el que presenta la pluviometría y evapotranspiración en la comuna de Purranque para un período de análisis de 20 años. En él se aprecia la mayor concentración de lluvias se sitúa entre los meses de abril a septiembre

ANTEPROYECTO

FIGURA 2-26: Pluviometría y Evapotranspiración Promedio Mensual 20 Años



Fuente: DIA Planta de Tratamiento de Producción Biogás, Comuna de Purranque.

En cuanto a la distribución y comportamiento de los vientos, sólo se cuenta con antecedentes relativos a la Estación Cañal Bajo en Osorno. De acuerdo a los datos recopilados (ver siguiente cuadro), para el período 2014, 2015 y 2016 se observa que la velocidad máxima no sobrepasa los 6 m/s, además el año 2014 presenta los registros con mayor intensidad con velocidad máxima de 5 m/s y una velocidad promedio de los vientos de 1,6 m/s, por otra parte los años 2015 y 2016 presentan una leve disminución respecto al año 2014. En cuanto al comportamiento estacional, los vientos tienden a disminuir levemente entre los meses de mayo a agosto.

CUADRO 2-16: Velocidad de Viento Promedio (m/s). Estación Osorno.

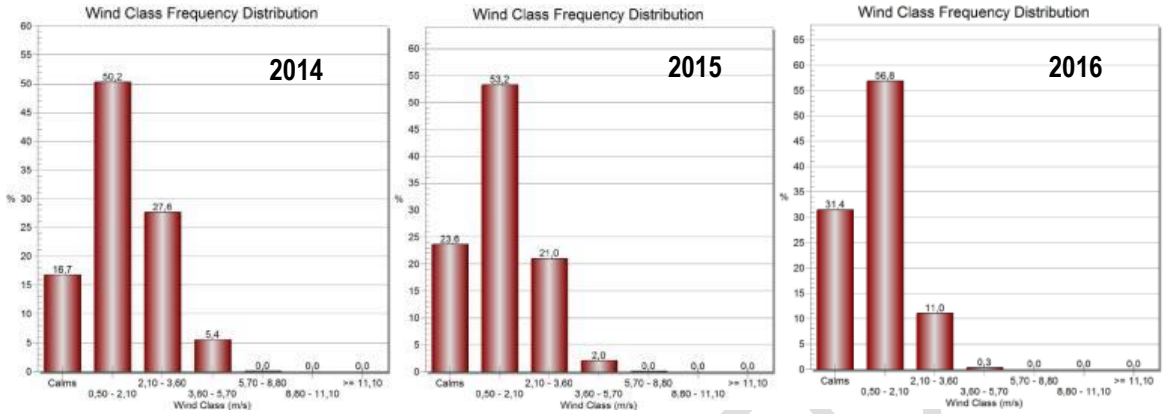
Resumen Velocidad del Viento (m/s)									
Año	2014			2015			2016		
Mes	VV min	VV max	VV Prom	VV min	VV max	VV Prom	VV min	VV max	VV Prom
Enero	0,0	5,4	2,0	0,0	4,3	1,8	0,0	3,4	1,2
Febrero	0,0	5,2	2,0	0,0	4,7	1,8	0,0	4,2	1,1
Marzo	0,0	5,0	1,8	0,0	4,4	1,3	0,0	3,4	1,1
Abril	0,0	5,4	1,1	0,0	4,0	0,9	0,0	3,6	0,9
Mayo	0,0	4,0	1,4	0,0	5,8	1,0	0,0	2,1	0,4
Junio	0,0	5,2	1,5	0,0	4,8	1,0	0,0	3,2	0,6
Julio	0,0	4,3	1,4	0,1	5,2	1,4	0,0	3,4	0,8
Agosto	0,0	4,8	1,4	0,1	4,8	1,4	0,0	4,8	1,1
Septiembre	0,0	5,7	1,8	0,1	4,2	1,5	0,0	4,3	1,0
Octubre	0,0	4,6	1,7	0,0	4,5	1,4	0,0	4,3	1,0
Noviembre	0,0	5,2	1,7	0,0	3,6	1,2	0,0	4,4	1,3
Diciembre	0,0	4,7	1,7	0,0	3,6	1,2	0,0	4,1	1,3
Promedio	**0,0**	**5,0**	**1,6**	**0,0**	**4,5**	**1,3**	**0,0**	**3,8**	**1,0**

Fuente: EIA Sistema de Transmisión S/E Pichirropulli- S/E Tineo.

En cuanto a la distribución de las frecuencias de velocidad de vientos se constata que para el año 2014 las calmas alcanzan un 16,7%, mientras que el rango de velocidades que presenta mayor frecuencia es entre 0,5 m/s y 2,1 m/s alcanzando un 50,2%. Respecto al año 2015 las calmas alcanzan un 23,6% y el rango de velocidades entre 0,5 m/s y 2,1 m/s tiene un 53,2% de frecuencia, con similares características en el año 2016

los vientos que presenta una mayor frecuencia es entre los 0,5 m/s y 2,1 m/s alcanzado un 53,8%, mientras que las calmas equivalen al 31,4%. (Ver siguiente figura).

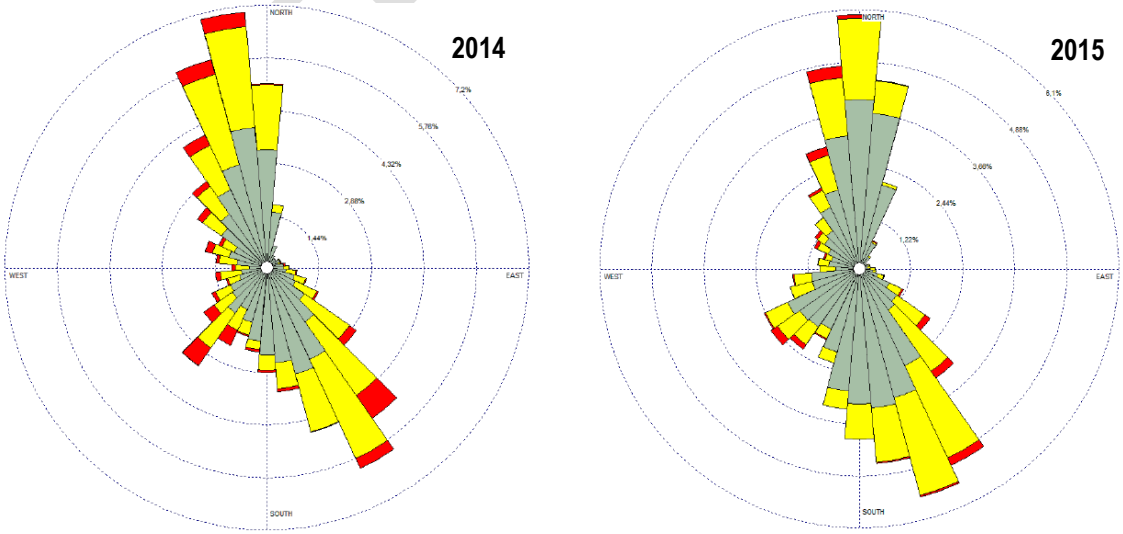
FIGURA 2-27: Frecuencia Velocidad de Vientos. Estación Osorno.

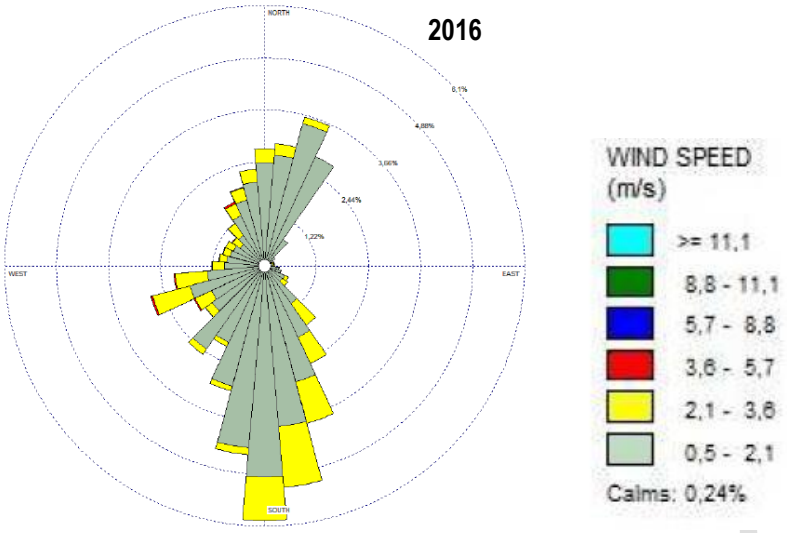


Fuente: EIA Sistema de Transmisión S/E Pichirropulli- S/E Tineo.

A continuación una serie de rosas de viento reflejan la dirección e intensidad de los vientos en la estación Osorno. En el año 2014 la componente predominante es nor-noroeste (NNW) seguidos del sur-sureste (SSE) en ambas las intensidades llegan al rango de los 3,6 m/s y los 5,7 m/s. Por otra parte en el año 2015 se observa que los vientos predominantes aumentan en su componente norte (N) y mantienen la dirección sur-sureste, aunque con tendencia más cercana a la componente sur (S). En tanto, para el año 2016 los vientos predominantes cambian su tendencia, disminuyendo notoriamente su componente norte (N) y tienen mayor presencia los vientos de dirección sur (S).

FIGURA 2-28: Rosa de Vientos, Promedios Anuales. Estación Osorno.





Fuente: EIA Sistema de Transmisión S/E Pichirropulli- S/E Tineo.

2.5 MEDIO NATURAL

2.5.1. Flora

A continuación se presenta una caracterización de la flora presente en la comuna de Purranque a nivel de una descripción general de la vegetación representativa según los pisos vegetacionales y bioclimáticos descritos en la bibliografía especializada.

2.5.1.1. Pisos Vegetacionales

De acuerdo con la propuesta fitoecológica de Gajardo (1994), la comuna de Purranque se encuentra en la región del Bosque Caducifolio la que se caracteriza por un ambiente de clima templado con sequía estival breve. La especie característica de la región es *Nothofagus obliqua* (roble), un árbol caducifolio. En cuanto a la subregión, la mayor parte de la comuna se encuentra en la del Bosque Caducifolio del Llano, donde los bosques caducifolios tienen una proporción importante de especies de árboles siempreverdes, laurifolios.

En mayor detalle, en la comuna es posible identificar los siguientes pisos vegetacionales (ver siguiente figura):

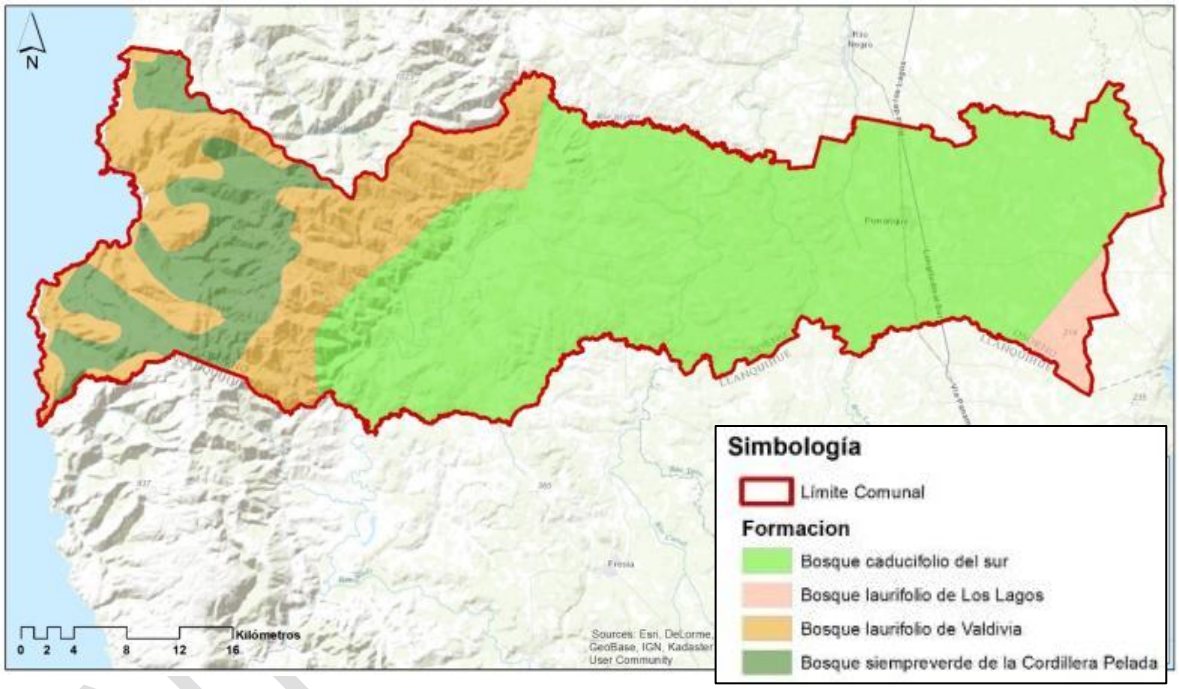
- Bosque caducifolio del sur: es el piso de mayor representatividad espacial en la comuna, particularmente se localiza en el valle central, en relieves planos o en lomajes suaves de origen morrénico-glaciar. El autor afirma que la vegetación en ella ha sido desplazada tanto por los cultivos agrícolas, como por las plantaciones forestales. La formación contiene una serie de asociaciones, entre las que destacan, la de *Nothofagus obliqua* (roble)-*Laurelia sempervirens* (laurel), la de *Nothofagus obliqua*-*Podocarpus saligna* (mañío de hojas largas), la de *Aextoxicon punctatum*-*Laurelia sempervirens* (olivillo-laurel), la de *Blepharocalyx cruckshanksii* (temo)-*Drimys winteri* (canelo), la de *Rubus constrictus* (zarzamora)-*Ulex europaeus* (espinillo), *Holcus lanatus* (pasto miel)-*Agrostis tenuis* (chépica), *Juncus procerus* (junco)-*Lotus corniculatus* (lotera).
- Bosque laurifolio de Valdivia: se ubica en las alturas medias de ambas vertientes de la Cordillera de la Costa. En las laderas occidentales llega hasta el nivel del mar. En sus características particulares es reconocible por la presencia destacada en sus comunidades de especies tales como *Aextoxicon punctatum* (olivillo) *Eucryphia cordifolia* (ulmo). Sus características más favorables de temperatura, especialmente estivales, permiten una mayor diversidad florística y la penetración en las vertientes orientales de especies pertenecientes al bosque caducifolio especialmente aquellas de los bosques de roble. Las comunidades vegetales que se han identificado en esta formación son las siguientes: Olivillo – ulmo (*Aextoxicom punctatum –Eucryphia cordifolia*), Olivillo Huayún (*Aextoxicom punctatum – Rhaphithamnus spinosus*), Coigue Mañío de hojas largas (*Nothofagus dombeyii - Podocarpus saligna*), Ulmo- Tineo (*Eucryphia cordifolia – Weinmannia trichosperma*), Lingue – ulmo (*Persea lingue – Eucryphia cordifolia*), Huella – Maqui (*Corynabutilum vitifolium – Aristotelia*

ANTEPROYECTO

chilensis), Calafate – Huayún (*Berberis buxifolia – Rhaphithamnus spinosus*), Junquillo – Quira y (*Juncus bufonius – Juncus planifolius*).

- Bosque siempreverde de la Cordillera Pelada: su distribución corresponde a las cumbres y laderas altas de la Cordillera de la Costa. Son frecuentes las comunidades boscosas y algunas de tipo arbustivo, siendo escasas las turberas. Las comunidades vegetales que se han identificado en esta formación son las siguientes: Alerce – Tepú (*Fitzroya cupressoides – Tepualia stipularis*) y Alerce Oreobolus (*Fitzroya cupressoides – Oreobolus obtusangulus*).
- Bosque laurifolio de Los Lagos: se distribuye en las laderas bajas de la parte occidental de la Cordillera de Los Andes, especialmente junto a los lagos de piedemont de origen glacial. En las comunidades que lo representan y distinguen, dominan especies tales como *Eucryphia cordifolia* (ulmo), *Laureliopsis philippiana* (tepa) y *Weinmannia trichosperma* (tineo). Las comunidades vegetales que se han identificado en esta formación son las siguientes: Coigue – Tepa (*Nothofagus dombeyii –Laurelia philippiana*), Arrayán – Tepa (*Luma apiculata - Laurelia philippiana*), Petra – Arrayán (*Myrceugenia exsuca – Luma apiculata*), Chaura – Murta (*Pernettya myrmyrtilloides – Ugni molinae*) y Chilco – Maqui (*Fucsia magellanica – Aristotelia chilensis*).

FIGURA 2-29: Formaciones Vegetacionales, Comuna de Purranque



Fuente: Gajardo (1994). Elaboración Propia.

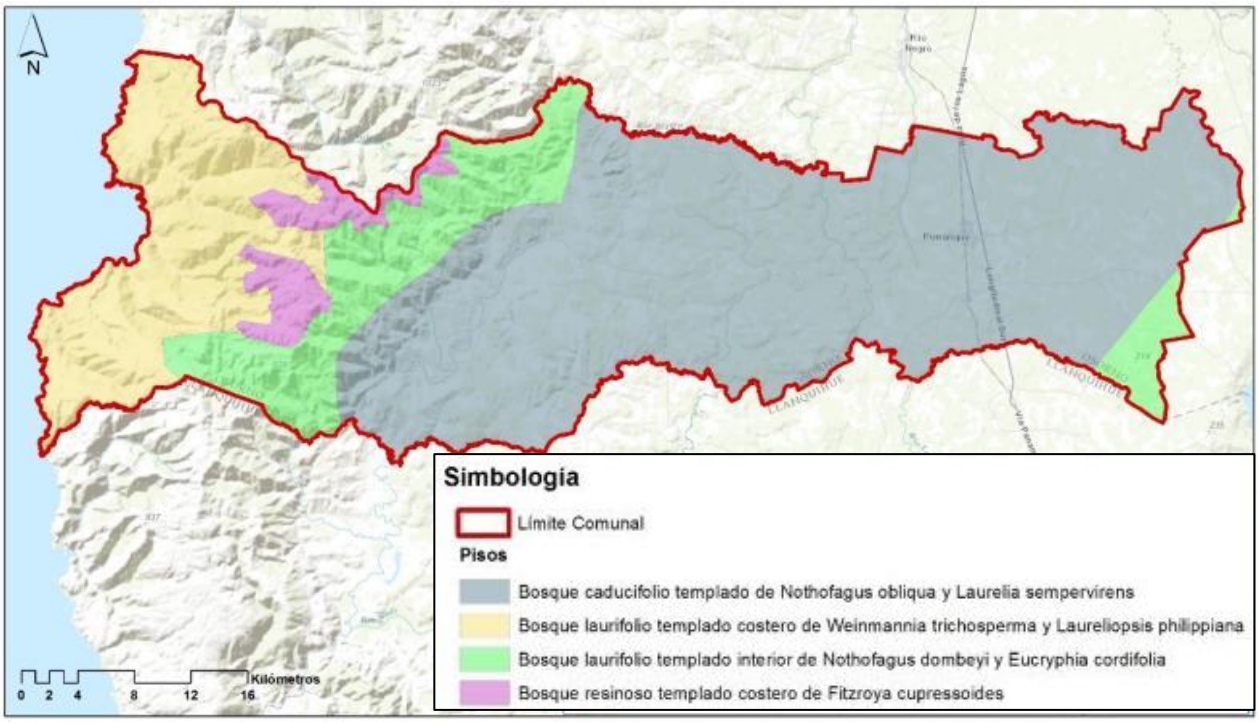
Debe señalarse que en los últimos 20 años en la comuna ha ido en aumento la superficie destinada a plantaciones forestales con especies exóticas, en desmedro del bosque nativo. Las formaciones vegetacionales con mayor afectación por esta actividad corresponden al bosque caducifolio del sur y el bosque laurifolio de Valdivia, situación que es patente con cerca de 62 mil hectáreas destinadas al uso plantación forestal según el último censo agropecuario.

2.5.1.2. Pisos Bioclimáticos

En relación con la propuesta de la clasificación de la vegetación en pisos bioclimáticos de Luebert & Pliscoff (2006), el área de la comuna de Purranque incluye los pisos de vegetación del Bosque Caducifolio Templado de *Nothofagus obliqua* y *Laurelia sempervirens*, del Bosque Laurifolio Templado Interior de *Eucryphia cordifolia* y *Nothofagus dombeyi*, del Bosque Laurifolio Templado Costero de *Weinmannia trichosperma* y

Laureliopsis philippiana y del Bosque Resinoso Templado Costero de *Fitzroya cupressoides* (ver siguiente figura).

FIGURA 2-30: Pisos Bioclimáticos, Comuna de Purranque



Fuente: Luebert & Pliscoff (2006). Elaboración Propia.

El piso del bosque caducifolio templado de *Nothofagus obliqua* y *Laurelia sempervirens* está dominado regularmente por *Nothofagus obliqua* (roble), en el también destacan árboles de carácter siempreverde tales como *Laurelia sempervirens* (laurel), *Aextoxicon punctatum* (olivillo) y *Podocarpus saligna* (mañío).
El piso del bosque laurifolio templado interior de *Eucryphia cordifolia* y *Nothofagus dombeyi* está dominado por especies siempreverdes, las que son acompañados por árboles como *Weinmannia trichosperma* (tineo), *Laureliopsis philippiana* (tepa) y *Dasyphyllum diacanthoides* (tayu, palo santo).

En términos de cobertura espacial, el piso de mayor representatividad en la comuna corresponde al Bosque Caducifolio Templado de *Nothofagus obliqua* y Laurelia sempervirens, en cambio, en términos de valoración ecológica y patrimonial, el piso del Bosque Resinoso Templado Costero de *Fitzroya cupressoides* es el de mayor relevancia.

2.5.2. Fauna

2.5.2.1. Marco Biogeográfico

Desde el punto de vista de su biota, la zona comprendida entre las Regiones de La Araucanía y Magallanes, incluyendo las regiones de Los Ríos y Los Lagos, presenta un amplio dominio de los bosques húmedos y se caracteriza por un clima templado marítimo lluvioso, donde la parte oriental es más fría y seca que la occidental, las temperaturas medias son inferiores a 10°C; y las precipitaciones se incrementan en dirección al sur, desde 1.200 mm hasta 8.000 mm anuales (di Castri y Hajek, 1976).

El gradiente de humedad, determina una distribución de la vegetación en franjas longitudinales y por ello de oeste a este se observan: bosque siempreverde, bosque caducifolio, matorral de ñirre, y cumbres cubiertas de nieve (Gajardo, 1994). En general la región presenta un mosaico entre zonas prístinas y zonas intervenidas, donde el bosque ha sido clareado y reemplazado por praderas para realizar ganadería. Según la clasificación zoogeográfica de Mann (1960) la zona forma parte de las "Comunidades de Selva", dominadas por los robles del género *Nothofagus* y que tiene al chucao (*Scelorchilus rubecula*) y al huet huet (*Pteroptochos tarnii*), aves de la familia *Rhinocryptidae*, como especies características; y en las zonas inundadas (ñadis) predominan árboles higrófilos y varias especies de sapos del género Eupsophus.

Sobre la base de cierta similitud florística, los bosques de la Región de los Lagos presentan gran similitud en cuanto a las especies de mamíferos registrados a lo largo de la costa entre Nahuelbuta (37° LS) y la Isla de Chiloé (43° LS).

2.5.2.2. Especies Presentes

El detalle que sigue de las especies asociadas a los bosques siempreverdes se basa en tres fuentes principales y que corresponden a estudios ambientales realizados en áreas de la Cordillera de la Costa entre Valdivia y Chiloé (Meneses et al, 1992; Meneses y Gayoso, 1995; Gayoso et al, 1994).

De acuerdo a información bibliográfica se puede señalar que en los bosques siempreverdes se encuentran 20 especies de mamíferos, incluidas tres especies de murciélagos. De este total de especies, el 40% está formado por roedores, 30% por carnívoros, 15% por murciélagos, 10% por marsupiales y 5% por cérvidos (Gayoso et al, 1994). Se encuentran representantes de los Ordenes Marsupialia, Quiróptera, Rodentia, Carnívora y Artiodáctila (Osgood, 1943). A éstos se agregan aquellos mamíferos eventualmente posibles de estar presentes en los lagos y ríos. (Ver siguiente cuadro).

CUADRO 2-17: Listado de Mamíferos asociados a Bosques Siempreverdes

Familia	Especie (nombre común)
Microbiotheriidae	*Dromiciops australis* (Monito del Monte)
	D.A. gliroides
Caenolestidae	*Rhyncholestes raphanurus* (Comadrejita Trompuda)
Vespertilionidae	*Myotis chiloensis* (Murciélago Oreja de Ratón)
	M.ch. chiloensis
	Histiotus montanus
	H.M. magellanicus (Murciélago Orejudo)
Muridae	*Oryzomys longicaudatus* (Lauchita de los Espinos)
	O.1. philippii
	Abrothrix olivaceus (Ratoncito Oliváceo)
	A.o. brachiotis
	Abrothrix sanborni (Ratoncito Peludo)
	Geoxus valdivianus (Ratón Topo de la Selva)
	G.v. chiloensis
	Auliscomys micropus (Pericote Austral)
	Irenomys tarsalis (Rata Arborícola)
	I.t. tarsalis
Canidae	*Dusicyon fulvipes* (Zorro Chilote)
	Pseudalopex griseus-Canis (Zorro Chilla)
Felidae	*Felis guigna* (Huiña)
	Felis concolor (Puma)
Cervidae	*Pudu pudu* (Venado o Pudú)
Capromydae	*Myocastor coypus* (Coipo)
	M.c. melanops

ANTEPROYECTO

Familia	Especie (nombre común)
Mustelidae	*Galictis cuja* (Quique, Hurón o Comadreja)
	Lutra provocax (Lobito de Río o Huillín)
	Conepatus chinga (Chingue)

Fuente: Meneses y Gayoso (1995)

Los pequeños mamíferos, especialmente los de hábitos arborícelas desarrollan parte importante de su ciclo vital en los doseles de los árboles y por lo tanto requieren que se dejen remanentes de bosque denso y árboles viejos con oquedades en sus troncos, que produzcan semillas y frutos.

En términos de avifauna, un total de 25 especies pertenecientes a 13 familias se encuentran regularmente en el bosque siempreverde, de las cuales 7 especies están caracterizadas como especies dependientes de grandes árboles, 11 asociadas al sotobosque, 15 especies son mutualistas, polinizadoras y dispersadoras de semillas y 15 son endémicas .

Como señala Meneses y Gayoso (1995), todas las especies de aves están asociadas con los bosques húmedos y densos. Difieren esencialmente en el tipo de nidificación en árboles en altura o en el sotobosque entre los matorrales. El 60% de estas especies es endémica de los bosques templados. Las familias mejor representadas son Tyrannidae (4 especies), Rhinocrytidae (4 especies) Furnariidae (3 especies) y Picidae (2 especies). Como se señalara anteriormente, muchas especies comunes están involucradas en mutualismos con plantas. Sephanoides galeritus (Trichilidade) un picaflor, transporta polen de 8 taxa de plantas que visita, constituye un polinizador muy efectivo.

Las aves se presentan en verano y primavera con densidades de 1,6 a 2,4 individuos por hectárea. En invierno, aunque siempre presente, sus densidades disminuyen, constituyendo del 10 al 20% de la avifauna (Smith y Ramírez, 1993). *Elaenia albiceps*, el Fío Fío, es la especie mayor dispersora de semillas de muchas especies de plantas en los hábitat de bosque de esta región y además puede polinizar algunas especies. Ambas son consideradas especies clave por Armesto et al (1987). Las restantes especies aparecen como mutualistas ocasionales. Las especies ornitófilas representan el 18% de las especies leñosas del bosque siempreverde. Esta avifauna se caracteriza por la alta frecuencia de especies que anidan en cavidades; el 27% utiliza cavidades en grandes árboles o construye nidos techados, las restantes son especies que anidan en el sotobosque, en la espesura, bajo árboles caídos o en el suelo. (Ver siguiente cuadro).

CUADRO 2-18: Listado de Avifauna asociada a Bosques Siempreverdes

Familia	Especie (nombre común)
Falconidae	*Milvago chimango* (Tiuque)
	M.Ch. temucoensis
Columbidae	*Columba araucana* (Torcaza)
Psittacidae	*Enicognatus leptorhynchus* (Choroy)
Trochilidae	*Sephanoides galeritus* (Picaflor)
Picidae	*Colaptes pitius* (Pitío)
	Picoides lignarius (Carpintero Chico)
	Campephilus magellanicus (Carpintero)
Furnariidae	*Syrviorthorrhynchus desmursii* (Memoriosa)
	Aphrastura spinicauda (Rayadito de Chiloé)
	Pygarrhichas albogularis (Carpintero Carmelita)
Rhinocryptidae	*Pteroptochos tarnii* (Huet Huet)
	Scelorchilus rubecula (Chucao)
	Eugralla paradoxa (Churrín de la Mocha)
	Scylatopus magellanicus (Churrín del Sur)
Tyrannidae	*Pyrope pyrope* (Diucón)
	Elaenia albiceps (Fío fío)

ANTEPROYECTO

Familia	Especie (nombre común)
	Anairetes albiceps (Cachudito)
	Colorbamphus parvirostris (Viudita)
Hirundinidae	*Tachycineta leucopyga* (Golondrina)
Troglodytidae	*Troglodytes aedon* (Chercán)
Muscicapidae	*Turdus falcklandii* (Zorzal)
Emberizidae	*Zonotrichia capensis* (Chincol)
	Curaeus curaeus (Tordo)
Fringillidae	*Carduelis barbatus* (Jilguero)
	Phrygilus patagonicus (Chanchito)

Fuente: Meneses y Gayoso (1995)

El Fío Fío (*Elaenia albiceps*), es la única especie migrante neotropical en esta avifauna, además de ser la más abundante. Las próximas más comunes son el Rayadito de Chiloé (*Aphrastura spinicauda*) y el Picaflor (*Sephanoides galeritus*), la siguiente es el Chucao (*Scelorchilus rubecula*), un residente de todo el año. Las especies Zorzal (*Turdus falcklandii*), Chercán (*Troglodytes aedon*) y Chincol (*Zonotrichia capensis*) son especies más abundantes en los bordes que dentro del bosque.

2.5.3. Zonas con sensibilidad ambiental

A continuación se detalla el registro de las áreas que presentan sensibilidad ambiental en el área comunal (ver figura de la página siguiente). Se mencionarán en mayor detalle aquellas que se encuentren cercanas a los centros poblados de interés.

Para la identificación de estas áreas se consultó el Registro Nacional de Áreas Protegidas del Ministerio del Medio Ambiente.

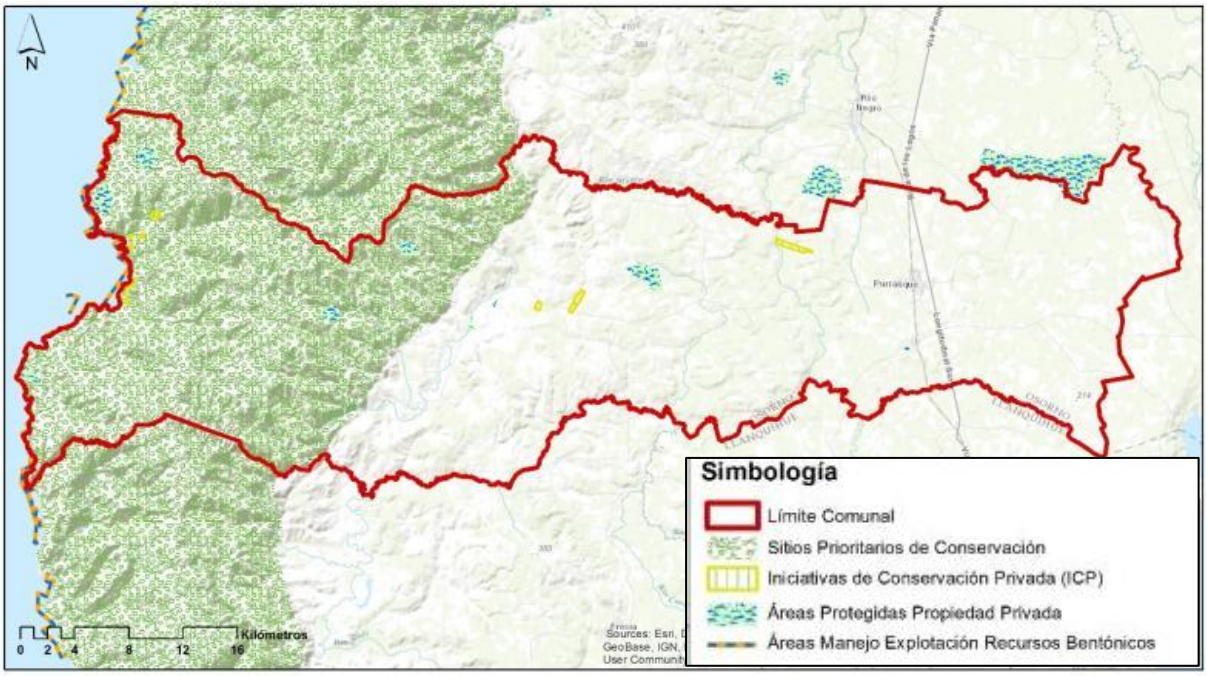
Del análisis de la fuente citada, se puede indicar que en la comuna de Purranque no existen sitios bajo protección oficial pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas por el Estado (SNASPE). Sin embargo, se identifica la presencia del sitio prioritario "Cordillera de la Costa", protegido bajo la denominación de "Sitio Prioritario para la Conservación" según lo definido en la Ley 19.300 art. 11, letra d.

El sitio prioritario Cordillera de la Costa se encuentra en la zona noroeste de la región de Los Lagos, limitando al norte con la región de Los Ríos. Abarca 5 comunas de la Región de Los Lagos (de norte a sur): San Juan de la Costa, Río Negro, Purranque, Fresia y una pequeña porción de Los Muermos. Posee una superficie total de 316.188,11 hectáreas.

Los demás sitios de sensibilidad y/o valoración ambiental corresponden a iniciativas de carácter privado, localizándose en la comuna 9 Áreas Protegidas Propiedad Privada y 11 Iniciativas de Conservación Privada (ICP). Todas ellas localizadas en área rural. Sólo debe destacarse que cercana a la localidad de Corte Alto, pero fuera de su radio urbano, se localiza el Área Protegida Propiedad Privada denominado Fundo Collinco – Los Robles, perteneciente a CODEFF.

ANTEPROYECTO

FIGURA 2-31: Sitios de Sensibilidad Ambiental, Comuna de Purranque



Fuente: Registro Nacional de Áreas Protegidas. Elaboración Propia.

Otros territorios con valoración ambiental presentes en la comuna corresponden a los Espacios Costeros Marinos Pueblos Originarios (ECMPO). De acuerdo a la información publicada por la Subsecretaría de Pesca, las comunidades de Manquemapu, Mahuidantu y Lafken Mapu en Bahía San Pedro, agrupan 5 solicitudes sobre una superficie total de 11.490,7 hectáreas. (Ver siguiente cuadro).

CUADRO 2-19: Listado de Solicitudes ECMPO, Comuna de Purranque.

Sector	Comunidad Indígena	Estado Solicitud	Superficie (Há)
MANQUEMAPU	COMUNIDAD INDÍGENA MANQUEMAPU	Sector decretado (Plan de Administración aprobado)	670,2
MAHUIDANTU	COMUNIDAD INDÍGENA MAHUIDANTU	Sector decretado (Plan de administración aprobado con observaciones, Plan de manejo aprobado)	5.168,5
BAHÍA SAN PEDRO	COMUNIDAD INDÍGENA LAFKEN MAPU	Sector decretado (Plan de Administración aprobado)	5.611,5
MANQUEMAPU CUMPLEMENTO	COMUNIDAD INDÍGENA MANQUEMAPU	En consulta a otras instituciones	22,5
BAHÍA SAN PEDRO COMPLEMENTO	COMUNIDAD INDÍGENA LAFKEN MAPU	En consulta a otras instituciones	18,0

Fuente: Subsecretaría de Pesca.

2.6 IDENTIFICACIÓN DE VALORES AMBIENTALES

En la comuna de Purranque se identifican los siguientes valores y/o problemas ambientales acorde al diagnóstico físico y natural presentado anteriormente:

ANTEPROY

Valores

- En el área costera comunal es posible identificar un importante y diverso tipo de formas de abrasión marina y algunas particularidades geomorfológicas, dentro de las que destacan la presencia de arcos, acantilados y diversos sectores con relevante belleza paisajística, destacando dentro de estos últimos el área de la Bahía San Pedro. Como parte de esta misma bahía y de la reserva Williche Mapu Lahual, se encuentra el sector conocido como Manquemapu (Tierra de Cóndores). Aquí destaca una gran variedad de vegetación de carácter nativo, siendo destacado como uno de los centros de diversidad biológica de mayor importancia del mundo, según la ONU.
- En el valle central existen suelos de alta calidad agrícola, con presencia de suelos de clases I, II y III, todos aptos para la agricultura, los que demás, a raíz de sus condiciones físicas y químicas, aportan una gran variedad de servicios ecosistémicos, tales como mayor capacidad de infiltración y aporte a la recarga de los acuíferos.
- La presencia del sitio prioritario Cordillera de la Costa implica que la comuna cuenta con una importante superficie bajo interés de protección ambiental. Este sitio en particular, cuenta con interesantes valores de protección de ecosistemas terrestres, particularmente de bosques de tipo caducifolio, resinoso, laurifolio y siempreverde.
- Como parte de la reserva Williche Mapu Lahual, se encuentra el sector conocido como Manquemapu (Tierra de Cóndores). Aquí destaca una gran variedad de vegetación de carácter nativo, siendo destacado como uno de los centros de diversidad biológica de mayor importancia del mundo, según la ONU.

Problemas

- La pérdida de individuos del tipo alerce y la disminución progresiva de la superficie de bosque nativo debido a tala ilegal de ejemplares vivos e incendios forestales intencionales afecta principalmente a los bosques de tipo siempreverdes, acotando su superficie cada vez más a las altas cumbres de la Cordillera de la Costa.
- El aumento de la superficie destinada a la forestación mediante plantaciones de especies exóticas genera diversos impactos sobre el medio natural, tales como la pérdida de superficie de bosque nativo, la disminución de los hábitats y del número de especies presentes, ya sea de animales u otros
- El crecimiento de los radios urbanos y áreas de ocupación de las localidades de Purranque y Corte Alto, los que se expanden a expensas de suelos de alto valor agrícola, correspondientes en su mayor parte a clases de capacidad de uso I y II.

ANTEPROYECTO

3. ANTECEDENTES NIVEL URBANO: CENTROS URBANOS, TAMAÑO Y TENDENCIAS DE CRECIMIENTO.

3.1 PROCESO DE URBANIZACIÓN

a. Purranque:

La ciudad de Purranque constituye en la actualidad el núcleo urbano más relevante de la Comuna del mismo nombre, seguido por la localidad de Corte Alto. Ambas asentamientos constituyen las dos únicas áreas urbanas de la comuna, las cuales se encuentran establecidas por el Plan Regulador Comunal de Purranque de 1967.

Ambas áreas urbanas se localizan de manera estratégica próximas a la Ruta 5 Sur, lo que facilita su vinculación con la Región de Los Lagos y el resto del País. Sin embargo, unos de los factores que explican su localización se relacionada principalmente con la construcción de la Línea de Ferrocarril hacia la ciudad de Puerto Montt, desarrollado a principios del Siglo XX.

Previo a la construcción del ferrocarril y a la llegada de los hispanos, el sector donde se emplaza Purranque y Corte Alto era llamado *Purranquíl*[1], estando habitado por el pueblo Huilliche. No obstante, en 1892 se iniciada la repoblamiento de Osorno, estableciéndose numerosas familias provenientes de Concepción, Valdivia y Chiloé. Estas familias fueron extendiendo sus posesiones en todo el territorio aledaño a Osorno.

En este contexto, la ciudad de Purranque debe su existencia a la figura de Tomás Burgos Sotomoyar quien desarrolla la iniciativa de fundar "Villa Burgos", a propósito del paso de la línea del Ferrocarril. La comuna tiene existencia desde el punto de vista legal a partir del 15 de septiembre de 1939, en que se promulgó la Ley 6.402 del Ministerio del Interior, que creo "…la Comuna Subdelegación del Purranque, en el Departamento de Osorno, y señala sus límites". Sin embargo, de acuerdo a lo que plantea Marcelo Neira Navarro[2], la historia oral de los vecinos de Purranque señala que el comienzo de la ciudad se remonta al 18 de Abril de 1911, donde se funda la Villa Lo Burgos. Esta Villa se subdividió en 32 sitios, junto con determinar las áreas que servirían para establecer la plaza, la iglesia y algunos servicios públicos[3].

En 1923 los registros fotográficos históricos ya indican la presencia de la Plaza de Armas de Purranque, tal como se muestra en las siguientes imágenes:

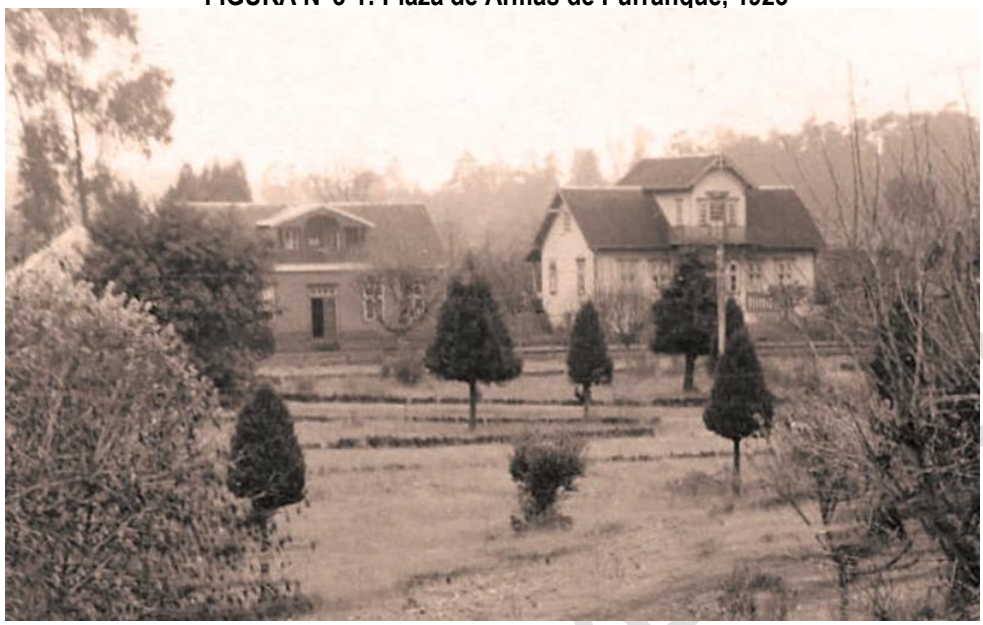
ANTEPROYECTO

[1] El nombre Purranque proviene de la palabra Purranquil, donde "Pu" es plural y "Ranquil" significa de los pantanos o carrizales, en lengua de los primeros habitantes del territorio, el pueblo Huilliche. Purranque entonces, significa "Tierra de Carrizales", o donde crece el carrizo. El origen del nombre, está relacionado con la abundancia de ese tipo de plantas, las que crecen principalmente en zonas de vega, o pantanosas. El propietario del lugar, era el cacique Raylef, quien recibía el apodo de Raylef de Purranquil (fuente: "Purranquil Tierra de Carrizales", http://www.latitud40.cl)

[2] "Ruta de la Arquitectura Patrimonial de Purranque" Marcelo Javier Neira Navarro, Universidad de Los Lagos, febrero 2017.

[3] https://es.wikipedia.org/wiki/Purranque

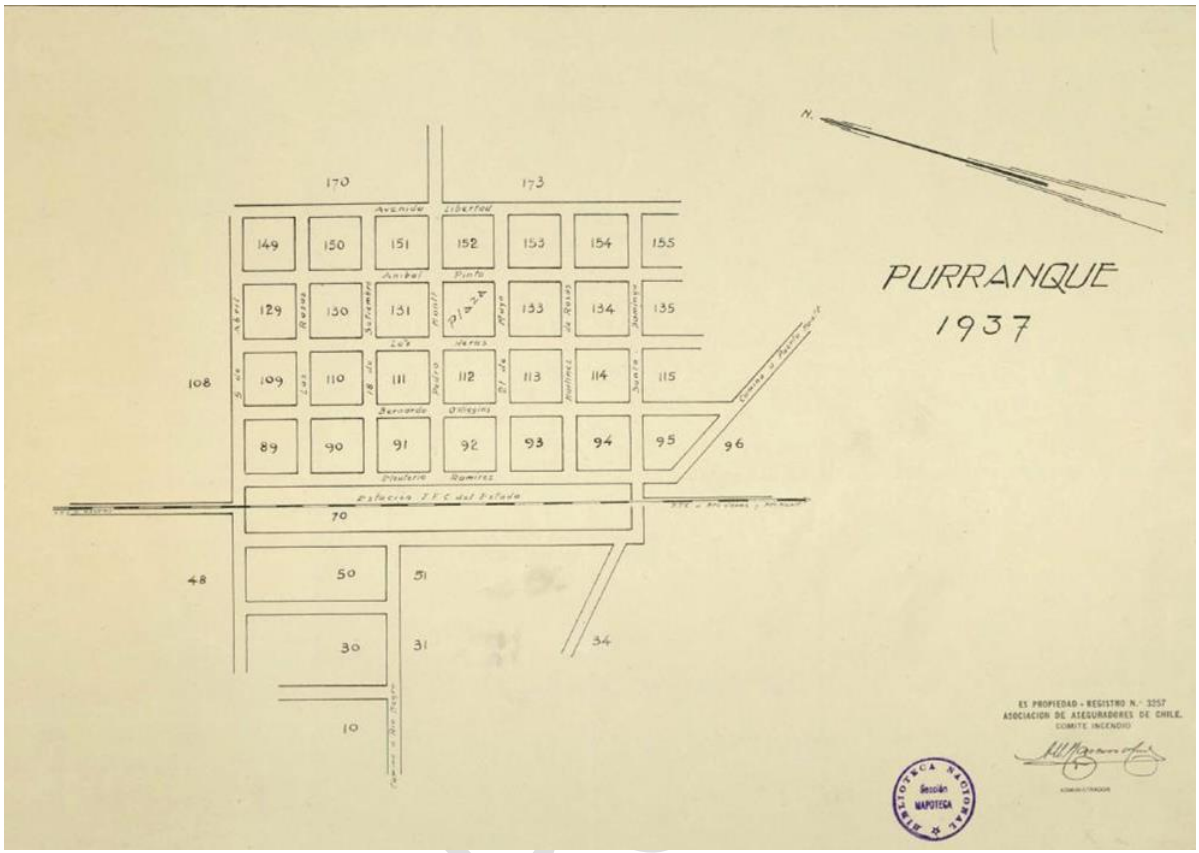
FIGURA N°3-1: Plaza de Armas de Purranque, 1923



Fuente: https://purranqueciudad.wordpress.com

Con respecto a la conformación de Purranque, en el año 1937 (de acuerdo a Plano de Aseguradoras, Purranque 1937, Biblioteca Nacional de Chile, www.bibliotecanacional.cl), la ciudad presentaba una trama regular de damero, conformada por 28 manzanas (4 de las cuales de carácter más irregular emplazadas al sur de la actual calle Santo Domingo). Además se incluye la manzana donde se sitúa la Estación de Purranque, junto con un par de manzanas irregulares en el sector de Crucero, al poniente del área de la Estación (Ver siguiente figura).

FIGURA N°3-2: Plano de Aseguradoras: Purranque 1937

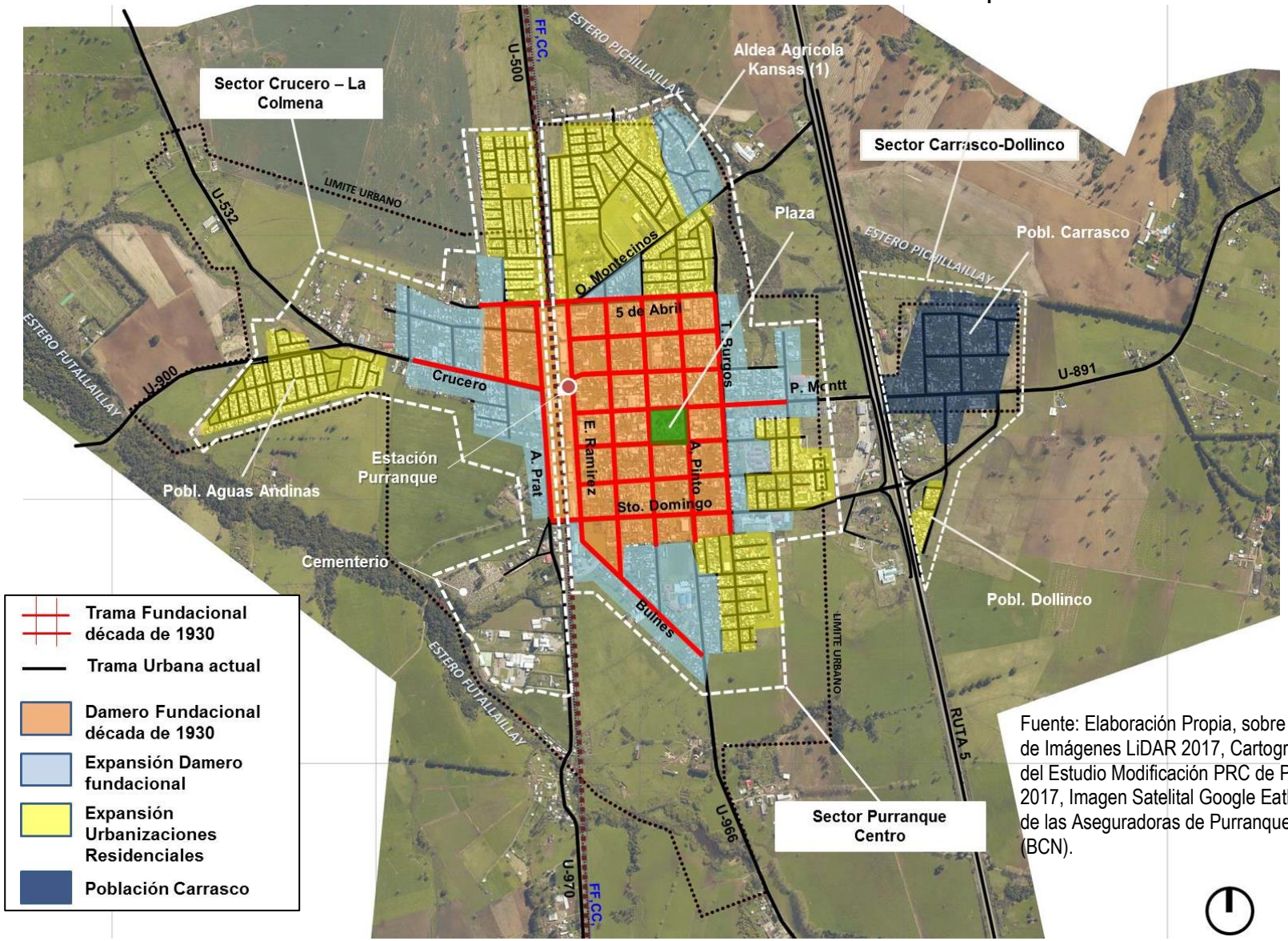


Fuente: Biblioteca Nacional de Chile (www.bibliotecanacional.cl)

Tomando como base el Plano de Aseguradoras de la figura anterior, se procedió a realizar una estimación del crecimiento urbano de esta ciudad, utilizando a su vez, la cartografía base de la presente modificación del Plan Regulador Comunal de Purranque y sus imágenes aéreas (2017). A partir de lo anterior, se reconoció la trama de la ciudad para el año 1937, junto con identificar a través de la trama urbana existente los proceso de urbanización (interpretación de las imágenes áreas y complementadas con imágenes satelitales del programa Google Earth). Los resultados de este análisis se presentan en la siguiente figura:

ANTEPR

FIGURA N° 3-3: Proceso de Urbanización de la ciudad de Purranque



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017, Cartografía Base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017, Imagen Satelital Google Eath y Plano de las Aseguradoras de Purranque 1937 (BCN).

A partir de la figura antes mencionada, es posible estimar que la ciudad de Purranque comenzó a desarrollarse en el lado oriente de la línea del ferrocarril, en lo que hoy se llama Purranque Central. El damero fundacional en 1937 se extendía desde la manzana donde se emplaza la estación de Purranque (entre las actuales calles Arturo Prat y Eleuterio Ramírez) hasta la calle Tomás Burgos, mientras que por el norte se extendía hasta la calle 5 de Abril y por el sur hasta un poco más debajo de la calle Santo Domingo, incluyendo una parte de la calle Bulnes. En tanto, hacia el poniente, se incluía el sector de Crucero, cuyo límite sur es la calle del mismo nombre, mientras por el norte corresponde a la prolongación de 5 de Abril (actual Almirante Latorre).

En las siguientes décadas (1940 a 1960), por lo menos hasta la época de la formulación del Plan Regulador Comunal de Purranque de 1967 (la descripción de este Plan y sus modificaciones se encuentra desarrollado más adelante en el presente capítulo), es posible interpretar una fase de expansión del damero fundacional, que desde el punto de vista morfológico, mantiene en parte la estructura de la ciudad fundacional. Tomando como base la información contenida en el Plano de Zonificación del PRC de Purranque de 1967, es posible plantear que la expansión urbana se registró hacia el sur y oriente, además de una parte al norte de la calle 5 de Abril. En tanto, se identifica un crecimiento hacia el sector de Crucero, que consolida la actual trama de damero irregular presente en el sector hasta la fecha. Al norte de la calle Orlando Montencinos, destaca en este periodo la presencia del loteo “Aldea Agrícola Kansas” (de acuerdo a la información contenida en el Plano de Zonificación del PRC de 1967).

Posteriormente, por lo menos desde la década de 1980, es posible observar que el crecimiento urbano de Purranque es sostenido a través del desarrollo de loteos residenciales, a través de la implementación de programas de viviendas sociales. En el Figura 3-3 es posible apreciar que este tipo de urbanizaciones residenciales se concentran al norte de la ciudad de Purranque, además de los extremos poniente (Sector La Colmena, Villa Aguas Andinas) y al oriente y sur oriente de la misma ciudad.

En el caso del sector oriente de la Ruta 5 Sur, destaca la presencia de la Población Carrasco, con una estructura de damero regular, similar a la presente al interior del área fundacional de Purranque. Esta trama urbana se encuentra reconocida por el PRC de 1967, que lo establece como parte del área urbana comunal. También este sector, se implementa un loteo residencial que corresponde a la Población Dollinco.

La conformación de los loteos y urbanizaciones residenciales, es presentada más adelante en el presente capitulo.

Finalmente, es posible plantear que el crecimiento urbano de Purranque ha sobrepasado el límite generado por el trazado del Ferrocarril, hacia el sector de Crucero-La Colmena. Además, las dinámicas de urbanización se han centrado al norte de la localidad, que es donde se concentra el mayor número de urbanizaciones residenciales. Hacia el oriente y sur de Purranque se aprecia conjuntos residenciales que han tendido a completar la trama de damero, pero con menor intensidad que el caso anterior. En el caso del sector de la población Carrasco se mantiene la trama original del loteo, sin embargo con una tendencia de prolongación hacia el sur, a través de la Población Dollinco.

b. Corte Alto

En el caso de la localidad de Corte Alto su origen se encuentra ligada al desarrollo del ferrocarril hacia el sur del País, lo que se potenció con la construcción del Ramal Corte Alto-Los Muermos[4], que fue terminado en 1940 y funcionó hasta 1982 para el transporte de pasajeros (siguió su funcionamiento hasta 1990 sólo para el transporte de carga). Éste fue conocido en su período de mayor auge como el “ramal de la madera”, debida a

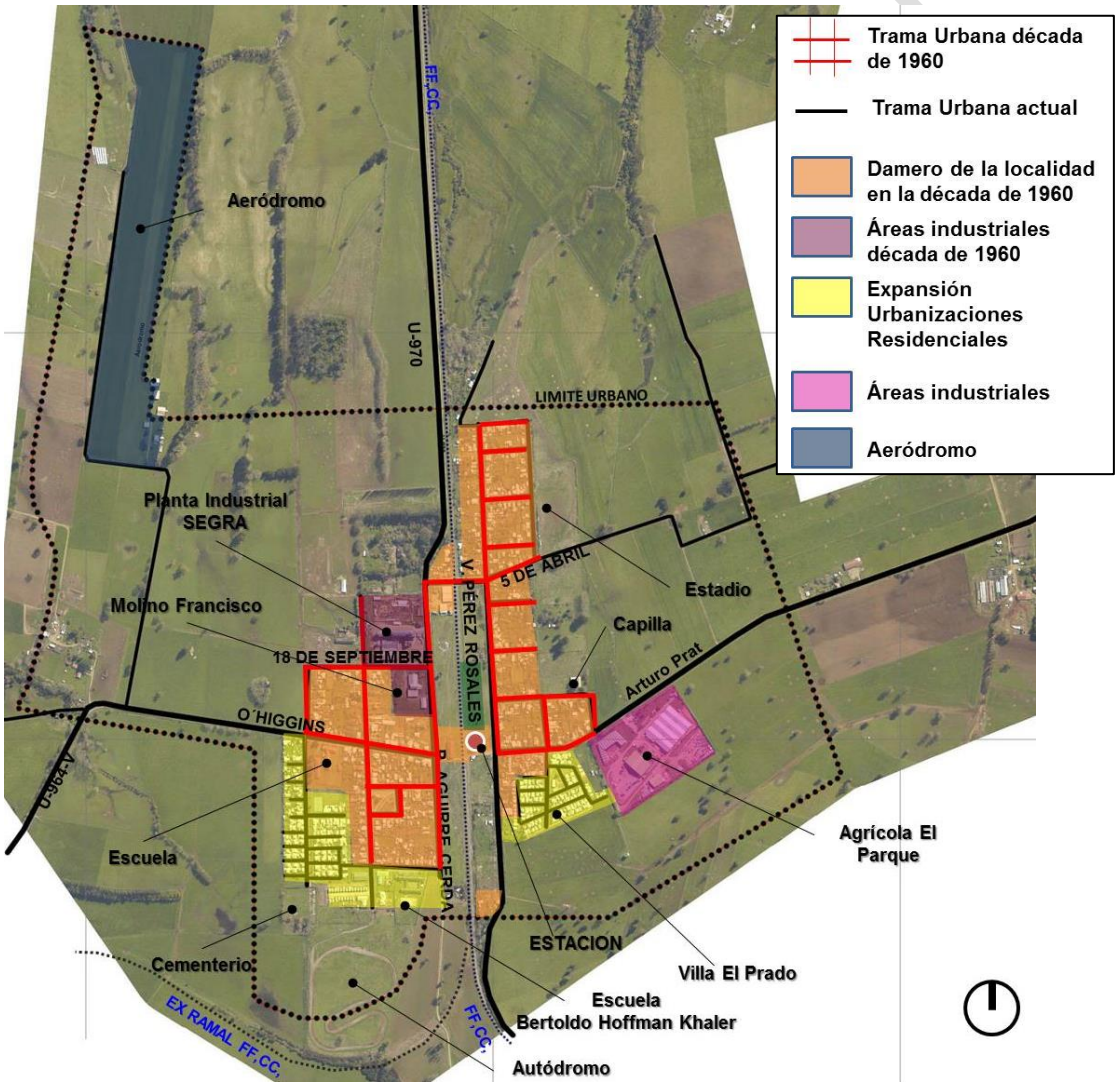
[4] Lobos Poblete, Fernando (2009). «Ramal del sur de Chile. Corte Alto Los Muermos.». XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. VIII Jornadas de Sociología de la Universidad de Buenos Aires.

la intensa actividad forestal que se realizaba en la Cordillera de la Costa, relacionada con las comunas de Fresia y Los Muermos.

De acuerdo a los antecedentes aportados por los vecinos de la localidad[5], el nombre de "Corte Alto" nace con la ampliación de la red del Ferrocarril hacia el Puerto Montt, realizado a principios del siglo XX. Al sur de la actual localidad se presenta una serie de lomas que aumentan la pendiente del terreno, lo que obligó a los constructores del ferrocarril a realizar una zanja para atravesar este cordón de cerros. Esta obra de ingeniería fue conocida posteriormente como "Corte Alto", lo que le dio el nombre a la localidad.

La habilitación del Ramal Corte Alto-Los Muermos implicó potenciar la Estación del Ferrocarril en el sector, donde se instaló una torna mesa y los cambios de vías, para hacer la conexión entre el ramal y la red principal del ferrocarril. De esta estación se generó el desarrollo posterior de Corte Alto.

FIGURA N° 3-4: Proceso de Urbanización de la localidad de Corte Alto



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017, Cartografía Base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017 e Imagen Satelital Google Eath.

[5] Información levantada en el Proceso de participación ciudadana del Estudio de Modificación PRC de Purranque, realzado en Noviembre de 2017 y Enero de 2018. Aporte de vecinos.

Si bien no se cuenta con antecedentes claros del proceso de urbanización de la localidad, es posible plantear que la primera fase de crecimiento corresponde a las manzanas localizadas al oriente de la Estación, a lo largo de la calle Vicente Pérez Rosales. En una segunda fase, ya en los años de 1960 (a partir de la revisión del Plano de Zonificación del PRC de Purranque de 1967), se establece un crecimiento hacia el poniente del sector de la Estación, el que tiene un mayor dinamismo hacia el sur de la calle O'Higgins, junto con la presencia más al norte del Molino San Francisco. En esta época también se registra la presencia del Aeródromo de Corte Alto (Ver figura 3-4, anterior).

Posteriormente, la construcción de industrias en el interior de la localidad, marca su imagen urbana hasta la actualidad (Planta Industrial SEGRA y Agrícola El Parque).

En las últimas décadas, el crecimiento urbano de la localidad al igual que el caso de Purranque, está dominado por el desarrollo de nuevos loteos residenciales, los que se han localizado principalmente hacia el sur-poniente del área urbana, al sur de la calle O´Higgins, además de una parte del sector sur-oriente (Villa El Prado), al sur de la calle Arturo Prat. Además destaca la presencia de nuevos equipamientos (educacionales, de salud y deportivos), que también se han concentrado en el sector sur-poniente.

3.2 IMAGEN DEL MEDIO URBANO Y ARQUITECTÓNICO

3.2.1. Estructura Urbana

A. Purranque

La ciudad de Purranque es el mayor centro poblado de la comuna, además de su capital. Junto a Corte Alto, forma parte de las áreas urbanas vigentes presentes dentro de la comuna, establecidas por el Plan Regulador de Purranque de 1967.

La estructura urbana (o trama urbana) es fundamentalmente regular al interior de la ciudad, especialmente en su área fundacional, que nacen del sector de la Estación de Purranque. Esta trama en forma de cuadricula, configura manzanas cuadradas de aproximadamente 120 metros de ancho.

La trama se vuelve más irregular en la medida que se avanza hacia los bordes de la ciudad, siendo determinada principalmente por el trazado de la Línea del Ferrocarril y por la Ruta 5 Sur, además por la presencia de loteos residenciales, que han atomizado el tamaño de las manzanas.

La gran actividad registrada en torno al transporte ferroviario desde principios del siglo XX determinó que el crecimiento de la ciudad se desarrollara principalmente hacia el oriente del ferrocarril hacia la carretera longitudinal sur (hoy Ruta 5 Sur) ya que este actuaba como barrera funcional. La disminución de esta actividad de las últimas décadas facilitó los cruces y se produce el crecimiento urbano hacia el poniente, a través de la implementación de nuevos conjuntos de vivienda económica.

La Ruta 5 Sur en su trazado separa el área central de Purranque del sector de la Población Carrasco, emplazada al oriente de esta vía. Esta situación se vio extremada con la habilitación de esta carretera como autopista en el año 2002, que implico la consolidación de esta vía como barrera funcional, ya que cortó la continuidad de Av. Pedro Montt hacia el sector de la Población Carrasco (ver siguiente figura).

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-5: Pasada vehicular y peatonal entre Purranque Centro y Población Carrasco

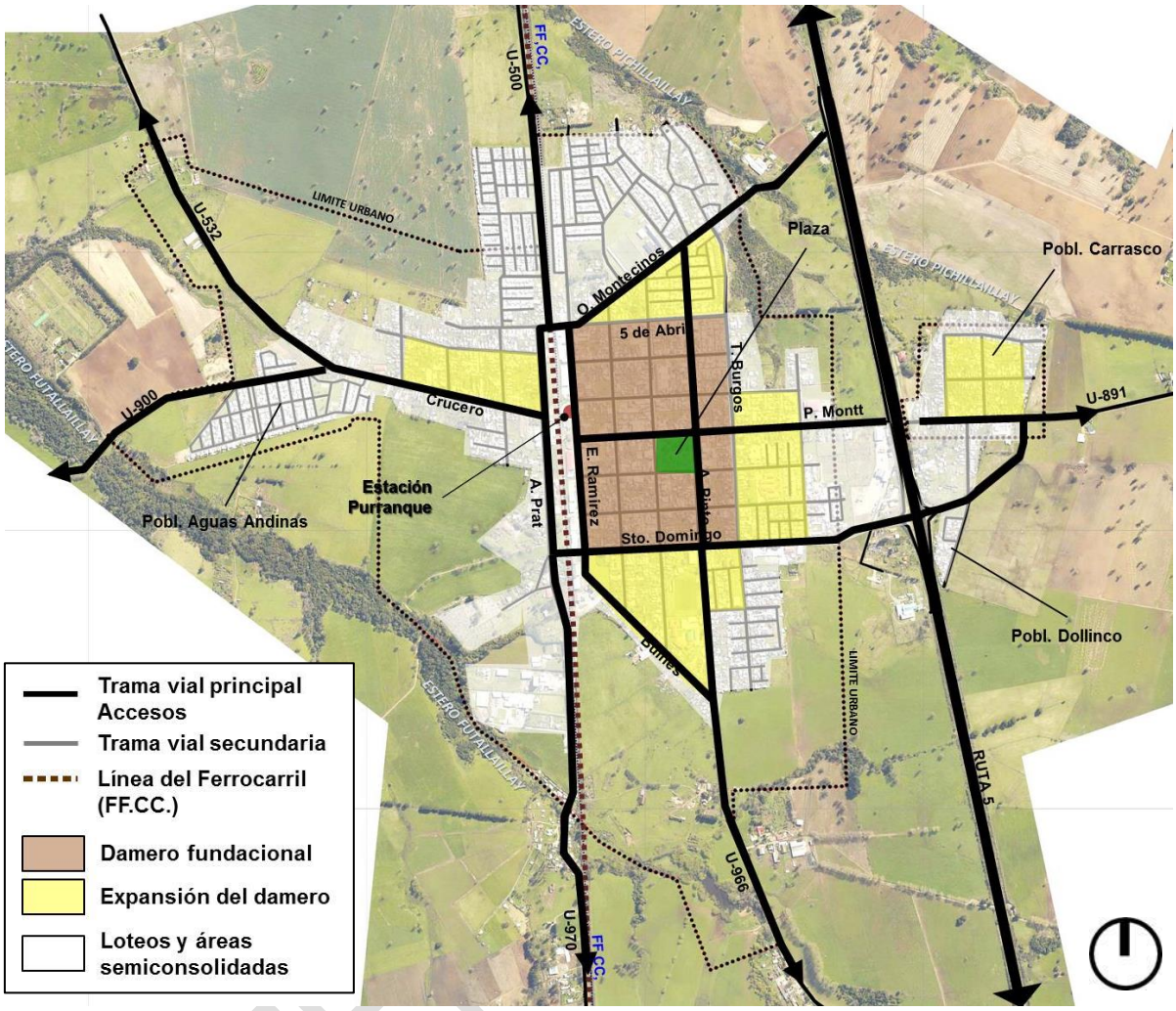
Fuente: Street View, Google Earth

Por otro lado, la línea del ferrocarril también presenta una condición de barrera interna de la ciudad, que históricamente ha determinado su borde poniente. No obstante, esta condición es sobrepasada a lo largo de la calle Crucero, donde el crecimiento de la ciudad se ha realizado hacia el poniente, ocupando el sector de Crucero-La Colmena, es decir, el acceso poniente de la ciudad.

Lo antes expuesto, configura la conformación de tres segmentos o sectores dentro del contexto de Purranque: el sector de la Población Carrasco y la Población Dollinco, ubicado al oriente de la Ruta 5; el sector Central, ubicado entre la Ruta 5 y el ferrocarril; el sector Crucero-La Colmena ubicado al poniente de la línea del ferrocarril. En el caso de la población Dollinco, es necesario mencionar que se encuentra en la actualidad en área rural.

Estas barreras tienen pocos lugares de cruce: la línea férrea cuenta con dos pasadas vehiculares autorizadas (5 de Abril y Santo Domingo) y varias pasadas peatonales de hecho en casi cada calle del damero central, otorgando continuidad funcional a los movimientos peatonales. La Ruta 5 en cambio sólo tiene un cruce vehicular y peatonal (Santo Domingo) y un cruce peatonal adicional en Pedro Montt (ver siguiente figura).

FIGURA N° 3-6: Estructura Urbana Purranque Centro



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017, Cartografía Base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017

Considerando la figura anterior, se distinguen los siguientes sectores:

- Purranque Centro:
  - El sector de **Purranque Centro**, entre la línea del ferrocarril y la Ruta 5 Sur, es dominado por la estructura de damero del área fundacional de la ciudad (ver figura anterior), que presenta una trama con vías ortogonales y manzanas. Esta trama se expande en dirección al norte, este y sur, perdiendo gradualmente su conformación original y dando lugar a manzanas de distintas dimensiones. Las subdivisiones prediales en el damero central que varían entre los 240 m2 y 500 m2, llegando en algunos casos a los 2.000 m2 aproximadamente[6]. Fuera del damero, en los loteos más recientes, las

[6] La subdivisión predial existente difiere de la condición normativa establecida por el PRC de Purranque vigente en el área central de la ciudad, como es el caso de la Zona Especial de Centro Cívico con una norma de subdivisión predial mínima de 500 m2, mientras que la Zona Residencial Existente es de 240 m2. Esta discrepancia normativa se debe principalmente al hecho de que algunos sectores del centro de la ciudad se subdividieron con anterioridad a la entrada en vigente del PRC de 1967 y sus modificaciones. Por tanto, los tamaños prediales existentes pueden diferir de las nomas de subdivisión predial mínima (como complemento ver Capitulo 11 de la presente Memoria, con respecto a al descripción del Plan Regulador Comunal de Purranque de 1967 y sus modificaciones.

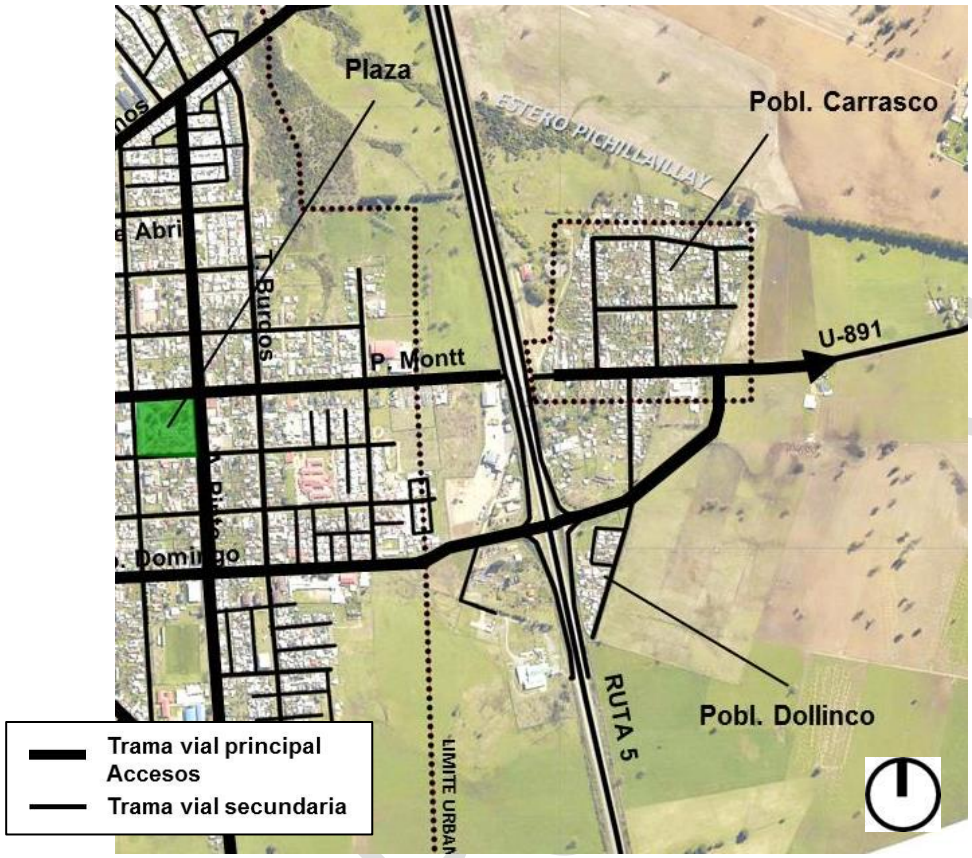
subdivisiones prediales son más atomizadas y por consiguiente tienen una mayor densidad poblacional. Estos loteos coinciden con las áreas menos consolidadas del sector.

- Al norte de la calle Orlando Montecinos, se presenta una mayor intensidad de usos de suelo, dado la mayor presencia de loteos residenciales (como se expone más adelante en el presente capitulo), con predios cuya subdivisión varía entre los 110 m2 y 120 m2 en promedio.
- Por otro lado, en la intersección de las calles Santo Domingo con Tomás Brugos, existen cuatro bloques de viviendas colectivas (edificios de departamentos), que poseen una altura de 4 pisos, los cuales destacan con su altura por sobre el resto de la trama urbana.
- En las manzanas más periféricas se pueden observar subdivisiones prediales mayores, especialmente hacia el poniente (en dirección a la Ruta 5 Sur), además hacia el sur del área urbana. Este tipo de subdivisión predial es específica de un modo de vida de carácter más rural, donde en el mismo lote coexisten la casa principal, construcciones anexas como bodegas, cultivos y animales de granja, además de actividades productivas. Esto último se registra en las proximidades de la Ruta 5 Sur, además del extremo sur-poniente, próximo a la línea del Ferrocarril, a lo largo de la continuación hacia el sur de la calle Arturo Prat (ruta U-970).

- Poniente Crucero-La Colmena:
  - El sector **Poniente Crucero-La Colmena** se organiza en torno al camino Crucero (ruta U-900), junto con la ruta U-532 (ver figura 10-6), incluyendo a la Villa Aguas Andinas. Estas vías corresponden a los accesos principales a la ciudad desde el poniente. De estas vías se desprenden vías menores, que configuran una trama semi-ortogonal.
  - A pesar de su conformación casi regular, la estructura urbana del sector poniente, tiene varios problemas de conexión interna y externa. Se constata la existencia de varias vías locales que terminan en callejones sin salida, la falta de circuitos vehiculares, como por ejemplo en el caso de la Villa Aguas Andinas, que tiene un solo acceso (Calle Río Petrohue). Por otro lado, la vinculación de este sector con el área central de la ciudad se realiza por dos cruces vehiculares a través de la línea del ferrocarril
  - En relación a la vinculación de este sector con el centro de la ciudad, destaca la existencia de sólo dos accesos vehiculares (por las calles 5 de Abril y Santo Domingo) y dos peatonales de carácter espontaneo, una oficial autorizado por la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE) en 2016 y otra de carácter espontaneo, a través de la manzana de la Estación (entre Arturo Prat y Eleuterio Ramírez)
  - Como se detalla más adelante en el presente capítulo, la subdivisión predial en algunos sectores residenciales, puede variar entre 100 m2 y 110 m2 en los casos más extremos. No obstante en la mayoría de las urbanizaciones residenciales se aprecian tamaños prediales mayores, que varían entre los 120 m2 y 150 m2 (como es el caso de la Villa Aguas Andinas). En los loteos adyacentes al trazado del ferrocarril, la dimensión de las manzanas crece, así como su valor de la subdivisión predial (entre 300m² y 2.000m²) y la densidad poblacional disminuye.
  - El sector Población Carrasco y la Población Dollinco, tienen como principales accesos la vía U-891 y la entrada de la Ruta 5 Sur (que se prolonga hacia el interior de la ciudad de Purranque, a través de la calle Santo Domingo. En tanto, tal como se mencionó anteriormente, esta ruta interrumpe la continuidad de la calle Pedro Montt (Ver siguiente figura).

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-7: Estructura Urbana Población Carrasco y Población Dollinco



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017, Cartografía Base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017

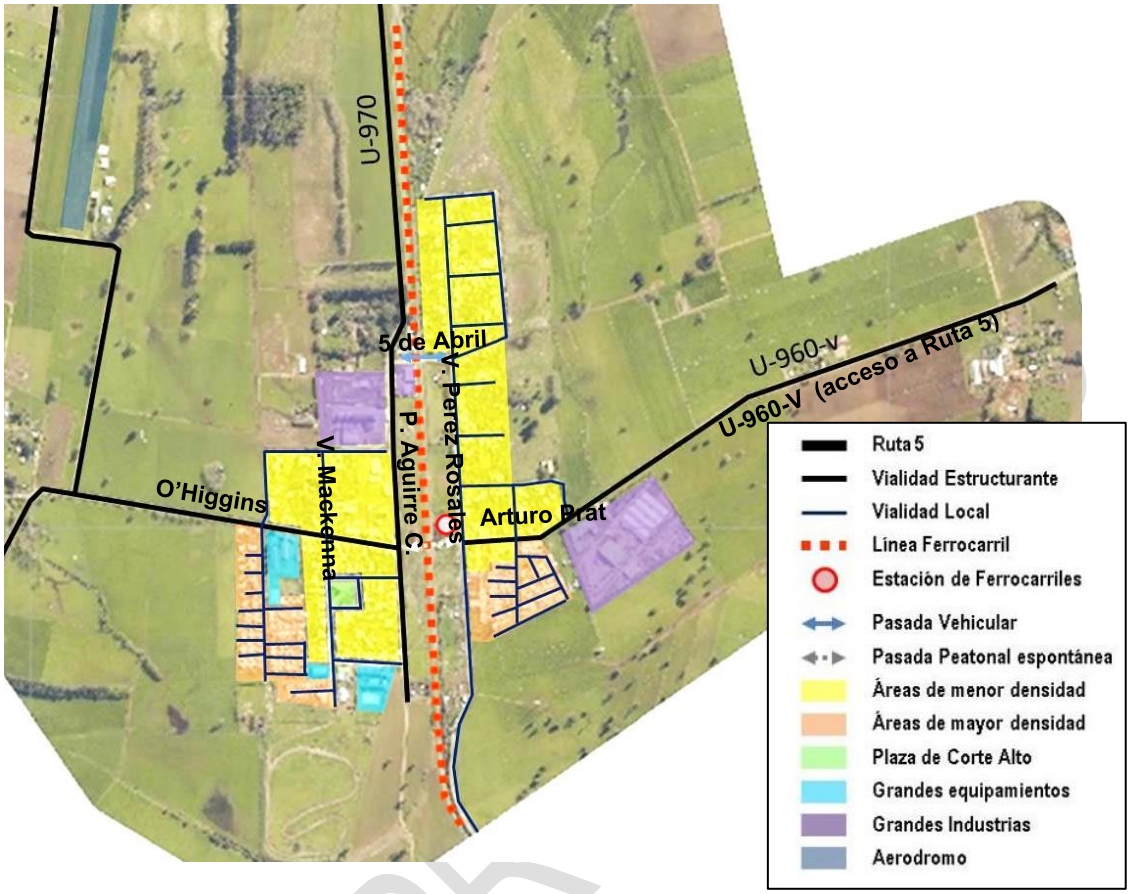
- En el lado norte de la U-891 (en el sector de la población Carrasco), se observa la existencia de una trama casi regular, como una extensión de la trama fundacional de Purranque central (calle O'Higgins). Esta trama genera 3 manzanas semi-regulares que tienen un mayor nivel de que las manzanas en su entorno. Hacia el sur de la ruta U-891, sólo destaca la subdivisión predial conformada por la Población Dollinco.

B. Corte Alto

En el caso de la localidad de Corte Alto su estructura urbana es caracterizada por el trazado del ferrocarril, la manzana central vinculada con la Estación y su relación con las vías de acceso, además de los loteos residenciales.

La línea del ferrocarril divide las áreas consolidadas de la localidad en dos sectores principales, localizados al poniente y norte de la misma. En el centro de la localidad y del área urbana vigente, destaca la presencia de la manzana donde se emplaza la Estación de Corte Alto (Ver siguiente figura).

FIGURA N° 3-8: Estructura Urbana Corte Alto



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017, Cartografía Base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017

En relación a los accesos, Corte Alto posee tres (ver figura anterior). El primero corresponde a la calle Arturo Prat (ruta U-964-V) que corresponde al acceso desde la Ruta 5 Sur. El segundo acceso corresponde a la ruta U-970 que corresponde al camino hacia la ciudad de Purranque, que en el interior de la localidad pasa a llamarse Pedro Aguirre Cerda. El tercero corresponde a la calle O'Higgins, que corresponde a la continuación de la ruta U-964-V hacia el poniente, que a su vez permite el acceso hacia el Aeródromo de Corte Alto.

Con respecto a esta estructura de conectividad, destaca la situación de la manzana central de la Estación, interrumpe la continuidad de la calle Arturo Prat con respecto a la calle O´Higgins.

La trama urbana más relevante corresponde a una estructura de damero regular, localizada en ambos costados de la línea del ferrocarril. Al oriente está conformado por ocho manzanas, localizadas a lo largo de la calle Vicente Pérez Rosales. Hacia el poniente se distinguen tres grandes manzanas regulares, al norte de O´Higgins. Al sur de esta calle la estructura urbana tiende a reducirse, pero mantiene un estructura regular entorno a la plaza de la localidad (frente a cale Vicuña Mackenna).

En los sectores donde se concentran loteos residenciales, es decir, al sur y sur-poniente del área urbana, se presenta una trama urbana regular, pero con un menor tamaño de manzanas y de predios, con una mayor densidad.

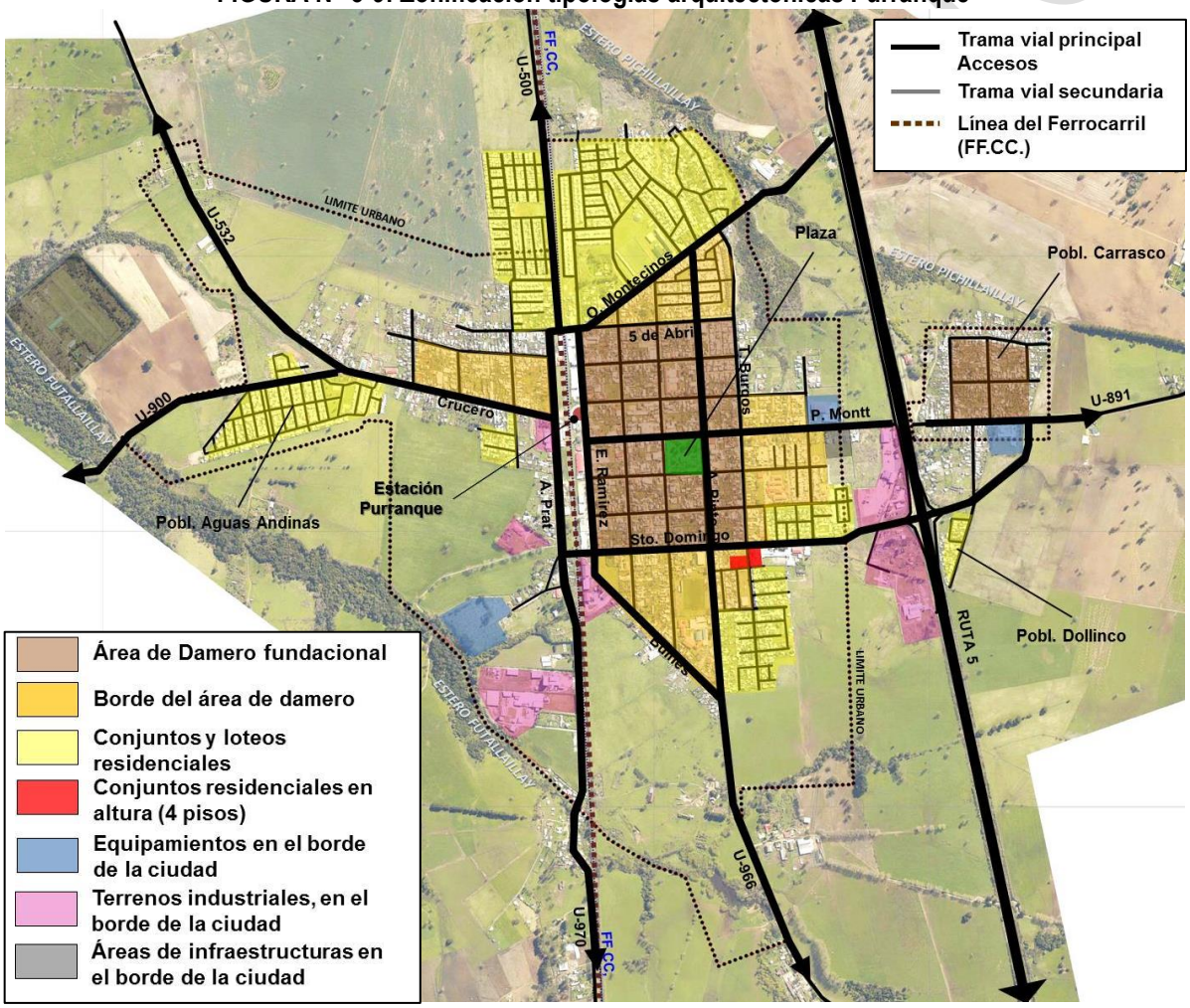
Se identifican en la localidad grandes lotes correspondientes a conjuntos industriales, como es el caso del Molino San Francisco, la Planta Industrial SEGRA y la Agrícola El Parque. Además destaca la concentración de equipamientos educacionales, de salud y deportivos en el extremo sur poniente de la localidad.

3.2.2. Tipologías Arquitectónicas

A. Purranque.

La ciudad de Purranque presenta un predominio de construcciones no superiores a dos pisos de altura, las que se encuentran determinadas por distintos tipos de tramas urbanas presentes en su territorio, salvo por la presencia de cuatro edificios de departamentos localizados en la intersección de las calles Santo Domingo y Tomás Burgos, los que presentan una altura de 4 pisos (ver siguiente figura).

FIGURA N° 3-9: Zonificación tipologias arquitectónicas Purranque



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017, Cartografía Base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017

a. *Área damero fundacional*

- En el área del damero fundacional de la ciudad, la trama regular de sus calles y manzanas dominan la estructura de este sector, con construcciones con sistemas de agrupamientos pareados y continuos principalmente, donde predomina la baja intensidad de utilización de algunos predios.

- Los predios presentan diversos tamaños[7], que varían entre los 240 m² y 500 m2, llegando en algunos casos hasta los 2000 m². Las alturas de las edificaciones son variables, con un predominio de hasta dos pisos. Sin embargo, algunos edificios como la Municipalidad, equipamientos y casonas, tienden a superar el promedio de las construcciones en un piso y más (ver siguiente figuras)

FIGURA N° 3-10: Ejemplo de casas en el damero fundacional: 2 y 3 pisos

Fuente: Infracon S.A.

- Por otro lado, destaca la presencia de varios tipos de marquesinas en las casas localizadas en la trama fundacional. A continuación se muestran algunos ejemplos encontrados (Ver siguientes figuras).

[7] La subdivisión predial existente difiere de la condición normativa establecida por el PRC de Purranque vigente en el área central de la ciudad, como es el caso de la Zona Especial de Centro Cívico con una norma de subdivisión predial mínima de 500 m2, mientras que la Zona Residencial Existente es de 240 m2. Esta discrepancia normativa se debe principalmente al hecho de que algunos sectores del centro de la ciudad se subdividieron con anterioridad a la entrada en vigente del PRC de 1967 y sus modificaciones. Por tanto, los tamaños prediales existentes pueden diferir de las nomas de subdivisión predial mínima (como complemento ver Capitulo 11 de la presente Memoria, con respecto a al descripción del Plan Regulador Comunal de Purranque de 1967 y sus modificaciones.

FIGURA N° 3-11: Ejemplo de varios tipos de marquesinas en Purranque Parte 1

Fuente: Infracon S.A.

FIGURA N° 3-12: Ejemplo de varios tipos de marquesinas en Purranque Parte 2 (frente al Teatro de Purranque)

Fuente: Infracon S.A.

b. <u>Área borde del damero fundacional y otros conjuntos residenciales semi regulares</u>

- El área que bordea el sector central de la ciudad presenta manzanas semi regulares de las mismas características, pero con terrenos orientados principalmente a usos residenciales, donde destaca la

presencia de loteos con una mayor densidad, subdividiendo la manzana original. En cuanto a las alturas, estas no superan los dos pisos (ver siguiente figura).

FIGURA N° 3-13: Ejemplo de casas en el área de borde del damero fundacional – 2 pisos

Fuente: Infracon S.A.

c. Conjuntos residenciales en Altura (4 pisos).

- En el borde del damero fundacional de la ciudad, se emplazan en la intersección de las calles Santo Domingo con Tomás Burgos, un conjunto de viviendas colectivas de 4 pisos. Este conjunto presenta cuatro edificios emplazados en ambos costados de Tomás Burgos (ver siguiente figura)

FIGURA N° 3-14: Conjunto de viviendas colectivas de 4 pisos (Santo Domingo con Tomás Burgos)

Fuente: Infracon S.A.

d. Conjuntos y loteos residenciales más recientes

- Las áreas de mayor densidad corresponden a los loteos residenciales desarrollados en los extremos de la ciudad, especialmente en el sector norte de la calle Osvaldo Montecinos, además de la Villa Aguas Andinas. Estos presentan subdivisiones prediales que varían entre los 100 m2 y 150 m2 aproximadamente, en las áreas con mayor densidad. Como complemento se presenta a continuación algunos ejemplos (Ver siguientes figuras).

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-15: Ejemplo de loteos residenciales más recientes, al norte de la calle Osvaldo Montecinos

Fuente: Infracon S.A.

FIGURA N° 3-16: Ejemplo de loteos residenciales más recientes, al poniente de ruta U-500

Fuente: Infracon S.A.

FIGURA N° 3-17: Ejemplo de loteos residenciales más recientes, Villa Aguas Andinas.

Fuente: Infracon S.A.

e. *Áreas de transición entre el urbano y el rural*

- En algunas zonas más periféricas de la ciudad, se presentan sectores de una trama regular semi consolidada, que presenta una menor intensidad de utilización del suelo. Estas áreas presentan usos residenciales, pero que mantienen actividades agropecuarias. La subdivisión predial es variable, con terrenos que van desde los 300 m^2 hasta los 2.500 m^2, aproximadamente. Las alturas de las construcciones son de un piso, con algunas excepciones de dos pisos.

f. *Equipamientos e industrias*

- Corresponden a predios de grandes dimensiones, ocupados por actividades productivas o equipamientos. Usualmente tienen hasta dos pisos, pero pueden llegar hasta entre los 3 o 4 pisos (ver siguiente figura).

FIGURA N° 3-18: Ejemplo de edifciacion industrial ubicada en Purranque: Molino San Pedro

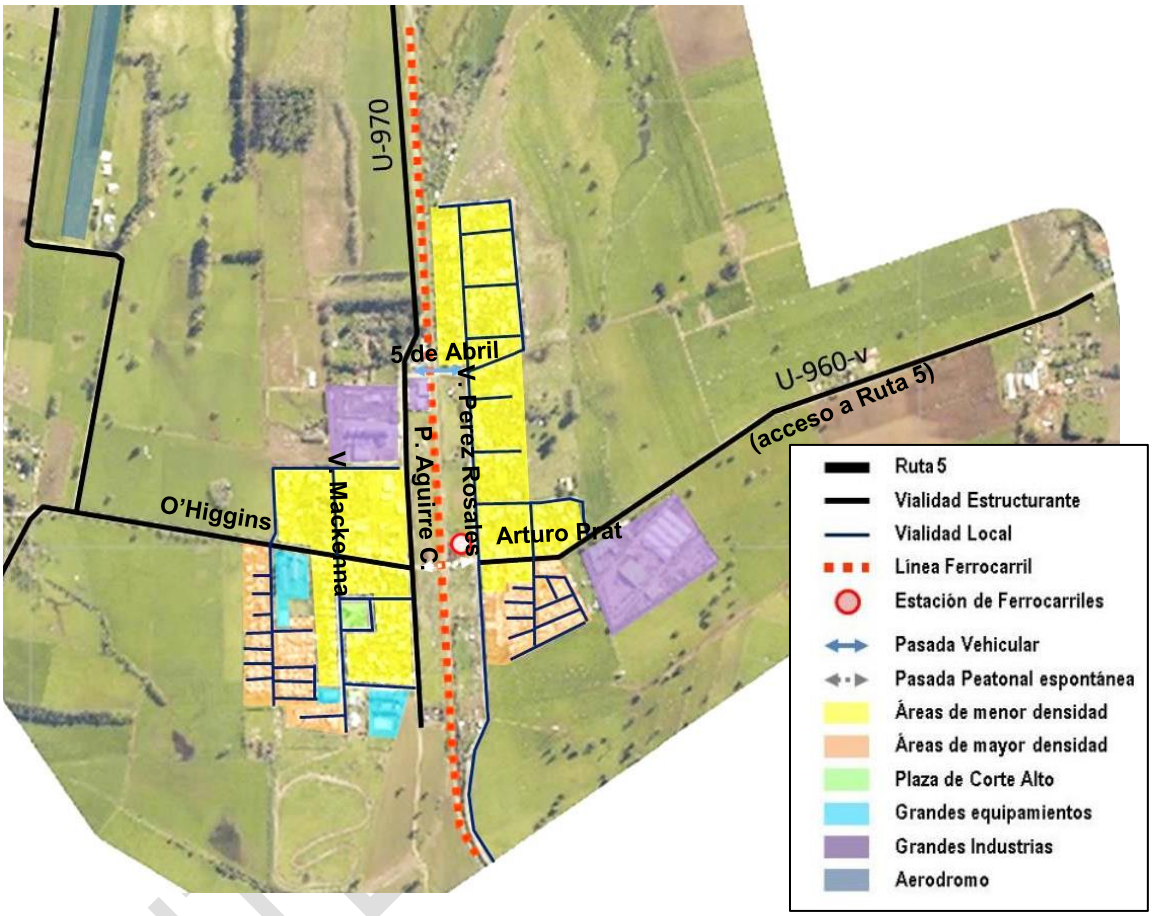
Fuente: Infracon S.A.

ANTEPROYECTO

B. Corte Alto.

La localidad de Corte Alto presenta un predominio de construcciones no superiores a dos pisos de altura, salvo por edificaciones orientadas a usos industriales (ver siguiente figura). En este sentido, la trama urbana responde a esta distinción, definiendose asociadas distintos tipos de construcciones.

FIGURA N° 3-19: Estructura Urbana Corte Alto: Tipologias de trama urbana.

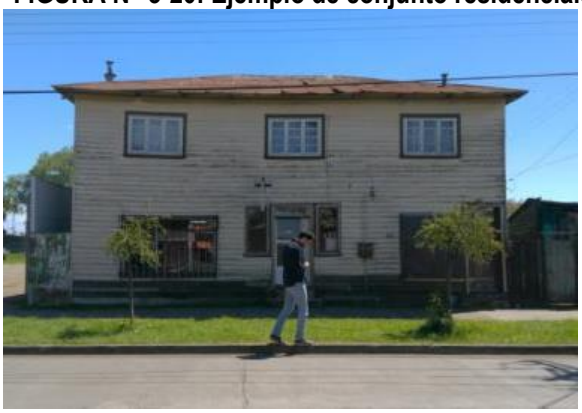


Fuente: Elaboración propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017, Cartografía Base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017

a. *Conjuntos residenciales semi-regulares de menor densidad poblacional*

- Corresponde a los sectores de trama regular localizados en ambos costados de la manzana donde se emplaza la Estación de Corte Alto. El primer sector comprende las manzanas localizadas a lo largo de la calle Vicente Pérez Rosales, mientras que el segundo se localiza a lo largo de la calle O´Higgins, extendiéndose hacia el sur, hasta la plaza de la localidad, aproximadamente (identificados en color amarillo en la figura anterior).
- Los terrenos se encuentran orientados principalmente a usos residenciales, con uno o dos pisos de altura, con sistemas de agrupamientos aislados y continuos principalmente, donde predomina la baja intensidad de utilización de algunos predios. En su mayoría los predios varían entre los 500 m2 y 800 m2, con algunas excepciones con entre 200 m2 y 300 m2 (ver siguiente figura).

FIGURA N° 3-20: Ejemplo de conjunto residenciales semi-regulares y de menor densidad poblacional



Fuente: Infracon S.A.

b. *Conjuntos residenciales semi-regulares de mayor densidad poblacional*
   - Son conjuntos de uso esencialmente residencial. Se destacan por sus manzanas de reducidas dimensiones y por una mayor densidad en la ocupación de suelo. Sus construcciones tienen uno o dos pisos, se emplazan según sistemas de agrupamientos pareados y continuos, entre 100 m2 y 150 m2 aproximadamente (ver siguiente figura, con ejemplo de loteo residencial.

FIGURA N° 3-21: Ejemplo de conjunto residencial de mayor densidad poblacional, pasaje A. Kem, frente a calle Vicuña Mackenna.

Fuente: Infracon S.A.

c. *Grandes equipamientos*
   - Corresponden a predios de grandes dimensiones, ocupados por equipamientos. Usualmente tienen hasta dos pisos, como se ejemplifica en la siguiente figura:

FIGURA N° 3-22: Ejemplo de equipamiento educacional: Escuela Bertoldo Hoffman Khaler

Fuente: Infracon S.A.

d. Grandes industrias

- Corresponden a predios de grandes dimensiones, ocupados por actividades productivas presentes en el interior del área urbana de Corte Alto. Las alturas de edificación tienden a ser mayores que las presentes en su contexto urbano inmediato (que no supera los dos pisos). En el caso del Molino San Francisco la altura de edificación llega a los cuatro pisos, aproximadamente 10 metros (ver figura 3-22), en tanto, en el caso de la Planta Industrial SEGRA se supera dicha altura, que llega fácilmente a los 8 pisos, equivalente a 20 metros aproximadamente (ver figura 3-23), mientras que los galpones industriales de la empresa Agrícola El Parque, alcanzan a los 10 metros de altura, aproximadamente (ver figura 3-24).

FIGURA N° 3-23: Ejemplo de construcción industrial ubicada en Corte Alto: Molino San Francisco

Fuente: Infracon S.A.

FIGURA N° 3-24: Ejemplo de construcción industrial ubicada en Corte Alto: Planta Industrial SEGRA

Fuente: Infracon S.A.

FIGURA N° 3-25: Ejemplo de construcción industrial ubicada en Corte Alto: Agrícola El Parque

Fuente: Infracon S.A.

3.2.3. Espacio Público

A. Purranque

En Purranque el espacio público más significativo corresponde a su Plaza de Armas, la cual concentra en su centro la Municipalidad y en sus alrededores algunos de los principales equipamientos, servicios y comercio de la ciudad. Además de la plaza central se pueden encontrar otras plazas de menor dimensión dispersas por la ciudad. Algunas de las plazas están habilitadas como áreas verdes, otras con juegos para niños (ver siguiente figura del sector central de Purranque).

FIGURA N° 3-26: Plaza de Purranque y bandejones del damero fundacional

Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017, Estudio Modificación PRC de Purranque 2017

Otro elemento importante en la imagen de la ciudad de Purranque son los anchos de los bandejones presentes a lo largo de las calles ubicadas en el damero fundacional. Estos bandejones están usualmente habilitados como áreas verdes, algunos con ciclovías (ver siguiente figura).

FIGURA N° 3-27: Ciclovia en la U-90

Fuente: Street View, Google Earth

En relación del resto de las áreas verdes de la ciudad, estas se presentan principalmente vinculadas con los loteos de viviendas, derivadas de las exigencias de este tipo de superficies dentro de los proyecto de urbanización, correspondientes a cesiones establecidas por Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

B. Corte Alto

En Corte Alto destaca la presencia de la Plaza de la localidad, emplazada en el sector sur-poniente de la loicalidad, en la intersección de las calles Vicuña Mackenna y Manuel Rodriguez, la que corresponde al principal espacio público de la localidad. Junto a lo anterior, se presenta también una plaza de menores dimensiones, al centro del área mas consolidad de la localidad (ver siguiente figura).

FIGURA N° 3-28: Plaza de Corte Alto

Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017, Estudio Modificación PRC de Purranque 2017

Por otro lado, destaca al sur de la Estación de Corte Alto, la reciente habilitación de una plaza lineal a lo largo de la calle Vicente Pérez Rosales, la cual ocupa los terrenos donde se emplazaba un campamento de viviendas de emergencia. Este fue erradicado, aprovechando el terreno para su habilitación como área verde.

En el resto de la manzana de la Estación de Purranque no se presentan áreas verdes consolidadas, sin embargo, dada la disponibilidad de suelo, una parte del mismo pudiese destinarse a este tipo de usos de suelo.

En Corte Alto también se pueden encontrar bandejones anchos a lo largo de las calles más importantes, como es el caso de Barros Arana, que posee una franja de área verde dentro del perfil de la vía, de 10 metros de ancho aproximadamente (ver figura 10-28). Otra área verde relevante la constituye la plaza localizada al interior de la Villa El Prado, al sur-oriente de la localidad, frente a la calle Philippi.

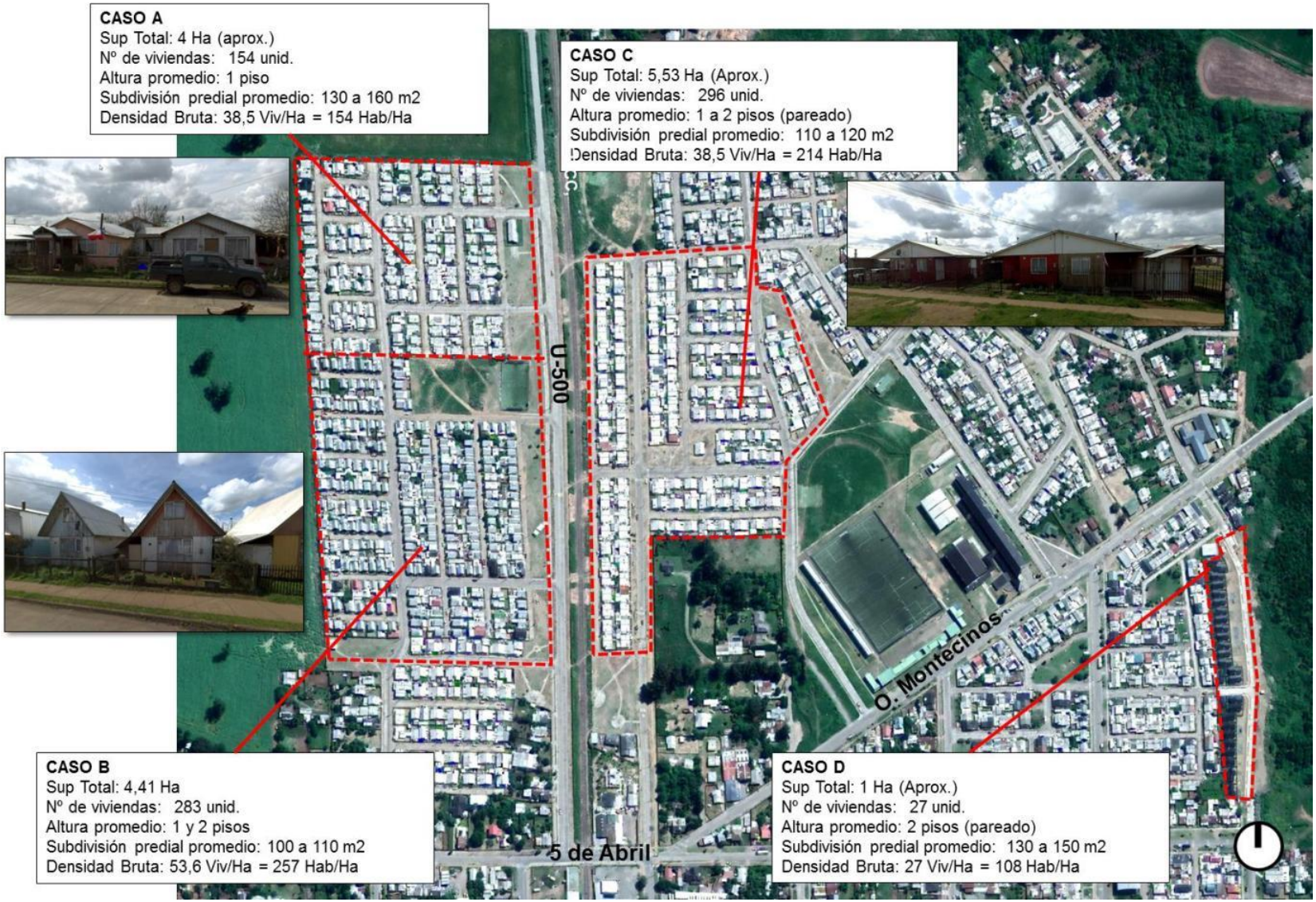
3.2.4. Caracterización de requerimientos de densidades y normas urbanísticas.

Como complemento al análisis realizado en los puntos anteriores, a continuación se presenta una estimación de las condiciones urbanísticas presentes en los principales conjuntos y/o loteos residenciales existentes dentro de las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto.

El objetivo es realizar una estimación de los rangos de subdivisión predial mínima, alturas de edificación y densidades brutas máximas presentes dentro de loteos residenciales. En este análisis se tomaron como muestra, los conjuntos residenciales que presentan una mayor intensidad de utilización del suelo (menor tamaño predial y mayor densidad.

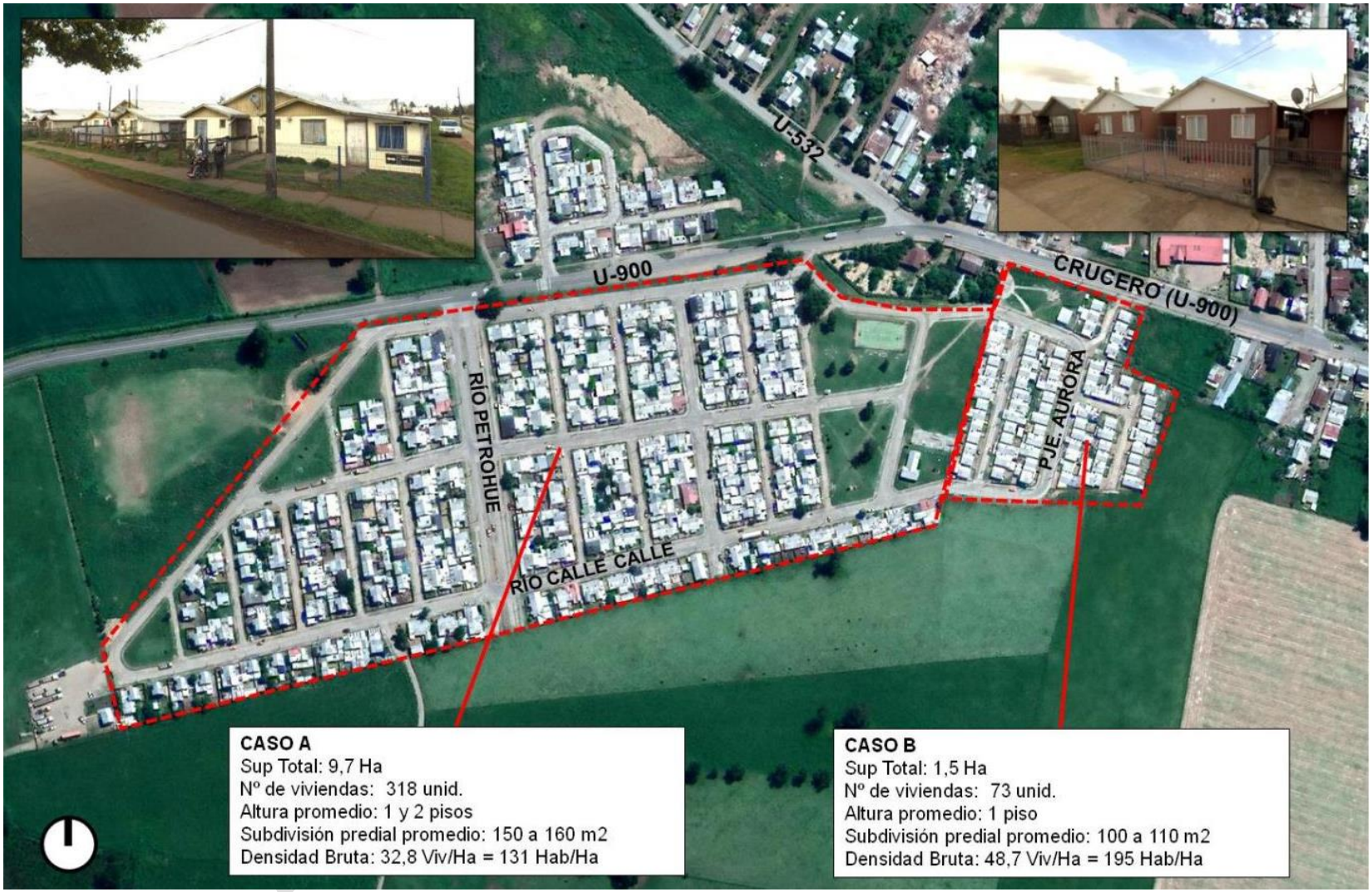
La construcción de este análisis se realizó sobre la base de las imágenes satelitales del programa Google Earth y sistema de cuantificación de superficie. Los resultados se presentan a continuación en las siguientes figuras:

FIGURA N° 3-29: Purranque 01: Estimación de condiciones urbanísticas sector norte



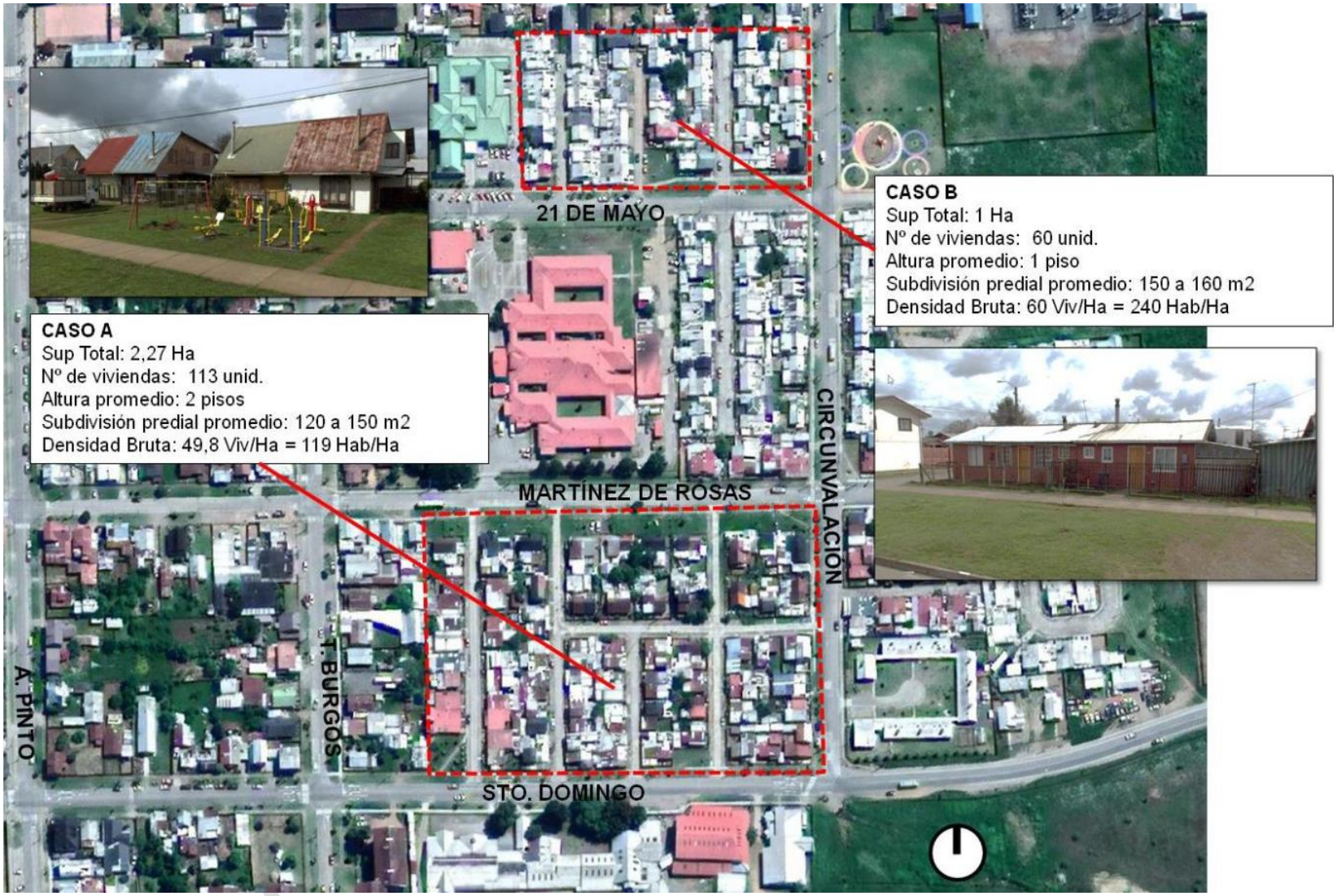
Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de imágenes satelitales programa Google Earth.

FIGURA N° 3-30: Purranque 02: Estimación de condiciones urbanísticas sector Villa Aguas Andinas



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de imágenes satelitales programa Google Earth.

FIGURA N° 3-31: Purranque 03: Estimación de aplicación de condiciones urbanísticas sector centro-oriente



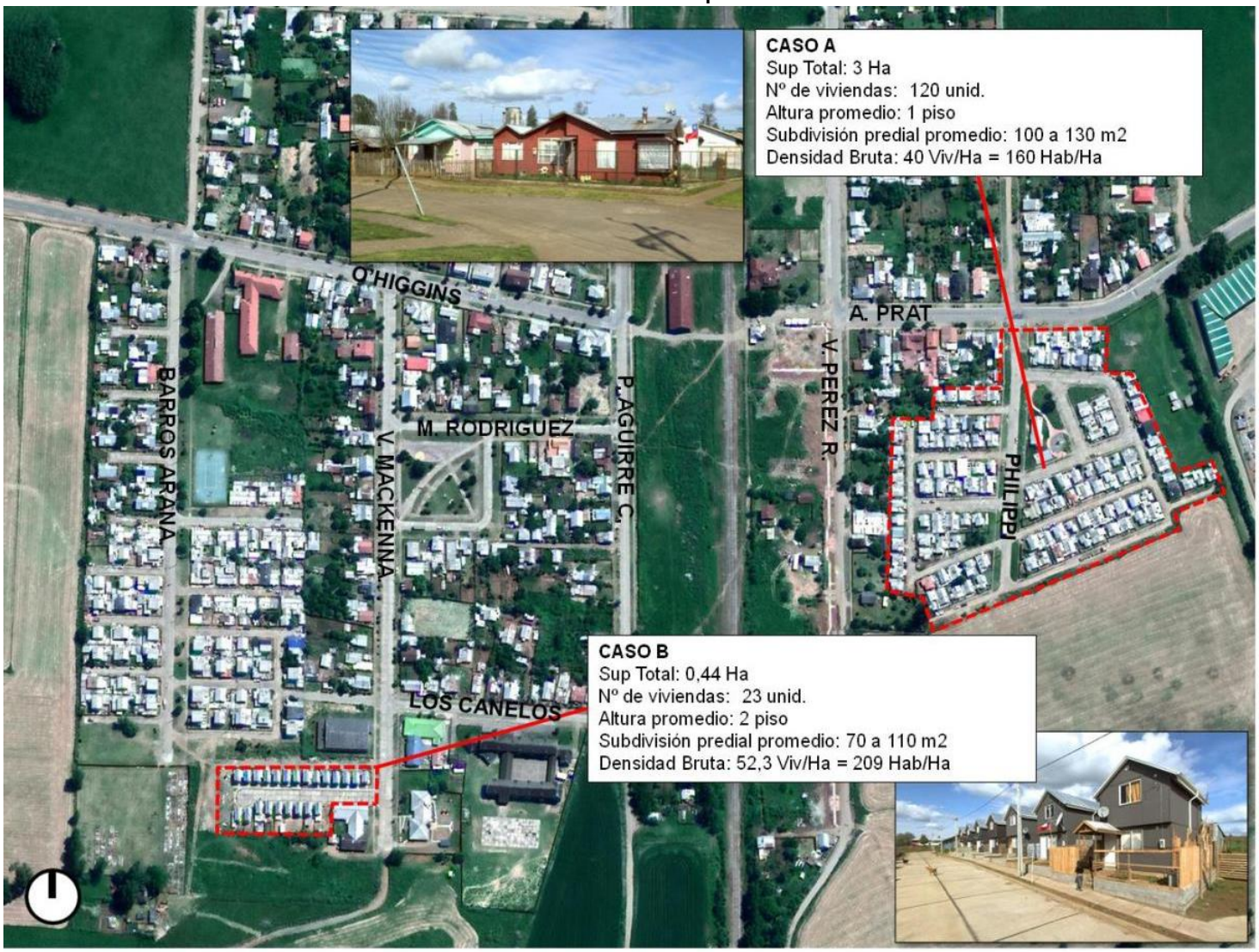
Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de imágenes satelitales programa Google Earth.

FIGURA N° 3-32: Purranque 04: Estimación de aplicación de condiciones urbanísticas edificios de 4 pisos

Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de imágenes satelitales programa Google Earth

FIGURA N° 3-33: Purranque 05: Estimación de aplicación de condiciones urbanísticas edificios sector Centro-Sur

FIGURA N° 3-34: Corte Alto 01: Estimación de aplicación de condiciones urbanísticas



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de imágenes satelitales programa Google Earth.

3.2.5. Proyectos Residenciales

En la ciudad de Purranque las dinámicas de crecimiento urbano han estado estrechamente relacionadas con la implementación de proyectos residenciales. En este sentido, las tipologías desarrolladas corresponden a loteos residenciales, con viviendas entre 1 y 2 pisos, emplazados fundamentalmente en los bordes de las áreas consolidadas de Purranque y, en menor medida, en la localidad de Corte Alto. En el punto anterior se caracterizaron algunos de estos loteos residenciales.

a. *Proyectos aprobados:*
En relación a los nuevos proyectos residenciales, en el año 2017 se aprobaron un total 11 permisos de edificación por parte de la Dirección de Obras Municipales, de los que 2 corresponde a conjuntos de viviendas (ver siguiente cuadro).

Cuadro 3-1: Proyectos con Permisos de Edificación Aprobados año 2017, Municipalidad de Purranque

N° de Permiso	FECHA	TIPO	NOMBRE	ROL AVALUO	Sup. Total construida M2.
17	25-04-2017	PERMISO EDIFICACION	PLAZA DE ARMAS	46-01	94,96
21	15-05-2017	PERMISO EDIFICACION	HOSPITAL PURRANQUE CENTRO DIALISIS	58-35	637,36
27	25-05-2017	PERMISO EDIFICACION	CEIAP	65-3	115,41
28	29-05-2017	PERMISO EDIFICACION	PUEBLO ARTESANOS LOCALES COMERCIALES	44-8	103,3
29	29-05-2017	PERMISO EDIFICACION	INIA LABORATORIO	302-1	327,1
46	29-08-2017	PERMISO EDIFICACION	INMOBILIARIA LA CAMPIÑA 28 VIVIENDAS	301-196	1.591,52
53	20-10-2017	PERMISO EDIFICACION	PARROQUIA SAN SEBATIAN IGLESIA	47-9	605,89
70	13-12-2017	PERMISO EDIFICACION	INIA BODEGAS	301-1	998,76
6	13-02-2018	PERMISO EDIFICACION	ESTADIO CORTE ALTO	201-01	21900
8	02-03-2018	PERMISO EDIFICACION	BIBLIOTECA MUNICIPAL	76-2	107
3	06-03-2017	SUBDIVISION	SERVIU POBLACION LOS VOLCANES	302-126	20.544,12

Fuente: Dirección de Obras Municipales de Purranque.

El primer proyecto residencial correspondiente a la “Inmobiliaria La Campiña”, que plantea la construcción de 28 viviendas, con una superficie total construida de 1.591,5 m2, que implica un promedio por vivienda de 56 m2, aproximadamente. El segundo proyectos corresponde a la población Los Volcanes, con una superficie total aprobada de 20.544,12 m2. Si se considera una superficie construida promedio igual al caso anterior (56 m2), es posible estimar que el proyecto contempla aproximadamente 366 viviendas (sin descontar la superficie destinada a equipamientos, por aplicación de cesiones establecidas en la OGUC, por que la estimación del total de viviendas puede ser menor).

En total, se aprobaron el año 2017 la construcción de aproximadamente 380 viviendas, con una superficie total de 22.135,6 m2.

El resto de los proyectos con permisos de edificación aprobados, corresponde a la remodelación de la Plaza de Armas de Purranque, el nuevo Centro de Diálisis del Hospital de Purranque, centro

ANTEPROYECTO

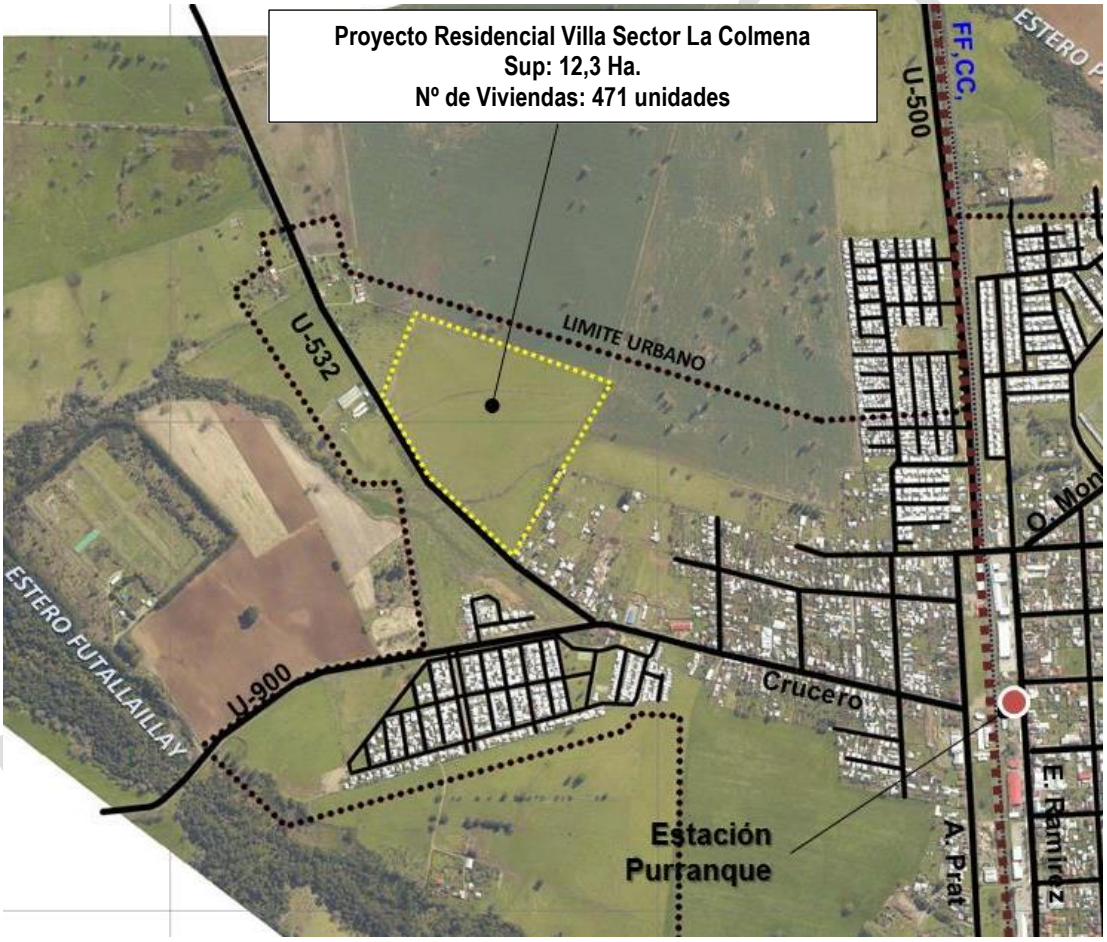
educacional CEIAP, Centro de Artesanos, laboratorios y bodegas del INIA, Parroquia San Sebastián (reconstrucción de la iglesia), Estadio de Corte Alto y Biblioteca Municipal.

b. *Nuevos Proyectos:*

De acuerdo a los antecedentes aportados por la Municipalidad de Purranque, se encuentra en desarrollo el proyecto "Villa Sector La Colmena, Purranque", localizado al poniente de la ciudad de Purranque, en el sector de La Colmena, al norte de la ruta U-532. En la actualidad el desarrollo de la iniciativa se encuentra en etapa de proyecto, a cargo de la empresa constructora e inmobiliaria Bedecarratz8. El proyecto contempla la construcción de 471 viviendas (que se ejecutarán por etapas), acogidos al Programa Fondo Solidario DS 49 acogiendo los comités de viviendas San Miguel, Los Alerces y otros.

La superficie del terreno es de aproximadamente 12,3 Ha, de acuerdo a estimación realizada sobre la base de la cartografía base del presente Plan (ver siguiente figura).

FIGURA N° 3-35: Localización proyecto "Villa Sector la Colmena, Purranque".



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017, Estudio Modificación PRC de Purranque 2017 y antecedentes aportados por la DOM de Purranque.

[8] Los antecedentes expuestos fueron obtenidos de la página web de la empresa constructora e inmobiliaria Bedecarratz: http://www.bedecarratz.cl/Proyectos/villa-sector-la-colmena-purranque/

3.3 PRINCIPALES ACTIVIDADES URBANAS.

3.3.1. Usos de Suelo

Continuando con el proceso de análisis urbano de Purranque y Corte Alto, se presenta una caracterización de los usos de suelo y actividades relevantes en el interior y el contexto inmediato de estas localidades. Esta caracterización tiene como objeto identificar los sectores o áreas dentro de las localidades que presentan actividades de carácter urbano, que se complementa con su grado de consolidación (grado de urbanización y concentración de construcciones y población).

La clasificación de actividades urbanas se realiza desde el punto de vista metodológico, de acuerdo a las categorías y tipos de usos de suelo establecidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), además de la identificación de aquellas actividades que no se encuentran catalogadas en esta ordenanza, pero que sean relevante para la caracterización de los usos de suelo.

La OGUC establece seis categorías de usos de suelo, que son las mismas que son factibles de ser reguladas por los planes reguladores comunales, como parte de sus normas urbanísticas, las que corresponde a las siguientes:

A. Residencial
- Habitacional
- Hospedaje
- Hogares de Acogida

B. Equipamientos
- Científico
- Comercio
- Culto Cultura
- Deporte
- Educación
- Esparcimiento
- Salud
- Seguridad
- Servicios
- Social

C. Actividades Productivas
- Industria
- Taller
- Bodegas y Almacenaje

D. Infraestructuras
- Sanitaria
- Energética
- Transporte

E. Áreas Verdes

F. Espacio Público

La identificación de los usos de suelo y actividades dentro de las localidades se realizó utilizando información cartográfica levantada a partir de las imágenes aéreas (LiDAR) e imágenes DMCL_Webviewer[9], realizadas por el presente Estudio, como parte del proceso de elaboración de la cartografía base del nuevo Plan y de la información recogida en los recorridos de terreno realizados por la consultora. Esta fue complementada con la utilización de los programas Google Earth y Google Map (imágenes satelitales, fotografías y datos de actividades).

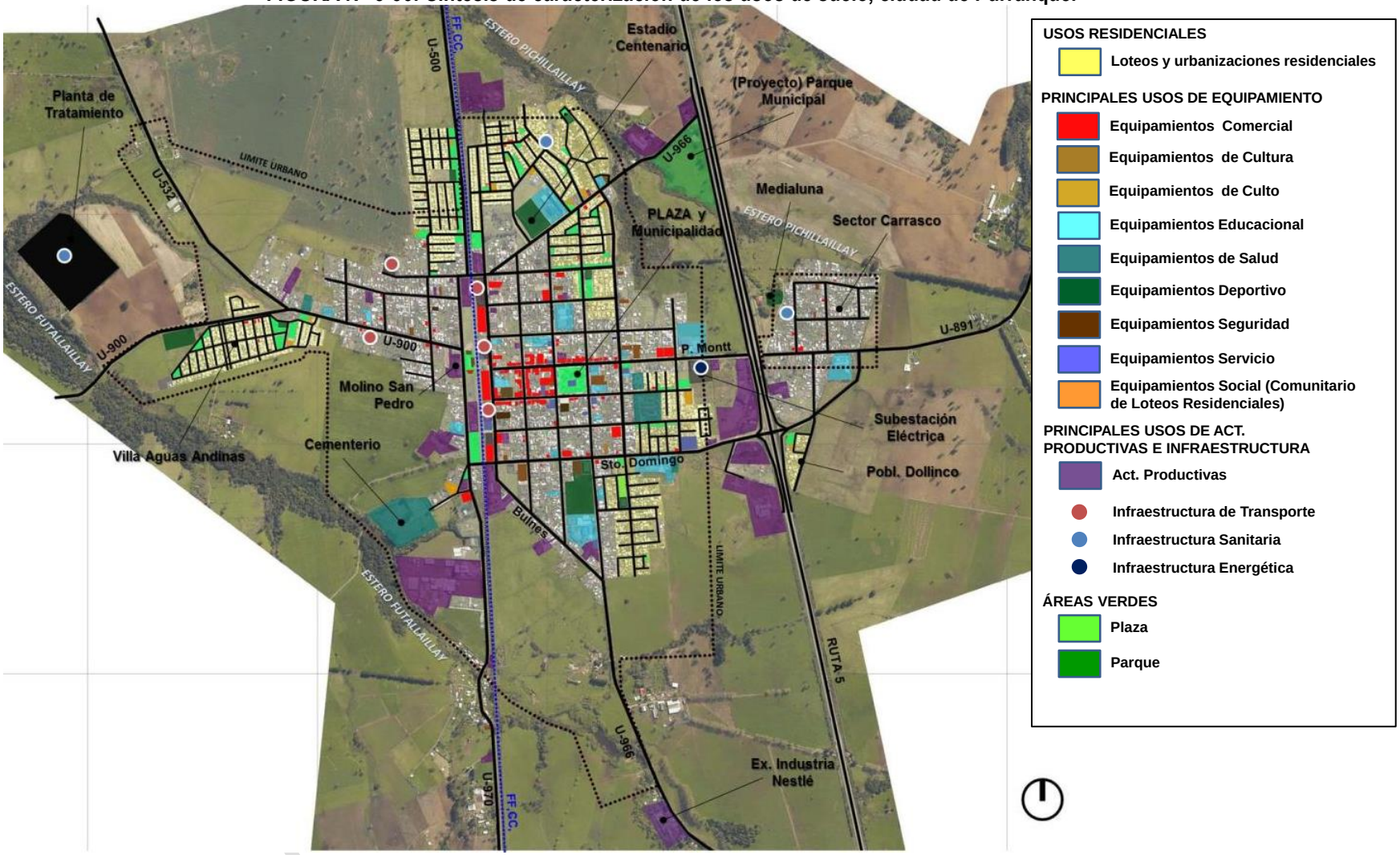
3.3.1.1. Caracterización de usos de suelo de Purranque:

La caracterización de usos de suelo registrados a nivel de la ciudad de Purranque, es representada en las siguientes figuras. En la figura 3-36 se presenta una visión general a nivel de ciudad completa, que luego es detallada por sector en las figuras 3-37, 3-38, 3-39 y 3-40, cuya descripción se encuentra contenida en el Cuadro 3-2, puesto a continuación de esta última figura.

[9] Las imágenes DMCL_Webviewer corresponde a un set de fotografías realizadas como parte del levatamiento cartográfico, que permiten la generación de recorridos virtuales por las calles de la ciudad, de similares caracteriticas de programa Google Street View, que fue desarrollado por la empresa Digimapas el año 2017.

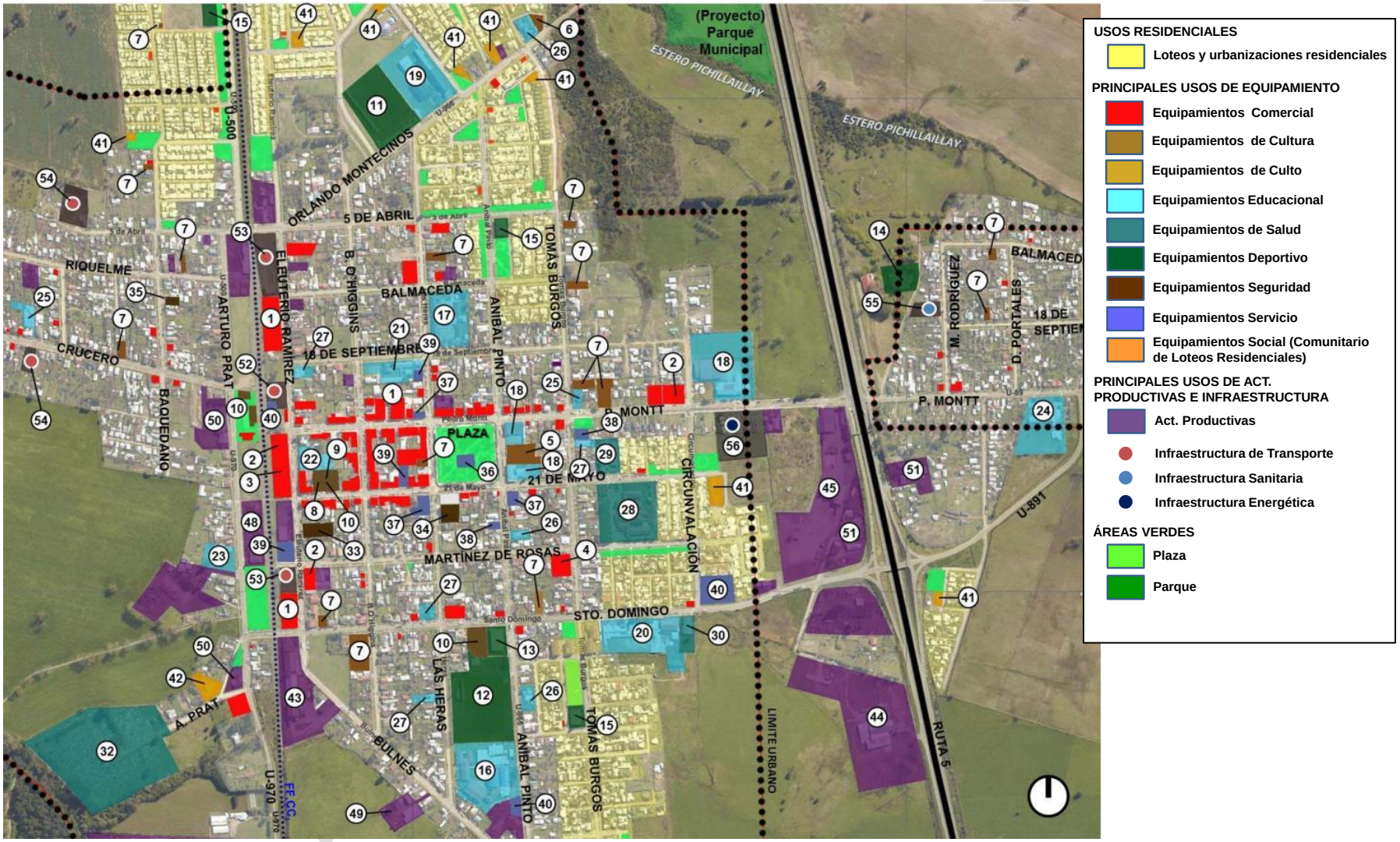
ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-36: Síntesis de caracterización de los usos de suelo, ciudad de Purranque.



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017 e imágenes DMCL_Webviewer, Estudio Modificación PRC de Purranque 2017, junto con imágenes satelitales Google Earth e información de Google Map..

FIGURA N° 3-37: Síntesis de caracterización de los usos de suelo, ciudad de Purranque. Detalle 1

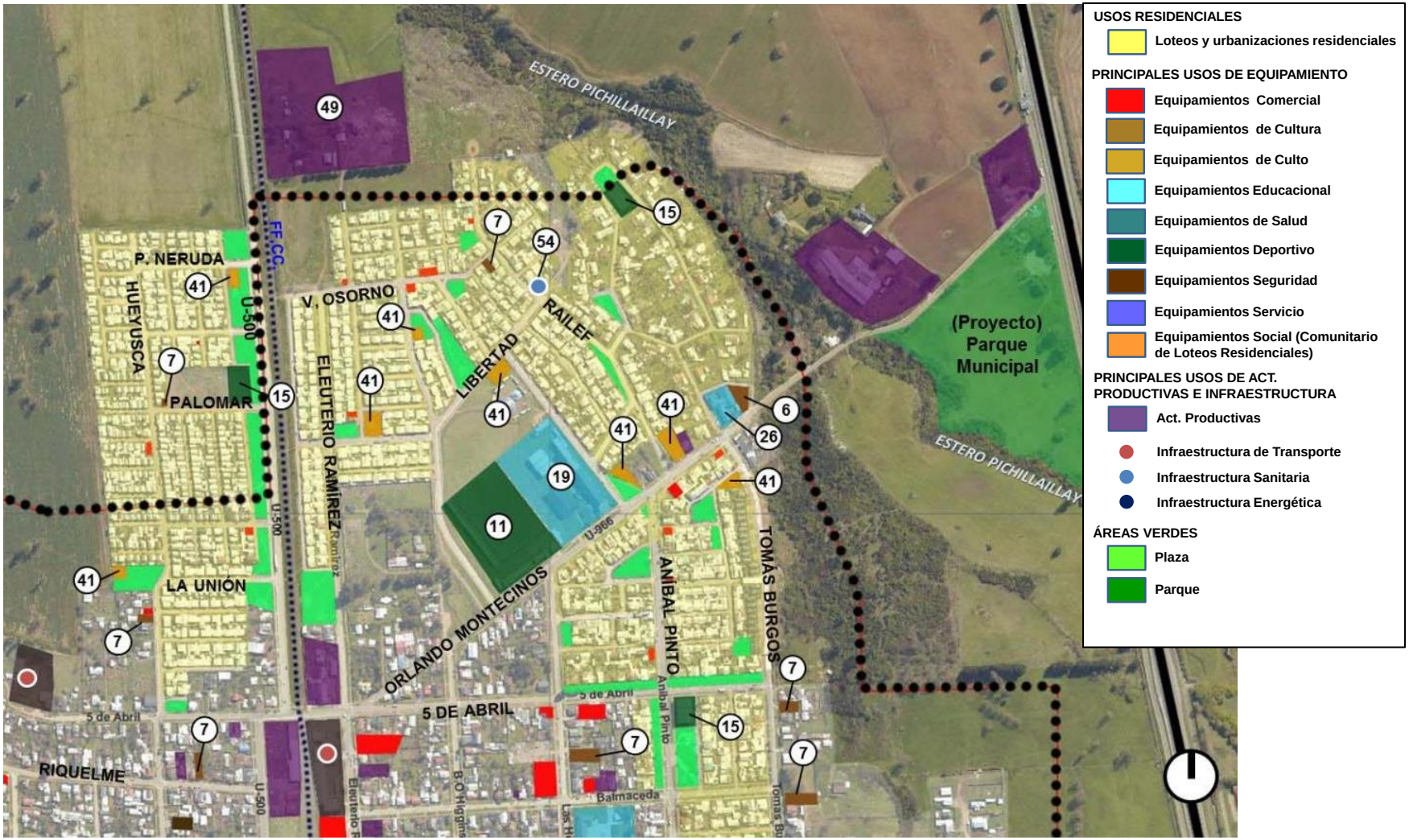


Fuente: Elaboración propia

FIGURA N° 3-38: Síntesis de caracterización de los usos de suelo, ciudad de Purranque. Detalle 2

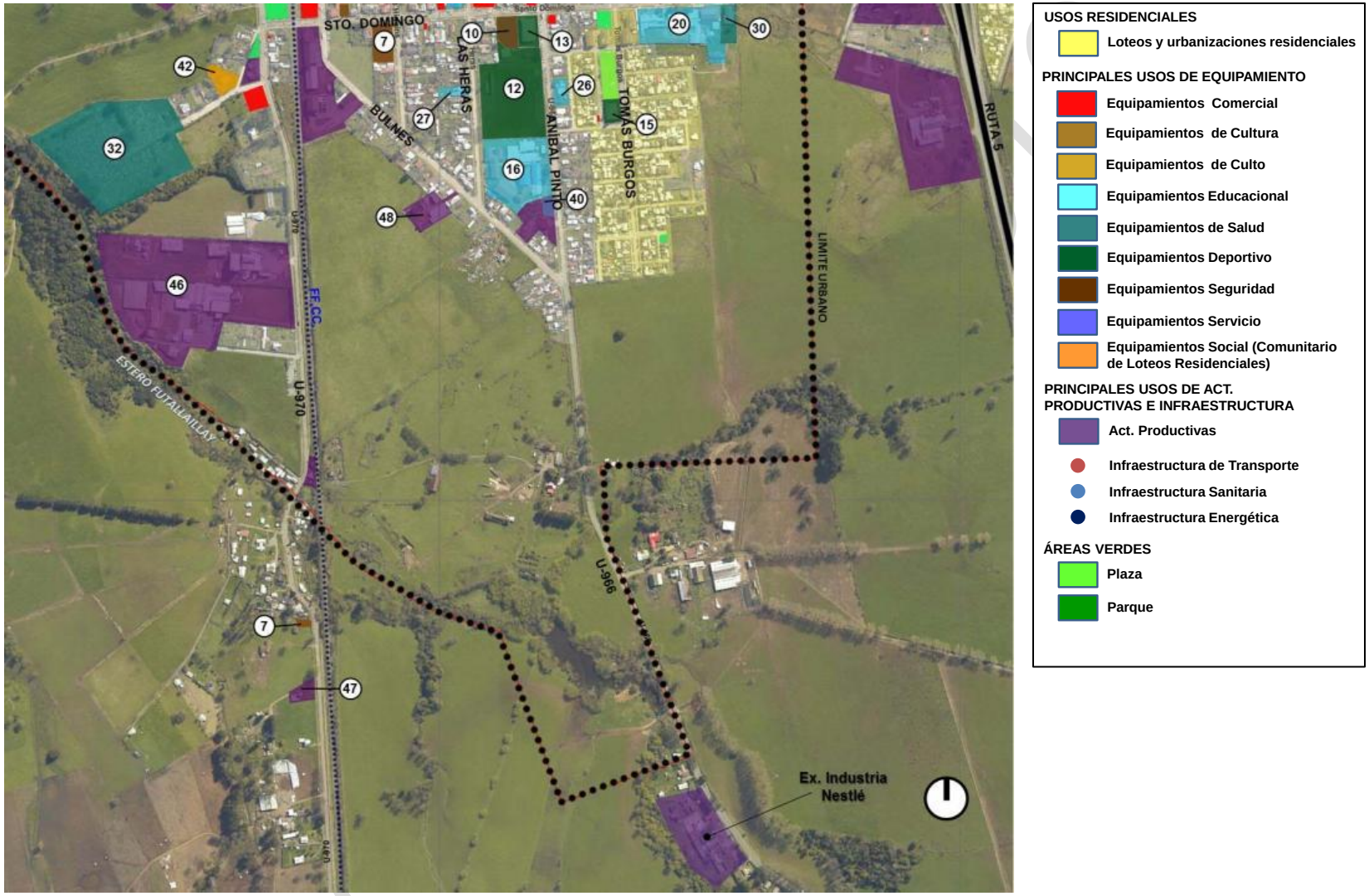
Fuente: Elaboración propia

FIGURA N° 3-39: Síntesis de caracterización de los usos de suelo, ciudad de Purranque. Detalle 3



Fuente: Elaboración propia

FIGURA N° 3-40: Síntesis de caracterización de los usos de suelo, ciudad de Purranque. Detalle 4



Fuente: Elaboración propia

CUADRO N° 3-2: Síntesis de caracterización de los principales usos de suelo en la ciudad de Purranque

Equipamiento Comercial

nº	Descripción
1	Supermercado
2	Estación de Servicio
3	Comercio Mayorista COVEPA
4	Distribuidor de Gas Licuado

Equipamiento Culto y Cultura

nº	Descripción
5	Parroquia San Sebastián de Purranque
6	Capilla Cristo Solitario
7	Templo
8	Teatro de Purranque
9	Centro de Artesanos Purranque
10	Centro Cultural

Equipamiento Deportivo

nº	Descripción
11	Estadio Centenario
12	Centro Deportivo.
13	Gimnasio
14	Medialuna Club de Rodeo
15	Multicancha / Cancha

Equipamiento Educacional

nº	Descripción
16	Liceo Tomás Burgos
17	Escuela Villa Los Burgos y Colegio Preciosa Sangre
18	Colegio Preciosa Sangre
19	Colegio Crecer
20	Colegio Inglés de Purranque
21	Instituto Alemán de Purranque
22	Colegio Fayol School
23	Colegio Santa Rita de Cascia
24	Escuela Rural de Purranque
25	Colegio / Escuela
26	Jardín Infantil
27	Escuela Especial

Equipamiento Salud

nº	Descripción
28	Hospital de Purranque, incluyendo nuevo Centro de Diálisis
29	CESFAM / Consultorio de Purranque
30	Corporación de Rehabilitación CORELAM Luis Andrés Mayorga OJEDA
31	CESFAM Crucero
32	Cementerio Municipal

Equipamiento de Seguridad

nº	Descripción
33	Subcomisaria de Carabineros de Chile
34	1º y 2º Compañía de Bomberos de Purranque
35	4ª Compañía de Bomberos de Purranque

Equipamiento de Servicio

nº	Descripción
36	Municipalidad de Purranque
37	Banco
38	Centro Médico
39	Oficina
40	Servicios Municipales

Equipamiento Social

nº	Descripción
41	Sede Social y/o Comunitaria
42	Casa de la Familia Municipalidad de Purranque

Actividades Productivas

nº	Descripción
43	FERASOR
44	Sidra Antillanca
45	PROSECOR Purranque
46	Loteos Kümey Ltda.
47	Lacteos y Energia S.A.
48	Cecinas Turbina
49	Aserradero
50	Molino San Pedro
51	Principales Talleres

Infraestructura

nº	Descripción
52	Infraestructura de Transporte - Estación FFCC
53	Infraestructura de Transporte - Terminal de Buses
54	Infraestructura de Transporte - Depósitos de camiones
55	Infraestructura Sanitaria
56	Infraestructura Energética - Subestación Eléctrica

Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017 e imágenes DMCL_Webviewer, Estudio Modificación PRC de Purranque 2017, junto con imágenes satelitales Google Earth e información de Google Map.

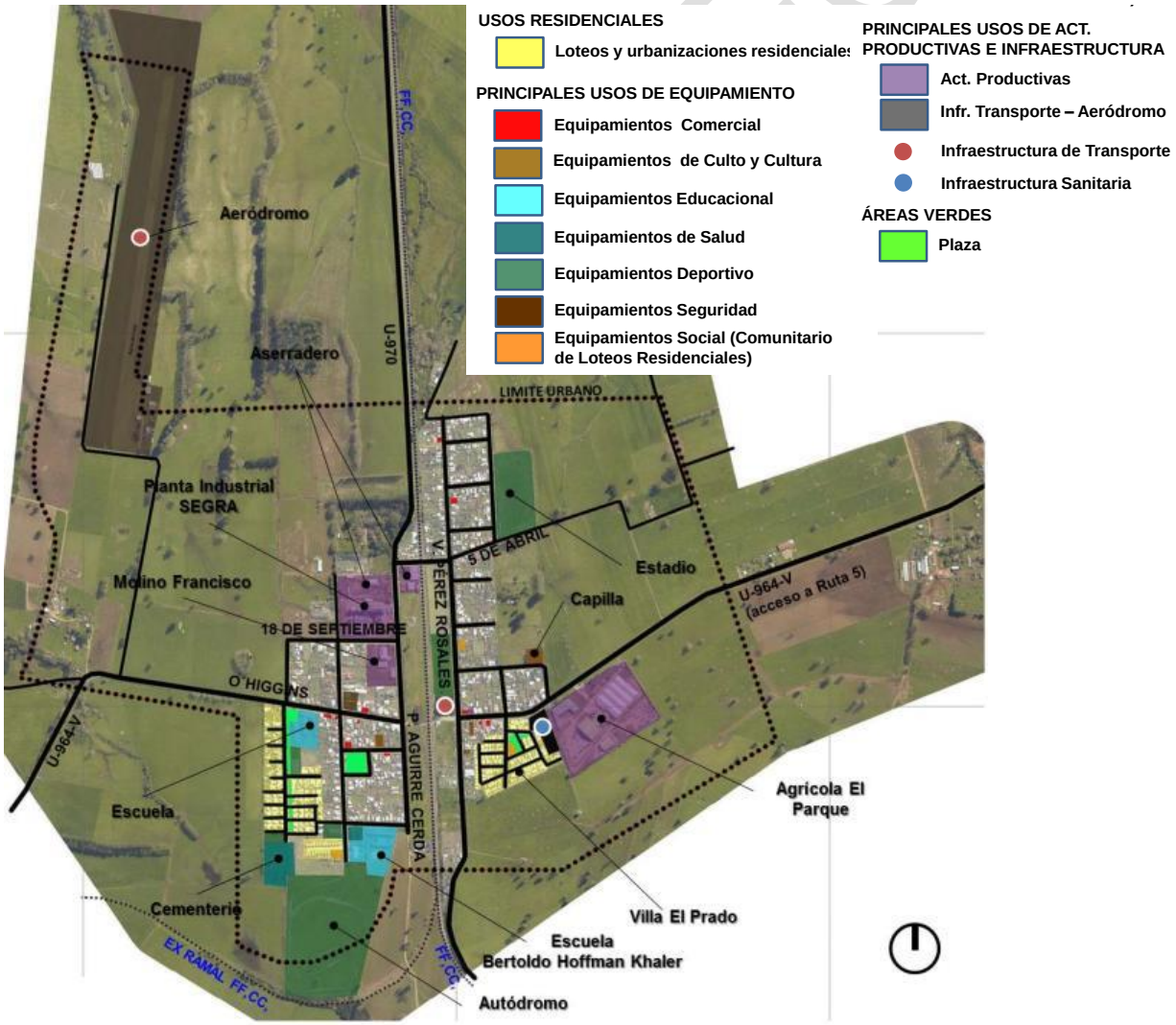
3.3.1.2. Caracterización de usos de suelo de Corte Alto.

En Corte Alto los principales usos de suelo son de carácter residencial, con distintos grados de consolidación y urbanización. En la localidad se muestra alguna dependencia de la ciudad de Purranque, en términos de acceso a grandes equipamientos y a servicios, que sólo existen en los asentamientos de mayores dimensiones. No obstante Corte Alto está provista con escuelas, cancha deportiva, gimnasio y casa de la cultura.

Se verifica también la presencia de actividades productivas localizadas al interior de la localidad, como el Molino San Francisco y la Planta Industrial SEGRA, junto a la calle Pedro Aguirre Cerda, además de las instalaciones de la empresa Agrícola El Parque, frente a la calle Arturo Prat.

Al igual que en caso de Purranque, se presenta a continuación un registro grafico que caracteriza los usos de suelo presentes en la localidad de Corte Alto. En primer lugar se presenta una figura general de la localidad (Figura 3-39), seguida por una figura de detalle del área central de la localidad (figura 3-40) y finalizando con un cuadro síntesis que detalla la figura anterior (Cuadro 3-3).

FIGURA N° 3-41: Síntesis de caracterización de los usos de suelo, localidad de Corte Alto



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 3-42: Síntesis de caracterización de usos de suelo, localidad de Corte Alto – Detalle

Fuente: Elaboración propia.

CUADRO N° 3-3: Síntesis de los principales usos de suelo en la Localidad de Corte Alto

Equipamiento Culto y Cultura

nº	Descripción
1	Capilla Purísima Sangre
2	Templo

Equipamiento Deportivo

nº	Descripción
3	Estadio
4	Multicancha / Cancha
5	Autódromo

Equipamiento Educacional

nº	Descripción
6	Escuela Rural Bertoldo Hoffman Khaler
7	Escuela E-496 Corte Alto
8	Jardín Infantil

Equipamiento Salud

nº	Descripción
9	CESFAM Corte Alto

Equipamiento de Seguridad

nº	Descripción
10	Retén de Carabineros de Chile
11	Compañía de Bomberos de Corte Alto

Equipamiento Social

nº	Descripción
12	Sede Social y/o Comunitaria

Actividades Productivas

nº	Descripción
13	Agrícola El Parque
14	Planta Industrial SEGRA
15	Molino San Francisco
16	Aserradero
17	Bodega de la Estación
18	Taller

Infraestructura

nº	Descripción
19	Infraestructura de Transporte - Estación del Ferrocarril
20	Infraestructura de Transporte - Toma de Agua de la Estación Corte Alto del Ferrocarril
21	Infraestructura Sanitaria

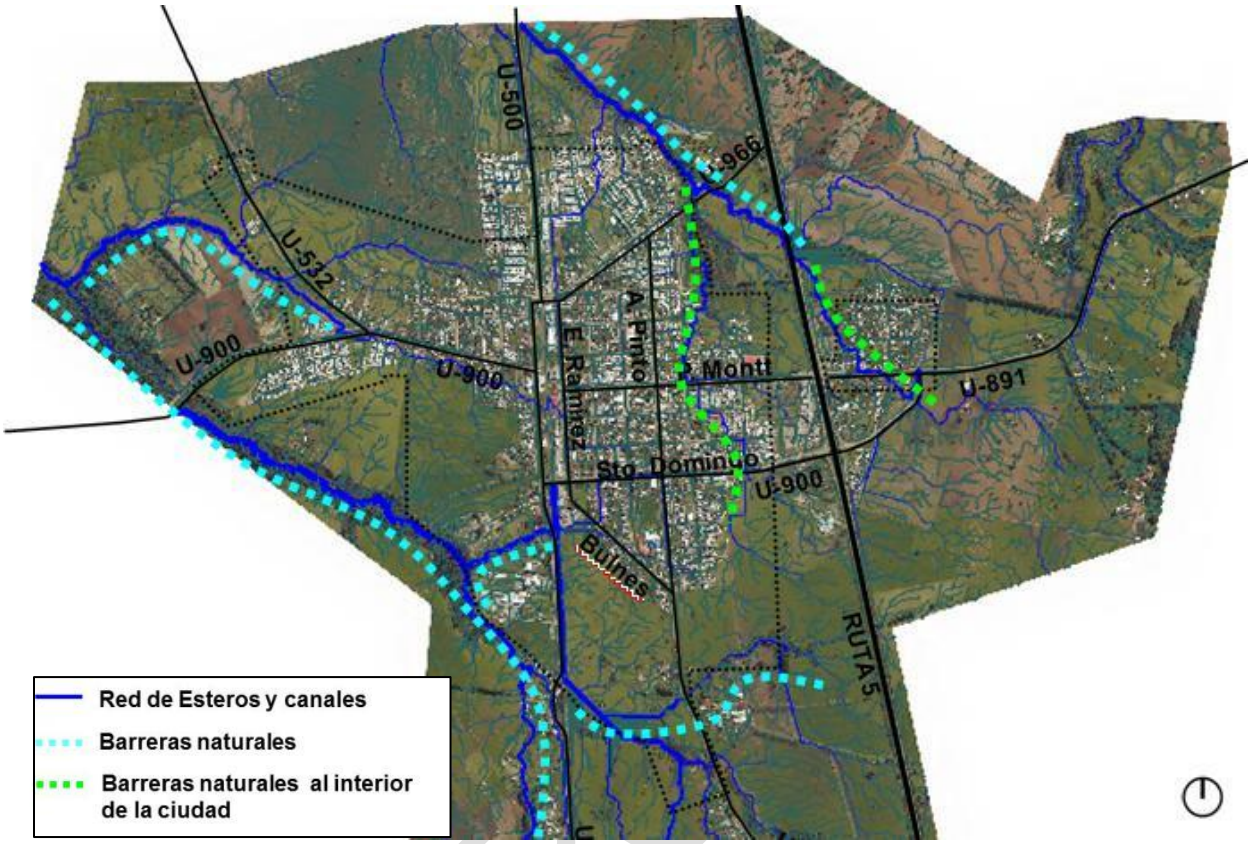
Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017 e imágenes DMCL_Webviewer, Estudio Modificación PRC de Purranque 2017, junto con imágenes satelitales Google Earth e información de Google Map.

3.4 LIMITANTES AL CRECIMIENTO URBANO

A. Limitantes al crecimiento urbano en la ciudad de Purranque.

La ciudad de Purranque presenta como principal elemento que limita su crecimiento urbano, a la red de canales y esteros que se concentran en su territorio, tal como se muestra en la siguiente figura.

FIGURA N° 3-43: Sistema de esteros y canales y su vinculación con la ciudad de Purranque



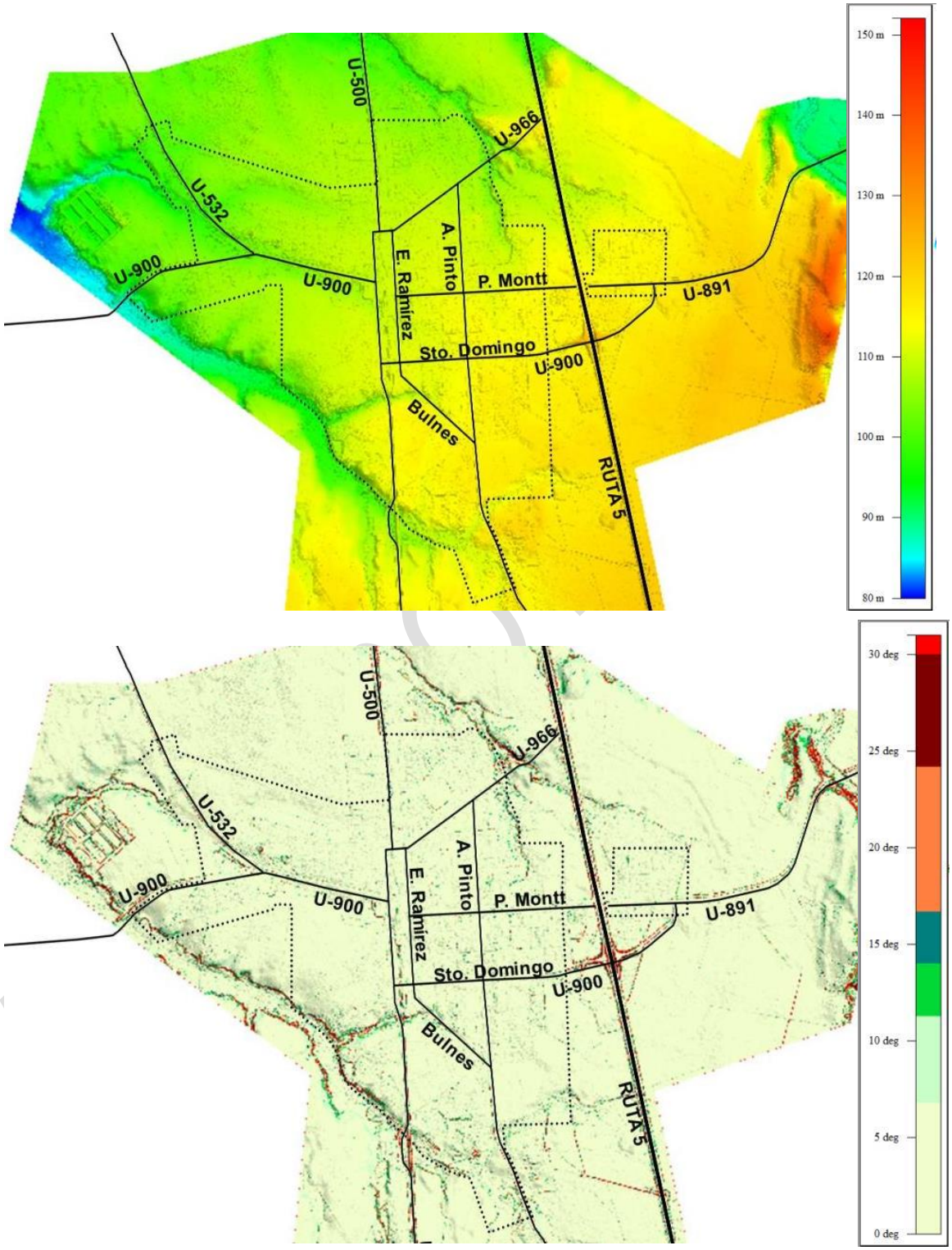
Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017 y modelo DEM de la cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017.

Tal como se muestra en la figura anterior, destaca la existencia de dos cauces que delimitan la ciudad de Purranque en los costados nor-oriente y sur-poniente, donde se aprecia su coincidencia con algunos tramos del límite urbano vigente. Estos dos cauces generan una importante restricción al crecimiento de la ciudad en los sectores nor-oriente y sur-poniente. Los principales cauces corresponden a los esteros Futallayllay y Pichillayllay, localizados al surponiente y nororiente de la ciudad de Purranque, respectivamente.

En el interior de la trama fundacional de Purranque destaca la presencia del estero señalado en color verde, que atraviesa el área fundacional. También el sector Carrasco es atravesado por un cauce, generador de inundaciones sucesivas.

La conformación de los cauces se relaciona directamente con la conformación del relieve del emplazamiento de la ciudad de Purranque, presentando importantes restricciones a la expansión de la ciudad hacia el nor-oriente y el sur-poniente, tal como se muestra en las siguientes figuras:

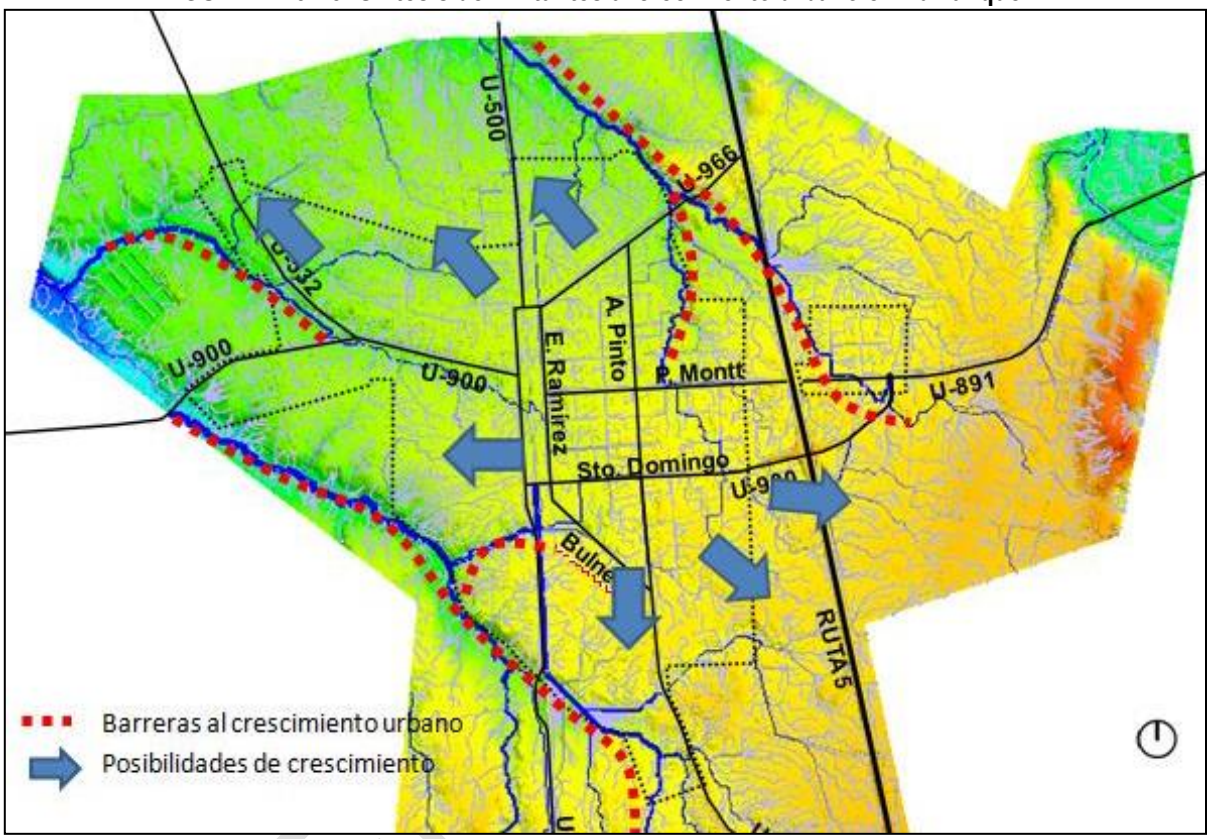
FIGURA N° 3-44: Análisis de altimetría y de pendientes en la ciudad de Purranque.



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017 y modelo DEM de la cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017.

En sintesis, es posible observar que los cauces de los esteros configuran surcos que dividen la continuidad de la terraza donde se emplaza la ciudad, generando barreras al crecimiento la dirección nor-oriente y sur-poniente y dejando libre de restrricciones fisicas y naturales los sectores nor-poniente y sur-oriente (ver siguiente figura).

FIGURA N° 3-45: Síntesis de limitantes al crecimiento urbano en Purranque



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017 y modelo DEM de la cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017.

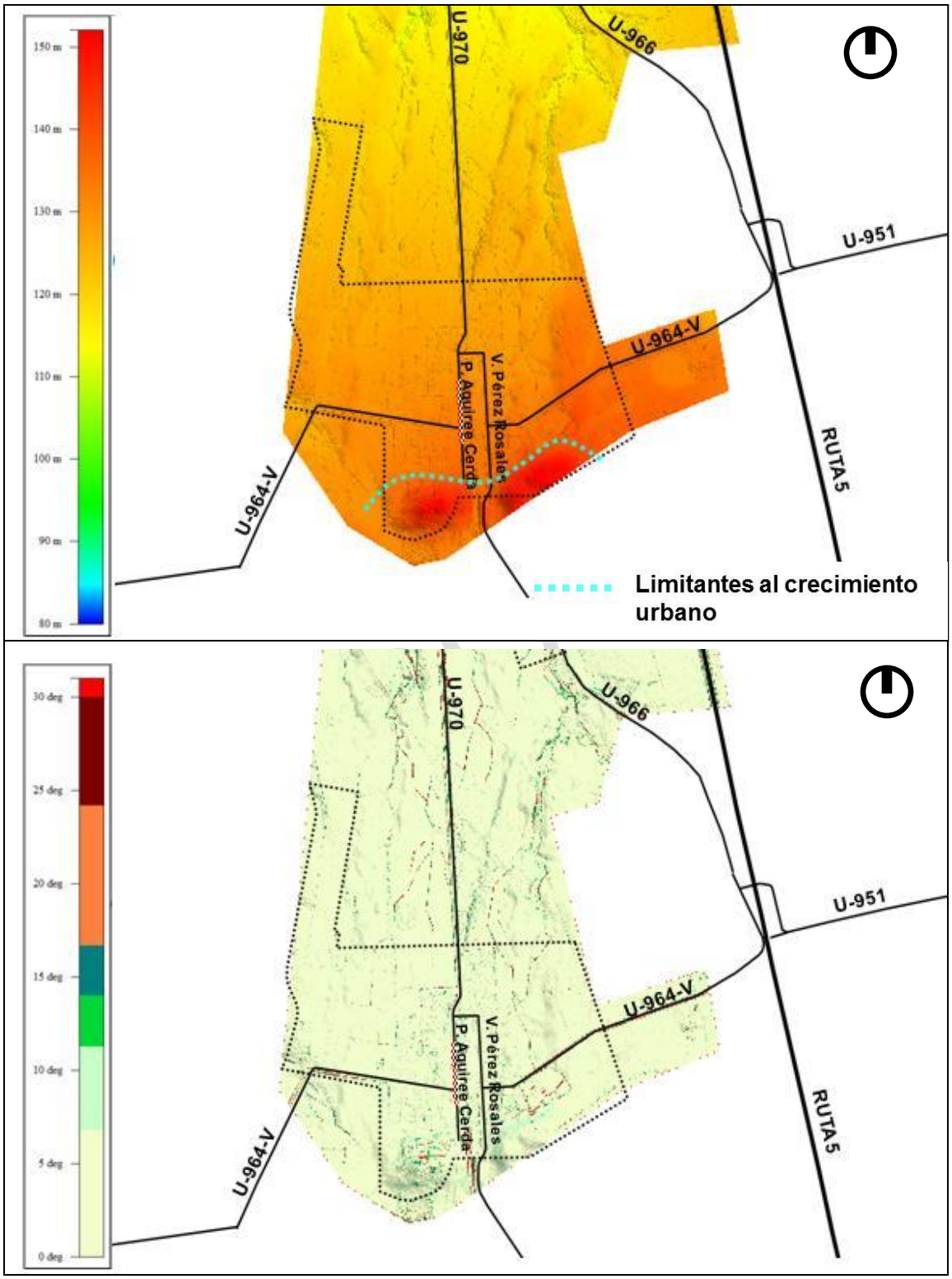
B. Corte Alto

En Corte Alto la principal limitante natural al crecimiento urbano es la pendiente accentuada al sur de la localidad y la red de canales y esteros que se concentran en su territorio.

Destaca la existencia de dos cauces que cruzan la población en sentido norte-sur[10], generando la separación entre el núcleo residencial de Corte Alto y el Aeródromo. Estos dos cauces generan una restricción al crecimiento de la ciudad tanto para el lado oriente como para el lado poniente. La red de canales y esteros que cruza Corte Alto no alcanza a generar depresiones relevantes en el territorio, esta condición hace que estos cauces no generen mayores restricciones al potencial crecimiento de la localidad (ver siguientes figuras).

[10]No se encuentra identidades en las fuentes consultadas, respecto a los nombres de estos cauces mencionados, no obstante su presencia se encuentra registrada en la cartografía base del Estudio, además de las modelaciones del relieve del terreno realizadas sobre la base de un DEM.

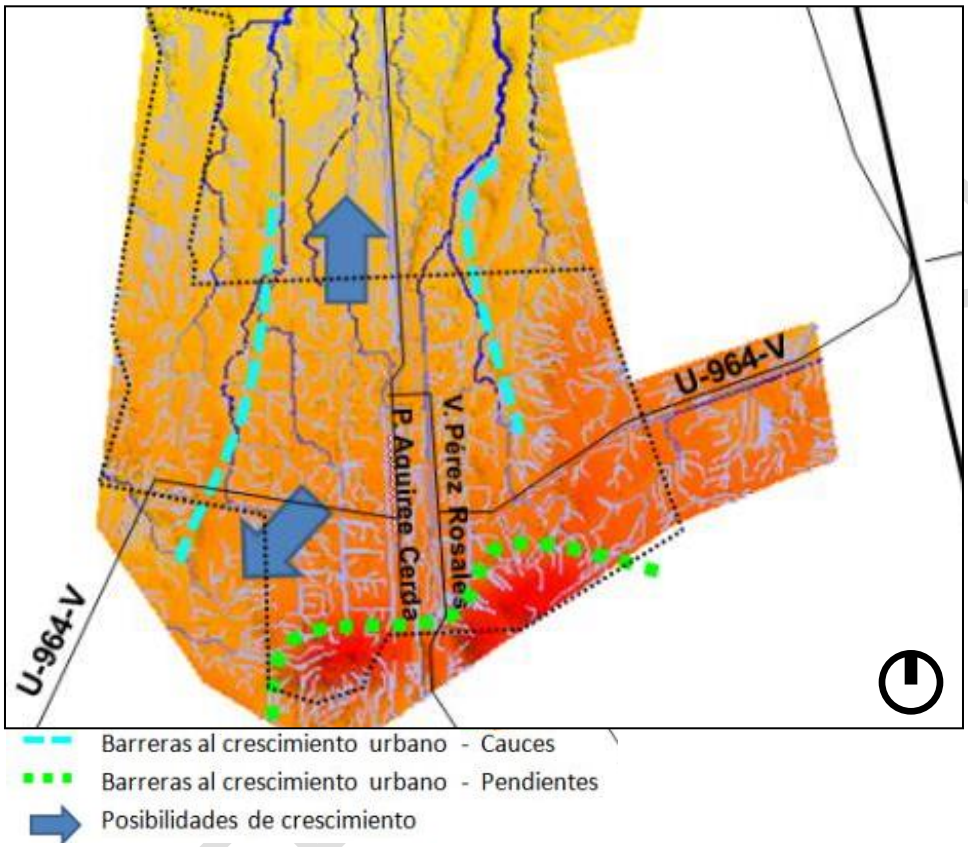
FIGURA N° 3-46: Análisis de altimetría y pendientes en la localidad de Corte Alto.



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017 y modelo DEM de la cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017.

Se puede concluir que las mayores limitantes de carácter físico-natural corresponde a la pendiente localizada en al sur de la población. Así siendo, las mejores oportunidades de expansión de Corte Alto son en dirección al norte y en la dirección sur-poniente, tal como se muestra en la siguiente figura:

FIGURA N° 3-47: Síntesis de limitantes al crecimiento urbano en Corte Alto



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR 2017 y modelo DEM de la cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017.

3.5 PRINCIPALES RESTRICCIONES A NIVEL URBANO

A continuación se presenta un resumen de las principales áreas restringidas al desarrollo urbano presentes en el contexto de las localidades de Purranque y Corte Alto, las cuales corresponden a las definiciones establecidas en el artículo 2.1.17 y de la OGUC, cuya justificación técnica se encuentra contenida en el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, de los Estudios Especiales del presente Plan.

3.5.1. Zonas no edificables.

El artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referido a Áreas Restringidas la Desarrollo Urbano, en su inciso tercero define las zonas no edificables de la siguiente manera:

> *Por "zonas no edificables", se entenderán aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias."*

Luego, en su inciso sexto señala:

> *Las "zonas no edificables" corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de*

infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

En el área en planificación se identifican las siguientes áreas de resguardo:

- Área de resguardo de infraestructura de transporte correspondiente a los terrenos afectados por las superficies limitadoras de obstáculos que determine la Dirección General de Aeronáutica Civil para el aeródromo Corte Alto (Designador OACI: SCPR) en la localidad de Corte Alto.
- Área de resguardo de vías ferroviarias que cruzan en dirección norte-sur, tanto Purranque como Corte Alto
- Faja de seguridad de Líneas de Alta Tensión de dos líneas de 66 KV que transcurren paralelas a la Ruta 5 por su costado poniente y una línea de 220 KV que se ubica paralela a la Ruta 5 por su costado oriente.

a. *Área de resguardo del Aeródromo de Corte Alto.*

En el sector nor –poniente de la localidad de Coste Alto se emplaza el aeródromo del mismo nombre (identificado con el designador OACI: SCPR), el que de acuerdo a la información publicada por la Dirección General de Aeronáutica Civil DGAC (https://www.aipchile.gob.cl/designador/SCPR), es un aeródromo de uso público administrado por el Club Aéreo de Purranque. Su pista tiene 600 x 26 metros con superficie de pasto. En la siguiente figura se muestra la ubicación del aeródromo citado.

FIGURA N° 3-48: Ubicación del Aeródromo Corte Alto

Fuente: Elaboración propia.

El Código Aeronáutico, aprobado por Ley Nº 18.916, del 19 de enero 1990, del Ministerio de Justicia (D.O. del 18/02/1990) establece en su artículo 16 lo siguiente:

- *Artículo 16.- La zona de protección será determinada específicamente para cada aeródromo y para cada instalación de ayuda y protección de la navegación aérea, en un plano que confeccionará la autoridad aeronáutica. El plano será aprobado por decreto supremo expedido por intermedio del Ministerio de Defensa Nacional, el que deberá, además, llevar la firma del Ministro de Vivienda y*

ANTEPROYECTO

Urbanismo.

- *En el plano y en el decreto referido se señalarán, además de la superficie terrestre o acuática correspondiente a la zona de protección, las alturas máximas permitidas para los plantíos y demás cosas a que se refiere el inciso primero del artículo 15.*
- *Publicado el decreto en el Diario Oficial, las condiciones y limitaciones fijadas para la zona de protección respectiva se entenderán incorporadas a los planos reguladores urbanos correspondientes.*

De otra parte, el Reglamento de Aeródromos DAR-14 – Segunda Edición, aprobado el Decreto Supremo Nº 173 de fecha 04 de octubre de 2004 y publicado en el Diario Oficia del 15 de marzo 2005, en su Capítulo 5 Restricción y eliminación de obstáculos se establecen los parámetros de las superficies limitadoras de obstáculos que afectan a los terrenos aledaños a los aeródromos, los cuales en términos generales establecen límites de altura a la edificación ubicada bajo esas superficies.

En relación al plano aludido en el artículo 16 del Código Aeronáutico, es necesario mencionar que no se tiene conocimiento que exista un plano específico con las superficies limitadoras de obstáculos para el aeródromo de Corte Alto. Es por lo anterior, que la zona de protección del aeródromo fue determinada mediante la aplicación de las superficies genéricas definidas por la DAR-14. Esta zona es definida dentro del nuevo Plan como una zona no edificable (tal como se expone en el capítulo 5 de la presente Memoria)

b. *<u>Área de resguardo de vías ferroviarias.</u>*

En el área de planificación, tal como se muestra en la figura siguiente, se encuentra un conjunto de vías férreas de la Empresa de Ferrocarriles del Estado que atraviesan en dirección norte – sur tanto la ciudad de Purranque como Corte Alto (ver siguiente figura).

FIGURA N° 3-49: Ubicación línea férrea de Purranque y Corte Alto.

Fuente: Elaboración propia.

El cuerpo legal que da origen a la protección de las franjas de resguardo de las líneas férreas están contenidas en los artículos 34, 35, 36 y 42 de la Ley N°1.157 del 13/07/1931 modificada por Ley N°18021

PROYECTO

del 28/08/1981, que señala (textual):

Articulo 34	*En los terrenos colindantes con un ferrocarril y a menos de distancia de veinte metros de la vía, no es permitido:* *1. Abrir zanjas, hacer excavaciones, explotar canteras o minas, hacer represas, estanques, pozos o cualquiera otra obra de la misma clase que pueda perjudicar a la solidez de la vía;* *2. Construir edificios de paja o de otra materia combustible;* *3. Hacer depósitos o acopios de materiales inflamables o combustibles.*
Articulo 35	*Es igualmente prohibido, a menos de 5 metros de distancia de la vía:* *1. Construir edificios o fachadas u otras obras elevadas de más de 5 metros de alto sobre el nivel de la vía;* *2. Dar a los muros o cierros que se construyan, salida sobre la vía. Podrá, sin embargo, abrirse salidas, con permiso de la autoridad, en los predios que el ferrocarril partiere; y* *3. Hacer depósitos o acopios de frutos, materiales de construcción o cualesquiera otros objetos.*
Articulo 36	*Tampoco se podrá:* *1. Construir muros o cierros a menos de dos metros de distancia de la vía. En ningún caso, los cierros podrán construirse de materias inflamables o combustibles;* *2. Hacer plantaciones de árboles a menos de doce metros;* *3. Ejercer el derecho de cortar los árboles plantados a esa distancia sin el permiso de la autoridad gubernativa del departamento, concedido con previa audiencia de la empresa. Lo mismo se observará para la corta de los árboles situados a menor distancia que existieren al tiempo de construirse el ferrocarril.*
Articulo 42	*La distancia de que se habla en los artículos 34, 35 y 36, se medirá horizontalmente desde el pie de los taludes de terraplenes, desde la arista superior de los cortes y a falta de unos y otros, desde una línea que corra paralela y a metro y medio de distancia del riel exterior.*

c. *Área de resguardo de líneas de transmisión eléctrica*

En el área en planificación se encuentran tres líneas de alta tensión eléctrica: dos de 66 KV que corren paralelo a la Ruta 5 por su costado poniente y que se conectan a la Subestación Purranque ubicada en calles Pedro Montt, y una línea de 220 KV que corre paralela al Ruta 5 por el costado oriente de la población Carrasco. En la figura siguiente se muestran las líneas de alta tensión y la subestación en el contexto de la ciudad de Purranque.

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-50: Líneas de Alta Tensión en Purranque

Fuente: Elaboración propia.

El cuerpo legal que da origen a la protección de la franja de resguardo de las líneas de alta tensión se basa en los artículos 108 y 111 del Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Corrientes Fuertes, Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, NSEG 5. E.n.71. (Superintendencia de Electricidad y Combustibles), aprobado por el Decreto N°4.188 del Ministerio del Interior de fecha 22/09/1955.

Articulo 108	*No podrán construirse líneas aéreas de cualquier categoría sobre edificios existentes, ni hacer construcciones debajo de las líneas aéreas existentes, salvo casos especiales que autorice expresamente la Dirección.*
Articulo 109	*1. La separación entre un edificio o construcción y el conductor más próximo de una línea aérea de cualquier categoría deberá ser tal que no haya peligro para las personas de entrar en contacto con dicho conductor, por inadvertencia, sin el uso de medios especiales. En los casos normales deberán respetarse las separaciones mínimas que establecen las disposiciones que siguen en este mismo artículo. En los casos especiales resolverá la Dirección.* *2. Como zona expuesta de un edificio o construcción, frente a un conductor, se considerará:* *- Para líneas de Categoría A, las partes exteriores del edificio o construcción ubicadas a menos de 1.50 m. sobre el nivel del conductor y a menos de 2 m. bajo dicho nivel.* *- Para líneas de Categoría B, las partes exteriores del edificio o construcción ubicadas a menos de 2 m. sobre el nivel del conductor y a menos de 2.50 m. bajo dicho nivel.* *- Para las líneas de categoría C, igual que para categoría B, pero aumentadas las distancias en 1 cm. por cada Kv. de tensión nominal en exceso de 25 Kv.* *3. La distancia entre el conductor y un plano vertical paralelo a la dirección de la línea y que pase por el punto más saliente de la zona expuesta, deberá ser por lo menos la siguiente:* *- 1.30 m. para las líneas de la categoría A.*

APTEP

	- *2.00 m. para las líneas de la categoría B.* - *2.50 m. más 1 cm. por cada Kv. de tensión nominal, en exceso sobre 25 Kv., para las líneas de la de categoría C.* *4. Si en toda la extensión de la zona expuesta no existieran ventanas u otros elementos a los cuales tengan normalmente acceso las personas, las distancias especificadas en el inciso anterior podrán reducirse en 0.50 m.* *5. Para los efectos de los incisos anteriores del presente artículo se considerarán los conductores desviados por efecto del viento. En todo caso se supondrá una desviación mínima de 30° respecto de la vertical.*

Aplicando lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Corrientes Fuertes, Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, NSEG 5. E.n.71. (Superintendencia de Electricidad y Combustibles); se tiene que las franjas de resguardo son:

- Líneas de 66 KV: 2,5 m + 66 x 0,01 m = 3,16 m a cada costado del último conductor de cada lado.
- Líneas de 220 KV: 2,5 m + 220 x 0,01 m = 4,70 m a cada costado del último conductor de cada lado.

Cabe señalar además, que el último inciso del artículo 5.1.9 de la OGUC establece (textual): *"No se autorizarán construcciones de ningún tipo debajo de las líneas de alta tensión ni dentro de la franja de servidumbre de las mismas."*

3.5.2. Zonas de riesgos.

La definición de las áreas de riesgos presente dentro del territorio sujeto a planificación, es decir, en las localidades de Purranque y Corte Alto, se encuentra definido por un Estudio Fundado, que corresponde al Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, el que responde a los requerimientos de los artículos 2.1.10 y 2.1.17 de la OGUC.

Los riesgos de origen natural analizados por el Estudio Fundado corresponde en síntesis a los siguientes, en relación a las localidades de Purranque y Corte Alto:

Riesgos por Inundaciones terrestres:
- Peligro de inundaciones por desborde de cauces.
- Peligro de inundación por anegamientos.

Riesgos por remociones en masa:
- Peligro de flujos de barro y y/o detritos.
- Peligro de procesos de laderas.

A. <u>Riesgos por Inundaciones terrestres.</u>

Como su nombre lo indica, las inundaciones por desborde de cauce ocurren cuando ríos o esteros desbordan su cauce natural anegando las terrazas fluviales laterales o adyacentes, debido a la ocurrencia de caudales extremos. Estos fenómenos se producen generalmente debido a eventos de precipitaciones líquidas intensas y/o prolongadas en el tiempo. Los valores que pueden alcanzar los caudales, así como el tamaño del cauce, dependen también de otros factores como del área de la cuenca correspondiente, su forma, la diferencia de cota, la presencia de rocas o sedimentos permeables, etc.

- **Susceptibilidad de inundaciones por desborde de cauce**
  De acuerdo a los resultados del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, las zonas inundables se asocian en la mayoría de los casos a los tres cauces principales del área de estudio y a su entorno próximo, aunque también se identificaron casos de inundaciones en cauces menores. En consecuencia,

ANTEPROYECTO

la geología corresponde a un buen insumo inicial para la definición de la susceptibilidad, aunque ésta debe ser adecuada por condiciones locales.

Los resultados del Estudio definieron la susceptibilidad de inundación por desborde de cauces de la siguiente forma:

- Susceptibilidad Muy Alta: Zonas cubiertas por depósitos fluviales actuales (Hf) en el río Forrahue o en los esteros Pichillaillay y Futallaillay.
- Susceptibilidad Alta: En el río Forrahue, son las zonas ubicadas en la terraza 1 (Hft1) o hasta una altura de 2,5 m por sobre el cauce actual. En los esteros Futallaillay y Pichillaillay son las zonas ubicadas en la terraza 1 (Hft1) o hasta una altura de 1,5 m por sobre el fondo de los esteros. En otros sectores, se ha aplicado este nivel de susceptibilidad a las quebradas tributarias más grandes de los cauces principales, definidas como cauces intermedios (con cuencas aportantes entre 0,5 y 2 km2).
- Susceptibilidad Moderada: En el río Forrahue corresponde a aquellos sectores ubicados en la terraza 2 (Hft2).

- **Susceptibilidad de inundaciones por anegamientos**

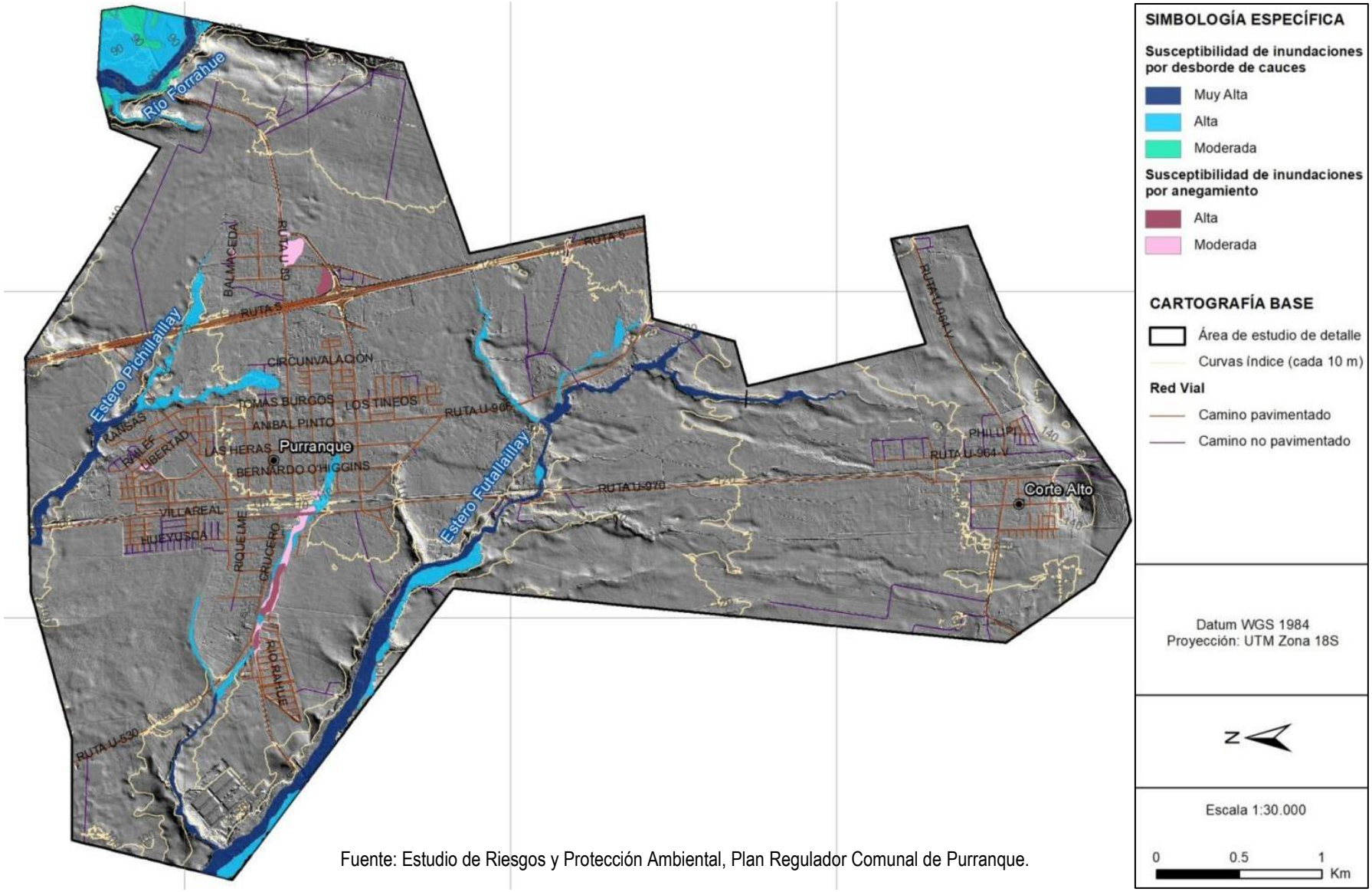
  Dentro del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental se establecieron los siguientes criterios de zonificación para las áreas propensas de inundación por anegamientos:

  - Susceptibilidad Alta: Corresponde a sectores morfológicamente muy planos, deprimidos, con mal drenaje, que según el catastro han sido afectados previamente por inundaciones y que, en general, se conectan directamente con la red hidrológica (es decir, existen condiciones morfológicas para la acumulación superficial de aguas lluvias). Estos bajos topográficos tienen una diferencia de altura de entre 20 cm y 1 m con respecto al nivel base promedio de su entorno.
  - Susceptibilidad Moderada: Corresponden a los sectores aledaños las zonas de susceptibilidad alta, los cuales también se encuentran deprimidos, y cuya diferencia topográfica es menor a 20 cm con respecto al nivel base promedio de su entorno.

En la siguiente figura se presenta una síntesis de la susceptibilidad de inundaciones en el área de estudio de Purranque y Corte Alto:

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-51: Esquema de susceptibilidad de inundaciones por desborde de cauce y anegamiento en el área de estudio.



Fuente: Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, Plan Regulador Comunal de Purranque.

B. Riesgos por remociones en masa.

El término "remoción en masa" incluye una amplia variedad de procesos que generan el movimiento aguas abajo de los materiales que constituyen las laderas, incluyendo roca, suelo, relleno artificial o una combinación de las anteriores.

- **Susceptibilidad de flujos de barro y/o detritos**
  Los flujos de detritos y/o barro (o simplemente flujos) corresponden a movimientos de masa que trasladan material sedimentario con contenido de agua, lo que permite que se comporten como fluidos plásticos. La ocurrencia de ellos está condicionada por la existencia de una zona que permita colectar la lluvia caída y material de detritos, estas zonas de acumulación en general son quebradas. Muchas veces se asocian a lluvias esporádicas en zonas relativamente áridas, aunque también se pueden asociar a períodos de precipitaciones muy intensos, que pueden ser muy breves.

  En el área de estudio se identificaron la existencia de pocos sectores con condiciones favorables para la ocurrencia de flujos, debido a la baja pendiente que, en general, existe en toda el área de estudio. Por esta razón, para definir la susceptibilidad asociada a los flujos se consideraron los depósitos existentes y la pendiente de los cauces. De esta forma, la definición de la zonificación de la susceptibilidad de flujos es la siguiente:
  - Susceptibilidad Muy Alta: Zonas cubiertas por los depósitos aluviales actuales (Ha) que presentan pendientes mayores que 12.
  - Susceptibilidad Alta: Zonas cubiertas por los depósitos aluviales actuales (Ha) que presentan pendientes entre 8 y 12°. En el área de estudio no existen quebradas que cumplan con esta condición.
  - Susceptibilidad Moderada: Zonas cubiertas por los depósitos aluviales actuales (Ha) que presentan pendientes entre 5 y 8°.

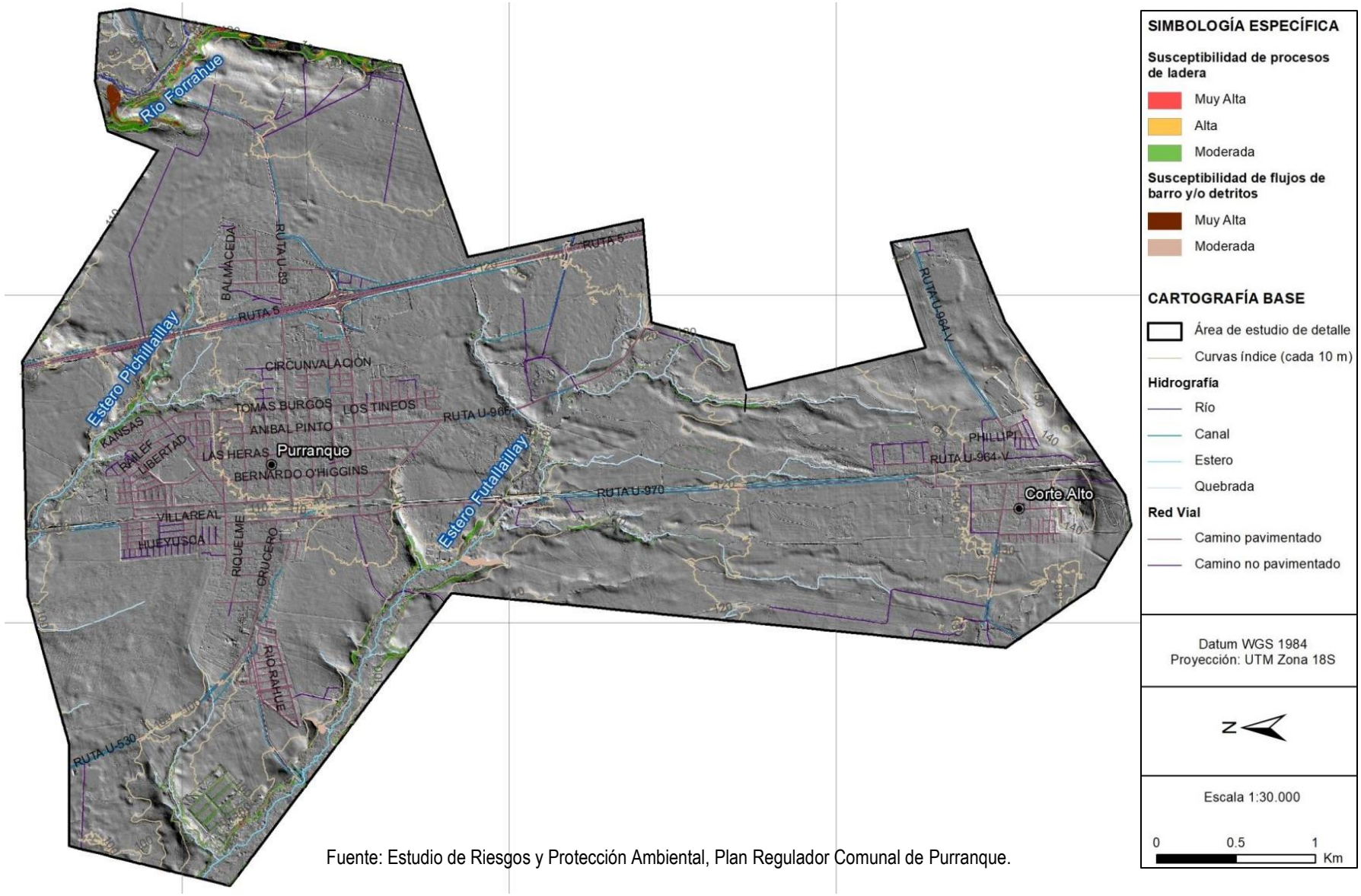
- **Susceptibilidad de procesos de ladera**
  La generación de procesos de ladera para la zona de estudio requiere de un componente principal que son laderas de alta pendiente. De acuerdo a los resultados del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, estas se encuentran cubiertas por tupida vegetación (lo que reduce la susceptibilidad de caída de bloques o deslizamientos) ubicadas generalmente en las zonas cercanas a los ríos de la zona. Por lo tanto, el factor condicionante primordial corresponde a la pendiente.

  Aunque el criterio de zonificación por pendientes no hace diferencias respecto del tipo de material que está disponible para ser movilizado, este será el único criterio utilizado debido a que la geología de la zona se compone únicamente de distintos tipos de depósitos (morrénicos, glaciofluviales, fluviales recientes, fluviales actuales y aluviales actuales) y el catastro junto con las observaciones de terreno no aportaron información sobre este tipo de peligro. Con estos antecedentes, se realizó un análisis a escala 1:5.000 y se definieron los siguientes criterios de zonificación:
  - Susceptibilidad Muy Alta: Zonas con pendientes mayores a 35°.
  - Susceptibilidad Alta: Zonas con pendientes entre 25° y 35°.
  - Susceptibilidad Moderada: Zonas con pendientes entre 15° y 25°.

En la siguiente figura se presenta una síntesis de la susceptibilidad de remociones en masa en el área de estudio de Purranque y Corte Alto:

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-52: Esquema de susceptibilidad de remociones en masa en el área de estudio.



Fuente: Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, Plan Regulador Comunal de Purranque.

3.6 RECURSOS DE VALOR NATURAL Y PATRIMONIAL CULTURAL

3.6.1. Recursos de valor natural

Las áreas de protección de recursos de valor natural corresponde a las definidas por el marco normativo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC: "Se entenderán por "áreas de protección de recursos de valor natural" todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales."

En el área de estudio de las localidades de Purranque y Corte Alto, no existen en la actualidad áreas protegidas por el ordenamiento jurídico vigente.

3.6.2. Recursos de valor patrimonial

El artículo 2.1.18 de la OGUC señala que: "Se entenderán por "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda."

En concordancia con esta disposición, cabe entonces señalar los inmuebles o zonas que tienen algún tipo de protección oficial de acuerdo a la Ley de Monumentos Nacionales y cuáles son los inmuebles o zonas que este Plan declara como Inmueble o Zona de Conservación Histórica.

3.6.2.1. Patrimonio oficialmente protegido.

En relación a los antecedentes recopilados respecto a las áreas de protección por valor natural, cultura y patrimonial, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC, es posible mencionar lo siguiente:

- En las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto no se identifican Monumentos Históricos, Monumentos Públicos, Zonas Típicas, Monumentos Arqueológicos y Santuarios de la Naturaleza, oficialmente protegidos por la Ley de Monumentos Nacionales.
- El Plan Regulador Comunal de Purranque y sus modificaciones vigentes, no definen dentro de sus disposiciones Inmuebles o Zonas de Conservación Históricas.

3.6.2.2. Definición de inmuebles de conservación histórica.

Como parte del proceso de formulación del presente Plan Regulador Comunal de Purranque, se procedió a la identificación y valoración de edificios relevantes dentro del contexto del área de planificación, desde el punto de vista de su valor patrimonial y cultural. Esto se desarrolló dentro del marco normativo establecido por el Artículo 2.1.18 de la OGUC. El proceso de evaluación se realizó conforme a los lineamientos establecidos por la Circular DDU nº 400 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (12 de febrero de 2018) y las aclaraciones respecto a su aplicación definidas por la Circular nº 404 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (09 de marzo de 2018).

La selección de inmuebles que fueron valorados por parte del presente Plan, se efectúo tomando como base los siguientes referentes:

- Estudio "Ruta de la Arquitectura Patrimonial de Purranque", Marcelo Javier Neira Navarro, Universidad de Los Lagos. Febrero 2017.
- Estudio Inventario Patrimonio Cultural Inmueble de Chile, Región de la Región de Los Lagos, Ministerio de Obras Públicas MOP, 2000.

ANTEPROYECTO

En total se incorporan 14 construcciones con categoría de Inmueble de Conservación Histórica, que se encuentran identificadas en el Capítulo 5 de la presente Memoria, además de la Ordenanza Local y Planos del presente Plan. La justificación técnica de estos inmuebles es presentada en el ANEXO 1: Fichas de Valoración Patrimonial de Inmuebles de Conservación Histórica, de la presente Memoria.

3.7 SÍNTESIS DE MARCO NORMATIVO DE NIVEL COMUNAL Y URBANO.

3.7.1. Plan Regulador Comunal de Purranque vigente

La comuna de Purranque cuenta con un Plan Regulador Comunal, el que se encuentra vigente desde su publicación en el Diario Oficial el 18 de diciembre de 1967. Su área de planificación urbana se concentra en las localidades de Purranque y Corte Alto.

Este Plan Regulador Comunal presente cuatro modificaciones vigentes, aprobadas en los años 1978, 1996, 2001 y 2002, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-4: Instrumentos de planificación territorial vigentes

Instrumento de Planificación	Localidad / Asentamiento	Publicación en el Diario Oficial
Plan Regulador Comunal de Purranque	Purranque y Corte Alto	18 de Diciembre de 1967
Modificación Plan Regulador Comunal: Plano Seccional SM Nº B-3-8	Purranque	29 de Noviembre de 1978
Modificación Plan Regulador Comunal: Sector Centro Norte	Purranque	22 de Febrero de 1996
Modificación Plan Regulador Comunal: Sector La Colmena	Purranque	29 de Octubre de 2001
Modificación Plan Regulador Comunal: Varios sectores	Purranque y Corte Alto	2 de Octubre de 2002

Fuente: Observatorio Urbano, MINVU 2017.

3.7.1.1. Limite Urbano.

El área urbana vigente establecida por el PRC de Purranque de 1967 y sus modificaciones, presenta una superficie total de 660,4 Ha, aproximadamente, la que se divide en dos áreas urbanas, correspondientes a las localidades de Purranque y Corte Alto, respectivamente (Ver siguiente cuadro y figura).

CUADRO N° 3-5: Estimación de Área Urbana Vigente de acuerdo al Plan Regulador Comunal de Purranque 1967 y sus modificaciones.

AREA URBANA PURRANQUE

POLIGONO	Sup. Ha	%
A. Purranque	411,2	62,3
B. Carrasco	20,3	3,1
Subtotal	431,5	65,3

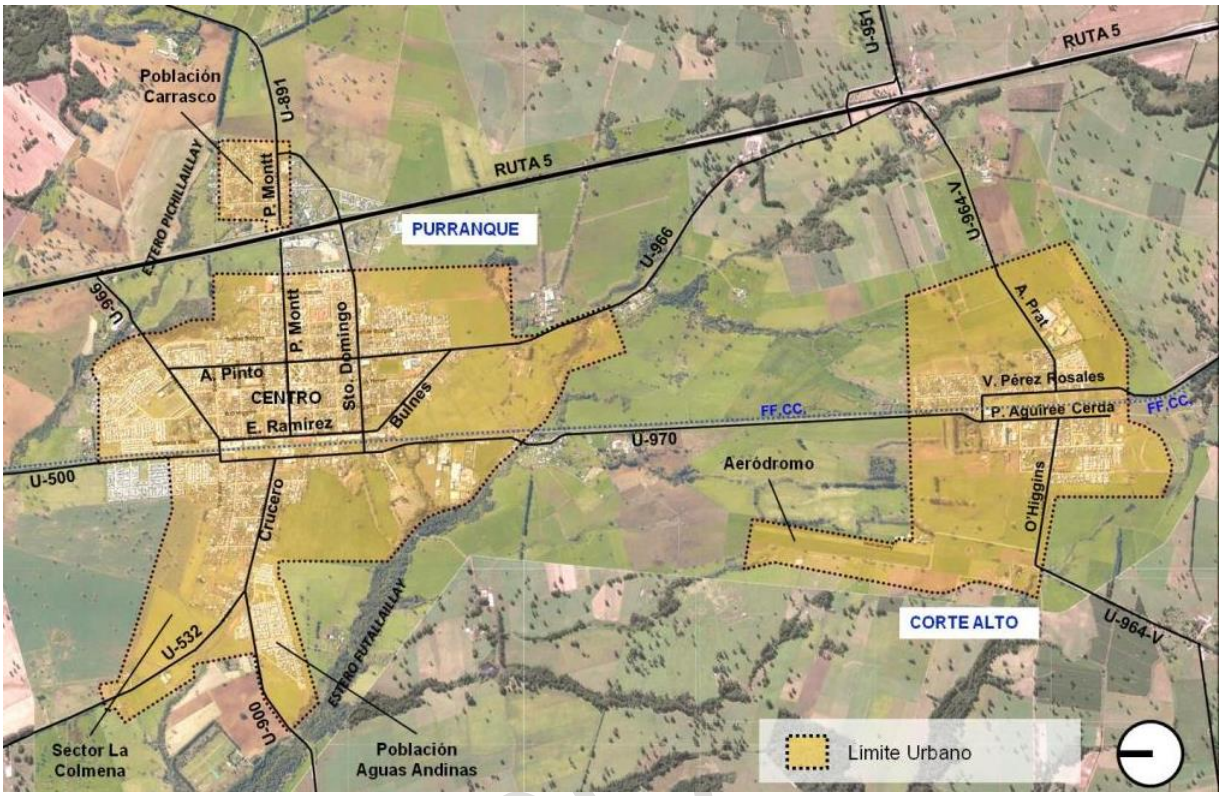
AREA URBANA CORTE ALTO

POLIGONO	Sup. Ha	%
C. Corte Alto	228,9	34,7
TOTAL	**660,4**	**100,0**

Fuente: Elaboración propia sobre la base de información del PRC de Purranque de 1967 y sus modifciaciones y cartografia base del Estudio.

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-53: Limite Urbano Plan Regulador Comunal de Purranque 1967 y sus Modificaciones



Fuente: Elaboración propia, a partir de antecedentes del PRC 1967 y sus modificaciones, aportados por el Observatorio Urbano MINVU y Municipalidad de Purranque, realizado sobre Imagen LiDAR 2017 e Imagen satelital del programa Google Earth.

En el caso de la ciudad de Purranque el área urbana es de 431,5 Ha equivalente al 65,3% del área urbana total de la comuna. Ésta área se divide en dos polígonos, el primero abarca a la ciudad de Purranque con 411,2 Ha, mientras que el segundo se establece para en el sector de la población Carrasco, al oriente de la Ruta 5 Sur, el que presenta una superficie de 20,3 Ha.

En relación a Corte Alto, tal como se muestra en el cuadro anterior, el límite urbano comprende una superficie de 228,9 Ha aproximadamente, equivalente al 34,7% del área urbana comunal.

3.7.1.2. Plan Regulador Comunal de Purranque 1967.

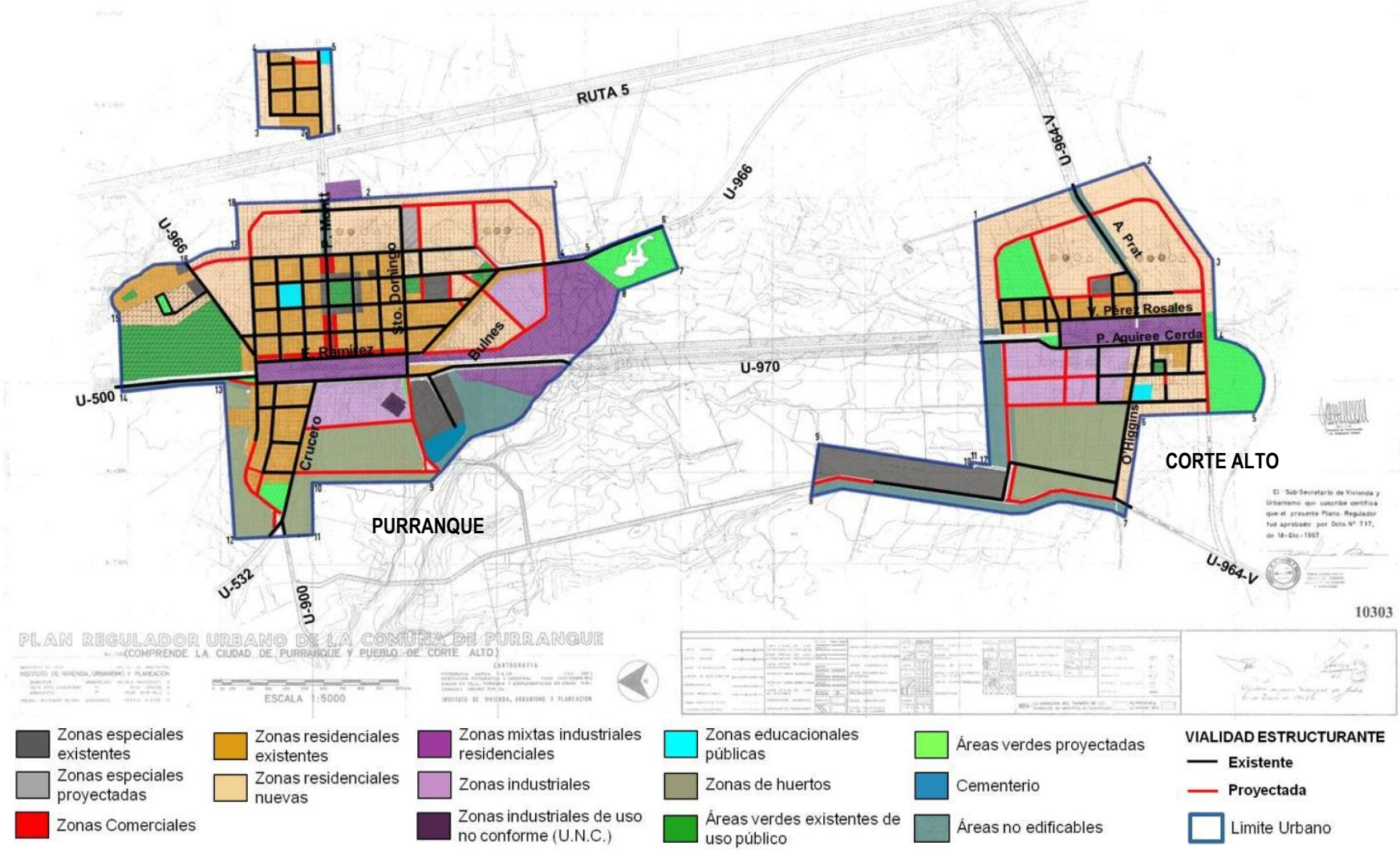
a. Propuesta general del instrumento de planificación:

Debido a la data del Plan Regulador Comunal de 1967 (de más de 50 años de vigencia), su planimetría no se ajusta a los parámetros actuales de desarrollo de este tipo de cartografía, lo que dificulta la comprensión su estructura de zonificación y de su propuesta de vialidad estructurante. A lo anterior, se suma la redacción de su Ordenanza Local, que posee una estructura que no se ajusta necesariamente a la forma actual de este tipo de documentos normativos, además de su coherencia respecto a la legislación urbana vigente, en relación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza (LGUC y OGUC, respectivamente).

En la siguiente figura se reconstruye gráficamente la propuesta de zonificación y estructuración vial establecida por el PRC de 1967:

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-54: PRC de Purranque, año 1967: Intepretacion de propuesta de Zonificación y Vialidad Estructurante



Fuente: Elaboración propia sobre la base de antecedentes del Observatorio Urbano MINVU y plano original de zonificación aportado por la I. Municipalidad de Purranque.

Si bien se reconocen las dificultades anteriores, igualmente se realizó una revisión de la propuesta del Plan con el objeto de favorecer la comprensión del mismo, en cuanto a su propuesta de zonificación y estructuración de su vialidad. Para esto se efectuó una interpretación del Plan, tomando como base el plano de zonificación y su ordenanza de 1967.

b. Revisión de los componentes del instrumento de planificación:

El Plan Regulador Comunal de Purranque de 1967 establece una propuesta de Zonificación compuesta por los siguientes tipos de zonas:

- Zonas especiales
- Zonas comerciales
- Zonas residenciales existentes
- Zonas residenciales nuevas
- Zona mixta de residencia e industria
- Zonas industriales y ferroviarias
- Zona industrial de uso no conforme
- Zonas educacionales
- Zona de huertos
- Áreas verdes
- Áreas no edificables.

Con el fin de profundizar en la descripción de estas zonas, se presenta a continuación una descripción de las mismas, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza del Plan. Junto a lo anterior, como parte del análisis se agregan en los cuadros apartados denominados como "Notas", los que corresponden a comentarios respecto la aplicación normativa de las disposiciones de las zonas y/o en relación a la representación de las mismas en el Plano del PRC.

- Zonas Especiales:
  Las **zonas especiales,** tal como se menciona en el artículo 14 de la Ordenanza del Plan, son las *"que corresponden o se destinan a la instalación de servicios o entidades de interés público, a remodelación de sectores o reserva de predios con destino cívico, educacional, administrativo o asistencia en áreas de extensión urbana"*. Como se desprende de su definición, este tipo de zonas está orientado a usos principalmente de equipamientos, los que reconocen estos usos dentro del área urbana, como a su vez, establecen reservas de suelo para este fin, que puedan servir a las localidades de Purranque y Corte Alto, además de sus áreas de expansión. Las zonas se dividen en siete sub-zonas, que se presentan en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-6: Plan Regulador Comunal 1967: Zonas Especiales.

ZONAS	SUB-ZONAS	DESCRIPCIÓN
Zonas especiales: *"Son las que corresponden o se destinan a la instalación de servicios o entidades de interes publico, a remodelación de sectores o reserva de predios con destino cívico, educacional, administrativo o asistencia en áreas de extensión urbana"* Art. 14 de la Ordenanaza.	Centro Cívico	Corresponde a la zona que rodea la plaza . *"Se destina a edificios y espacios libres relacionados con el gobierno municipal y estatal y con actividades culturales y profesionales. Podrá aceptarse la inclusión de actividades comerciales*" (previo informe fundado del Director de Obras Municipales).
	Zona Especial Cultural	Frente a calle Las Heras, al poniente de la plaza de armas. *"Se destina exclusivamente a edificios y espacios libres relacionados con la educación, el culto religioso, la recreación en general, actividades de tipo cultural y asistencial".*
	Zona Especial Deportiva y Recreativa	Corresponde al predio que ocupa actualmente el Estadio Municipal. *"Se destina exclusivamente a las instalaciones necesarias para la práctica y exhibición del deporte."*
	Zonas Municipales	*"Corresponden a predios de propiedad municipal fuera de las zonas especiales"*
	Zonas de Propiedad Fiscal y de Servicios	*"Cárcel pública, Carabineros, etc."*

ANTEPROYECTO

ZONAS	SUB-ZONAS	DESCRIPCIÓN
	Públicos	
	Centros Comunales	*"Corresponden a las áreas señaladas en el Plano Regulador como centros especiales dentro de las áreas de extensión urbana y de reserva".*
	Cruce de camino Purranque-Puerto Octay con Carretera Panamericana	"Corresponde a un cruce no resuelto". En este cruce se *"podrá aceptar la instalación de estaciones de servicio".*
Notas: - Las sub-zonas de las zonas especiales establecidas en el artículo 14 de la Ordenanza, no poseen una relación clara con las zonas de este tipo definidas en el Plano para las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto. - En el Plano las zonas especiales representadas son de dos tipos: Zona especiales existentes y zonas especiales proyectadas, lo que no se condice con el listado de sub-zonas. - No se define normas urbanísticas para este tipo de zonas, de acuerdo a la legislación urbana vigente (LGUC y OGUC). - La sub-zona especial "Cruce de camino Purranque-Puerto Octay con Carretera Panamericana", se encuentra fuera del área urbana definida por el PRC 1967, por tanto, se encuentra fuera de la atribución normativa de dicho Plan.		

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza PRC de Purranque 1967, Municipalidad de Purranque.

Como se expone en el cuadro anterior, se establece que la zona de centro cívico debe ser precisada mediante la elaboración de un plano seccional, lo que explica la falta de definición de normas urbanísticas en este sector. La falta definición normativa también se expresa en el resto de las sub-zonas especiales, salvo por la caracterización general de actividades que se resumen en el cuadro anterior.

- Zonas Comerciales:
  Las **zonas comerciales** se localizan en el área central de la ciudad de Purranque, las que se encuentran destinadas al desarrollo de equipamientos, como locales comerciales y recreativos, cultura, instituciones de servicios financieras, junto con destinos residenciales, tal como se desprende del artículo 17 de la Ordenanza del Plan. En este mismo artículo, se definen tres zonas comerciales, las que se individualizan en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-7: Plan Regulador Comunal 1967: Zonas Comerciales

ZONAS	DESCRIPCIÓN
Zonas comerciales mixtas (Art. 17 de la Ordenanza del Plan)	Este tipo de zona está destinada a *"locales comerciales, y recreativos, instituciones bancarias y culturales, además de su función residencial"*. Zonas comerciales: - Sector de la calle Pedro Montt, entre Las Heras y Ramírez. - Sector de la calle E. Ramírez entre las calles Balmaceda y Martínez de Rozas. - Sector de la calle Pedro Montt, entre las calles Aníbal Pinto y Tomas Burgos.
Notas: Se fijan normas urbanísticas para esta zona en el artículo 32 de la Ordenanza. - Altura máxima de edificación: 3 pisos - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.75 - Coeficiente de constructibilidad: 1.5 - Antejardín ("entrantes"): 3 m - Sistema de agrupamiento: continua (en primer piso) - Superficie predial mínima: 300 m2 - Densidad bruta máxima: 168 Hab/Ha	

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza PRC de Purranque 1967, Municipalidad de Purranque.

A diferencia de las zonas especiales, en las zonas comerciales se establecen normas urbanísticas, orientadas al desarrollo de edificaciones de tipo continuas, de hasta tres pisos, con una subdivisión predial mínima de 300 m2, además de fijar una densidad bruta máxima de 168 Hab/Ha (también se fijan densidad expresada en viviendas por hectárea, pero esta no resulta concordante con la densidad expresada en

ANTEPROYECTO

habitantes por hectárea, tal como se establece para este tipo norma urbanísticas de acuerdo al artículo 2.1.22 de la OGUC).

- Zonas Residenciales:
  Las **zonas residenciales** propuestas se dividen en existentes y nuevas. Las disposiciones de este tipo de zonas se exponen en el siguiente cuadro, a partir de lo establecido en los artículos 19 y 20 de la Ordenanza del Plan:

CUADRO N° 3-8: Plan Regulador Comunal 1967: Zona Residenciales

ZONAS	DESCRIPCIÓN
Zonas residenciales existentes (Art. 19 de la Ordenanza del Plan)	Uso residencial y locales comerciales de consumo diario, abarrotes, famacias e industria no molesta. Otros usos mediante la exigencia de una superficie predial que asegure el aislamiento de dichas actividades.
	Notas: Se fijan normas urbanísticas para esta zona en el artículo 33 de la Ordenanza. - Altura máxima de edificación: no se exige - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.4 - Coeficiente de constructibilidad: 1.2 - Antejardín: 3 m - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Superficie predial mínima: 240 m2 - Densidad bruta máxima: 180 Hab/Ha
Zonas residenciales nuevas (Art. 20 de la Ordenanza del Plan)	Cumplen las mismas exigencias establecidas para la zonas residenciales existentes.
	Notas: Se fijan normas urbanísticas para esta zona en el artículo 34 de la Ordenanza. - Altura máxima de edificación: no se exige - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.4 - Coeficiente de constructibilidad: 1.2 - Antejardín: 3 m - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Superficie predial mínima: 200 m2 - Densidad bruta máxima: “40 m” (no queda clara la aplicación de esta disposición)

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza PRC de Purranque 1967, Municipalidad de Purranque.

Las normas definidas en estas zonas permiten una subdivisión predial mínima entre 200 m2 y 240 m2, orientados al desarrollo de construcciones aisladas, pareadas y continuas, sin fijar delimitación de altura. Se fija una densidad bruta máxima de 180 Hab/Ha, no obstante, en las zonas residenciales nuevas no queda clara su aplicación, ya que se habla de 40 metros, sin fijar su expresión en habitantes por hectárea, tal como lo fija el artículo 2.1.22 de la OGUC.

- Zona Mixta Residencial e Industrial:
  La **zona mixta residencial e industrial** es planteada de acuerdo al artículo 21 de la Ordenanza del Plan, con exigencias similares que las zonas residenciales, pero admitiendo a su vez, usos de industria inofensiva, excluyendo expresamente "molestas, nocivas o peligrosas" (Ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 3-9: Plan Regulador Comunal 1967: Zona Mixta Residencial e Industrial

ZONAS	DESCRIPCIÓN
Zona Mixta Residencial e industrial (Art. 21 de la Ordenanza del Plan)	*“Se destinan a los mismos fines y cumplen las mismas exigencias establecidas para las Zonas Residenciales Existentes”.* *“Se permitirá la instalación y funcionamiento de las industrias y artesanias, con la sola excepción de las molestas, nocivas o peligrosas”*
	Notas: Se fijan normas urbanísticas para esta zona en el artículo 35 de la Ordenanza.

ANTEPROYECTO

ZONAS	DESCRIPCIÓN
	- Altura máxima de edificación: no se exige - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.4 - Coeficiente de constructibilidad: 1.2 - Antejardín: 3 m - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Superficie predial mínima: 240 m2 (residencial) y 500 m2 (industria). - Densidad bruta máxima: 225 Hab/Ha

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza PRC de Purranque 1967, Municipalidad de Purranque.

En el caso de los usos residenciales, a diferencia que las zonas de este tipo antes mencionadas, se fija una densidad de 225 Hab/Ha, junto con diferenciar la aplicación de la subdivisión predial mínima entre usos residenciales y de industria, quedando ésta en 240 m2 y 500 m2, respectivamente.

- Zonas Industriales y ferroviarias:
  Las **zonas industriales y ferroviarias** son identificadas de esta forma en el artículo 23 de la Ordenanza del Plan, sin embargo en el Plano son representadas sólo con el nombre de "**Zonas Industriales**". Esta zona está orientada a usos de industria, almacenamiento y equipamiento comercial, prohibiéndose expresamente las industrias peligrosas. Se fija una subdivisión predial mínima de 1.000 m2, admitiéndose edificaciones aisladas, sin delimitación de altura máxima (Ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 3-10: Plan Regulador Comunal 1967: Zonas industriales y ferroviarias

ZONAS	DESCRIPCIÓN
Zonas Industriales y ferroviarias (Art. 23 de la Ordenanza del Plan)	Se destina exclusivamente a industrias y similares y a locales de almacenamiento o comercio, con la exclusión de las industrias peligrosas.
	Notas: Se fijan normas urbanísticas para esta zona en el artículo 35 de la Ordenanza. - Altura máxima de edificación: no se exige - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.75 - Coeficiente de constructibilidad: no fijado - Antejardín: 10 m - Sistema de agrupamiento: aislado. - Superficie predial mínima: 1.000 m2 - Densidad bruta máxima: no se reglamenta.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza PRC de Purranque 1967, Municipalidad de Purranque.

Dentro de este tipo de zonas se incluye los terrenos asociados a las estaciones del ferrocarril presentes en Purranque y Corte Alto, además de la sub-estación eléctrica de Purranque. En este último caso, llama la atención de que esta infraestructura se encuentra fuera del área urbana propuesta, por tanto, en el área rural fuera del ámbito de acción del PRC.

- Zona industrial de uso no conforme:
  La **zona industrial de uso no conforme** persigue regular las áreas de este tipo existentes, sin embargo no establecen disposiciones normativas sobre esta materia (ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 3-11: Plan Regulador Comunal 1967: Zonas industriales de uso no conforme.

ZONAS	DESCRIPCIÓN
Zona industrial de uso no conforme (Art. 24 de la Ordenanza del Plan)	Corresponde a una situación existente con industrias ya establecidas.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza PRC de Purranque 1967, Municipalidad de Purranque.

ANTEPROYECTO

- Zonas Educacionales:
  Las **zonas educacionales** son definidas en el artículo 18 de la ordenanza del Plan, siendo estas "Sectores destinados al funcionamiento de servicios educacionales y culturales y sus dependencias" (Ver siguiente cuadro). En la viñeta del respectivo Plano son identificadas como "zonas educaciones públicas" y "zonas educacionales privadas", no obstante, en la zonificación definida en el mismo plano, estas últimas no aparecen representadas.

CUADRO N° 3-12: Plan Regulador Comunal 1967: Zonas educacionales.

ZONAS	DESCRIPCIÓN
Zonas educacionales (Art. 18 de la Ordenanza del Plan)	*"Sectores destinados al funcionamiento de servicios educacionales y culturales y sus dependencias".* *"En ellos se prohibe toda edificación que no corresponda al destino señalado, salvo vivienda del personal docente y sus servicios".*

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza PRC de Purranque 1967, Municipalidad de Purranque.

- Zonas de Huertos:
  Las **zonas de huertos** de acuerdo al artículo 22 de la Ordenanza del Plan, se encuentran destinadas a "vivienda y actividades agrícolas e industrias subsidiarias no molestas, nocivas o peligrosas", con una subdivisión predial de 1.600 m2 (ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 3-13: Plan Regulador Comunal 1967: Zonas de huertos.

ZONAS	DESCRIPCIÓN
Zonas de huertos (Art. 22 de la Ordenanza del Plan)	*"Se destinan a vivienda y actividades agrícolas e industrias subsidiarias no molestas, nocivas o peligrosas".* No se permitirá en ellas subdivisiones de propiedades que den por resultado, predios menores a 1600 m2" (nota: en ordenanza se define "1.6000 m2").

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza PRC de Purranque 1967, Municipalidad de Purranque.

Esta zona, localizada al poniente de las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto, presenta aspectos normativos que escapan al ámbito de acción de un PRC. En primer lugar, los PRC no poseen atribuciones para regular las actividades agrícolas, dado que estas no forman parte de los usos de suelo establecidos por el artículo 2.1.24 de la OGUC, es decir, residenciales, equipamiento, actividades productivas, infraestructura, áreas verdes y espacio público. Por otro lado, la subdivisión predial mínima de 1.600 m2 resulta restrictivo para el desarrollo de viviendas con superficies inferiores a dicha superficie.

Sin perjuicio de lo anterior, la zona de huertos representa una importante restricción al desarrollo urbano de estos sectores, dada baja intensidad de ocupación de suelo que ofrece, especialmente con una subdivisión como la planteada, lo que restringe el desarrollo de viviendas económicas o sociales. Esto último, con la salvedad de la aplicación del artículo 6.1.8 de la OGUC, respecto a las normas de un plan regulador comunal que son aplicables a conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura[11], lo que exime las normas de subdivisión predial mínima.

[11] Artículo 6.1.8 de la OGUC. 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%.
- Vialidad.

ANTEPROYECTO

- Áreas verdes:
  Las **áreas verdes** definidas por el Plan, corresponden plazas y parques (incluidas plazuelas y jardines), además de campos de juegos y deporte. Junto con el reconocimiento de áreas verdes existentes esta zona esta asociadas a la conservación del suelo, "cortinas" o franjas de transición áreas industriales o residenciales, además de las asociadas a la preservación de la vegetación natural (ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 3-14: Plan Regulador Comunal 1967: Áreas verdes

ZONAS	DESCRIPCIÓN
Áreas Verdes (Art. 15 de la Ordenanza del Plan)	*"Se destinan al desarrollo de jardines, plazuelas, plazas, parques, campos de juegos y deportes con el fin de facilitar el esparcimiento y las actiuvidades deportivas de la población, propender a la conservación de los suelos en pendiente, detener la erosión de las riberas de los ríos, formar cortinas verdes que separen las zonas industriales y residenciales, preservar la vegetacion natural que rodea la ciudad con fines paisajusticos y de turismo y otras realidades semejantes".*

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza PRC de Purranque 1967, Municipalidad de Purranque.

Esta zona, desde el punto de vista normativo, admite usos de suelo de áreas verdes y equipamientos de la clase deporte, sin definir otros tipos de normas urbanísticas asociadas. En el Plano de zonificación, este tipo de zonas es dividido en dos tipos, "áreas verdes existentes de espacio público" y "áreas verdes proyectadas". De acuerdo a la legislación urbana vigente, estas zonas les son aplicables las disposiciones de los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.

- Áreas No Edificables:
  Las **áreas no edificables**, de acuerdo al artículo 18 de la Ordenanza del Plan, son aquellas en las que no se podrá desarrollar construcciones, asociadas a franjas de antejardines, fajas laterales de caminos públicos, fajas asociadas a la línea del ferrocarril, terrenos pocos aptos para la construcción, terrenos bajos, inundables o de alta pendiente, junto con sectores que ameriten su conservación por su valor estético o paisajístico (Ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 3-15: Plan Regulador Comunal 1967: Áreas no edificables

ZONAS	DESCRIPCIÓN
Áreas no edifcables (Art. 18 de la Ordenanza del Plan)	*"Las áreas no edificables son aquellas en las cuales no podrán construirse edificios de ninguna especie, aun cuando ellas no hayan sido declaradas de utilidad pública. Dicgas áreas podrán destinarse a cualquier uso compatible con la seguridad o higiene pública, siempre que permanezcan libres de edifciación"* *"Para efectos de la presente Ordenanza, constituyen áreas no edificables aunque no figuren como tales en el plano de zonificación, las siguientes:".*
	a. Antejardines o fajas libres b. Fajas laterales de los Caminos Públicos Nacionales *"hasta 35 metros de los cierros actuales"*. c. Fajas laterales de las vías férreas *"hasta 35 metros de los cierros actuales"*. d. *"Las áreas cuya constitución geológica o agrologica no es considerada apta para la construcción"*. e. *"Las áreas que no son aptas para la edificación a juicio del Director de Obras Municipales"* (vegas, ríos, riberas de esteros, terrenos bajos e inundables, terrenos de pendiente excesiva). f. *"Las áreas que deberán conservar las plantaciones existentes a fin de proteger el curso de los ríos y esteros e impedir la ruptura de los cauces actuales".* *g. "Las áreas que a juicio del Director de Obras Municipales deban conservar las plantaciones existentes por razones de estética y paisajísticas".*
Notas: - La definición de "áreas no edificables" definida en la Ordenanza del Plan y graficadas en los respectivos planos del Plan, no se condice con las Zonas No Edificables establecidas por el artículo 2.1.17 de la OGUC. - Las "Fajas laterales de las vías férreas" es lo que más se próxima a las Zonas No Edificables del 2.1.17 de la OGUC, sin embargo estas se rigen por la Ley General de Ferrocarriles, D.S. Nº 1.157, del Ministerio de Fomento,	

ANTEPROYECTO

ZONAS	DESCRIPCIÓN
	de 1931. Un PRC no tiene tuición de fijar anchos de 35 metros como los establecidos en la Ordenanza del Plan, por cuenta propia, sino que deben obedecer lo establecido en la Ley General de Ferrocarriles. - En la actualidad de acuerdo a la legislación urbana vigente, el Director de Obras Municipales no tiene tuición para emitir juicios respecto a las letras e y g, o realizar exigencias como las planteadas. - Los antejardines es una norma urbanística establecida por un PRC, las que se aplican a nivel de zona, pero esto no se aplica en forma de zona específica, como las graficadas en el Plano de Zonificación del PRC de 1967.

Fuente: Elaboración propia a partir de Ordenanza PRC de Purranque 1967, Municipalidad de Purranque.

Como se expone en el cuadro anterior, la definición del área no edificable no se ajusta a la actual categoría de zona no edificable establecida por el artículo 2.1.17 de la OGUC, escapando al ámbito de acción de un PRC, salvo por el reconocimiento de las fajas de restricción establecidas por le Ley General de Ferrocarriles. Un aspecto similar es lo que acontece con la definición como área no edificable de las los antejardines, dado que esta es una norma que se exige dentro de las disposiciones de cada zona en particular, no correspondiendo su representación como una zona específica en el plano. Además, el Plan define este tipo de áreas en el territorio rural, situación que escapa a lo que está facultado un PRC, que sólo tiene tuición en el interior del área urbana.

3.7.1.3. Modificación Plan Regulador Comunal 1978: Plano Seccional SM Nº B-3-8

La primera modificación del PRC de Purranque entre en vigencia el 29 de noviembre de 1978 (publicación en el Diario Oficial), la que corresponde al "Plano Seccional SM Nº B-3-8".

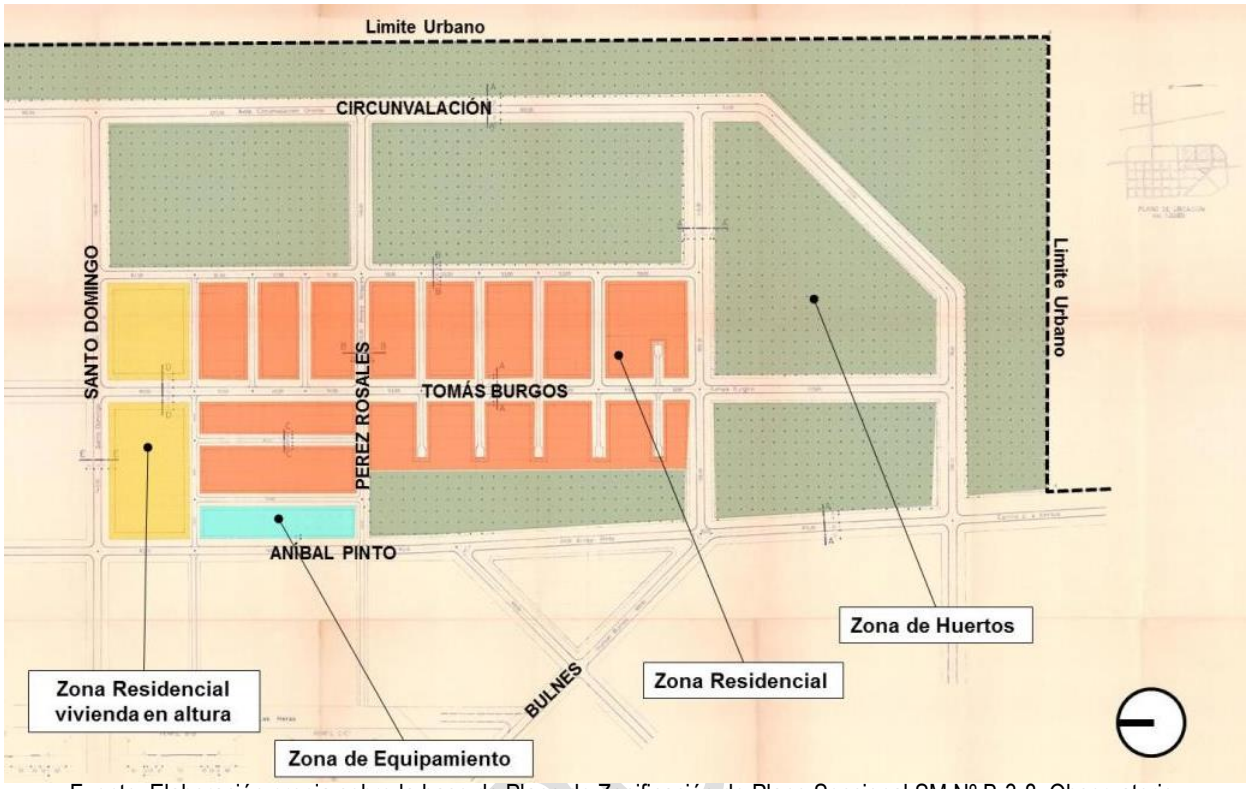
Esta modificación se concentra en el sector sur oriente del área urbana de Purranque, al sur de la calle Santo Domingo y al oriente de la calle Aníbal Pinto. De acuerdo a los antecedentes disponibles de esta modificación, esta realiza los siguientes ajustes al Plan de 1967:

- Modifica la Zona Residencial establecida por el PRC de Purranque, siendo esta subdivida en las siguientes zonas:
    - Zona Residencial.
    - Zona Residencial Vivienda en Altura.
    - Zona de Huertos.
    - Zona de Equipamientos.
- Modifica la Zona Especial Proyectada establecida por el PRC de Purranque, a lo largo de la calle Santo Domingo, siendo reemplazada por Zona de Huertos.
- Elimina zona de área verde al oriente de la intersección de Bulnes con Aníbal Pinto.
- Ajuste de la vialidad estructurante propuesta por el PRC de Purranque, de acuerdo a modificación de Zona Residencial (calles Aníbal Pinto y Las Heras).

En la siguiente figura se presenta una interpretación de la propuesta de zonificación de la Modificación de 1978, de acuerdo al Plano respectivo:

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-55: Interpretación de la Zonificación de la Modificación Plan Regulador Comunal 1978: Plano Seccional SM Nº B-3-8



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Plano de Zonificación de Plano Seccional SM Nº B-3-8. Observatorio Urbano, MINVU.

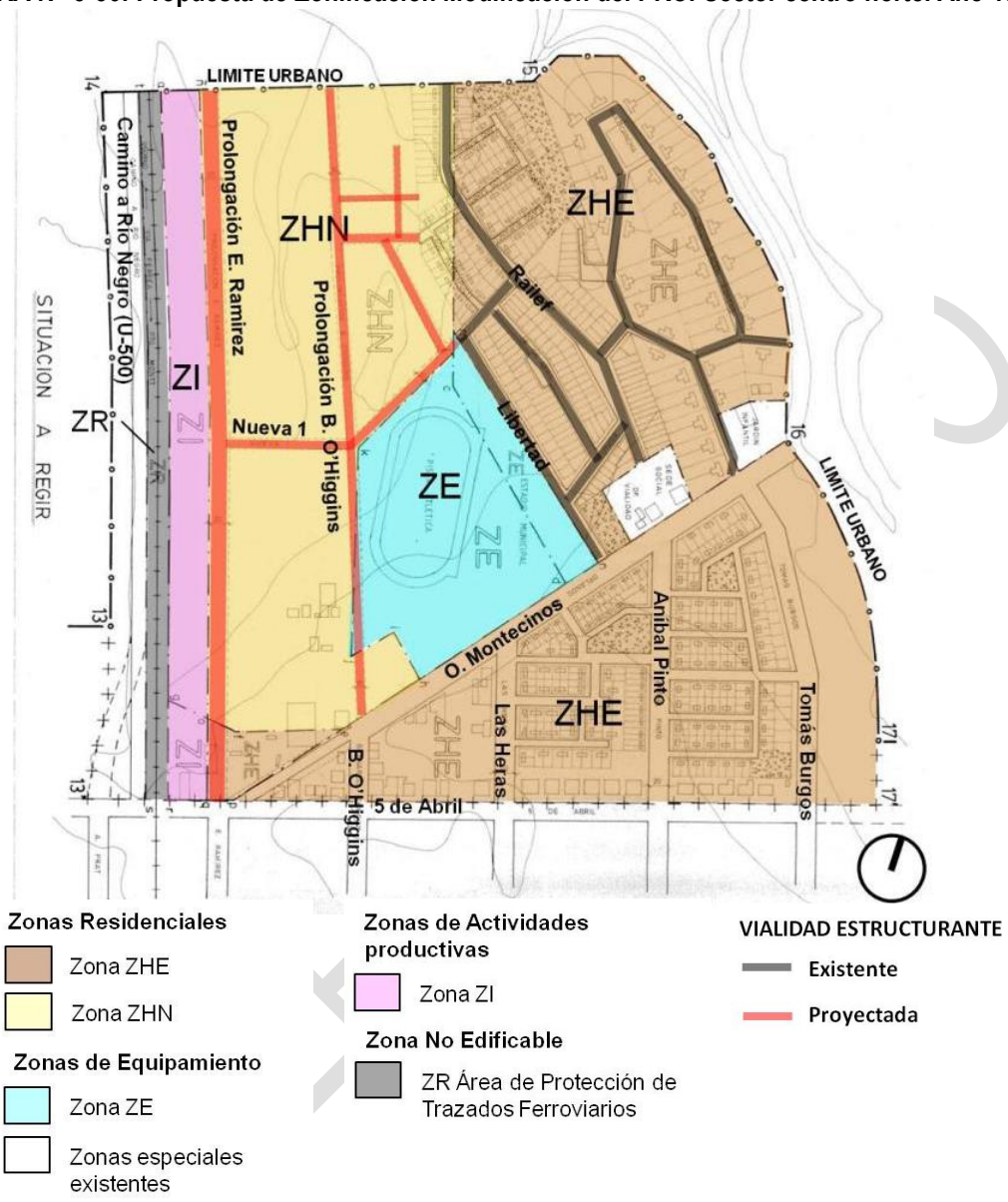
Los antecedentes del Plano Seccional tenidos a la vista para el análisis, no entregan detalle de normas urbanísticas aplicables en las zonas, sin embargo, se interpreta que mantiene las disposiciones previstas para las zonas establecidas por el PRC de 1967.

Sin perjuicio de lo anterior, la modificación incorpora la nueva "Zona Residencial Vivienda en Altura" frente a la calle Santo Domingo. Sin embargo, los antecedentes analizados no dan cuenta de las disposiciones aplicables en esta zona.

3.7.1.4. Modificación del PRC: Sector Centro Norte (año 1996):

La segunda modificación del Plan Regulador Comunal fue aprobada en 1996, la cual altera el sector nororiente de la ciudad de Purranque, al norte de la calle 5 de abril y al oriente de la línea del ferrocarril (incluyendo su área de restricción en ambos costados de la línea). Esta modificación cambia la estructura de zonificación y vialidad establecida por el PRC de 1967 en el sector, agregando nuevas zonas residenciales y de equipamientos, además de actividades productivas y de infraestructura. Sin embargo, la mayor modificación planteada corresponde al reemplazo de la zona de áreas verdes, que es subdividida en una zona residencial, una zona de equipamientos y una franja industrial, tal como se muestra en la siguiente figura.

FIGURA N° 3-56: Propuesta de Zonificación Modificación del PRC: Sector centro norte. Año 1996.



Fuente: Elaboración Propia, sobre base de plano y ordenanza Modificación PRC de Purranque 1996, I. Municipalidad de Purranque.

La propuesta de zonificación divide el territorio sujeto a modificación en 6 tipos de zonas, de las que 2 son de carácter residencial, dos de equipamientos, una de actividades productivas y otra correspondiente a una zona no edificable, tal como se muestra a continuación:

Zonas Residenciales
- Zona ZHE
- Zona ZHN

Zonas de Equipamientos
- Zona ZE
- Zonas especiales existentes (se mantiene del PRC de 1967)

Zonas de Actividades Productivas
- Zona ZI

Zonas No Edificables
- ZR Área de Protección de Trazados Ferroviarios

El detalle de las disposiciones de cada zona se presenta en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-16: Zonas Modificación PRC de Purranque 1996

Zonas Residenciales

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	**Normas de edificación**
Zona ZHN	Permitidos: - Residencial: vivienda - Equipamiento: todo tipo, salvo Salud del tipo cementerios, plantas y botaderos de basura y Esparcimiento y Turismo - Actividades productivas: inofensivas, del tipo talleres, almacenamiento establecimiento de impacto similar y servicios artesanales. - Infraestructura: transporte, depósitos de buses, camiones, vehículos y otros. Prohibidos: - Todos los usos de suelo no indicados como permitido	- Superficie predial mínima: 140 m2 - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.8 - Coeficiente de comstructibilidad: 1.6 - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de la edificación: aislada, pareada según rasantes / continua de hasta 5.5 m. - Antejardin: 2 m
Zona ZHE	Permitidos: - Residencial: vivienda - Equipamiento: todo tipo, salvo Salud del tipo cementerios, plantas y botaderos de basura y Esparcimiento y Turismo - Actividades productivas: inofensivas, del tipo talleres, almacenamiento establecimiento de impacto similar y servicios artesanales. - Infraestructura: transporte, depósitos de buses, camiones, vehículos y otros. Prohibidos: - Todos los usos de suelo no indicados como permitido	- Superficie predial mínima: 140 m2 - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.8 - Coeficiente de comstructibilidad: 1.6 - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de la edificación: aislada, pareada según rasantes / continua de hasta 5.5 m. - Antejardín: 2 m

Zonas de Equipamiento

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	**Normas de edificación**
Zona ZE	Permitidos: - Residencial: vivienda - Equipamiento: deporte - Áreas verdes Prohibidos: - Todos los usos de suelo no indicados como permitido	- "No se consultan"

Zonas Especiales

ZONAS	Descripción
Zonas especiales existentes (se mantiene del PRC de 1967)	- *"Son las que corresponden o se destinan a la instalación de servicios o entidades de interes publico, a remodelación de sectores o reserva de predios con destino cívico, educacional, administrativo o asistencia en áreas de extensión urbana"* Art. 14 de la Ordenanaza PRC 1967.

Zonas de actividades productivas

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	**Normas de edificación**
Zona ZI	Permitidos: - Residencial: vivienda del cuidador - Equipamiento: deporte	- Superficie predial mínima: 570 m2 - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.4 - Coeficiente de comstructibilidad: 0.9

ANTEPROYECTO

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	**Normas de edificación**
	- Actividades productivas: inofensivas y molestas de todo tipo. - Infraestructura: del tipo transporte (todo tipo) - Áreas verdes Prohibidos: - Todos los usos de suelo no indicados como permitido	- Sistema de agrupamiento: aislado, - Altura máxima de la edificación: según rasantes - Antejardín: 5 m

Zona No Edificable

ZONAS	Descripción
ZR Área de Protección de Trazados Ferroviarios	- Destinadas a proteger el normal funcionamiento de las vías, impedir los obstacuylos que las interfieran y evitar riesgos - En conformidad al DS Nº 1.157 de 1931.

Fuente: Elaboración propia a partir de la Ordenanza del PRC de Purranque 1996, Municipalidad de Purranque.

3.7.1.5. Modificación del PRC: Sector La Colmena (año 2001):

La modificación del Plan Regulador Comunal de Purranque del año 2001 implicó la ampliación del Limite Urbano establecido en 1967, además de la definición de una nueva propuesta de zonificación para el sector de La Colmena, localizado al poniente de la ciudad de Purranque.

En esta modificación se agrega al plan regulador comuna de 1967 un nuevo sector, correspondiente al loteo de Aguas Andinas, además de nuevas áreas de para la ampliación urbana, incorporando también más suelo libre para usos residenciales y equipamientos, así como un borde de protección generadas frente a las lagunas de estabilización del Sistema de Aguas Servidas de Purranque.

La propuesta de zonificación de esta modificación establece los siguientes tipos de zonas:

Zonas Mixtas
- ZM1 Mixta (Vivienda-Comercio)

Zonas Residenciales
- ZH1
- ZH1A
- ZH2

Zonas de Equipamientos
- ZC Comercial
- ZE1
- ZE1A
- ZE2

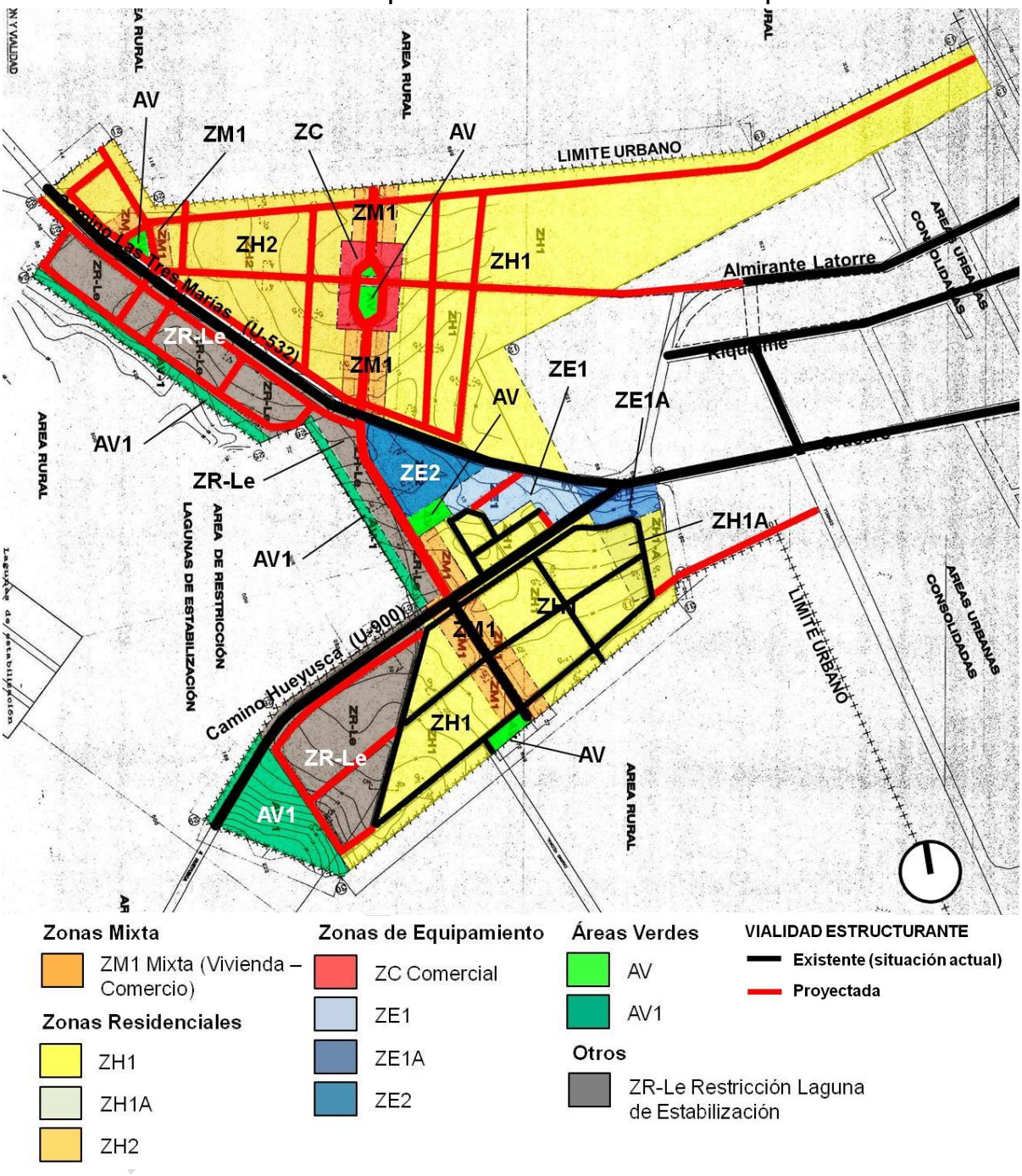
Áreas Verdes
- AV
- AV1

Otros
- ZR-Le. Restricción Laguna de Estabilización

En la siguiente figura se presenta la propuesta de zonificación de la Modificación del PRC de Purranque de 2001:

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-57: Propuesta de Zonificación PRC de Purranque 2001



Fuente: Elaboración Propia, a partir de Plano y Ordenanza de la Modificación del PRC de Purranque 2001, Municipalidad de Purranqu

Las disposiciones de las zonas previstas por la Modificación del PRC 2001 se resumen en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-17: Zonas Modificación PRC de Purranque 2001

Zonas Mixtas

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	**Normas de edificación**
ZM1	Permitidos: - Residencial: vivienda - Equipamiento: comercio, organizaciones comunitarias, culto, servicios artesanales, servicios públicos. Prohibidos: - Todos los no mencionados como permitidos y específicamente actividades complementarios a la vialidad y transporte	- Densidad bruta máxima: 400 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 120 m2 - Altura máxima de edificación: 3 pisos - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.7 - Coeficiente de constructibilidad: 1.2 - Sistema de agrupamiento: continuo (en primer piso) - Antejardín: 3 m

Zonas Residenciales

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	**Normas de edificación**
ZH1 y ZH1A	Permitidos: - Residencial: vivienda - Equipamiento: servicios artesanales, educación (excepto escuelas), comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales, organizaciones comunitarias. Prohibidos: - Todos los no mencionados como permitidos y específicamente actividades complementarios a la vialidad y transporte	- Densidad bruta máxima: 300 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 120 m2 - Altura máxima de edificación: según rasantes - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.6 - Coeficiente de constructibilidad: 1 - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo - Antejardín: 3 m
ZH2	Permitidos: - Residencial: vivienda - Equipamiento: culto, seguridad, esparcimiento y turismo (excepto discotecas, servicios artesanales, servicios profesionales, organizaciones comunitarias, deportes. Prohibidos: - Todos los no mencionados como permitidos y expresamente los siguientes: - Equipamiento de Seguridad y esparcimiento (“escala intercomunal”) (1) - Equipamiento de discotecas y cementerios	- Densidad bruta máxima: 750 Hab/Ha - Subdivisión predial mínima: 220 m2 - Altura máxima de edificación: 9 m - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.4 - Coeficiente de constructibilidad: 1.5 - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo - Antejardín: 3 m
(1) Las escalas de equipamientos se encuentran definidos en el artículo 2.1.36 de la OGUC, por lo que no corresponde la definición especifica por parte de un Plan Regulador Comunal.		

Zonas de Equipamientos

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	**Normas de edificación**
ZC	Permitidos: - Equipamiento: comercio, organizaciones comunitarias, culto, servicios artesanales, servicios públicos. Prohibidos: - Todos los no mencionados como permitidos y específicamente actividades complementarios a la vialidad y transporte	- Subdivisión predial mínima: 120 m2 - Altura máxima de edificación: 2 pisos - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.7 - Coeficiente de constructibilidad: 1.5 - Sistema de agrupamiento: continuo (en primer piso) - Antejardín: 3 m
ZE1 y ZE1A	Permitidos: - Equipamiento: comercio (sólo ferias y estacionamientos), deporte. - Áreas verdes. Prohibidos:	- Subdivisión predial mínima: no definido (se fija como “indivisible”) (2) - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.5

ANTEPROYECTO

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	Normas de edificación
	- Todos los no mencionados como permitidos.	
ZE2	Permitidos: - Equipamiento: educacional, deportivo. Prohibidos: - Todos los no mencionados como permitidos y específicamente actividades complementarios a la vialidad y transporte	- Subdivisión predial mínima: no definido (se fija como "indivisible") (2) - Altura máxima de edificación: 3 pisos - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.5 - Coeficiente de constructibilidad: 1.2 - Antejardín: 3 m
(2) La norma de subdivisión predial mínima establece se expresa en metros cuadrados, estableciendo rangos máximos, pero posee la facultar de evitar la subdivisión de un terreno ("indivisible"), ya que esto vulnera el artículo 2.1.10., inciso primero, N° 3, letra c), en relación con el artículo 2.1.20., ambos de la OGUC (Dictamen N° 31.927 Fecha: 9-VII-2008, Contraloría General de la República).		

Áreas Verdes

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	Normas de edificación
AV	Permitidos: - Áreas verdes Prohibidos: - Todos los no mencionados como permitidos	- No definido
AV1	Permitidos: - Áreas verdes Prohibidos: - Todos los no mencionados como permitidos	- No definido.

Otros:

ZONAS	Descripción
ZR-Le Restricción Laguna de Estabilización	- *"Esta zona está constituida por todos los terrenos incorporados al límite urbano adyacente a los espejos de aguas servidas que conforman las lagunas efe estabilización en todo su perímetro, en una extensión de 500 m. medidos a cada uno de sus lados, dentro de los cuales no se permitirá el establecimiento de viviendas, ni actividades permanentes de ningún tipo, salvo equipamientos de tipo deportivo al aire libre de nivel vecinal, áreas verdes y vialida"*

Fuente: Elaboración propia, a partir de Ordenanza y Plano de la Modificación del PRC de Purranque 2001, Municipalidad de Purranque.

En la Ordenanza se establece la posibilidad de reemplazar las condiciones normativas de la zona ZR-Le por las disposiciones de una zona establecida especialmente para este efecto (ZE3), en el caso del cierre de las lagunas de estabilización: "*En el evento que en el futuro se optara por la eliminación de las lagunas de estabilización para ser ubicadas en otro sector del territorio comunal, o se incorporara nueva tecnología al sistema de funcionamiento de éstas -que permitiera rebajar técnicamente la laja de restricción señalada más arriba, avalada por los organismos pertinentes-, determinarán que los suelos urbanos afectados que se liberen de tal restricción, adquirirán automáticamente el uso de suelo y la normativa de la zona ZE3 establecida en la presente modificación del Plan Regulador Comunal de Purranque - Sector La Colmena"*. Las disposiciones la zona de equipamientos ZE3 se resumen en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-18: Zonas Modificación PRC de Purranque 2001: Zona ZE3.

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	Normas de edificación
ZE3	Permitidos: - Equipamientos: deportivo, culto, cultura, organizaciones comunitarias, turismo, comercio, servicios artesanales, servicios públicos, seguridad.	- Subdivisión predial mínima: 500 m2 - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.6

ANTEPROYECTO

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	Normas de edificación
	- Áreas verdes Prohibidos: - Vivienda - Todos los no mencionados como permitidos	

Fuente: Elaboración propia, a partir de Ordenanza y Plano de la Modificación del PRC de Purranque 2001, Municipalidad de Purranque.

3.7.1.6. Modificación del PRC: Varios Sectores (año 2002):

La modificación del Plan Regulador Comunal del año 2002 es el último ajuste realizado al PRC de 1967, la cual modifica la Ordenanza Local del Plan en el sentido de sustituir y actualizar la normativa específica de la "Zona Especial Deportiva-Cultural", agregar nuevos usos de suelo y actualizar la normativa específica a un sector de la ciudad definido corno "Franja calle 21 de Mayo". Esta modificación reemplaza también el artículo 38 de la Ordenanza Local vigente, que regula los cierros e interiores y exteriores, agrega normas sobre estacionamientos y actualiza la "Zona Espacial del Centro Cívico".

En la **Zona Especial Centro Cívico** se establecen normas de usos de suelo y de edificación, las cuales en el PRC de 1967 no eran definidas, ya que se esperaba que estas fueran propuestas por un plano seccional. Las nuevas normas urbanísticas permiten usos de equipamientos de las clases comercio, culto y cultura, educación, esparcimiento y de servicios (que incluye edificios institucionales públicos y servicios públicos profesionales). En relación a las normas de edificación, se admite una subdivisión predial mínima de 500 m2, donde se permite el desarrollo de construcciones de hasta 4 pisos (14 metros), junto con un sistema de agrupamiento continuo, salvo en grandes equipamientos donde se admite el tipo aislado (ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 3-19: Zonas Modificación PRC de Purranque 2002: Zona Especial Centro Cívico

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	Normas de edificación
Zona Especial Centro Cívico	Permitidos: - Edificios institucionales públicos - Servicios públicos profesionales - Comercio (excepto taller) - Culto y cultura - Educación - Esparcimiento Prohibidos: - Todos los usos de suelo indicados como permitidos.	- Subdivisión predial mínima: 500 m2 - Altura máxima de edificación: 14 m / 4 pisos - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.85 (1) - Coeficiente de constructibilidad: 2,5 - Sistema de agrupamiento: continuo (1 y 2 piso), aislado (grandes equipamientos). - Antejardín: no se consulta

(1) 0.85 en predios existentes hasta 500 m2; 0.70 en predios entre 501 m2 y 2.499 m2; 0.50 en equipamientos.
Fuente: Elaboración propia, a partir de la Ordenanza de la Modificación del PRC de Purranque 2002, Municipalidad de Purranque.

La **Zona Especial Deportiva-Cultural** admite usos de suelo de equipamientos, de las clases comercio, culto y cultura, educación, esparcimiento, deportes y servicios, además del uso de área verde. En relación a las normas de edificación, se admite una subdivisión predial mínima de 1.000 m2, orientada al desarrollo de construcciones aisladas de hasta 4 pisos (ver siguiente cuadro).

ANTEPROYECTO

CUADRO N° 3-20: Zonas Modificación PRC de Purranque 2002: Zona Especial Deportiva-Cultural

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	Normas de edificación
ZE	Permitidos: - Edificios institucionales públicos - Servicios públicos profesionales - Comercio (excepto taller) - Culto y cultura - Educación - Esparcimiento - Deportes - Áreas verdes Prohibidos: - Todos los usos de suelo indicados como permitidos.	- Subdivisión predial mínima: 1000 m2 - Altura máxima de edificación: 14 m / 4 pisos - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.6 - Coeficiente de constructibilidad: 1.5 - Sistema de agrupamiento: aislado - Antejardín: 5 m

Fuente: Elaboración propia, a partir de la Ordenanza de la Modificación del PRC de Purranque 2002, Municipalidad de Purranque.

En centro de la ciudad de Purranque se define una nueva zona especial denominada **"Franja Calle 21 de Mayo"**, que tal como lo define el articulo 4 de la Ordenanza de la Modificación, se establece a lo largo de la calle 21 de Mayo, entre la Zona Especial Centro Civico y la calle Eleuterio Ramirez, conformando una franja de 20 metros en ambos costados de la vía, "medidos desde la linea de propiedad". Las normas urbanisticas aplicables en esta zona son resumidas en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-21: Zonas Modificación PRC de Purranque 2002: Zona Especial Franja Calle 21 de Mayo

ZONAS	Principales normas urbanisticas	
	Normas de Usos de Suelo	Normas de edificación
Franja Calle 21 de Mayo	Permitidos: - Comercio - Vivienda en segundos pisos y superiores - Talleres artístico-artesanales inofensivos Prohibidos: - Todos los usos de suelo indicados como permitidos.	- Subdivisión predial mínima: 300 m2 - Altura máxima de edificación: 14 m / 4 pisos - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.7 (1) - Coeficiente de constructibilidad: 2.5 - Sistema de agrupamiento: continuo, aislados (grandes equipamientos). - Antejardín: no se consulta

(1) Coeficiente de ocupación de suelo: 0.7 en predios hasta 300 m2; 0.65 en predios entre 301 y 2.499 m2; 0.5 en equipamientos sobre los 2.500 m2 edificados.

Fuente: Elaboración propia, a partir de la Ordenanza de la Modificación del PRC de Purranque 2002, Municipalidad de Purranque.

Los usos permitidos en esta zona, tal como se muestra en el cuadro anterior, corresponde a los de equipamientos comerciales, además de usos residenciales (en segundo piso y superiores). junto a lo anterior, se admiente usos de talleres inofensivos (artistico-artesanales). En relación a las normas de edificación, se admite una subdivsión predial mínima de 300 m2, sobre la que se pueden desarrollar construcciones aisladas, pareadas y continuas, con una altura máxima de 4 pisos (14 metros).

3.7.1.7. Propuesta de Vialidad Estructurante

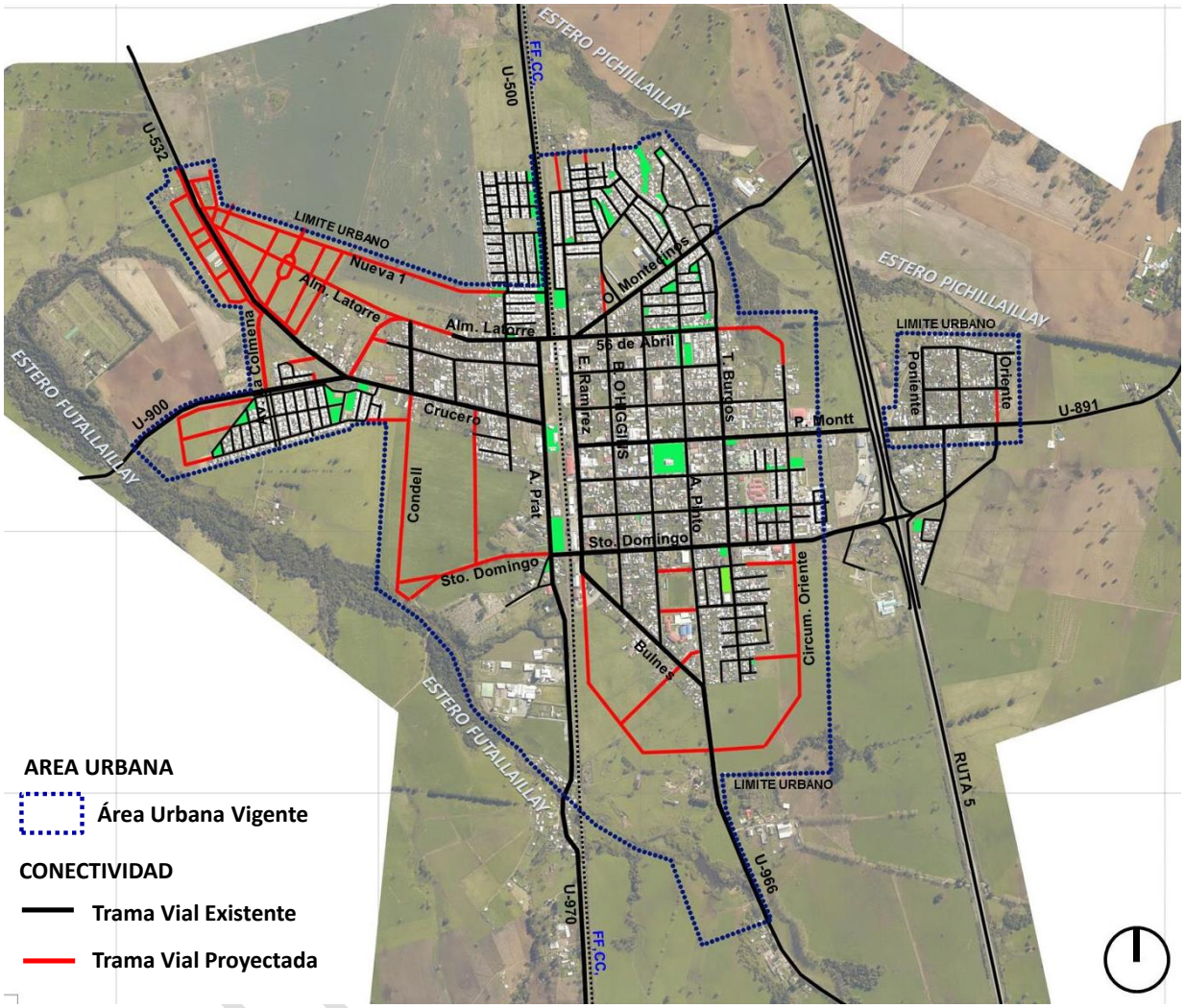
En el área urbana de Purranque el PRC de 1967 y sus posteriores modificaciones, establecieron una estructura de vialidad estructurante, donde destaca la conformación de anillos o vías de circunvalación alrededor de la ciudad consolidada, integrando las áreas de expansión urbana,

Con el fin de facilitar la comprensión de la vialidad estructurante vigente, se procedió a revisar la misma sobre la base de las imágenes áreas obtenidas dentro del proceso de elaboración de la cartografía base del Estudio de Modificación del PRC de Purranque, tomadas en 2017. Este análisis esquemático, permitió identificar las

ANTEPROYECTO

vías estructurantes proyectadas por parte del Plan, que en la actualidad se encuentran ejecutadas. Los resultados de este análisis se presentan en la siguiente figura.

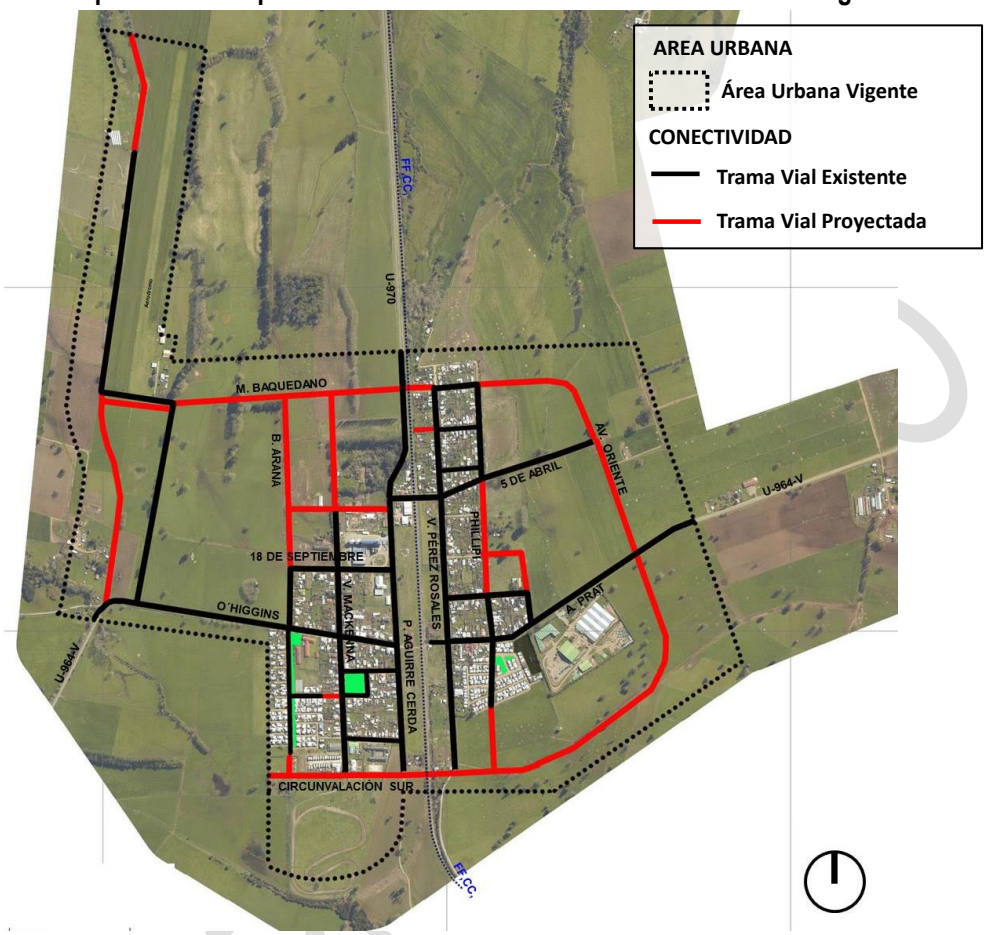
FIGURA N° 3-58: Esquema de Interpretación de trazado de Vialidad Estructura PRC vigente: Purranque



Fuente: Elaboración propia sobre la base de antecedentes del PRC 1967 y sus modificaciones y cartografia base del Estudio.

En Corte Alto la propuesta de vialidad estructurante apunta a la definición de una trama vial que nace desde el área central de la localidad, desde la manzana donde se emplaza la Estación de Ferrocarriles, conformando además un anillo de circunvalación rodeando el núcleo consolidado de la localidad. Junto anterior, se definen vias que permiten integrar el sector del Aeródromo de Corte Alto. Al igual que en el caso de Purranque, se presenta en la siguiente figura una sintesis de la vialidad estructurante vigente en Corte Alto.

FIGURA N° 3-59: Esquema de Interpretación de trazado de Vialidad Estructura PRC vigente: Corte Alto



Fuente: Elaboración propia sobre la base de antecedentes del PRC 1967 y sus modificaciones y cartografia base del Estudio.

Para ambas áreas urbanas, la propuesta de anillos de circunvalación al interior de las mismas, es el elementos normativo que aun se enceuntra viegente del PRC de 1967. Uno de estos casos es el anillo de cicunvlación establecido en Purranque, compuesto por la Circunvlación Oriente en Purranque, 5 de Abril, Condell, Prolongación poniente de Santo Domingo. En el caso de Corte Alto, destaca el anillo conformado por las calles Circunvlación Sur, Av. Oriente y la prologación de Baquedano.

Desde el punto de vista normativo, el Plan no establece categorías de vías (colectoras, de servicio o locales), por lo que estas quedan sujetas a la aplicación del artículo 2.3.2 de la OGUC por parte del Director de Obras Municipales, a través del certificado de informaciones previas. Junto a lo anterior, se aprecian discrepancias entre las vías representadas en Plano de Zonificación, respecto a las establecidas en la Ordenanza del Plan de 1967. Esta condición es menor en las áreas reguladas por las modificaciones del PRC realzadas en 1996 y 2001.

3.7.1.8. Conclusiones

a. Propuesta de Zonificación PRC de Purranque:

- El Plan Regulador Comunal de Purranque de 1967 establece una propuesta de zonificación y de vialidad estructurante que posee una vigencia de más de 50 años sobre las localidades de Purranque y Corte Alto, salvo en los sectores actualizados por las modificaciones al instrumento de

los años 1996, 2001 y 2002. Los antes expuesto, conlleva que una parte importante del territorio sujeto a planificación, presente condiciones normativas que se encuentran desactualizadas, respecto a la legislación urbana vigente, contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza (LGUC y OGUC, respectivamente.

- Las dinámicas de crecimiento urbano han sobrepasado con creces la visión urbana prevista en la década de 1960, lo que en parte es aplicable a las modificaciones posteriores al Plan, realizadas mayormente en la década de 1990 (incluyendo en la práctica, a las modificaciones de 2001 y 2002). En este contexto es necesario destacar que la última modificación al PRC aprobada ya presenta una vigencia de 16 años.
- En términos generales, la zonificación propuesta por el Plan, ha permitido orientar el crecimiento urbano de Purranque y Corte Alto, en las últimas cinco décadas, apoyado por las modificaciones parciales realizadas, incluyendo la ampliación del límite urbano en el sector de La Colmena. Sin embargo, en el caso de Corte Alto, el instrumento de planificación no ha experimentado actualizaciones desde su aprobación en 1967. Por esto, la mayor dificultad del Plan vigente es su obsolescencia normativa y su vinculación con la situación actual de las localidades de Purranque y Corte Alto.
- En relación al límite urbano definido por el Plan, sólo en la modificación de 2001 se plantea la ampliación del área urbana, la que es aplicada en el sector de La Colmena al poniente de la ciudad de Purranque. Esto permitió el desarrollo de la Población Aguas Andinas, además de establecer una reserva de suelo en el sector, que actualmente está siendo ocupada por el proyecto residencial La Colmena. Por otro lado, en el caso del sector de la Población Carrasco, el límite urbano no alcanza a regular la totalidad del territorio consolidado, como acontece con la población Dollinco.
- En relación a la propuesta de zonificación, esta se encuentra orientada en su mayor parte, a usos residenciales y de equipamientos, junto con admitir usos de actividades productivas e infraestructura de transporte y energética. También existe el objetivo de regular usos de equipamientos a través de la propuesta de zonas especiales, parte de las cuales, fueron actualizadas en la modificación del año 2002.
- Por otro lado, las áreas de restricción se encuentran asociadas a la definición de áreas verdes en extensos sectores del área urbana, junto con la definición de “áreas no edificables”. Estas dos últimas no se ajustan a las disposiciones sobre áreas de riesgos y zonas no edificables establecidas por el artículo 2.1.17 de la OGUC. Al respecto llama la atención de que las denominadas áreas no edificables, son definidas por el Plan tanto en el área urbana como rural, situación que escapa al ámbito de acción normativa de un PRC.
- Otro aspecto relevante en el Plan, es la definición de una Zona de Huertos, emplaza al poniente del área urbana de Purranque y Corte Alto. Esta zona presenta condiciones normativas restrictivas, de un carácter rural, pero en el interior del área urbana. En este sentido, la definición de una superficie predial mínima de 1.600 m2 representa una restricción para el crecimiento urbano, especialmente en el sector oriente de Purranque (La Colmena y al sur del sector de Crucero).
- Una condición similar acontece con las zonas industriales y ferroviarias que regula las manzanas donde se emplazan las estaciones del ferrocarril presentes en Purranque y Corte Alto, que restringe las posibilidades de reconversión de estos terrenos, lo que se hace más evidente en Corte Alto, donde gran parte de su superficie se mantiene eriazo.
- En el sector de La Colmena, derivada de la Modificación del PRC de Purranque de 2001 se establece una zona la zona de restricción ZR-Le, cuya definición original se relacionaba con las lagunas de decantación sanitario, condición que ha cambiado en los últimos años, además de no ser coherente con las zonas no edificables de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC.
- Respecto a las disposiciones del Plan, existe un grado de incoherencia entre la zonificación definida en el Plano de Zonificación y lo establecido en la Ordenanza, como es el caso de las zonas especiales, equipamientos educacionales y áreas no edificables.

ANTEPROYECTO

- Con respecto a las disposiciones del Plan, pese a las actualizaciones realizadas a través de las distintas modificaciones efectuadas, presenta normas que se encuentran obsoletas respecto a su aplicación, como es el caso de normas de frente predial y la exigencia de usos de suelo de acuerdo a escalas. Lo mismo es aplicable a las definiciones de usos de suelo en general, que no se condicen con las definiciones de acuerdo a la OGUC, como es el caso de los "equipamientos turísticos" o "actividades turísticos", que no encuentran definidos por esta ordenanza. Esto aplicable a las disposiciones de actividades productivas, donde se confunden definiciones de usos de equipamientos comerciales o de servicios con respecto a este tipo de actividades.
- El aspecto más relevante, especialmente en las zonas que siguen vigentes del PRC de 1967, es la ambigüedad en la redacción de sus disposiciones, las cuales no se ajustan con claridad respecto a la aplicación de normas urbanísticas, ya sea usos de suelo o normas asociadas a las edificaciones.
- Por otro lado, sin bien no hay impedimento normativo de que los Planes Reguladores Comunales no definan rangos de altura máxima y de densidades brutas, la ausencia de estas disposiciones no contribuye a la adecuada aplicación del Plan, dado que deja ambigüedades que pueden ir en contra de la imagen urbana que se puede perseguir en la ciudad, ya que la norma no precisa los parámetros máximos de su aplicación, especialmente en temas sensibles para la comunidad, como es caso de la altura máxima. Al respecto, pese a la antigüedad del PRC de 1967, fija este tipo de disposiciones en algunas de sus zonas, que contribuyen a la aplicación normativa, sin embargo Modificaciones posteriores no las aplican, especialmente las relacionadas a las alturas máximas.

b. Propuesta de vialidad estructurante PRC de Purranque:

- La vialidad estructurante definida por el Plan reconoce las principales calles y avenidas de Purranque y Corte Alto, además de establecer una propuesta de nuevas vías en el área de ampliación. En el caso de Purranque estas se localizan en los extremos oriente, poniente y sus del área urbana propuesta. Para Corte Alto, se define una estructura vial similar, pero concentradas al oriente y poniente de su área urbana.
- Desde el punto de vista normativo, el Plan no establece categorías de vías, por lo que estas quedan sujetas a la aplicación del artículo 2.3.2 de la OGUC.

3.8 TENDENCIAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO Y DE VIVIENDAS.

3.8.1. Escenario tendencial: crecimiento demográfico y de viviendas.

El Escenario Tendencial corresponde desde el punto de vista metodológico a las tendencias de desarrollo de la población registradas en las localidades de Purranque y Corte Alto, de acuerdo a los resultados de los Censos de Población. En este contexto se consideran los registros de los Censos de 1992, 2002 y 2017, considerando un periodo de 25 años. A partir de estos datos, se procedió a la estimación de las proyecciones considerando un horizonte de 23 años, a partir del Censo de 2017, es decir, hasta el 2040.

La estimación del escenario tendencial, permite establecer una **situación base**, que considera la mantención de las condiciones de crecimiento urbano actuales, sin considerar la implementación del nuevo Plan Regulador Comunal.

3.8.1.1. Tendencias de Crecimiento de la Población.

La población de la comuna de Purranque pasó de 20.176 habitantes en 1992 a 20.369 habitantes en 2017, lo que corresponde a una variación de sólo 193 personas. Esta condición representa una tasa de variación anual de 0.04%, que equivale a un incremento promedio anual de 8 habitantes (ver siguientes cuadros).

ANTEPROYECTO

CUADRO N° 3-22: Variación de la Población, de acuerdo a los Censos de Población de 1992, 2002 y 2017

	1992	2002	2017	Variación 1992-2002	Variación 2002-2017	Variación 1992-2017
Purranque	10.066	11.618	11.814	1.552	196	1.748
Corte Alto	1.627	1.647	1.630	20	-17	3
Resto	8.483	8.195	6.925	-288	-1.270	-1.558
Comuna	20.176	21.460	20.369	1.284	-1.091	193

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a datos INE.

CUADRO N° 3-23: Tasa de Variación de la Población, de acuerdo a los Censos de Población de 1992, 2002 y 2017

Variación de la Población				Variación anual promedio					
				1992-2002		2002-2017		1992-2017	
	1992	2002	2017	Tasa	Población	Tasa	Población	Tasa	Población
Purranque	10.066	11.618	11.814	1,44%	155	0,11%	13	0,64%	70
Corte Alto	1.627	1.647	1.630	0,12%	2	-0,07%	-1	0,01%	0,12
Resto	8.483	8.195	6.925	-0,34%	-29	-1,12%	-85	-0,81%	-62
Comuna	20.176	21.460	20.369	0,62%	128	-0,35%	-73	0,04%	8

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a datos INE.

La ciudad de Purranque es la que acoge el mayor incremento de la población comunal entre 1992 y 2017, que pasa de 10.066 habitantes a 11.814 habitantes, con una variación de 1.748 personas. El incremento representa una tasa de crecimiento anual promedio de 0,64%, que equivale a 70 personas por año, significativamente superior al incremento promedio de la comuna.

Para esta ciudad, el mayor incremento de la población se registra entre 1992-2002, con una variación de 1.552 personas, mientras que en el periodo 2002-2017 baja a sólo 196 habitantes. En este contexto, el promedio anual de incremento de la población en el primer periodo llegó a 155 personas, mientras que en el segundo período sólo llegó a 13 habitantes.

En el caso de Corte Alto, entre 1992-2017 la población pasa de 1.627 a 1.630 habitantes, que corresponde a un incremento de sólo 3 personas. El promedio anual de crecimiento de la población es de 0,12 habitantes, con una tasa de 0,01%.

En el periodo 1992-2002 la población sólo experimentó un incremento de 20 habitantes, mientras que en el período 2002-2017 se registró una variación negativa de 17 habitantes, lo que explica que la variación de los últimos 25 años sólo llegue a 3 habitantes.

En definitiva, en los últimos 25 años la ciudad de Purranque experimentó un incremento de 1.748 habitantes, con una tasa promedio de incrementó anual de 0,64%. En tanto, en Corte Alto registró en el mismo período un aumento de sólo 3 personas, con una tasa promedio anual de 0,01%.

3.8.1.2. Variación del número de viviendas

Entre 1992 y 2017 el total de viviendas en la comuna de Purranque pasó de 5.150 a 7.874 unidades, es decir, una variación de 2.724 viviendas. Esto equivale a la un incremento promedio anual de las viviendas de 109 viviendas, que corresponde a una tasa de variación de 1,71% (ver siguientes cuadros).

ANTEPROYECTO

CUADRO N° 3-24: Variación del número de viviendas, de acuerdo a los Censos de Población de 1992, 2002 y 2017

	1992	2002	2017	Variación 1992-2002	Variación 2002-2017	Variación 1992-2017
Purranque	2.427	3.474	4.716	1.047	1.242	2.289
Corte Alto	393	500	709	107	209	316
Resto	2.330	2.595	2.449	265	-146	119
Comuna	5.150	6.569	7.874	1.419	1.305	2.724

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a datos INE.

CUADRO N° 3-25: Tasa de Variación del número de viviendas, de acuerdo a los Censos de Población de 1992, 2002 y 2017

Variación del Nº de Viviendas				Variación anual promedio					
				1992-2002		2002-2017		1992-2017	
	1992	2002	2017	Tasa	Viviendas	Tasa	Viviendas	Tasa	Viviendas
Purranque	2.427	3.474	4.716	3,65%	105	2,06%	83	2,69%	92
Corte Alto	393	500	709	2,44%	11	2,36%	14	2,39%	13
Resto	2.330	2.595	2.449	1,08%	27	-0,39%	-10	0,20%	5
Comuna	5.150	6.569	7.874	2,46%	142	1,22%	87	1,71%	109

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a datos INE.

La ciudad de Purranque es la que presenta el mayor incremento del número de viviendas, que incide directamente a la variación a nivel comunal, pasando de 2.427 unidades en 1992 a 4.716 unidades en 2017, con un incremento de 2.289 viviendas. Esto representa una tasa de variación promedio anual de 92 unidades, equivalente a una tasa de 2,69%. Esta valor es significativamente mayor a la tasa de variación promedio de la población en el mismo período, que es de 0,64% (70 habitantes por año).

Para esta ciudad, a diferencia de las dinámicas de crecimiento de la población (cuyo mayor incremento se registra en el periodo 1992 y 2002), la mayor variación del número de viviendas se registra en el período 2002 y 2017, alcanzando un aumento de 1.242 viviendas, mientras que entre 1992 y 2002 éste valor llego a 1.047 viviendas. Sin embargo, la tasa promedio anual de crecimiento entre 1992-2002 es de 3,65% (105 viviendas por año), que es superior al periodo 2002-2017 que es de 2,06% (83 viviendas por año).

En el caso de la localidad de Corte Alto, entre 2002 y 2017 se pasó de un total de 393 a 709 viviendas, con un incremento de 316 unidades. Lo anterior representa una variación promedio anual de 13 unidades, equivalente a un tasa de 2,39%. Este valor contrasta con las tendencias de crecimiento de la población en el mismo período, que llega a una tasa de variación promedio anual de sólo 0,01% (0,12 personas por año).

Al igual que el caso de Purranque, la mayor variación de viviendas se registra en el período de 2002-2017, con un incremento de 209 viviendas, mientras que el período de 1992-2002 llegó a 107 viviendas. Entre 2002-2017 la variación promedio anual se sitúa en 2,36% (13 viviendas por año), mientras que entre 1992-2002 se sitúa en 2,44% (11 viviendas por año).

En síntesis, el número de viviendas en la ciudad de Purranque ha experimentado un incremento de 2.289 unidades en 25 años, con un variación promedio anual de 92 viviendas (tasa de 2,69%). En el caso de Corte Alto, presenta una variación en el mismo periodo de 316 unidades, con un promedio de incremento promedio anual de 13 unidades (tasa de 2,39%). En ambas localidades mayor incremento se registra entre los censos de 2002 y 2017, lo cual difiere de manera significativa respecto a las dinámicas de crecimiento de la población, cuyo mayor incremento es entre 1992 y 2002.

En comparación con el incremento de la población de Purranque, el promedio de variación de la cantidad de vivienda es mayor. En el caso de la población la tasa de variación anual es de 0,64% (70

ANTEPROYECTO

habitantes por año), mientras que el de viviendas es de 2,69% (92 viviendas por año). Bajo los promedios anteriores, es posible mencionar que la tasa de ocupación de las nuevas es de 1,3 habitantes por vivienda.

En Corte Alto ocurre una situación similar, pero con mayor énfasis en el crecimiento de las viviendas. La variación de la población presenta una tasa promedio anual de sólo 0,01% (0,12 habitantes por año), mientras que la de vivienda la misma tasa es de 2,39% (13 viviendas por año). Con estos datos, se obtiene una tasa de ocupación de las nuevas viviendas cercana a cero, en promedio. Es decir, se han desarrollado en los últimos 25 años un número de viviendas significativamente mayor que el incremento de la población de la localidad, con un promedio de menos de una persona por año.

3.8.1.3. Variación de la Ocupación de las Viviendas

La tasa de ocupación promedio por vivienda, corresponde a la relación establecida entre el número de personas y la cantidad de viviendas. A partir de los datos de los Censos de Población, es posible mencionar que existe una leve tendencia a la disminución de la tasa de ocupación de las viviendas a nivel comunal entre 1992 y 2002, pasando de 3,9 a 3,3 personas por vivienda, la que continúa en 2017, llegando a 2,6 personas por vivienda (ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 3-26: Tendencia de Ocupación de las Viviendas

Evolución de personas/ vivienda			
	1992	2002	**2017**
Purranque	4,1	3,3	**2,5**
Corte Alto	4,1	3,3	**2,3**
Resto	3,6	3,2	**2,8**
Comuna	**3,9**	**3,3**	**2,6**

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a datos INE.

En la ciudad Purranque se registra la misma tendencia comunal, donde en 1992 la ocupación era de 4,1 personas por viviendas, disminuyendo a 2,5 personas por vivienda en 2017. Para Corte Alto se registra la misma tendencia, pero llegando a 2,3 habitantes por vivienda en 2017.

La tendencia de ocupación de las viviendas representa el nivel de hacinamiento de estas construcciones, por lo que es posible plantear que existe una tendencia a la baja del promedio de ocupación de las viviendas, llegando al 2017 a una relación de 2,5 personas por vivienda en Purranque y de 2,3 personas por vivienda en Corte Alto. Sin embargo, este valor tiende a coincidir con el promedio regional, que llega a una relación de 2,5 personas por viviendas, lo que es aplicable también al promedio nacional que llega a 2,7 personas por vivienda.

3.8.1.4. Proyecciones de crecimiento de la Población y de Viviendas.

Considerando las tenencias de crecimiento de la población y el número de viviendas para las localidades de Purranque y Corte Alto, se procedió a realizar una estimación de su proyección al año 2040. Para lo anterior se consideró la tasa de variación promedio anual de los últimos tres censos, abarcando un periodo de 25 años.

a. Purranque:

En la ciudad de Purranque en el caso de las proyecciones de población se utilizó una tasa de variación promedio anual de 0,64%, mientras que para las proyecciones del número de viviendas se empleó una tasa de 2,68%. Los resultados son presentados en el siguiente cuadro:

ANTEPROYECTO

CUADRO N° 3-27: Proyecciones de Crecimiento de la Población y el Número de Viviendas para la ciudad de Purranque, de acuerdo a las tendencias de los Censos 1992, 2002 y 2017.

Año	Población	Viviendas	Densidad Habitacional
2017	11.814	4.716	2,5
2027	12.620	6.315	2,0
2037	13.452	8.235	1,6
2040	13.712	8.918	1,5

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a datos INE.

Los datos del cuadro anterior permiten afirmar que para el año 2040, de mantenerse las tendencias de crecimiento de los últimos 25 años, la población de la ciudad de Purranque llegará a los **13.712 habitantes, es decir, un incremento respecto al 2017 de 1.898 personas (variación de 16,1% respecto a la situación actual).** En el caso de las viviendas, estas llegarán al 2040 a las **8.918 unidades, lo que corresponde a un incremento de 4.202 unidades**, **que equivale a una variación de 89,1%.**

En términos porcentuales, el ritmo de crecimiento del número de viviendas es más de 5 veces las relacionadas con las proyecciones de crecimiento de la población. Esto se ve reflejado en la ocupación por vivienda, donde la tendencia para el año 2040 es que llegue a un promedio de 1,5 personas por viviendas. Este valor es significativamente menor a la ocupación registrada en 2017, que llega a 2,5 habitantes por vivienda.

En el supuesto que se mantuviera la relación de habitantes por vivienda del 2017, en el 2040 la población de la localidad debiera aumentarse en 10.505 habitantes (considerando el incremento tendencial de las viviendas de 4.202 viviendas multiplicadas por 2.5 habitantes por vivienda). Esto implica que la población alcanzaría aproximadamente a los 22.319 habitantes, en vez de los 13.712 habitantes registrados por parte de las tendencias de los últimos cuatro Censos de Población. Esto revela una importante distorsión entre las dinámicas de crecimiento de las viviendas y de la población, lo cual incide en la tasa de ocupación de personas por vivienda.

Con el fin de homologar las proyecciones de crecimiento del número de vivienda a las estimaciones de variación de población, para efectos de cálculo se prioriza la primera por sobre la segunda, generando un escenario más acorde a las dinámicas de crecimiento del número de viviendas, la cual incide de manera directa en la potencial ocupación de la nueva área urbana propuesta. Para lo anterior, se aplica la misma tasa de variación promedio anual registradas para las viviendas a la estimación del número de habitantes, es decir, una tasa de 2,69% anual, procurando mantener una tasa de ocupación por vivienda de 2.5 personas, por lo menos en los primero años de la proyección. Los resultados se presentan en el siguiente cuadro

CUADRO N° 3-28: Ajuste de Proyecciones de Crecimiento de la Población en relación a las Proyecciones del Número de Viviendas para la Ciudad de Purranque, de acuerdo a las tendencias de los Censos 1992, 2002 y 2017.

Año	Población Ajustada	Viviendas	Densidad Habitacional
2017	11.814	4.716	2,5
2027	13.407	6.315	2,1
2037	17.483	8.235	2,1
2040	18.932	8.918	2,1

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a datos INE.

Bajo las proyecciones ajustadas para el año 2040, contenidas en el cuadro anterior, la población de Purranque llegará a los **18.932 habitantes**, **con un aumento respecto a la situación de 2017 de 7.118 habitantes (variación de 60,3%)**. Lo anterior, manteniendo las proyecciones del número de viviendas para el mismo año de **8.918 unidades, con un aumento de 4.202 viviendas, equivalente a una variación del**

ANTEPROYECTO

89,1%, con una ocupación promedio por vivienda de 2,5 habitantes hasta el 2023, que a partir del 2024 baja a 2.1.

b. Corte Alto:

En la localidad de Corte Alto las proyecciones de población al 2040 se realizaron sobre la base de una tasa de variación promedio anual de 0,01%, mientras que el caso de las proyecciones de vivienda se utilizó una tasa promedio anual de 2,39%, ambas coincidente con la variación promedio de los últimos 25 años. El resultado es presentado en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-29: Proyecciones de Crecimiento de la Población y el Número de Viviendas para la localidad de Corte Alto, de acuerdo a las tendencias de los Censos 1992, 2002 y 2017.

Año	Población	Viviendas	Densidad Habitacional
2017	1.630	709	2,3
2027	1.632	919	1,8
2037	1.633	1.164	1,4
2040	1.634	1.250	1,3

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a datos INE.

Los resultados del cuadro anterior apuntan que para el año 2040 la población de Corte Alto alcanzará a los **1.634 habitantes**, **que corresponde a un incremento respecto a la situación de 2017 de sólo 4 habitantes, equivalente a un variación del 0,2%**. Sin embargo, la relación al total de viviendas, tiende a ser significativamente mayo, la que para el mismo año a las **1.250 unidades, que representa un aumento de 541 viviendas, equivalente a una variación del 76,3%**.

En Corte Alto se espera una mayor variación porcentual del número de viviendas respecto al incremento de la población, donde la primera sobrepasa de manera significativa el ritmo de crecimiento de esta última. Esto se ve reflejado en la disminución en el promedio de ocupación de las viviendas, que llega a 1,3 personas por vivienda.

Al igual que el caso de Purranque, son homologadas las proyecciones de población en relación a las relacionadas con el número de viviendas, con el fin de rectificar las discordancias entre ambos valores. Con este objetivo, se aplica la misma tasa de variación promedio anual registradas para las viviendas a la estimación del número de habitantes, es decir, una tasa de 2,39% anual, procurando mantener una tasa de ocupación por vivienda de 2,3 personas, que corresponde a la registrada en 2017. Los resultados se presentan en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-30: Ajuste de Proyecciones de Crecimiento de la Población en relación a las Proyecciones del Número de Viviendas para la localidad de Tegualda, de acuerdo a las tendencias de los Censos 1992, 2002 y 2017.

Año	Población Ajustada	Viviendas	Densidad Habitacional
2017	1.630	709	2,3
2027	2.114	919	2,3
2037	2.677	1.164	2,3
2040	2.873	1.250	2,3

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a datos INE.

Los resultados de las proyecciones ajustadas contenidas en el cuadro anterior, apuntan que para el año 2040 la población de Corte Alto alcanzará a **2.873 habitantes, que corresponde a un incremento respecto al 2017 de 1.243 habitantes (variación de 76,2%).** Junto a lo anterior, se mantiene la proyección del número

ANTEPROYECTO

de vivienda, alcanzando al 2040 un total de **1.250 unidades, que representa un aumento de 541 viviendas, equivalente a una variación del 76,3%**.

3.8.1.5. Escenario Tendencial y demanda por viviendas.

Las proyecciones de crecimiento de la población y viviendas para Purranque y Corte Alto, indican en un escenario tendencial, que la población urbana de la comuna pasará de 13.444 habitantes en 2017 a un total de 21.806 habitantes para 2040, lo que representará un incremento de 8.362 personas.

La ciudad de Purranque bordeará los 18.932 habitantes en 2040, con un incremento de 7.118 personas, equivalente a una variación del 60,3%. En tanto, Corte Alto llegará a los 2.073 habitantes, que representa una variación del 76,3%.

En este escenario tendencial, en la ciudad de Purranque se pasará de 4.716 viviendas en 2017 a 8.918 viviendas en 2040, lo que equivale a un incremento de 4.202 unidades, es decir, una variación del 89,1%. Para Corte Alto en el mismo período se pasará de las 709 a 1.250 viviendas, que representa un incremento de 541 viviendas, equivalente a un variación de 76,3%.

En conclusión, de mantenerse las dinámicas de crecimiento de la población registradas por los últimos tres censos de población, vinculadas con el incremento del número de viviendas, **para el año 2040 se requerirán para Purranque y Corte Alto un total de 4.743 viviendas adicionales**, respecto a las registradas en 2017, con lo que el total de viviendas pasará de 5.425 a 10.167 unidades. **Esto implica una demanda de nuevas viviendas que equivale a un aumento de 87,4% respecto a la cantidad de unidades existentes al año 2017**.

3.9 ESTIMACIONES DE TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO.

En el presente apartado se da cuenta de las tendencias de crecimiento urbano identificadas al interior de las localidades de Purranque y Corte Alto, con el fin de identificar la oferta de suelo urbano presente en la actualidad, junto con el ritmo de consumo del mismo.

3.9.1. Estimación de la Oferta de Suelo

3.9.1.1. Áreas consolidadas

El área consolidada, para efectos de análisis urbanos, corresponde a los territorios (asentamientos, sectores o áreas) que por su estructura física o funcional, responden a condicionantes que lo diferencian de su entorno rural, haciéndolos irremediablemente urbanos[12]. Por tanto, un área consolidada desde el punto de vista urbano responde a lo siguiente[13]:

- Presencia de concentraciones de edificaciones, organizadas en un estructura regular o semi-regular de calles, que permiten su acceso.
- Una mayor atomización de la subdivisión predial, respecto a su contexto inmediato, con tamaños predial inferiores a 5.000 m2.
- Concentración de personas y viviendas.
- Presencia de dotación de servicios básicos, ya sea uno de los más relevantes (agua potable, electricidad o alcantarillado).

[12] Fuente: elaboración propia.
[13] Fuente: elaboración propia.

ANTEPROYECTO

A continuación se presenta la identificación de las áreas de mayor consolidación urbana presentes en Purranque y Corte Alto:

a. Purranque:
En la ciudad de Purranque, de acuerdo a estimaciones realizadas a partir de la imágenes satelitales del programa Google Earth (complementada con la cartografía base del Estudio), en el año 2017 la superficie consolidada alcanzó a los 275,5 Ha, mientras que la población local se estima que llegó a los 11.814 habitantes para el 2017 (Censo 2017, INE). En la siguiente figura se muestra el área consolidad de Purranque:

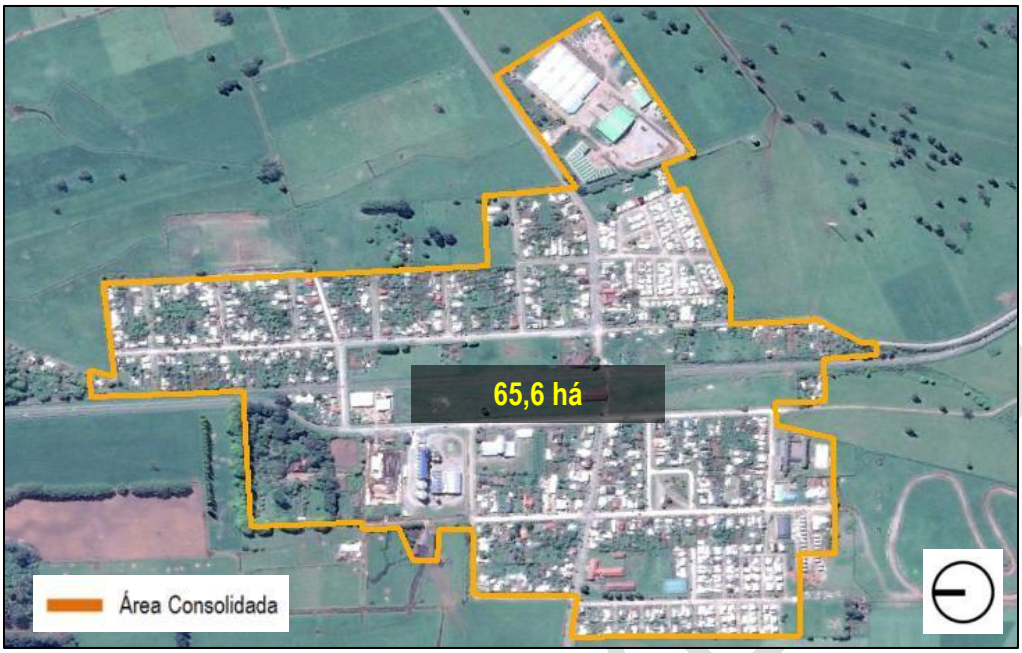
FIGURA N° 3-60: Área Consolidada Ciudad de Purranque, Año 2015

Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de imágenes satelitales programa Google Earth.

Al considerar la población de Purranque (11.814 habitantes) y la superficie del área consolidada (275,5 Ha), es posible una densidad bruta promedio para la localidad de 42,9 Hab/Ha.

b. Corte Alto.
Para Corte Alto, de acuerdo a los mismo parámetros de análisis establecidos para Purranque, se constata un área consolidada de 65,6 Ha, con una población local estimada que llegó el 2017 a 1.630 habitantes (Censo 2017, INE). En la siguiente figura se representa el área consolidada de Corte Alto:

FIGURA N° 3-61: Área Consolidada Localidad de Corte Alto, Año 2015



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de imágenes satelitales programa Google Earth.

Tomando como base la población estimada para la localidad, junto con la superficie del área consolidada, se obtiene una **densidad bruta de 24,8 Hab/Ha**, equivalente a un 57,9% de la obtenida en Purranque.

3.9.1.2. Disponibilidad de suelo urbano ciudad de Purranque.

La estimación de disponibilidad de suelo urbano se realizó mediante la superposición del área consolidada (expuesta en el punto anterior), con el área urbana vigente, establecida por el PRC de Purranque de 1967 y sus modificaciones vigentes hasta la fecha (para mayor antecedentes respecto a este Plan ver el punto 3.7 del presente capítulo). A partir de lo anterior se identificaron los sectores que no presentaban construcciones (o bien con muy baja intensidad), además de aquellos sin urbanizaciones. Para esta estimación se descontaron las vías principales del área urbana (rutas de acceso, el camino a Crucero, U-900, U-532, U-970, entre otros) además del área vinculada con la línea del ferrocarril.

Para efectos de cálculo, también se excluyó de la superficie disponible el terreno donde se contempla la construcción del proyecto residencial Villa Sector La Colmena, que presenta una superficie de 12.3 Ha, aproximadamente.

Los resultados de la estimación de la superficie urbana disponible se presentan en la siguiente cuadro y figura:

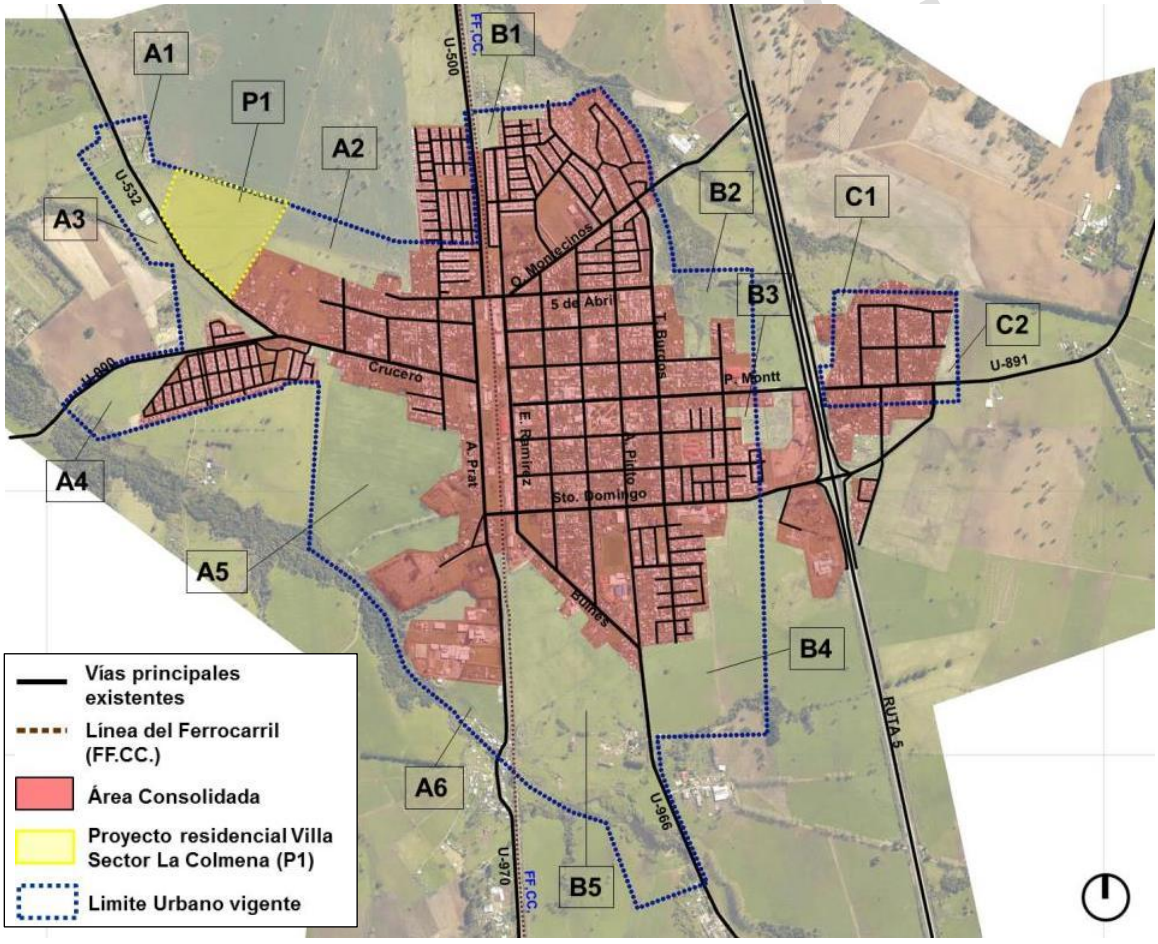
CUADRO N° 3-31: Estimación de disponibilidad de suelo urbano en Purranque

Sector	Polígono	Sup. Ha
Sector Poniente	A1	3,9
	A2	10,7
	A3	11,2
	A4	7,0
	A5	31,6
	A6	3,8

Sector	Polígono	Sup. Ha
	SubTotal	**68,2**
Sector norte, poniente y sur	B1	1,7
	B2	9,7
	B3	1,1
	B4	26,7
	B5	45,1
	SubTotal	**84,4**
	C1	1,7
Sector Pob. Carrasco	C2	1,8
	SubTotal	**3,6**
	TOTAL	**156,1**

Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR y cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017.

FIGURA N° 3-62: Disponibilidad de suelo urbano en Purranque



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR y cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017.

Los resultados del cuadro anterior, establecen una **disponibilidad de suelo urbano de aproximadamente 156,1 Ha**. Si se considera que el área urbana vigente es de 431,5 Ha, **la superficie disponible equivale al 36,2% de dicha área.**

Bajo las estimaciones anteriores, es el sector oriente del área urbana el que concentra la mayor disponibilidad de suelo, con 84,4 Ha, seguido por el sector poniente con 68,2 Ha. En tanto, en el sector de la población Carrasco esta disponibilidad llega a las 3,6 Ha.

Las estimaciones anteriores varían, al momento de considerar la propuesta de zonificación del Plan Regulador Comunal de Purranque de 1967, el que establece algunas zonas con restricciones a usos de suelo residencial. En el caso de la ciudad de Purranque, las principales zonas que representan restricciones importantes a las áreas disponibles antes mencionadas corresponden a las siguientes, excluyendo las zonas industriales e industriales mixtas, además de las áreas no edificables establecidas al sur del Cementerio, definidas por dicho Plan:

- **Zonas de huertos** (Art. 22 de la Ordenanza del Plan, PRC 1997), que corresponde aquellas que Se destinan a vivienda y actividades agrícolas e industrias subsidiarias no molestas, nocivas o peligrosas", donde "No se permitirá en ellas subdivisiones de propiedades que den por resultado, predios menores a 1600 m2". Esta zona es definida al poniente de Purranque.
- **Áreas Verdes** (Art. 15 de la Ordenanza del Plan, PRC 1997), cuya principal superficie se encuentra al sur del área urbana, donde se emplaza una laguna.
- **Zona ZR-Le** de Restricción Laguna de Estabilización (Modificación PRC de Purranque 2001), las que se emplazan al poniente del área urbana vigente.

Los resultados de la estimación de disponibilidad de suelo urbano, considerando las principales zonas de restricción del PRC de Purranque[14], se resumen en el siguiente cuadro y figura:

CUADRO N° 3-32: Estimación de disponibilidad de suelo urbano en Purranque, integrando principales restricciones del PRC de Purranque de 1967 y sus Modificaciones

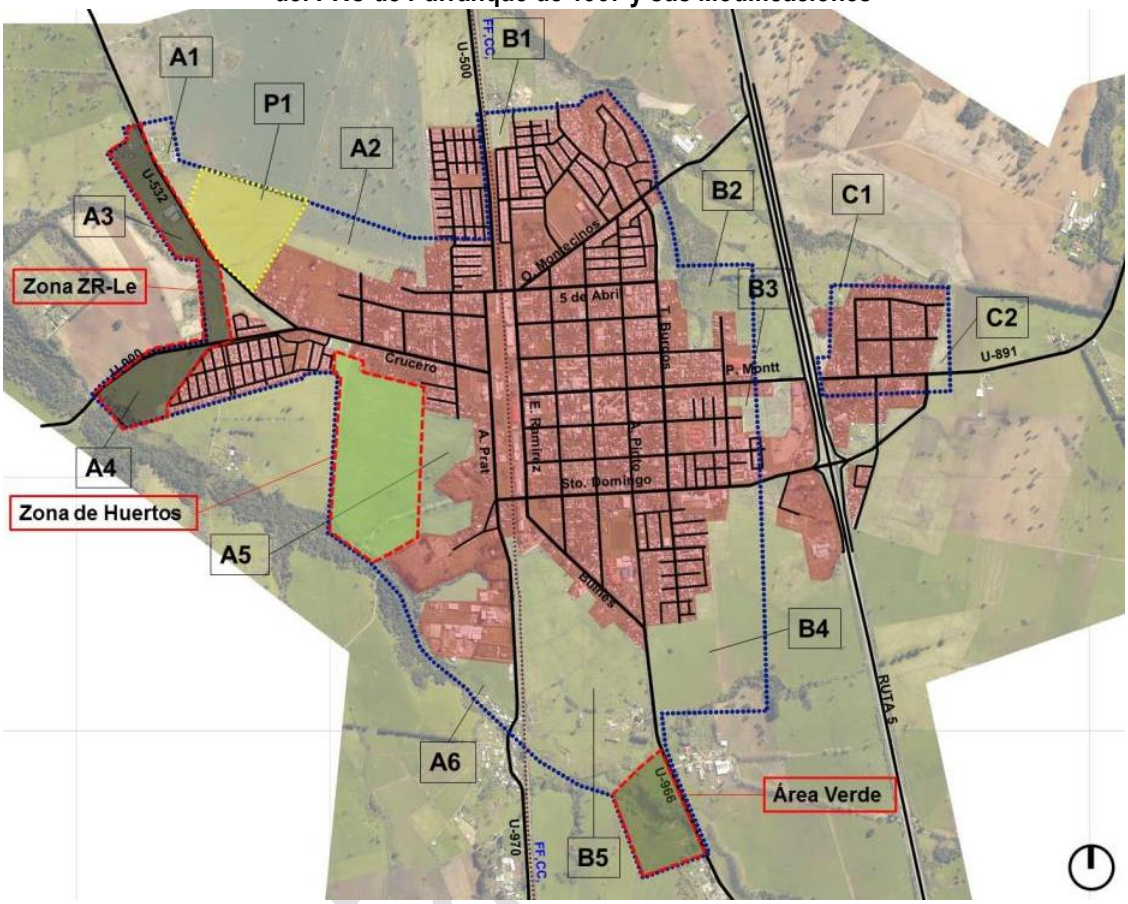
Sector	Polígono sin restricción	Sup. Ha	Polígono con restricción	Sup. Ha	Sup. Disponible sin restricción	Sup. Ha
Sector Poniente	A1	3,9		0,0	A1	3,9
	A2	10,7	Zona ZR-Le	6,9	A2	3,9
	A3	11,2		0,0	A3	11,2
	A4	7,0	Zona ZR-Le	7,0	A4	0,0
	A5	31,6	Zona de Huertos	23,6	A5	8,1
	A6	3,8		0,0	A6	3,8
	SubTotal	**68,2**	**SubTotal**	**37,4**	**SubTotal**	**30,8**
Sector norte, poniente y sur	B1	1,7		0,0	B1	1,7
	B2	9,7		0,0	B2	9,7
	B3	1,1		0,0	B3	1,1
	B4	26,7		0,0	B4	26,7
	B5	45,1	Zona Área Verde	10,8	B5	34,3
	SubTotal	**84,4**	**SubTotal**	**10,8**	**SubTotal**	**73,6**
Sector Pob. Carrasco	C1	1,7		0,0	C1	1,7
	C2	1,8		0,0	C2	1,8
	SubTotal	**3,6**	**SubTotal**	**0,0**	**SubTotal**	**3,6**
	TOTAL	**156,1**	**TOTAL**	**48,1**	**TOTAL**	**108,0**

Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR y cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017, junto con ordenanza y plano PRC de Purranque 1967 y sus Modificaciones.

[14] Los resultados del cuadro no incluyen las modificaciones de zonificación de la Modificación del PRC de Purranque de 1978.

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 3-63: Disponibilidad de suelo urbano en Purranque, integrando principales restricciones del PRC de Purranque de 1967 y sus Modificaciones



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR y cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017, junto con ordenanza y plano PRC de Purranque 1967 y sus Modificaciones.

A partir de la información del cuadro anterior, es posible estimar que la superficie de suelo urbano disponible llega a los 108 Ha, equivalente al 25% del área urbana vigente.

En este contexto, la mayor disponibilidad de suelo urbano se mantiene en el sector poniente de la ciudad, con 73,6 Ha, mientras que al poniente baja a 30,8 Ha. En el caso del sector de la Población Carrasco, la disponibilidad de suelo se mantiene en 3.6 Ha.

El sector sur del área urbana (polígonos B4 y B5 de la figura 10-66, anterior), es la que presenta la mayor concentración de superficie urbana con 61,1 Ha.

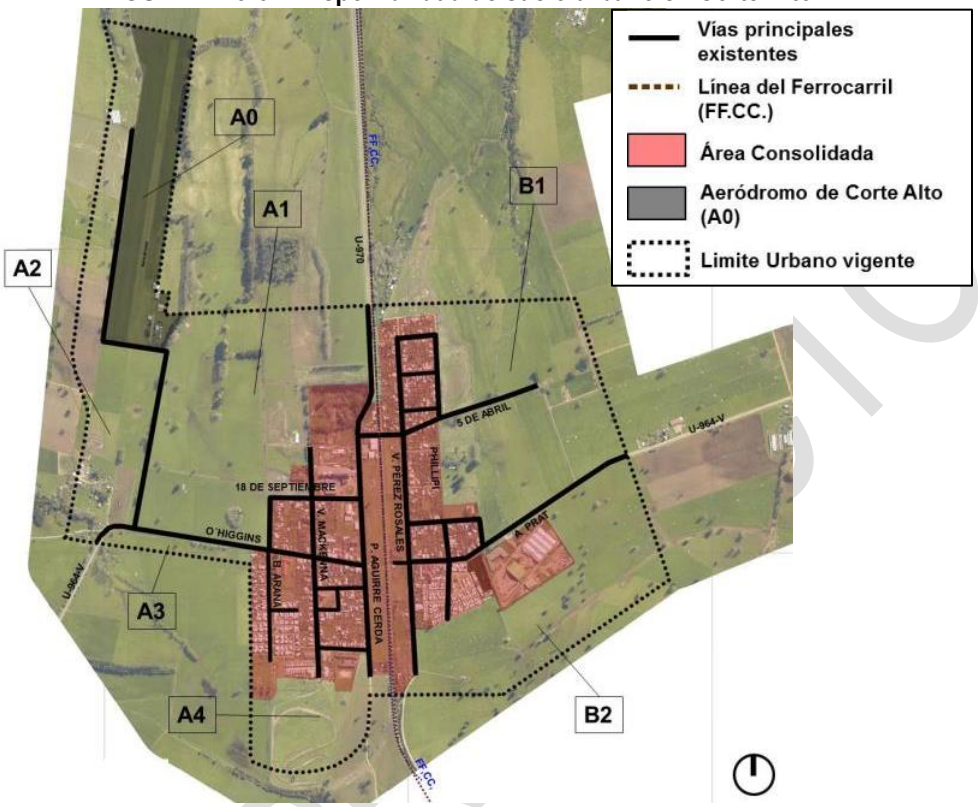
En definitiva la superficie urbana bruta disponible en Purranque es de 156,1 Ha, mientras que la superficie neta disponible llega a las 108 Ha.

3.9.1.3. Disponibilidad de suelo urbano localidad de Corte Alto.

En el caso de la localidad de Corte Alto, aplicando la misma metodología realizada en Purranque, se efectúo una estimación de la superficie de suelo urbano disponible para el crecimiento de la localidad. Para efectos de cálculo, se descontó la superficie del Aeródromo de Corte Alto, dado su función como infraestructura de

transporte, el que abarca una superficie de 17,3 Ha. Los resultados de esta estimación de superficie se presentan en la siguiente figura y cuadro.

FIGURA N° 3-64: Disponibilidad de suelo urbano en Corte Alto



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR y cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017.

CUADRO N° 3-33: Estimación de disponibilidad de suelo urbano en Corte Alto

Sector	Polígono	Sup. Ha
Sector poniente	A1	41,4
	A2	24,0
	A3	2,2
	A4	10,8
	SubTotal	**78,4**
Sector oriente	B1	35,6
	B2	27,7
	SubTotal	**63,2**
	TOTAL	**141,7**

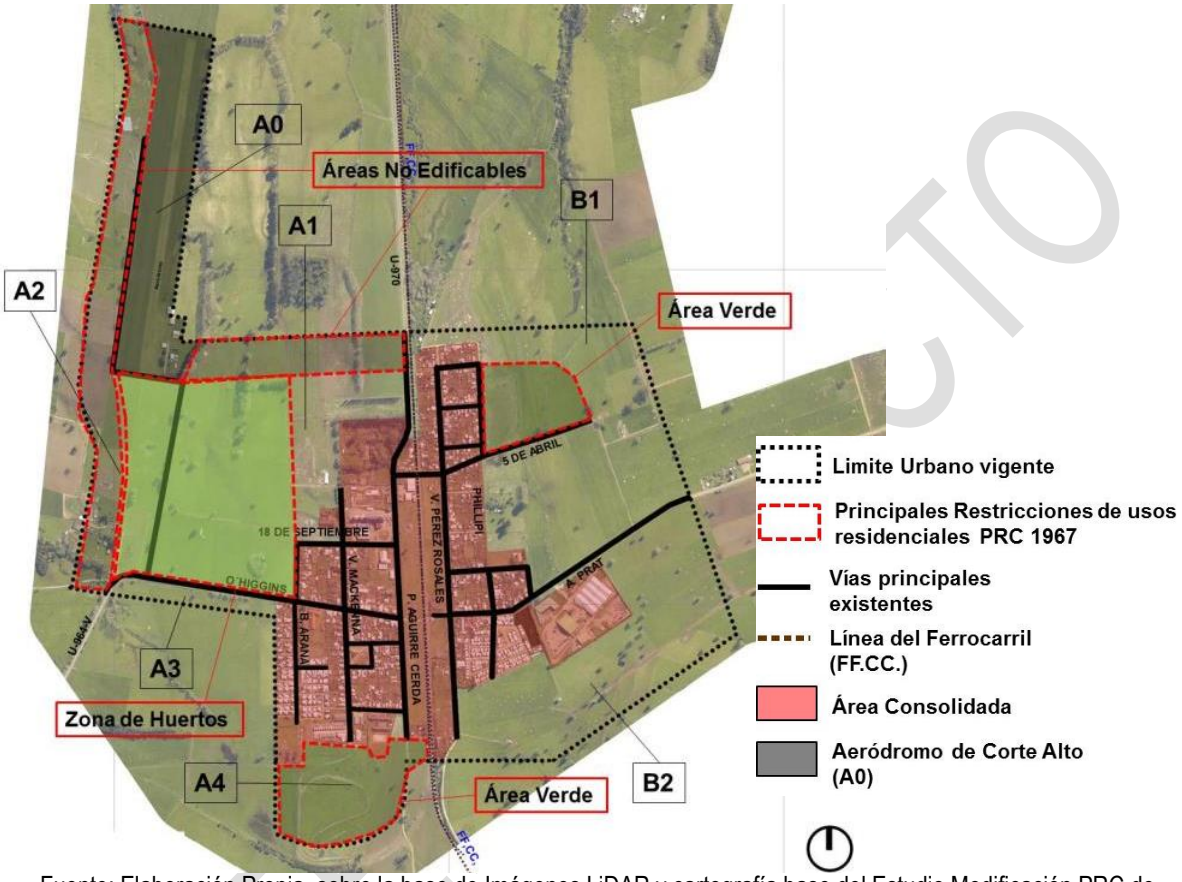
Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR y cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017.

Como se expone en el cuadro anterior, la **superficie de suelo urbano disponible alcanza aproximadamente a las 141,7 Ha**. **El área urbana total de la localidad es de 228,9 Ha, por lo que el suelo disponible alcanza al 61,9% de dicha área**. El sector poniente del área urbana es que posee la mayor disponibilidad con 78,4 Ha, mientras que el sector oriente llega a 63,2 Ha.

Esta disponibilidad se ve reducida de manera significativa, al considerar las restricciones establecidas por el PRC de Purranque de 1967, aplicables en Corte Alto. En el interior del área urbana se plantean las mismas

zonas de restricción que en el caso Purranque, además de la presencia significativa de áreas no edificables en el sector poniente, especialmente en relación con el Aeródromo de Corte Alto. Estas restricciones se presentan en la siguiente figura y cuadro.

FIGURA N° 3-65: Disponibilidad de suelo urbano en Corte Alto, integrando principales restricciones del PRC de Purranque de 1967 y sus Modificaciones



Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR y cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017, junto con ordenanza y plano PRC de Purranque 1967 y sus Modificaciones.

CUADRO N° 3-34: Estimación de disponibilidad de suelo urbano en Corte Alto, integrando principales restricciones del PRC de Purranque de 1967 y sus Modificaciones

Sector	Polígono sin restricción	Sup. Ha	Polígono con restricción	Sup. Ha	Sup. Disponible sin restricción	Sup. Ha
Sector poniente	A1	41,4	Área no edificable y Zona de Huertos	30,1	A1	11,3
	A2	24,0	A2	24,0	A2	0,0
	A3	2,2		0,0	A3	2,2
	A4	10,8	A4 (área verde)	10,8	A4	0,0
	SubTotal	**78,4**	**SubTotal**	**64,9**	**SubTotal**	**13,5**
Sector oriente	B1	35,6	Área Verde	6,6	B1	29,0
	B2	27,7		0,0	B2	27,7
	SubTotal	**63,2**	**SubTotal**	**6,6**	**SubTotal**	**56,7**
	TOTAL	**141,7**	**TOTAL**	**71,5**	**TOTAL**	**70,2**

Fuente: Elaboración Propia, sobre la base de Imágenes LiDAR y cartografía base del Estudio Modificación PRC de Purranque 2017, junto con ordenanza y plano PRC de Purranque 1967 y sus Modificaciones.

Resultados del cuadro anterior, indican que al superponer las zonas del PRC de 1967 con el suelo urbano disponible, se obtiene una nueva estimación de disponibilidad, la que alcanza a las 70,2 Ha, que equivale al 30,7% del área urbana vigente para Corte Alto.

Como se desprende del cuadro anterior, las zonas de restricción ocupan 71,5 Ha del interior del área urbana, las que se concentran principalmente hacia el poniente, relacionadas con el sector del Aeródromo de Corte Alto, llegando a 30,1 Ha, a lo que se suma el área verde planteada en el sur, que alcanza a las 10,5 Ha. En tanto hacia el oriente destaca la propuesta de un área verde (en el área del Estadio de Corte Alto) con una superficie de 6,6 Ha.

En esta estimación, es el sector oriente el que concentra la mayor disponibilidad de suelo urbano con 56,7 Ha, mientras que el poniente sólo llega a 13,5 Ha.

Sin perjuicio de lo anterior, esta superficie disponible puede aumentar con un cambio en las normas urbanísticas de las zonas de restricción, especialmente con las relacionadas con las zonas de huertos. Tal como se mencionó en el caso de Purranque, esta zona admite usos residenciales, pero una subdivisión predial de 1.600 m2, lo que no es consistente con un área urbana.

En síntesis, en el área urbana de Corte Alto se presenta un importante disponibilidad de suelo que llega a las 141,7 Ha (61.9% del área urbana), que sin embargo, se reduce de manera significativa por la aplicación de las zonas de restricción a usos residenciales definidas por el PRC de Purranque de 1967, alcanzando a las 70,2 Ha (30,1% del área urbana).

3.9.2. Oferta y localización de viviendas : demanda de suelo urbano.

3.9.2.1. Proyecciones de crecimiento de viviendas y consumo de suelo, ciudad de Purranque.

En la ciudad de Purranque las tendencias de crecimiento del número de viviendas, registradas en los últimos Censos de Población (escenario tendencial), definen una tasa de variación promedio anual de 2,69%. Sobre la base de lo anterior, las proyecciones al 2040 indican que la ciudad alcanzará un total de 8.918 viviendas, que corresponde a un incremento de 4.202 unidades respecto al 2017, que equivale a una variación de un 89,1%.

Para la definición de la demanda de suelo urbano al 2040, se considera la tasa de variación promedio anual antes mencionada (2,69%), sobre la superficie consolidada actual, es decir, 275,5 Ha, haciendo consistente esta proyección con las proyecciones de crecimiento de las viviendas. Los resultados se presentan en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-35: Proyección de Consumo de Suelo de acuerdo a tendencias de crecimiento de viviendas en la ciudad de Purranque, de acuerdo a Censos de Población.

Año	Superficie (ha)
	Tasa Promedio 2,69%
2017	275,5
2027	368,9
2037	481,1
2040	521,0
Variación 2017-2040	**245,5**

Fuente: Elaboración propia sobre la base a resultados de los Censos de Población, 1992, 2002 y 2017

Considerando el escenario tendencial antes expuesto, se estima que para el año 2040 el área consolidada de Purranque alcanzará una superficie de 521 Ha, que corresponde a un incremento de 245,5 Ha respecto al

ANTEPROYECTO

año 2017, que equivale a un incremento de 89,1%.

Al comparar el resultado anterior con la superficie urbana bruta disponible en la actualidad, es decir, 156,1 Ha, es posible plantear que ésta resulta insuficiente para cubrir la demanda de suelo urbano para el año 2040, alcanzando a cubrir sólo el 63,6% de dicha superficie. Bajo la misma estimación, pero considerando urbana neta disponible, es decir, 108 Ha, esta sólo alcanza a cubrir un 44% de la demanda de suelo al 2040.

En conclusión, bajo las dinámicas de crecimiento tendencial de viviendas, se requerirán aproximadamente 137,5 Ha adicionales a las disponibles en la actualidad, dentro del área urbana vigente en Purranque, para alcanzar la demanda de suelo prevista para el año 2040.

3.9.2.2. Proyecciones de crecimiento de viviendas y consumo de suelo, localidad de Corte Alto.

En la localidad de Corte Alto la tendencia promedio de variación anual de viviendas es de 2,39% respecto a lo registrados por los últimos tres Censo de Población. La aplicación de esta tasa en las proyecciones de viviendas al año 2040, indican que esta localidad alcanzará un total de 1.250 viviendas, que corresponde a un incremento de 541 unidades respecto al 2017, equivalente a una variación del 76,3%.

Al igual que Purranque, al aplicar la tasa promedio anual del número de viviendas sobre la superficie consolidada de la localidad en la actualidad (65,6 Ha), permite estimar que para el año 2040 ésta abarcará un área de 115,6 Ha, **que corresponde a un requerimiento de consumo de suelo de 50 Ha respecto a la situación de 2017, equivalente a una variación del 76,3%** (ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 3-36: Proyección de Consumo de Suelo de acuerdo a tendencias de crecimiento de viviendas en la localidad de Corte Alto, de acuerdo a Censos de Población.

Año	Superficie (ha)
	Tasa Promedio 2,39%
2017	65,6
2027	85,1
2037	107,7
2040	115,6
Variación 2017-2040	**50,0**

Fuente: Elaboración propia sobre la base a resultados de los Censos de Población, 1992, 2002 y 2017

En comparación con el suelo urbano bruto disponible para la localidad, que es de 141,7 Ha, es posible plantear esta área puede absorber la demanda tendencial de suelo urbano (50 Ha), por lo menos, en 2,8 veces dicha superficie. Si en la misma estimación se considera el suelo urbano neto disponible, de 70,2 Ha, este también alcanza a cubrir la demanda de suelo para el año 2040, en 1,4 veces la superficie requerida.

3.10 ZONAS HOMOGÉNEAS

A. Purranque

La ciudad de Purranque presenta una conformación que determina distintos sectores (ver figura 10-69):

a) Área damero fundacional:
   Corresponde al área de trama regular que representa el damero fundacional de la ciudad, donde la trama regular de sus calles y manzanas dominan la estructura de este sector
b) Borde del damero fundacional y otros conjuntos residenciales semi-regulares:
   Corresponde a los sectores que bordean el damero central y a otros conjuntos esencialmente residenciales con tramas semi-regulares y con poca densidad en la ocupación del suelo.

ANTEPROYECTO

c) Área de loteos residenciales más recientes:
Son las áreas de mayor densidad correspondientes a los loteos residenciales desarrollados en el lado poniente y norte de la ciudad. En su mayoría se tratan de viviendas económicas, algunas de tipo social, principalmente de un piso. Cabe señalar que cada uno de estos loteos tiene una trama específica y que muchas veces tienen solamente un acceso, lo que genera problemas de conexión y les confiere un carácter aislamiento en relación al resto de la ciudad.

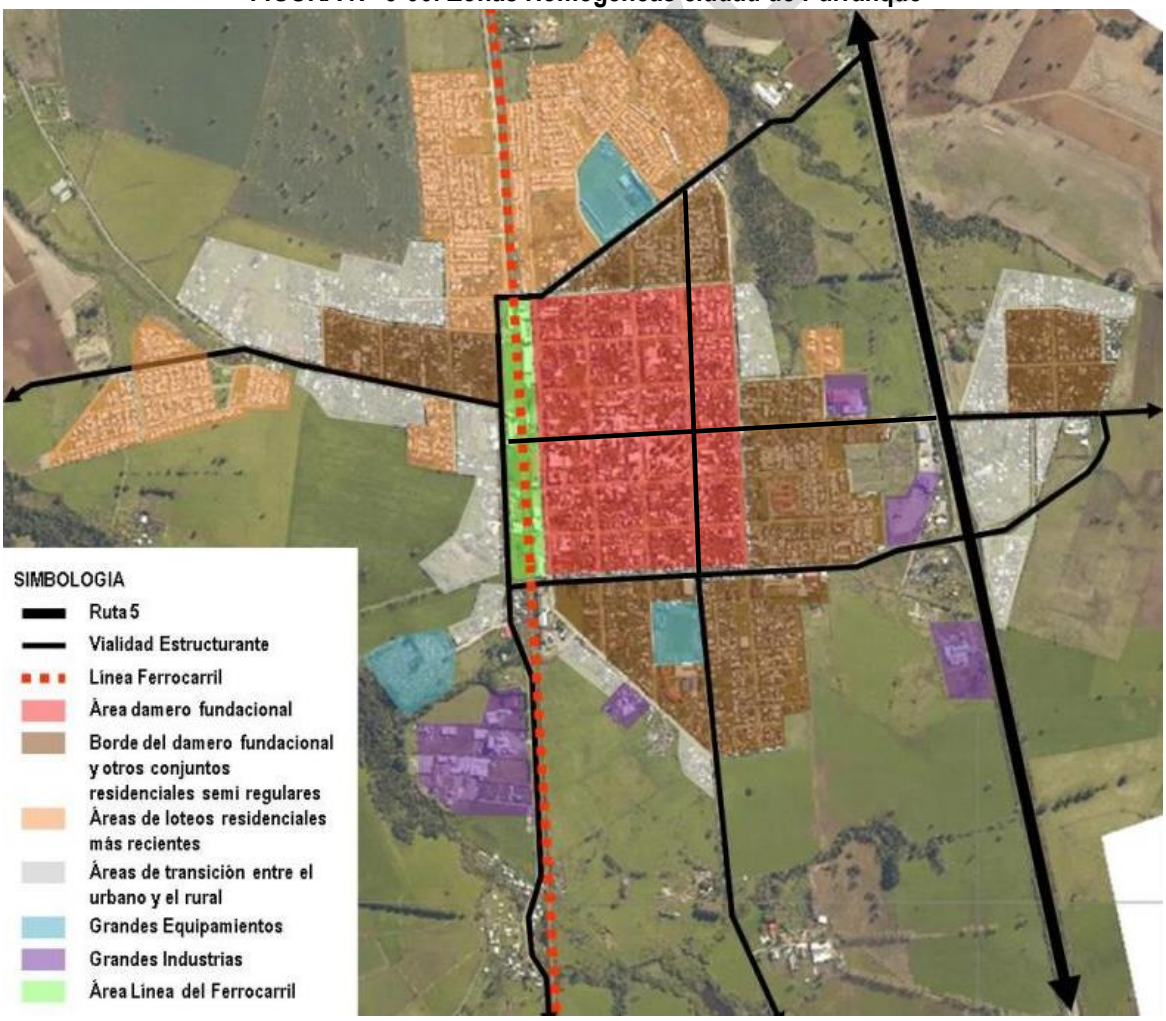
d) Área de transición entre el urbano y el rural:
Corresponde a las zonas más periféricas de la ciudad, semi consolidadas, que presentan una menor intensidad de utilización del suelo. Estos sectores presentan usos residenciales, pero que mantienen actividades agropecuarias.

e) Grandes Equipamientos:
Corresponden a predios de grandes dimensiones, ocupados por grandes equipamientos como el Cementerio, el estadio Centenario, entre otros.

f) Grandes Industrias:
Corresponden a predios de grandes dimensiones, ocupados por actividades productivas.

g) Área Línea del Ferrocarril:
Corresponde a la línea del ferrocarril que cruza la ciudad de Purranque.

FIGURA N° 3-66: Zonas Homogéneas ciudad de Purranque



Fuente: Elaboración Propia

B. Corte Alto

La localidad de Corte Alto presenta una conformación que determina distintos sectores (ver figura 10-70):

a) Área de conjuntos residenciales semi-regulares de menor densidad poblacional:
Corresponde a los sectores que bordean la línea del ferrocarril con tramas semi-regulares y con poca densidad en la ocupación del suelo.

b) Área de conjuntos residenciales semi-regulares de mayor densidad poblacional:
Corresponde a los loteos ubicados en el extremo Sur de Corte Alto, donde se registra una de mayor intensidad en la ocupación del suelo.

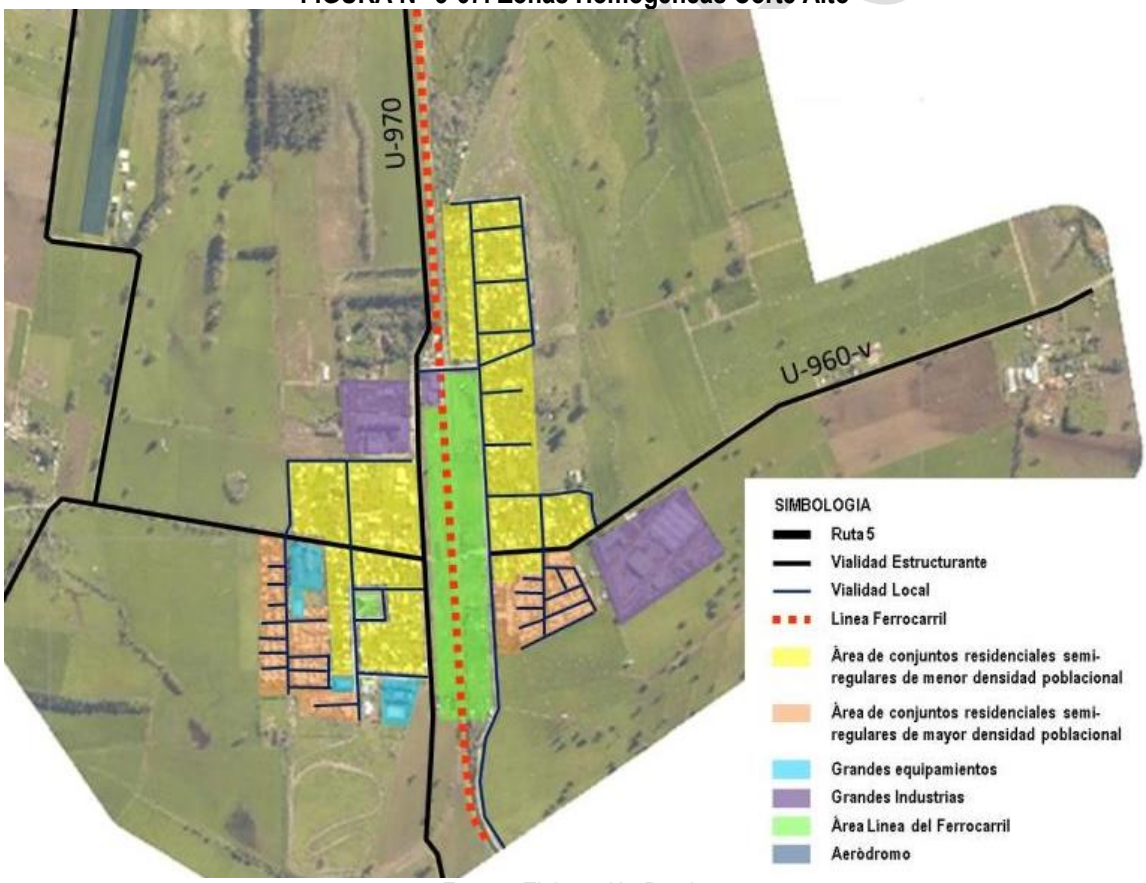
c) Grandes Equipamientos:
Corresponden a predios de grandes dimensiones, ocupados por grandes equipamientos.

d) Grandes Industrias:
Corresponden a predios de grandes dimensiones, ocupados por actividades productivas.

e) Área Línea del Ferrocarril:
Corresponde al área de protección de la línea del ferrocarril que cruza la población de Corte Alto.

f) Aeródromo
Corresponde al área ocupada por el aeródromo ubicada al noroeste de Corte Alto.

FIGURA N° 3-67: Zonas Homogéneas Corte Alto



Fuente: Elaboración Propia

4. SÍNTESIS DE OBJETIVOS DEL PLAN

4.1 IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN: MARCO CONCEPTUAL.

La Imagen Objetivo de un Plan Regulador Comunal es una herramienta de tipo conceptual, que persigue definir una visión positiva y deseada para el desarrollo futuro del territorio sujeto a planificación. Esta visión futura se construye sobre la base del diagnóstico del territorio (que corresponde la imagen actual), incorporando elementos propositivos que permitan establecer una meta deseada, a ser alcanzada en un periodo u horizonte de tiempo. Esta meta puede estar compuesta con una serie de objetivos específicos, cuyo cumplimiento se considera que puede permitir lograr la imagen deseada.

La imagen objetivo persigue establecer los roles para cada localidad según su vocación y su potencial considerando, entre otros, su localización, recursos naturales donde se emplaza, accesibilidad, tendencias de crecimiento, disponibilidad de suelo, servicios, preferencias de las personas, tomando en consideración al mismo tiempo limitantes del contexto natural, económico y de desarrollo urbano.

En el caso de un Plan Regulador Comunal, dada su condición y aplicación a nivel territorial, puede buscar renovar, potenciar o reforzar los roles actuales de una localidad respecto a su imagen actual, o bien, desarrollar aquellos que se muestran incipientes o que presentan una ventaja comparativa en la escala local o intercomunal. En este sentido, los roles o vocaciones actuales de una localidad se desprenden del diagnóstico (que corresponde a la imagen actual), donde se han caracterizado los usos de suelo presentes y dentro de ellos, las actividades o destinos y sus escalas de atención a la demanda local e intercomunal según sea el caso.

4.2 SÍNTESIS DE LOS COMPONENTES DEL DIAGNÓSTICO: IMAGEN ACTUAL.

La Imagen Actual del área de estudio dentro del proceso de formulación del Plan Regulador Comunal de Purranque, corresponde a una síntesis del diagnóstico de las localidades de Purranque y Corte Alto. Esta síntesis es presentada a través de componentes territoriales, con el fin de facilitar su comprensión, los que posteriormente son tomados como base para la posterior explicación de las Alternativas de Estructuración Urbana. Estos componentes corresponden a los siguientes:

1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.
2. Centros y Subcentros
3. Conectividad y accesibilidad
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano
5. Zonas de usos preferentes o específicos
    5.1 Residencial
    5.2 Equipamientos
    5.3 Actividades productivas e infraestructura
    5.4 Áreas verdes y espacios públicos
6. Elementos de valor natural y cultural

4.2.1. Imagen Actual: Ciudad de Purranque.

Elemento / Componente	Situación actual
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.	- El área urbana vigente establece sectores de expansión urbana para Purranque desde 1967, que aun presentan disponibilidad de suelo urbano hacia el sur de la ciudad. - Sin embargo las dinámicas de crecimiento urbano han tendido a localizarse hacia el norte y poniente del área central de Purranque, sobrepasando el límite previsto para estos sectores, situación que implicó la definición de una modificación al PRC en el año 2001 (sector de La

ANTEPROYECTO

Elemento / Componente	Situación actual
	Colmena). Esto se ve al norte (al poniente de la Línea del Ferrocarril) donde existe un importante sector residencial fuera del área urbana. - Esta situación también se registra en el sector de Carrasco (al oriente de la Ruta 5 Sur), donde el límite urbano no coindice con el área consolidada, siendo superado en la actualidad. - En tanto el sector asociado a la Ruta 5 Sur presenta actividades productivas que se encuentran fuera del área urbana vigente.
2. Centros y Subcentros	- Presencia de un centro de equipamientos comerciales, coincidente con el área fundacional de la ciudad. - Localización de equipamientos menores en el área consolidada de la ciudad, pero sin conformar nuevas centralidades. - El PRC vigente reconoce en el centro de la localidad, lo que ha sido reforzada con posteriores modificaciones al instrumento de planificación.
3. Conectividad y accesibilidad	- Trama vial regular en el área central de la ciudad, que pierde continuidad en los sectores periféricos. - Falta de continuidad de las vías de acceso al interior de la ciudad, que genera que el transporte de vehículos pesados transite por áreas residenciales y próximo al centro, sin la presencia de vías alternativas. - Lo anterior se ve potenciado por el trazado del ferrocarril y los pocos atraviesos oficiales existentes. - Falta de acceso a la Ruta 5 Sur, dada la existencia de un solo enlace. Situación que se ve reforzada por la ausencia de continuidad de las caleteras de la Ruta 5 Sur. - Nuevos conjuntos residenciales con dificultades de integración a su contexto urbano (falta de continuidad en la trama vial). - Sector de Carrasco con un sólo acceso a la ciudad de Purranque, separado por el trazado de la Ruta 5 Sur. Este atravieso corresponde al actual enlace con la Ruta, localizado al sur del eje principal del sector (Pedro Montt).
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano	- Presencia de un sistema esteros y canales en los bordes de la ciudad, con presencia de vegetación y potenciales áreas de inundación - Trazado de la Ruta 5 Sur y línea del Ferrocarril, que condiciona el crecimiento urbano dado la falta de cruces viales y el poco nivel de consolidación urbana en sus bordes (especialmente en el caso de la Ruta 5). - Presencia de suelo agrícola de buena calidad en los extremos de la ciudad, destinados a esta actividad.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	
5.1 Residencial	- Presencia de usos residenciales en el área consolidada de la ciudad, especialmente en las área del centro y los loteos residenciales. - Desarrollo de conjuntos residenciales en los bordes del área consolidada, presentando en algunos casos (sector de la Colmena) problemas de integración con las vías principales (un solo acceso al loteo). - Falta de continuidad de la trama vial de la ciudad, producto del desarrollo de nuevos loteos residenciales que no han considerado en su diseño buenas condiciones de accesibilidad. - La vialidad estructurante planteada por el PRC vigente ha permitido mantener la integración general de las nuevas urbanizaciones, pese a los problemas de diseño antes mencionado. - Presencia de una importante extensión de loteos residenciales, al norte de la localidad, emplazada fuera del área urbana del Plan Regulador Comunal Vigente. - Separación espacial del sector de Carrasco del resto de Purranque, por el trazado de la Ruta 5 Sur. - El PRC vigente establece restricciones al desarrollo residencial en algunos sectores, dada la falta de claridad de sus disposiciones, además de la aplicación de zonas orientadas a usos rurales dentro del área urbana. - Una condición similar es aplicada frente a las principales vías de la ciudad, ligada a la definición de franjas de antejardines de un importante tamaño, que ha afectado el desarrollo de construcciones, sin una adecuada justificación respecto a su aplicación (norma desactualizada).

ANTEPROYECTO

Elemento / Componente	Situación actual
5.2 Equipamientos	- Presencia de importantes terrenos orientados a usos de equipamientos al interior de la ciudad y sectores periféricos, con énfasis a destinos de equipamientos educacionales, deportivos y de salud. - Concentración de equipamientos comerciales y de servicios en el área central de la ciudad, pero con presencia puntual (menor intensidad) en sectores residenciales de la ciudad, al oriente, norte y poniente de la misma.
5.3 Actividades productivas e infraestructura	- Presencia de terrenos orientados al desarrollo de actividades productivas en el acceso a la ciudad desde la Ruta 5, entre Pedro Montt y Santo Domingo, además de las áreas relacionadas con la línea del ferrocarril (surponiente de Purranque). - Estas actividades frente a la Ruta 5 Sur se encuentran en la actualidad en área rural, por lo que el actual PRC no establece disposiciones que permitan su regulación y/u orientación. - Desde el punto de vista de la imagen urbana, en la actualidad estas actividades no alcanzan a consolidar una adecuada "fachada" de Purranque hacia la Ruta 5, siendo esta además dominada por sitios eriazos.
5.4. Áreas verdes y espacios públicos	- Presencia de áreas verdes en el área central de la ciudad, constituido por la plaza de armas (parcialmente ocupada por la I. Municipalidad de Purranque) y otras en el sector de la Estación (como el parque de las esculturas). - Desarrollo de áreas verdes locales vinculadas a los conjuntos residenciales. - No existe la presencia de áreas verdes mayores, como parques urbanos. - La trama de vías del centro de la ciudad, con anchos entre líneas oficiales entre 18 y 20 metros, mejoran la calidad del espacio público de Purranque.
6. Elementos de valor natural y cultural	- Ausencia en el área urbana de elementos de valor natural y de valor patrimonial cultural oficialmente protegidos en la actualidad, de acuerdo al artículo 2.1.18 de la OGUC. - Potenciales áreas de valor natural y paisajísticos asociados a los cauces de esteros y ríos presentes en los bordes de la ciudad. - Existencia de construcciones de consideradas por la comunidad y el municipio de Valor Patrimonial, especialmente en el área central y el sector de la Estación de Purranque.

Fuente: Elaboración propia.

4.2.2. Imagen Actual: localidad de Corte Alto.

Elemento / Componente	Situación actual / diagnóstico
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.	- El área urbana vigente establece sectores de expansión urbana para la localidad de Corte Alto desde 1967, presentando una importante disponibilidad de suelo urbano en la actualidad. - Las dinámicas de crecimiento urbano se han concentrado al sur-poniente de la localidad, asociadas a conjuntos residenciales y equipamientos que se concentran en el sector. - Si bien existe una importante disponibilidad de suelo urbano, las dinámicas de crecimiento están sobrepasando el límite urbano sur-poniente, especialmente por la instalación de nuevos proyectos residenciales. - Desde 1967 no se han planteado modificaciones y actualizaciones al PRC de Purranque en la localidad.
2. Centros y Subcentros	- El área con mayores concentraciones de equipamientos y servicios se emplaza en el extremo sur-poniente del área urbana vigente (al sur de O'Higgins y al poniente de Pedro Aguirre Cerda). - La otra concentración, de menor relevancia, es el sector de la Estación, en relación a la Av. Arturo Prat (acceso a la localidad desde la Ruta 5 Sur). - El resto de la localidad no presenta sectores que puedan considerarse como centros o subcentros.
3. Conectividad y accesibilidad	- La trama vial existente se concentra en las áreas relacionadas a la manzana de la Estación de Corte Alto. - La mayor atomización de la trama urbana se encuentra vinculada con los nuevos conjuntos residenciales desarrollados al sur-poniente del área urbana. - Esta trama se encuentra incompleta respecto a la propuesta de vialidad estructurante del PRC vigente en el sector.
4. Limitantes y	- El trazado de la Línea del Ferrocarril, constituye la principal barrera urbana en la actualidad,

ANTEPROYECTO

Elemento / Componente	Situación actual / diagnóstico
condicionantes al desarrollo urbano	que dificulta la integración de los sectores consolidados al oriente y poniente con respecto a esta línea. - La presencia de los terrenos del Cementerio Municipal y el Autódromo, interrumpen la trama de calles hacia el sur-poniente de la localidad. - Lo nuevos conjuntos residenciales, debido a lo estrecho de sus vías (pasajes), actúan como barreras internas que dificultan la definición de nuevas vías dentro del área urbana.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	
5.1 Residencial	- Las áreas consolidadas de la localidad presentan un predominio de usos residenciales. - Las mayores concentraciones de viviendas se encuentran asociadas a los nuevos conjuntos residenciales, localizados principalmente en el sector sur-poniente del área urbana y en parte del sector sur-oriente. - El PRC vigente establece un área urbana que provee una importante superficie de suelo urbano para el crecimiento de usos residenciales. Pese a esto, las tendencias de crecimiento residencial han tendido a sobrepasar el límite urbano hacia el sur-poniente. - Además del PRC define restricciones a dicho crecimiento por la presencia del Aeródromo de Corte Alto, asociado a zonas orientadas a usos rurales.
5.2 Equipamientos	- Los usos de equipamientos se concentran principalmente en el sector sur-poniente del área urbana. Estos corresponden a terrenos destinados a equipamientos de educación, salud y deporte, incluido el cementerio de Corte Alto. - En el resto del área urbana destaca la presencia de equipamientos deportivos en el sector de la Estación y el Estadio de Corte Alto. - El equipamiento comercial se emplaza principalmente en las calles O'Higgins y Arturo Prat, junto con equipamiento de culto. Los relacionados con seguridad (carabineros y bomberos) se sitúan próximos a O´Higgins. - El crecimiento residencial de la localidad a rodeado al Cementerio. Este último, a su vez, se encuentra grabado con utilidad pública por una vía definida por el PRC vigente, que lo atraviesa en su totalidad.
5.3 Actividades productivas e infraestructura	- Las actividades productivas de mayor envergadura se localizan en forma puntual dentro del área urbana. - El primero se ubica en el acceso a la localidad (Agrícola El Parque) frente la calle Arturo Prat, además del sector nor-poniente de la Estación, frente a la calle Pedro Aguirre Cerda. Este último corresponde a la Planta Industrial SEGRA y al Molino San Francisco, además de dos aserraderos. - Estos últimos se localizan en el centro geográfico del área urbana. - Presencia del Aeródromo de Corte Alto, en el extremo poniente del área urbana vigente, que en la actualidad presenta una escasa vinculación con las actividades urbanas de la localidad.
5.4. Áreas verdes y espacios públicos	- Las áreas verdes consolidadas de la localidad corresponde a la Plaza emplaza al sur-poniente del área urbana y las áreas de este tipo implementadas recientemente en el sector de la Estación, frente a la calle Vicente Pérez Rosales. - El resto de las áreas verdes existentes corresponde a las desarrolladas como parte de las cesiones de los loteos residenciales. - Al sur del área urbana el PRC vigente define una importante área verde, que en la actualidad corresponde a un terreno municipal, utilizado como un autódromo.
6. Elementos de valor natural y cultural	- Ausencia en el área urbana de elementos de valor natural y de valor patrimonial cultural oficialmente protegidos en la actualidad, de acuerdo al artículo 2.1.18 de la OGUC. - Existencia de construcciones de consideradas por la comunidad y el municipio de Valor Patrimonial, como la Estación de Corte Alto y el Molino San Francisco.

Fuente: Elaboración propia.

ANTEPROYECTO

4.3 IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO

4.3.1. Imagen Objetivo: Ciudad de Purranque

¿CÓMO SERÁ PURRANQUE EN EL AÑO 2038?
- Centro administrativo prestador de servicios y de equipamientos sus residentes, a Corte Alto, al área rural y toda el área de la Ruta 5 entre Osorno y Puerto Montt. - Centro residencial que crece conservando la escala humana, manteniendo su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural. - Núcleo empresarial e industrial relacionado con productos agropecuarios y servicios logísticos en torno a la Ruta 5, que ha resuelto los problemas de contaminación ambiental y sin efectos negativos sobre la vida urbana. - Ciudad que conserva y promueve sus tradiciones culturales ancestrales e históricas (poblamiento indígena, colonización alemana, ferrocarril y asentamientos industriales, entre otras) poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales - Ciudad que incentiva su rol relacionado a la actividad turística de sus propios valores históricos y culturales, con las áreas rurales, del borde mar (Bahía San Pedro), del borde de lago (Puerto Octay y Frutillar) y se complementa en circuitos turísticos por el antiguo Camino Real con las demás comunas. - Lugar que conserva sus atributos naturales (esteros, ríos, quebradas) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.

4.3.2. Imagen Objetivo: Localidad de Corte Alto

¿CÓMO SERÁ CORTE ALTO EN EL AÑO 2038?
- Centro residencial y de prestador de servicios a nivel local y su área rural, que mantiene su condición de localidad dormitorio, con una gran cantidad de habitantes que trabaja fuera de la localidad (áreas rurales, Purranque, Osorno, Puerto Varas, Puerto Montt, entre otras localidades). - Centro residencial complementario a Purranque, acogiendo la demanda de nuevas viviendas, mejorando sus equipamientos y servicios a la población y al área rural. - Conserva su escala humana y la vida tranquila, mejorando sus espacios públicos y aumentando las áreas para deportes y recreación. - Mantiene sus actividades empresariales y agroindustriales de pequeña y mediana escala que dan trabajo a sus residentes y su entorno rural. - Regula su condición de lugar de paso de los flujos de carga forestal y agropecuaria proveniente del sector poniente de la comuna hacia la Ruta 5. - Incentiva el desarrollo de conjuntos residenciales con buena accesibilidad, evitando la des-continuidad de calles interiores y pasajes, junto con una buena dotación de equipamientos y áreas verdes. - Reconoce el Aeródromo de Corte Alto, orientando las actividades urbanas que puedan afectar su funcionamiento.

4.4 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN

4.4.1. Objetivos de planificación.

Los objetivos de planificación tienen su génesis en la Imagen Objetivo, buscando señalar aquellos objetivos que son específicos al ámbito de acción de un instrumento de planificación territorial, que en este caso se relaciona con un Plan Regulador Comunal. Así, deben necesariamente estar ligados a lo que puede o no hacer este instrumento legal, dado que, son estos objetivos los que deben ser controlados en su coherencia con las medidas que finalmente adopta el Plan (zonificación, normas urbanísticas, etc.).

ANTEPROYECTO

En resumen, la ***Imagen Objetivo*** corresponde a lo que se quiere lograr, mientras que el ***Objetivo de Planificación*** es lo que se quiere alcanzar en el ámbito de acción del Plan Regulador Comunal, lo que se traduce en ***Medidas de Planificación***, que se refieren al cómo hace el Plan para alcanzar el objetivo de planificación (Ver siguiente esquema).

A continuación se presentan los componentes de la Imagen Objetivo y su relación con los Objetivos y Medidas de Planificación en el caso de Purranque y Corte Alto:

A. Ciudad de Purranque

Nº	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
1	Centro administrativo prestador de servicios y de equipamientos a sus residentes, a Corte Alto, al área rural y toda el área de la Ruta 5 entre Osorno y Puerto Montt.	Facilitar la localización de todo tipo de equipamientos y servicios	Estableciendo zonas específicas con usos del suelo y normas urbanísticas para favorecer la construcción de equipamientos y servicios
2	Centro residencial que crece conservando la escala humana, manteniendo su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural.	Modificar las normas del PRC vigente para facilitar nuevos proyectos de vivienda	Estableciendo normas urbanísticas que facilitan la construcción de nuevas viviendas
		Considerar un crecimiento moderado del Límite Urbano con la finalidad de no ocupar en exceso tierras de buena calidad agrícola	Definiendo la ampliación moderada del límite urbano
		Mantener las condiciones urbanas de su centro urbano, buscando un desarrollo armónico de las nuevas construcciones respecto a las existentes, manteniendo principalmente las alturas de las construcciones controladas.	Definiendo una propuesta de zonificación de normas urbanísticas, que permitan generar una imagen urbana armónica con la situación existente del centro de Purranque (alturas, subdivisión predial y otras normas de edificación).
		Evitar el paso de camiones por el área urbana consolidada	Definiendo un sistema vial de paso sin efectos negativos sobre el área urbana
		Mejorar la conectividad interna y entre los dos lados de la Ruta 5 y de los dos lados del ferrocarril	Definiendo un sistema vial que conecte los sectores separados
		Evitar la intervención y ocupación de los cursos de agua y sus áreas aledañas	Definiendo uso de área verde o espacio público en las áreas a proteger
		Evitar la ocupación de áreas expuestas a riesgos naturales	Definiendo criterios para la establecer usos y normas urbanísticas en áreas de riesgo

ANTEPROYECTO

Nº	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
		Incorporar nuevos actores al mercado del suelo urbano	Definiendo el límite urbano de manera tal que incorpore más propietarios al área urbana
3	Núcleo empresarial e industrial relacionado con productos agropecuarios y servicios logísticos en torno a la Ruta 5 que ha resuelto los problemas de contaminación ambiental y sin efectos negativos sobre la vida urbana	Crear zonas aledañas a la Ruta 5 que faciliten nuevos proyectos empresariales de comercio, servicios e industrias inofensivas	Estableciendo zonas con normas urbanísticas que facilitan la construcción de nuevos proyectos empresariales
		Consolidar las industrias del área urbana con usos inofensivos	Prohibiendo el uso de actividades productivas molestas y peligrosas al interior del área urbana
		Incentivar la reconversión desde el uso industrial a usos de equipamiento de las zonas industriales internas	Estableciendo usos de equipamiento y uso productivo inofensivo en todas las zonas el uso de actividades productivas dentro del área urbana
		Incorporar nuevas vías para el paso de camiones por el área urbana	Definiendo un sistema vial para vehículos de carga que no tenga efectos negativos sobre la vida urbana
4	Ciudad que conserva y promueve sus tradiciones culturales ancestrales e históricas (poblamiento indígena, colonización alemana, ferrocarril y asentamientos industriales, entre otras) poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales	Promover la consolidación de un barrio que conserve la identidad urbano – arquitectónica (alturas, morfología, materiales) de las edificaciones tradicionales del tiempo de la colonización alemana	Definiendo barrios con normas urbanísticas que conserven la morfología urbana de las edificaciones con valor histórico
		Evitar la destrucción y/o transformación de las edificaciones con valor histórico y/o valor urbano – arquitectónico que forman parte de la tradición de Purranque	Estableciendo Inmuebles de Conservación Histórica
		Mantener las condiciones urbanas de su centro urbano, buscando un desarrollo armónico de las nuevas construcciones respecto a las existentes, manteniendo principalmente las alturas de las construcciones controladas.	Definir una propuesta de zonificación de normas urbanísticas, que permitan generar una imagen urbana armónica con la situación existente del centro de Purranque (alturas, subdivisión predial y otras normas de edificación).
5	Ciudad que incentiva su rol relacionado a la actividad turística de sus propios valores históricos y culturales, con las áreas rurales, del borde mar (Bahía San Pedro), del borde de lago (Puerto Octay y Frutillar) y se complementa en circuitos turísticos por el antiguo Camino Real con las demás comunas	Facilitar la localización de alojamientos, equipamientos y servicios al turista	Estableciendo zonas con normas urbanísticas que favorezcan nuevos proyectos de alojamiento, equipamientos y servicios al turista
		Promover la consolidación de un circuito cultural y gastronómico al interior de Purranque que sea de interés al turista y prolongue su estadía	Definiendo barrios con normas urbanísticas que conserven la morfología urbana de las edificaciones con valor histórico
6	Lugar que conserva sus atributos naturales (esteros, ríos, quebradas) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.	Evitar la intervención y ocupación de los cursos naturales de agua y su entorno	Estableciendo zonas con uso de área verde o espacio público en torno a los cursos naturales de agua y su entorno
		Permitir el acceso público a los bordes de ríos esteros y quebradas como lugar de recreación y esparcimiento	Estableciendo zonas con uso de área verde o espacio público en torno a los cursos naturales de agua y su entorno
		Evitar la modificación del paisaje con intervenciones de esteros, ríos y quebradas	Estableciendo zonas con uso de área verde o espacio público en torno a los cursos naturales de agua y su entorno

Fuente: Elaboración propia.

PREPRODUCCIÓN

B. Localidad de Corte Alto

Nº	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
1	Centro residencial y de prestador de servicios a nivel local y su área rural, que mantiene su condición de localidad dormitorio, con una gran cantidad de habitantes que trabaja fuera de la localidad (áreas rurales, Purranque, Osorno, Puerto Varas, Puerto Montt, entre otras localidades).	Propiciar la localización de equipamientos y servicios, en el contexto de la localidad de Corte Alto, junto con favorecer y potenciar la permanencia de los existentes.	Estableciendo zonas específicas con usos del suelo y normas urbanísticas en el resto de las zonas, para favorecer la construcción de equipamientos y servicios.
		Reconocer los accesos a la localidad (hacia Purranque y la Ruta 5 Sur), con el fin de favorecer la localización de actividades que permitan mantener el rol de centro residencial y de equipamientos de la localidad.	Establecer zonas específicas y normas de usos de suelo que permitan mantener los usos residenciales, además de favorecer el emplazamiento de nuevas edificaciones con este tipo de uso de suelo.
2	Centro residencial complementario a Purranque, acogiendo la demanda de nuevas viviendas, mejorando sus equipamientos y servicios a la población y al área rural.	Facilitar la localización de equipamientos, servicios.	Estableciendo zonas específicas y/o normas urbanísticas, que permitan favorecer la construcción de equipamientos y servicios.
		Favorecer el emplazamiento de nuevos conjuntos residenciales, debidamente equipados y conectados.	Estableciendo una propuesta de zonificación y de normas urbanísticas que favorezcan la localización de usos residenciales, junto con usos de equipamientos complementarios. Además de establecer una propuesta de vialidad estructurante que permitan su adecuada integración con el resto del área urbana y con las vías de acceso a la localidad.
		Proveer de suelo urbano para el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales.	Estableciendo dentro del área urbana propuesta nuevas zonas que permitan el desarrollo de conjuntos residenciales, con normas urbanísticas que favorezcan su localización (densidad y subdivisión predial).
3	Conserva su escala humana y la vida tranquila, mejorando sus espacios públicos y aumentando las áreas para deportes y recreación.	Mantener las condiciones urbanas de la localidad, en complemento y en forma armónica con el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales, equipamientos y actividades productivas (existentes en la localidad)	Definiendo una propuesta de zonificación de normas urbanísticas, que permitan generar una imagen urbana armónica con la situación existente de la localidad (alturas, subdivisión predial y otras normas de edificación).
		Consolidar los bordes urbanos de la localidad hacia la Línea del Ferrocarril, con el desarrollo de áreas verdes y espacios públicos, que mejoren la imagen urbana de la localidad.	Estableciendo dentro de la propuesta de zonificación, sectores orientados a usos de áreas verdes y espacios públicos, en los bordes hacia la línea del ferrocarril.
		Facilitar la implementación de áreas de equipamientos deportivos para la comunidad.	Definiendo dentro de la propuesta de zonificación zonas de equipamientos y/o normas urbanísticas que admitan usos de este tipo.
4	Mantiene sus actividades empresariales y agroindustriales de pequeña y mediana escala que dan trabajo a sus residentes y su entorno rural	Mantiene las áreas que presentan actividades empresariales, ligado al desarrollo de actividades productivas.	Definiendo una zona de usos mixtos de equipamientos y actividades productivas en los terrenos que ocupan este tipo de actividades dentro del área urbana.
		Generar condiciones que permitan diversificar las funciones de los	Estableciendo dentro de la propuesta de zonificación, normas que admitan el

ANTEPROYECTO

Nº	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
		terrenos destinados en la actualidad al desarrollo industrial, con el fin de admitir otros usos para su funcionamiento	desarrollo de equipamientos en las áreas orientadas al desarrollo de actividades productivas
		Establecer áreas de separación entre las áreas empresariales-industriales y las áreas residenciales, para evitar su interacción directa.	Definiendo usos de área verde o espacio público entre los sectores de actividades productivas y áreas residenciales
5	Regula su condición de lugar de paso de los flujos de carga forestal y agropecuaria proveniente del sector poniente de la comuna hacia la Ruta 5.	Evitar el paso de camiones por el área urbana consolidada, generando alternativas de paso a través del área urbana propuesta.	Definiendo un sistema de vialidad estructurante de paso a circulaciones que minimicen los efectos negativos sobre las áreas consolidadas de la localidad.
		Generar nuevos cruces viales a través de la línea del ferrocarril, especialmente con la vinculación de las calles Arturo Prat y O'Higgins	Apertura de nuevas vías en los terrenos aledaños a la línea del ferrocarril, que permitan dar continuidad a las nuevas vías.
6	Incentiva el desarrollo de conjuntos residenciales con buena accesibilidad, evitando la des-continuidad de calles interiores y pasajes, junto con una buena dotación de equipamientos y áreas verdes.	Mejorar la conectividad entre los conjuntos residenciales existentes y los que se emplazasen en las áreas de expansión urbana, en relación al resto de la localidad, especialmente respecto a las áreas centrales y sus vías de acceso	Definiendo un sistema de vialidad que integre la totalidad del área urbana propuesta.
		Mejorar el acceso de la población a equipamientos y áreas verdes	Definiendo dentro de la propuesta de zonificación y de normas urbanísticas que permitan usos de equipamientos y áreas verdes
7	Reconoce el Aeródromo de Corte Alto, orientando las actividades urbanas que puedan afectar su funcionamiento	Reconocer el Aeródromo de Corte Alto, generando condiciones que permitan mantener su funcionamiento, además de evitar la localización de actividades urbanas que puedan afectar su permanencia en la localidad.	Estableciendo una propuesta de zonificación que permita reconocer la presencia del aeródromo como infraestructura de transportes, además de establecer condiciones en las áreas contiguas que restrinjan la localización de usos residenciales que puedan afectar su funcionamiento.

Fuente: Elaboración propia.

4.4.2. Síntesis de cambios esperados a partir de la Imagen Objetivo.

A. Ciudad de Purranque

Elemento / Componente	Cambios esperados
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.	- Nueva área urbana que permita acoger el crecimiento urbano de Purranque, generando barrios residenciales debidamente conectados con el resto de la ciudad y sus accesos. - Un nuevo frente urbano de la ciudad hacia la Ruta 5 Sur, revirtiendo la imagen de sitios eriazos que presenta en la actualidad, orientado al desarrollo de grandes equipamientos y actividades productivas. - Una estructura vial completa, que permita la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la ciudad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas y regionales.
2. Centros y Subcentros	- Mantener el rol de cabecera comunal de la ciudad de Purranque, potenciando su centro actual, como prestadora de servicios y comercio, además de mantener el

ANTEPROYECTO

Elemento / Componente	Cambios esperados
	desarrollo residencial de sus áreas aledañas. - Presencia de nuevos subcentros complementarios al centros actual de la ciudad, relacionados especialmente con las nuevos barrios residenciales y los corredores de acceso a Purranque, que permitan mejorar el acceso de las personas a equipamientos y servicios.
3. Conectividad y accesibilidad	- Una estructura vial completa, que permite la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la ciudad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas y regionales. - Implementación de vías alternativas que permitan atravesar la ciudad sin necesidad de hacerlo por el centro de la ciudad, especialmente para el transporte de camiones, con el fin de acceder a la Ruta 5 Sur. - Incremento de las vías que atraviesan la Ruta 5 Sur, con el fin de generar una mayor integración con el sector de Carrasco-Dollinco. - Caleteras de la ruta implementadas y conectadas a la red vial de la ciudad. - Aumento de los cruces a través de la línea del Ferrocarril, integrando ambos costados de la ciudad de Purranque.
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano	- Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre elementos naturales, plazas y parques. Con este modo generar un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios. - Mayor cantidad de atraviesos sobre la Ruta 5 Sur y la línea del ferrocarril, ya sea viales o peatonales, para la integración de la ciudad.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	
5.1 Residencial	- Barrios residenciales debidamente conectados con el resto de la ciudad y sus accesos. - Sectores residenciales con accesos a equipamientos básicos y a espacios públicos y áreas verdes. - Disponibilidad de suelo urbano, que ha permitido el crecimiento de la ciudad y, especialmente, el acceso de la comunidad de viviendas.
5.2 Equipamientos	- Centro de la ciudad que mantiene su rol de prestadora de equipamientos comerciales y de servicios, además de la presencia de subcentros complementarios asociados a los barrios residenciales en los extremos del área urbana. - Sectores residenciales con acceso a equipamientos básicos y a espacios públicos y áreas verdes. - Frente urbano de la ciudad hacia la Ruta 5 Sur, orientado a la instalación de grandes equipamientos y actividades productivas.
5.3 Actividades productivas e infraestructura	- Mantención de las principales áreas industriales presentes en el área urbana, concentradas en sectores específicos, debidamente separadas de las áreas residenciales. - Frente urbano de la ciudad hacia la Ruta 5 Sur, orientado a la instalación de grandes equipamientos y actividades productivas.
5.4. Áreas verdes y espacios públicos	- Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre elementos naturales, plazas y parques. Generando un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios. - Un sistema de espacios públicos que presenta avenidas importantes respecto a sus anchos, como espacios significativos de la ciudad.
6. Elementos de valor natural y cultural	- Elementos de valor natural integrados al sistema de espacios públicos y áreas verdes de la ciudad. - Se preserva la imagen urbana del centro de la ciudad, el cual se ha potenciado con el desarrollo de nuevos proyectos en espacio público, además de nuevas construcciones que respetan su estructura arquitectónica. - Se mantienen las construcciones de valor patrimonial presentes en la ciudad, junto con formar parte relevante del desarrollo de la misma.

Fuente: Elaboración propia.

ANTEPROYECTO

B. Localidad de Corte Alto.

Elemento / Componente	Cambios esperados
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.	- El área urbana ha permitido acoger el crecimiento urbano de Corte Alto, generando barrios residenciales debidamente conectados. - Una estructura vial completa, que permita la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la localidad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas y regionales.
2. Centros y Subcentros	- Centros urbanos consolidados en Arturo Prat y O´Higgins, integrando el sector en torno a la Estación de Corte Alto. - Corte Alto ha consolidado su prestadora de servicios y comercio a nivel local
3. Conectividad y accesibilidad	- Corte Alto presenta una estructura vial consolidada, que permite la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la localidad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas y regionales. - Presencia de cruces consolidados a través de la línea del Ferrocarril, integrando ambos costados del área urbana de Corte Alto.
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano	- Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre las plazas y parques. Con este modo generar un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios. - Mayor cantidad de atraviesos sobre la línea del ferrocarril, ya sea vehiculares o peatonales.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	
5.1 Residencial	- Barrios residenciales debidamente conectados con el resto del área urbana y sus accesos principales. - Sectores residenciales con accesos a equipamientos básicos, espacios públicos y áreas verdes.
5.2 Equipamientos	- Centros urbanos consolidados en Arturo Prat y O´Higgins, integrando el sector entorno a la Estación de Corte Alto. - Mantener el rol de prestadora de servicios y comercio a nivel local. - Sectores residenciales con acceso a equipamientos básicos y a espacios públicos y áreas verdes.
5.3 Actividades productivas e infraestructura	- Mantención de las principales áreas industriales presentes en el área urbana, concentradas en sectores específicos, en el acceso oriente (desde la Ruta 5 Sur) y el sector de la Estación (Pedro Aguirre Cerda), debidamente separadas de las áreas residenciales. - Se mantiene el funcionamiento del Aeródromo de Corte Alto, estableciendo en las áreas aledañas zonas con baja intensidad de utilización del suelo, para evitar afectar su funcionamiento.
5.4. Áreas verdes y espacios públicos	- Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre plazas y parques. Con este modo generar un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios. - Incorporación al sistema de espacios públicos y áreas verdes del sector relacionado con la Estación Corte Alto.
6. Elementos de valor natural y cultural	- Construcciones de valor patrimonial presentes en la ciudad se mantienen y forman parte relevante del desarrollo de la misma.

Fuente: Elaboración propia.

ANTEPROYECTO

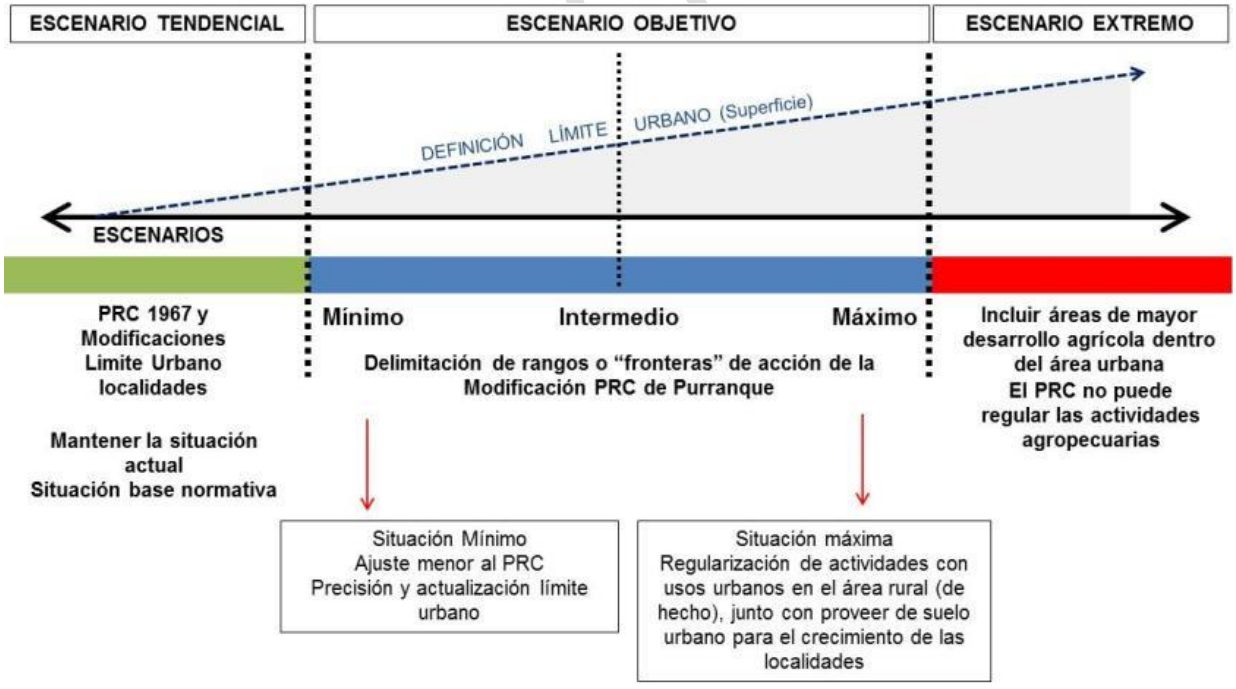
4.5 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

4.5.1. Definiciones de criterios para la formulación de las Alternativas de Estructuración.

La definición de Alternativas dentro del proceso de formulación de un Plan Regulador Comunal, persigue aplicar en forma territorial los componentes de la Imagen Objetivo y de los Objetivos de Planificación, aterrizando los conceptos y metas deseadas en uno o más esquemas de estructuración. Estos esquemas, denominados Alternativas de Estructuración, buscando plantear distintas opciones de desarrollo en el área de estudio del Plan, tomando como base aquellos elementos propios del territorio, que por su importancia constituyen componentes que caracterizan o condicionan significativamente las decisiones de planificación del Instrumento.

En el contexto del área de estudio, la imagen objetivo (incluyendo los objetivos de planificación), establecen la necesidad de regular el crecimiento urbano de Purranque y Corte Alto, por sobre las definiciones de limite urbano y zonificación propuestas por el Plan Regulador Comunal Purranque y sus modificaciones vigentes. Lo anterior se traduce en la necesidad de orientar el desarrollo urbano de ambas localidades, en el interior de sus áreas urbanas vigentes, como así mismo, la potencial incorporación de nuevo suelo urbano.

La aplicación de lo anterior, se expresa en la definición de rangos para la definición del límite urbano, desde una situación base mínima, que corresponde al límite urbano vigente, hasta un máximo, que conlleva regular el crecimiento urbano con un menor impacto sobre las áreas rurales que rodean a las localidades. Estos rangos mínimos y máximos son definidos desde el punto de vista metodológico del presente estudio, como "fronteras conceptuales" para la aplicación de la modificación del Plan Regulador Comunal.



Fuente: Elaboración propia.

En el esquema anterior se presentan dos escenarios, el primero de tipo tendencial que responde a las dinámicas de crecimiento urbano presente en el territorio en estudio, las cuales se encuentran reguladas por el PRC vigente. El segundo es denominado como escenario objetivo, el cual parte de la base de la aplicación

y cumplimiento de los Objetivos de Planificación de la Imagen Objetivo. Un tercer escenario corresponde a una situación extrema, que escapa de los alcances de la imagen objetivo.

Las alternativas de estructuración urbana desarrolladas como parte del proceso de formulación del Plan, son presentadas a continuación, las cuales **se mueven dentro del escenario objetivo**, definiendo tres posibles situaciones desarrollo urbano: mínimo, máximo e intermedio. Los elementos comunes y diferenciadores de las alternativas se exponen a continuación.

4.5.2. Alternativas de Estructuración de Purranque.

Como parte del proceso de formulación del Plan, se establecieron dos alternativas de estructuración para Purranque, planteadas de manera tal que cada una de ellas refleja opciones diferenciadas de desarrollo. Las alternativas propuestas corresponden a las siguientes, cuyo principal elementos diferenciador es la definición del límite urbano:

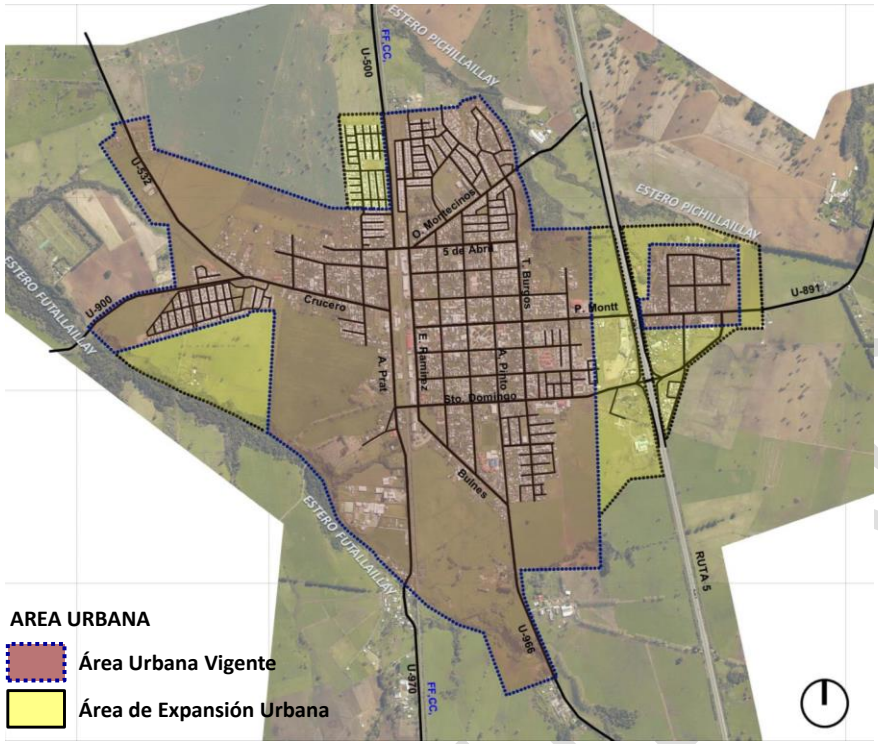
- Alternativa A Purranque. Situación Mínima
- Alternativa B Purranque. Situación Intermedia

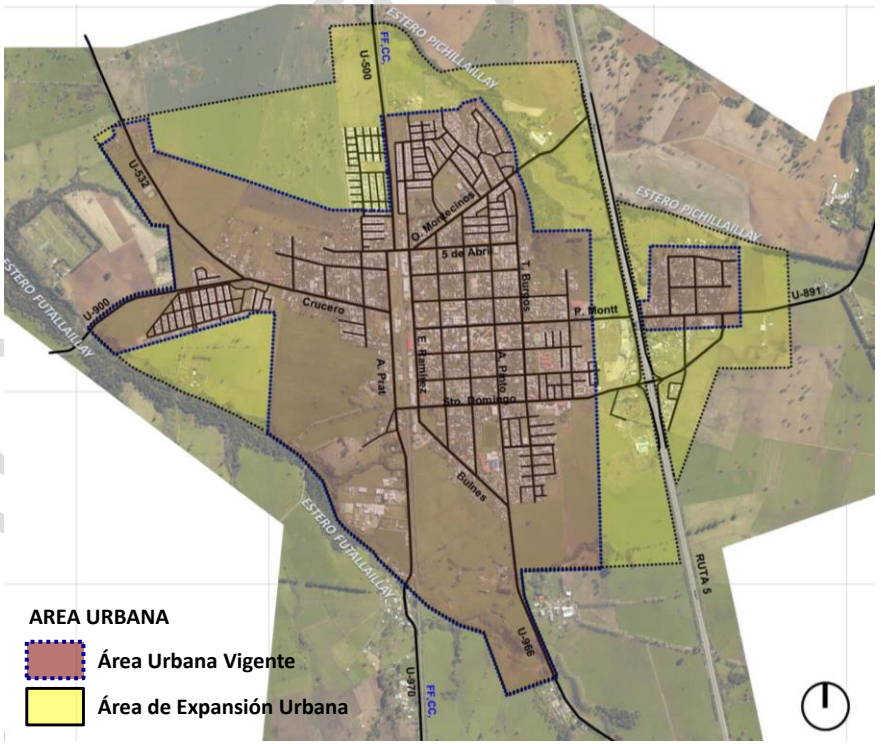
En las siguientes figuras se presenta un resumen de las alternativas propuestas:

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 4-1: Resumen de Alternativas de Estructuración Urbana de Purranque: Área Urbana

Alternativa A Purranque / Situación Mínima	Alternativa B Purranque / Situación Intermedia





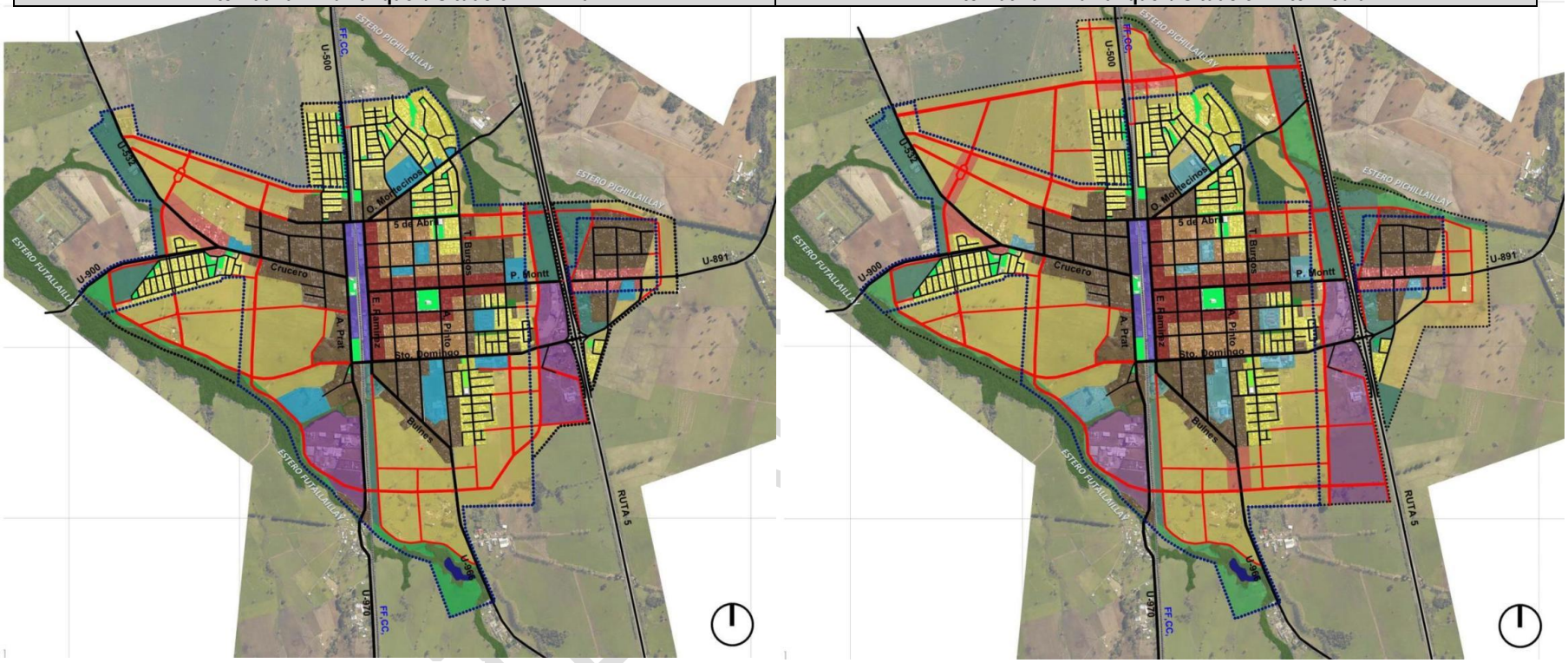
Área Urbana	PRC vigente. Sup. Ha	Alt.1 Sup. Ha	Variación (Ha)
A. Purranque	411,2	469,7	58,5
B. Carrasco	20,3	45,4	25,1
TOTAL	**431,5**	**515,1**	**83,6**

Área Urbana	PRC vigente. Sup. Ha	Alt.1 Sup. Ha	Variación (Ha)
A. Purranque	411,2	603,4	192,2
B. Carrasco	20,3	69,4	49,1
TOTAL	**431,5**	**672,8**	**241,3**

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 4-2: Resumen de Alternativas de Estructuración Urbana de Purranque: Zonificación y Conectividad.

Alternativa A Purranque / Situación Mínima	Alternativa B Purranque / Situación Intermedia



ZONAS MIXTAS
- Mixto Comercial y de Servicios Centro de Purranque
- Mixto Subcentro
- Mixto Residencial y de Equipamiento Centro de Purranque
- Mixto Residencial y de Equipamiento Limite Área Consolidada

ZONAS MIXTAS DE EXPANSIÓN Y RECONVERSIÓN
- Mixto Equipamiento y Act. Productivas Inofensivas
- Mixto Act. Productivas Industrial y Equipamientos
- Mixto Equipamientos y Act. Productivas Inofensivas - Reconversión Sector Estación

ZONAS RESIDENCIALES Y DE EXPANSIÓN
- Loteos residenciales Existentes
- Preferentemente Residencial Áreas de Expansión Urbana

ÁREAS VERDES
- Plazas existentes
- Áreas verdes propuestas
- Áreas de Cauces de Esteros

OTROS
- Principales equipamientos existentes (Educación, Deporte y Educación)

Fuente: Elaboración propia.

La toma de decisiones respecto a las Alternativas de Estructuración requirió para su revisión de un análisis cualitativo de su coherencia entre las medidas propuestas por cada una de ellas y su relación con los postulados de la Imagen Objetivo, expresado en los objetivos de planificación enunciados. Se trata por tanto de revisar cómo contribuye la Alternativa analizada a alcanzar cada uno de los objetivos de planificación.

Para efectos de la comparación cualitativa, se utilizó un sistema de puntaje simple, de fácil lectura y comprensión. El significado de los puntajes es el siguiente:

Puntaje	Significado
+2	Contribuye plenamente a alcanzar el objetivo
+1	Contribuye moderadamente a alcanzar el objetivo
0	Es Neutro respecto al cumplimiento de objetivos
-1	No contribuye a alcanzar el objetivo
-2	No contribuye a alcanzar el objetivo y tiene un efecto negativo

Los resultados del proceso de valorización aplicada al planteamiento de las Alternativas de Estructuración se resumen en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº4-1: Resumen de resultados del proceso de revisión y evaluación de las Alternativas de Estructuración de Purranque.

Nº	Componente de la Imagen Objetivo	Alternativa A	Alternativa B
1	Centro administrativo prestador de servicios y de equipamientos a sus residentes, a Corte Alto, al área rural y toda el área de la Ruta 5 entre Osorno y Puerto Montt.	2	2
2	Centro residencial que crece conservando la escala humana, manteniendo su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural.	6	8
3	Núcleo empresarial e industrial relacionado con productos agropecuarios y servicios logísticos en torno a la Ruta 5 que ha resuelto los problemas de contaminación ambiental y sin efectos negativos sobre la vida urbana.	4	6
4	Ciudad que conserva y promueve sus tradiciones culturales ancestrales e históricas (poblamiento indígena, colonización alemana, ferrocarril y asentamientos industriales, entre otras) poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales.	3	3
5	Ciudad que incentiva su rol relacionado a la actividad turística de sus propios valores históricos y culturales, con las áreas rurales, del borde mar (Bahía San Pedro), del borde de lago (Puerto Octay y Frutillar) y se complementa en circuitos turísticos por el antiguo Camino Real con las demás comunas.	2	2
6	Lugar que conserva sus atributos naturales (esteros, ríos, quebradas) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.	3	3
	TOTAL	**20**	**24**

Fuente: Elaboración propia.

La Alternativa B es la que presenta la mayor valorización positiva con 24 puntos, mientras que la Alternativa A llega a los 20 puntos. La alternativa B es también la que alcanza los mayores puntajes en cada uno de los componentes de la Imagen Objetivo en los numerales 2 y 3.

A partir de la evaluación realizada es posible concluir lo siguiente:

ANTEPROYECTO

- La Alternativa B es la que presenta los mayores puntajes de valorización de las dos alternativas planteadas en Purranque, destacando el rol de conformación de centro residencial de conserva la escala humana (componente 2) y de núcleo empresarial e industrial relacionado con productos agropecuarios y servicios logísticos (componente 3).
- En el caso de los componentes de la imagen objetivo 1, 4, 5 y 6, ambas alternativas obtienen los mismos puntajes.
- La provisión de suelo urbano es un tema relevante en las alternativas, donde destaca la reserva de suelo para el desarrollo residencial. Sin embargo, esta condición es contraria con la necesidad de generar un crecimiento moderado del área urbana, con respecto al suelo agrícola que rodea la ciudad. En este contexto, la alternativa B al disponer de más suelo urbano va en contra de este subjetivo.
- En relación a la conectividad, ambas alternativas cumplen con la función, junto con definir nuevos corredores viales que persiguen evitar el flujo de vehículos (especialmente del tipo camiones) por el centro de la ciudad. Al respecto la alternativa B plantea la generación de dos corredores principales (anillo de circunvalación) en los extremos norte y sur del área urbana, que se vinculan con la Ruta 5 Sur. Sin embargo, el planteamiento de este corredor norte implica un importante incremento del área urbana hacia este sector, lo que necesariamente requiere un mayor consumo de suelo agrícola.
- La conectividad oriente-poniente y su vinculación con la Ruta 5 Sur de la ciudad, se logra con la Alternativa A, sin la necesidad de generar un importante ampliación de Purranque hacia el norte, disminuyendo el consumo de suelo agrícola para fines urbanos.
- Otro aspecto relevante en la definición de la estructura de vialidad, la constituye la propuesta de nuevos atravieso con respecto de la Ruta 5 Sur, además de la línea del ferrocarril. junto a la consolidación de las caleteras a la Ruta 5 Sur, Ambos factores son reconocidos en las alternativas.
- Por otro lado, el reconocimiento de los cursos de agua, constituyen elementos importantes en la definición de las alternativas, asociado a la protección de los elementos naturales. Esto es cumplido por ambas alternativas, a través de la definición de un sistema de áreas verdes asociados.

En relación a la Alternativa B, el proceso de discusión técnica realizado con la Contraparte del Estudio y las observaciones recibidas en el proceso de participación ciudadana (audiencias), indicaron que ésta alternativa se ajustaba de mejor manera a las necesidades de planificación de la ciudad de Purranque. No obstante, se consideró necesario realizar algunas precisiones, las que se resumen a continuación:

Ampliación del Limite Urbano hacia el norte de la ciudad:

- La definición del límite urbano en la Alternativa B hacia el norte, se encuentra justificado principalmente por la definición de un nuevo corredor vial (bypass), que une la U-532 con la Ruta 5 Sur. Sin embargo, esta misma función es realizada por la definición de un corredor similar por el costado poniente y sur del área urbana propuesta en ambas alternativas.
- Con respecto a la provisión de suelo para usos residenciales, la definición del límite urbano hacia el norte aporta un mayor suelo urbano para este fin.
- Sin embargo, este incremento implica también un mayor grado de consumo de suelo agrícola de buena calidad, para fines urbanos.
- Una condición similar se aprecia en la propuesta hacia el nororiente del área urbana, donde se presenta un incremento importante del área urbana hacia el borde de la Ruta 5 Sur, en la Alternativa B, sólo justificada por la definición del corredor norte antes mencionado (bypass).
- La definición de corredores norte-sur es valorado, ya que permiten establecer la vinculación del área de expansión urbana con las áreas consolidadas de la ciudad.
- Tomando como base lo anterior, se considera necesario precisar el área de expansión urbana prevista por la Alternativa B hacia el norte de Purranque, en relación a la propuesta de conectividad vial.
- En relación a ésta conectividad vial, se plantea que el corredor norte definido por la Alternativa B tenga la función de delimitar el crecimiento urbano, formando parte de un anillo de circunvalación. En

ANTEPROYECTO

relación a la integración entre el sector poniente de la ciudad (ruta U-532) y la Ruta 5 Sur, se privilegia la consolidación de un corredor al sur de Purranque.

Ampliación del Limite Urbano hacia la Ruta 5 Sur:

- Se considera necesaria la consolidación de una franja de equipamientos y actividades productivas en el costado oriente de Purranque, frente a la Ruta 5 Sur. Además se requiere la misma condición al oriente de la Ruta 5 Sur, contituyendo ambos costados de la ruta bajo esta condición. No obstante, se estima que debe existir una nueva caletera local a la Ruta, que facilite el acceso a la ciudad.
- Al respecto, se plantea una vía en sentido norte sur (avenida parque), coincidente con el trazado de las líneas de alta tensión eléctrica, que separe el área de actividades productivas y de equipamiento frente a la Ruta 5 sur, con respecto al centro de la ciudad y las nuevas áreas de expansión residencial.

Ampliación del Limite Urbano hacia el sur y el poniente:

- En el sector sur de Purranque, se plantea la incorporación del sector sur dentro del área urbana propuesta, con el fin de regularizar el límite urbano vigente.
-

Redefinición del corredor de circunvalación sur-poniente:

- En ambas alternativas el trazado de la nueva vía de circunvalación sur-poniente, se establece en el borde oriente del estero Futallayllay, la que compromete los terrenos del Cementerio Municipal e instalaciones industriales presentes en el sector, los que llegan directamente al borde del estero.
- Con el fin de evitar la afectación de utilidad pública sobre el Cementerio Municipal y, eventualmente, su aplicación sobre tumbas existentes, se propone la redefinición del trazado de esta nueva vía de circunvalación.
- Por lo anterior, se plantea la definición de una nueva vía en la ribera sur-poniente del estero Futallayllay, que completa el trazado de la vía de circunvalación, evitando afectar los terrenos del Cementerio Municipal.
- En tanto, el trazado de la vía de circunvalación planteado originalmente en las Alternativas, es mantenidos entre la ruta U-900 y la prolongación hacia el poniente de la calle Santo Domingo.

Otros:

- En relación a la zona de parque planteado en el acceso norte de la ciudad (calle Montecinos) desde la Ruta 5 Sur, se propone modificar esta condición, hacia una zona de equipamientos, prolongando hacia el norte la zona de este tipo planteada frente a la Ruta 5 Sur.

A partir de los resultados anteriores, se procedió a la elaboración de una nueva Alternativa Síntesis, que es presentada más adelante en el presente capitulo.

4.5.3. Alternativas de Estructuración de Corte Alto.

En el caso de la localidad de Corte Alto se definieron dos Alternativas de Estructuración Urbana, que al igual que Purranque, tiene como principal factor diferenciador corresponde a la delimitación del área urbana. Estas alternativas corresponden a las siguientes:

- Alternativa A Corte Alto. Situación Mínima
- Alternativa B Corte Alto. Situación Máxima

En la siguiente figura se presenta un resumen de las alternativas propuestas:

ANTEPROYECTO

FIGURA N° 4-3: Resumen de Alternativas de Estructuración Urbana de Corte Alto.

Alternativa A Corte Alto / Situación Mínima	Alternativa B Corte Alto / Situación Intermedia

Fuente: Elaboración propia.

Al igual que en el caso de Purranque se realizó un análisis cualitativo de la coherencia de las Alternativas de Estructuración, respecto a los postulados de la Imagen Objetivo expresado en sus objetivos de planificación.

El resumen de los resultados de este proceso de revisión es presentado en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº4-2: Resumen de resultados del proceso de revisión y evaluación de las Alternativas de Estructuración de Corte Alto.

Nº	Componente de la Imagen Objetivo	Alternativa A	Alternativa B
1	Centro residencial y de prestador de servicios a nivel local y su área rural, que mantiene su condición de localidad dormitorio, con una gran cantidad de habitantes que trabaja fuera de la localidad (áreas rurales, Purranque, Osorno, Puerto Varas, Puerto Montt, entre otras localidades).	2	2
2	Centro residencial complementario a Purranque, acogiendo la demanda de nuevas viviendas, mejorando sus equipamientos y servicios a la población y al área rural.	2	5
3	Conserva su escala humana y la vida tranquila, mejorando sus espacios públicos y aumentando las áreas para deportes y recreación.	3	3
4	Mantiene sus actividades empresariales y agroindustriales de pequeña y mediana escala que dan trabajo a sus residentes y su entorno rural	3	3
5	Regula su condición de lugar de paso de los flujos de carga forestal y agropecuaria proveniente del sector poniente de la comuna hacia la Ruta 5.	2	4
6	Incentiva el desarrollo de conjuntos residenciales con buena accesibilidad, evitando la des-continuidad de calles interiores y pasajes, junto con una buena dotación de equipamientos y áreas verdes.	2	3
	TOTAL	**14**	**20**

Fuente: Elaboración propia

La Alternativa B es la que presentó la mayor valorización positiva con 20 puntos mientras que la Alternativa A llegó a los 14 puntos. La alternativa B también alcanza los mayores puntajes en cada uno de los componentes de la Imagen Objetivo.

En ambas alternativas se establece una propuesta de zonificación que favorece el desarrollo residencial y equipamientos, junto con el reconocimiento de las áreas de actividades productivas existentes, junto con proponer una estructura de vialidad estructurante que refuerza la conectividad dentro del área urbana y sus vías de accesos, además de atravesar el sector de la Estación, junto con reconocer el Aeródromo de la localidad. Sin embargo, el principal factor diferenciador corresponde a la definición del límite urbano hacia el sur poniente del área urbana, asociada a la ampliación de la red vial propuesta.

En síntesis, la Alternativa B es más la más valorada respecto al cumplimiento de los objetivos de planificación, no obstante, en el proceso el proceso de discusión técnica realizado con la Contraparte del Estudio y las observaciones recibidas en el proceso de participación ciudadana (audiencias), junto con las opiniones de las autoridades comunales, indican la necesidad de realizar algunos ajustes puntales a dicha alternativa en cuanto a la zonificación y trazado de la vialidad estructurante. Los resultados de estos ajustes son presentados a continuación, como parte de la definición de la Alternativa Síntesis de Corte Alto.

ANTEPROYECTO

4.6 ESQUEMA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: ALTERNATIVA SINTESIS

La definición de la Alternativa Síntesis de Estructuración corresponde a la última fase del proceso de formulación de los objetivos del Plan (aplicación de los componentes de la Imagen Objetivo y sus Objetivos de Planificación) a ser abordado por el proyecto del Plan Regulador Comunal (siguiente capítulo de la presente Memoria).

La alternativa síntesis toma los objetivos del Plan definidos como parte de la formulación de la imagen objetivo, además de avanzar en la definición de la estructura de zonificación y de conectividad vial, que sirve de base para la propuesta del nuevo Plan Regulador. En este sentido, corresponde al esquema final de estructuración del territorio, que es tomando como base del proceso de formulación de nuevo Plan, siendo incorporado en la definición de sus componentes normativos (zonificación, vialidad estructurante y normas urbanísticas, entre otros), los que quedan contenidos en su respectiva Ordenanza y Planos.

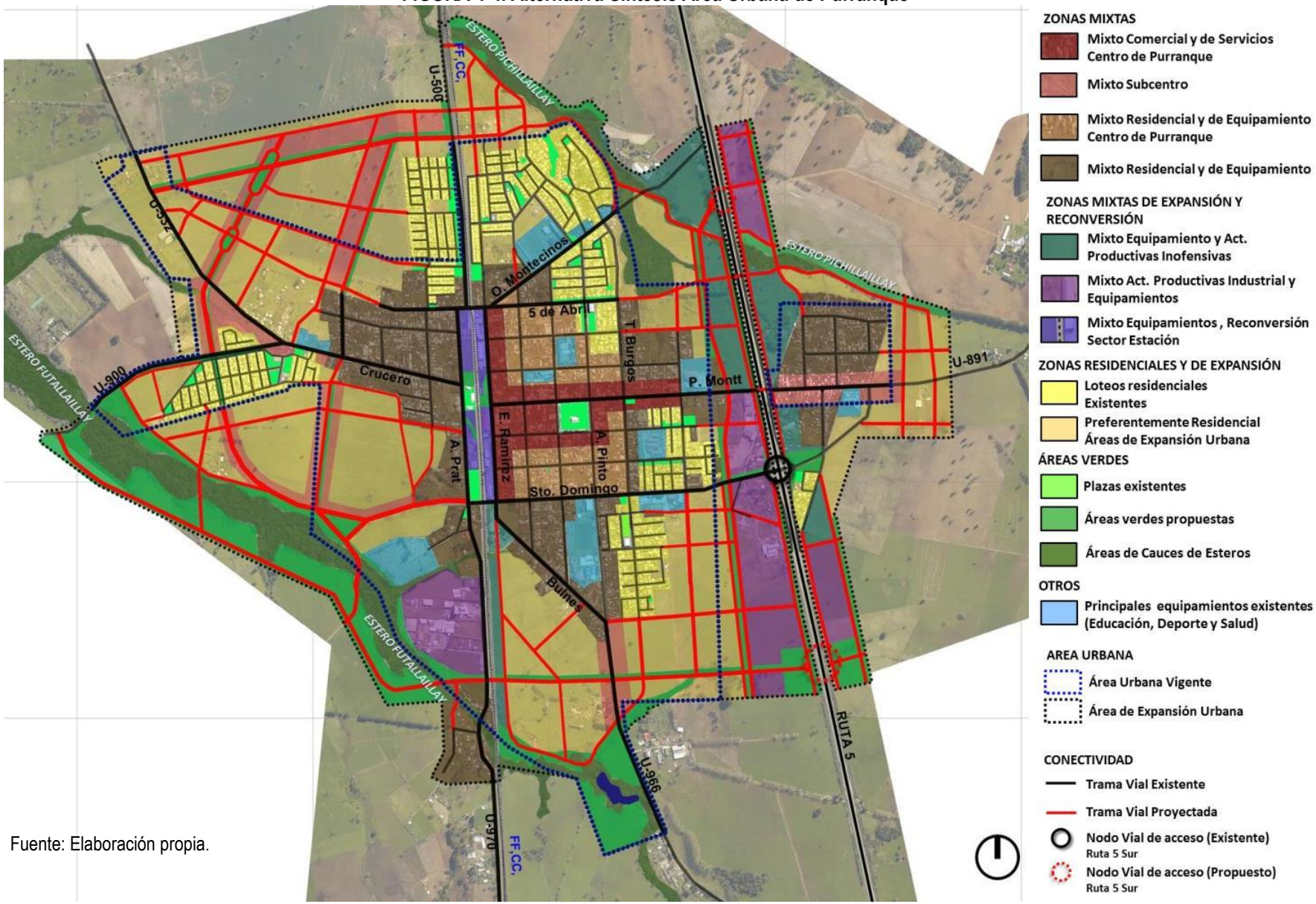
4.6.1. Alternativa Síntesis de Purranque

En el caso de la ciudad de Purranque la Alternativa Síntesis de Estructuración Urbana define una nueva área urbana con una superficie total de 708,8 Ha, que representa un incremento respecto al área urbana vigente (431,5 Ha) de 277,3 Ha, equivalente a un aumento de un 64,3%.

Dentro del área urbana propuesta se definen cinco tipos de zonas, de acuerdo a sus principales características de usos de suelo y orientaciones de planificación: Zonas Mixtas, Zonas Mixtas de Expansión y Reconversión, Zonas Residenciales y de Expansión, Áreas Verdes y Otros (equipamientos). En la siguiente figura y cuadro se presenta una caracterización general de las zonas propuestas:

ANTEPROYECTO

FIGURA 4-4. Alternativa Síntesis Área Urbana de Purranque



Fuente: Elaboración propia.

CUADRO Nº4-3: Caracterización General de las zonas de la Alternativa Síntesis Purranque

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general
Zonas Mixtas	Mixta comercial y de Servicios, Centro de Purranque	- Sector central de la ciudad, a lo largo de las calles Pedro Montt y 21 de Mayo. - Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes, manteniendo las alturas de edificación y construcciones de tipo continúas.
	Mixta de Subcentros	- Como complemento al centro de la ciudad, se define zonas de mixtas de subcentros, localizados en los extremos de la nueva área urbana. - Estos subcentros se establecen en los sectores de Carrasco y de La Colmena, además de los extremos norte y sur, asociados a los corredores viales propuestos (anillos de circunvalación norte y sur) - Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Normas de edificación homologables a las presentes en las áreas residenciales, pero con una mayor intensidad de utilización de suelo, en cuanto a las alturas de edificación.
	Mixta Residencial y de Equipamientos, Centro de Purranque	- En las manzanas que constituyen el centro de la ciudad, entre las calles 5 de Abril, Tomas Burgos, Santo Domingo y Eleuterio Ramírez. - Usos mixtos de equipamientos y residenciales, principalmente. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes, pero propiciando una mayor densidad para favorecer la ocupación del área central de la ciudad para usos residenciales.
	Mixta Residencial y de Equipamiento	- Se establece este tipo de zonas mixta en el resto del territorio del área consolidada de la ciudad, en los bordes del área central. - Usos mixtos de equipamientos y residenciales, principalmente. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes. pero propiciando una mayor intensidad de utilización del suelo para favorecer la ocupación de estos sectores para usos residenciales.
Zonas Mixtas de Expansión y Reconversión	Mixta de equipamientos y actividades productivas inofensivas	- En el área comprendida entre la ciudad de Purranque y la Ruta 5 Sur, al norte de Pedro Montt, hasta el límite urbano norte propuesto. También se establece esta zona al oriente de la Ruta 5, frente al sector de Carrasco. - Usos mixtos entre equipamientos (de gran tamaño) y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento). Se restringe o prohíbe el desarrollo de usos residenciales. - Normas de edificación orientadas al desarrollo de grandes construcciones, que permitan ocupar el frente urbano de la ciudad, con servicios hacia la ruta. A la vez, actúe como franja de transición entre el área consolidada de la ciudad y la ruta.
	Mixta de actividades productivas, industrial y equipamientos	- En el área comprendida entre la ciudad de Purranque y la Ruta 5 Sur, al sur de Pedro Montt hasta el límite urbano sur propuesto, junto con el sector sur poniente del área urbana (ruta U-970, camino a Corte Alto, continuación de Arturo Prat). - Reconocimiento de sectores industriales existentes, junto con proveer áreas para su expansión y consolidación. - Usos mixtos actividades productivas industriales (inofensivas y molestas) y equipamientos (de gran tamaño). Se prohíbe el desarrollo de usos residenciales. - Normas de edificación orientadas al desarrollo de grandes construcciones.
	Mixta de equipamientos, reconversión del Sector Estación	- Manzana de la Estación de Purranque, entre Eleuterio Ramírez, Santo Domingo, Arturo Prat y 5 de Abril. - Se persigue propiciar la reconversión de las actividades presentes en el sector (talleres y almacenamiento), hacia usos de equipamientos, como complemento del centro de la ciudad. Esto último asociado al mejoramiento

ANTEPROYECTO

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general
		del espacio público. Conformando de esta manera una nueva centralidad para la ciudad. - Usos de equipamientos (de gran tamaño). Se restringe o prohíbe el desarrollo de usos residenciales y de actividades productivas. Los equipamientos orientados a comercio y servicios. - Se complementa este sector con áreas verdes y espacios públicos, que sirvan de base para la extensión del centro de Purranque hacia el poniente. - Normas de edificación orientada al desarrollo de grandes construcciones, pero que sean compatibles con el centro de la ciudad. Definición de alturas máximas que sean concordante con su contexto urbano.
Zonas residenciales y de expansión	Loteos residenciales existentes	- Se reconocen los loteos residenciales existentes. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación homologables a las existentes.
	Preferentemente residencial (áreas de expansión urbana)	- Áreas de expansión de las zonas consolidadas de la ciudad, hacia el poniente, norte y sur, además del sector de Carrasco. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación compatibles con el desarrollo de usos residenciales, con alturas controladas.
Áreas verdes	Plazas existentes	- Reconocimiento de plazas existentes.
	Áreas verdes propuestas	- Áreas verdes propuestas, incluyendo sectores relacionados con cauces.
	Áreas de cauces de esteros	- Áreas verdes propuestas asociadas cauces incorporados dentro del área urbana.
Otros	Principales equipamientos	- Reconocimiento de los principales equipamientos presentes en el área urbana (educacional, salud y deportivo).

Fuente: Elaboración propia.

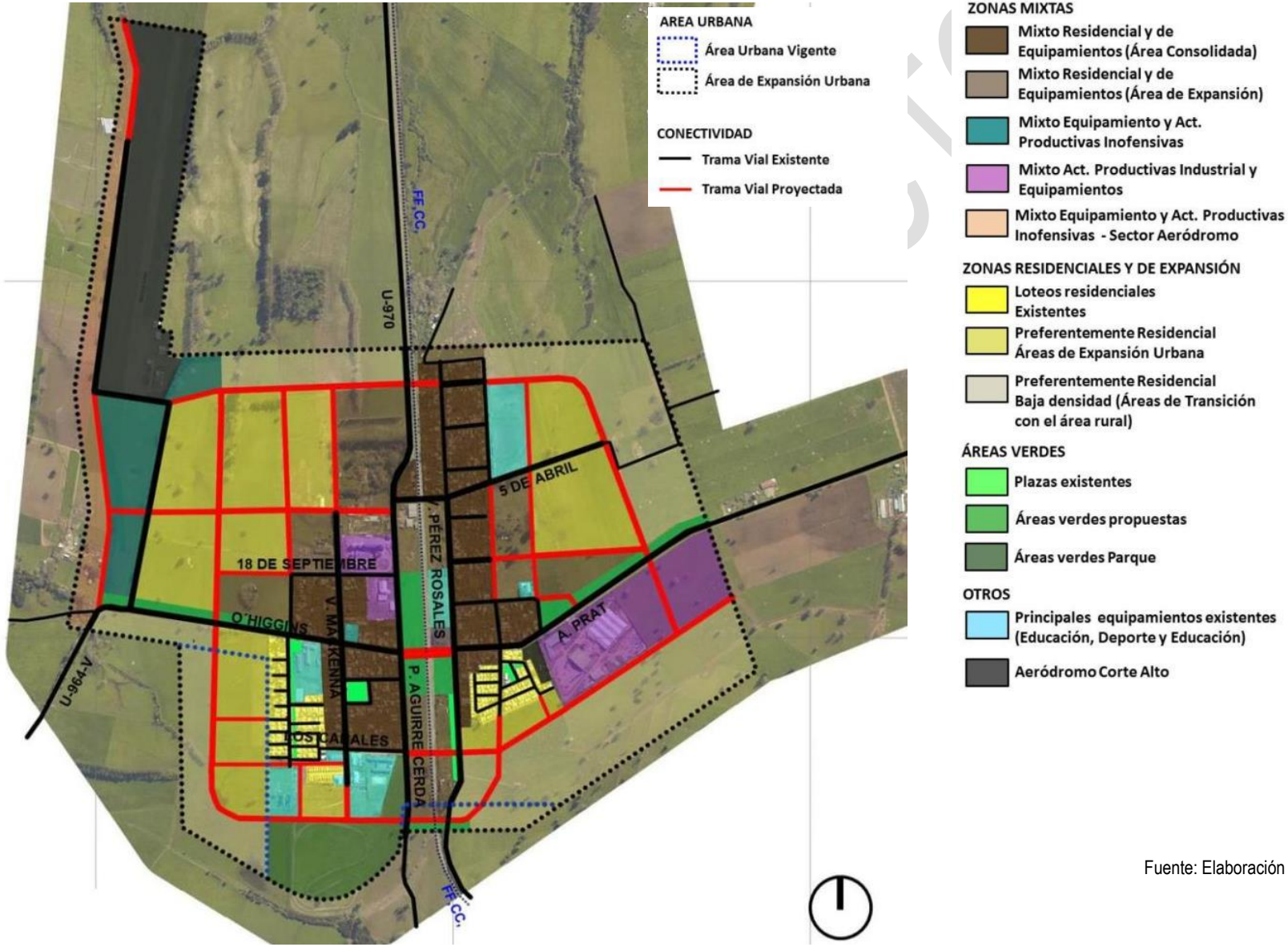
4.6.2. Alternativa Síntesis de Corte Alto

La Alternativa Síntesis de Corte Alto que precisa el límite urbano, vialidad estructurante y zonificación establecidas por el Plan Regulador Comunal de Purranque de 1967. Esta Síntesis define una nueva área urbana para la localidad de con una superficie total de 237,6 Ha, con un incremento del área urbana vigente (228,9 Ha) que alcanza a 8,8 Ha, que equivale a una variación de 3,8%.

En el interior del área urbana propuesta se establecen 4 tipos de zonas, definidas de acuerdo a sus principales características de usos de suelo y orientaciones de planificación. En la siguiente figura y cuadro se presenta una caracterización general de las zonas propuestas:

ANTEPROYECTO

FIGURA 4-5. Alternativa Síntesis Área Urbana de Corte Alto



Fuente: Elaboración propia.

CUADRO Nº4-4: Caracterización General de las zonas de la Alternativa Síntesis Corte Alto

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general
Zonas Mixtas	Mixto Residencial y de Equipamiento (Área Consolidada)	- Esta zona reconoce el área consolidada actual de la localidad, emplazada en los extremos nor-oriente y sur-poniente de su área urbana. - Usos mixtos residenciales y de equipamientos, principalmente. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes.
	Mixto Residencial y de Equipamiento (Área de Expansión)	- Se plantea una nueva zona mixta que persigue orientar la expansión del sector consolidado de la localidad, hacia el nor-oriente, oriente y poniente, incluyendo parte de la manzana central de Corte Alto, relacionada con la Estación del mismo nombre. - Usos mixtos residenciales y de equipamientos, principalmente. - Normas de edificación homologables a las condiciones establecidas en la zona mixta del área consolidada.
	Mixto de equipamientos y actividades productivas inofensivas	- Esta zona es definida al sur del Aeródromo de Corte Alto, generando una zona de equipamientos y actividades productivas que actúa de transición entre las áreas residenciales y el aeródromo. - Usos mixtos entre equipamientos y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento). Se prohíbe el desarrollo de usos residenciales. - Normas de edificación que establecen una baja ocupación del suelo por la presencia del aeródromo.
	Mixto de actividades productivas industrial y equipamientos	- En el sector poniente de la calle Pedro Aguirre Cerda y en el acceso de la localidad desde la Ruta 5 (Arturo Prat). - Reconocimiento de sectores industriales existentes, junto con proveer áreas para su expansión y consolidación. - Usos mixtos actividades productivas industriales (inofensivas y molestas) y equipamientos. Se prohíbe el desarrollo de usos residenciales. - Normas de edificación orientadas al desarrollo de grandes construcciones, de las características de las existentes.
	Mixta de equipamientos y actividades productivas inofensivas Sector del Aeródromo	- Esta zona se establece en el costado poniente del emplazamiento del Aeródromo de Corte Alto. - Usos mixtos entre equipamientos y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento). Se prohíbe el desarrollo de usos residenciales. - Normas de edificación orientadas a una baja intensidad en la utilización del suelo y altura controlada para evitar influir en el funcionamiento del Aeródromo. A diferencia que la zona anterior se persigue fijan una subdivisión predial no menor a 2.500 m2 o superior.
Zonas residenciales y de expansión	Loteos residenciales existentes	- Se reconocen los loteos residenciales existentes. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación homologables a las existentes.
	Preferentemente residencial, áreas de expansión urbana	- Áreas de expansión de las zonas residenciales, incluyendo el área de expansión urbana planteada al sur-poniente de la localidad. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación compatibles con el desarrollo de usos residenciales.
	Preferentemente residencial, baja densidad (áreas de transición con el área rural)	- Áreas de expansión urbana planteadas en los borde del área urbana. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación compatibles con el desarrollo de usos residenciales. pero con una baja intensidad de utilización del suelo y densidades.
Áreas verdes	Plazas existentes	- Reconocimiento de plazas existentes.
	Áreas verdes propuestas	- Áreas verdes propuestas en el sector de la Estación y asociadas a los accesos de la localidad (O´Higgins y Arturo Prat). - Constituir una nueva {área verdes asociada a la Estación de Corte Alto, que se proyecte como el nuevo centro de la localidad.

ANTEPROYECTO

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general
	Áreas verdes Parque	- Reconocimiento del terreno municipal emplazado al sur de la localidad, como un nuevo Parque Urbano, manteniendo la condición propuesta por el Plan Regulador Comunal de 1967.
Otros	Principales equipamientos	- Reconocimiento de los principales equipamientos presentes en el área urbana (educacional, salud y deportivo).
	Aeródromo Corte Alto	- Reconocimiento del terreno del Aeródromo de Corte Alto, como una zona de Infraestructura de Transporte.

Fuente: Elaboración Propia

ANTEPROYECTO

5. DESCRIPCIÓN DEL PLAN

El presente capitulo expone los principales propuestas de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Purranque. Este corresponde al instrumento de planificación territorial que persigue regular y orientar el desarrollo urbano de la ciudad de Purranque y de la localidad de Corte Alto, de acuerdo a la legislación urbana vigente, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su respectiva Ordenanza (OGUC).

La definición del Plan toma como base la Imagen Objetivo, los Objetivos de Planificación y la Alternativa Síntesis presentada en el capítulo anterior, para las localidades de Purranque y Corte Alto. Corresponde a un avance sobre la misma, pero precisando su propuesta de zonificación y vialidad estructurante, de acuerdo al ámbito de acción de un Plan Regulador Comunal.

5.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA.

a. Área Urbana Vigente:
El área urbana vigente establecida por el PRC de Purranque de 1967 y sus modificaciones, presenta una superficie total de 660,4 Ha, aproximadamente, la que se divide en dos áreas urbanas, correspondientes a las localidades de Purranque y Corte Alto, respectivamente.

En el caso de la ciudad de Purranque el área urbana es de 431,5 Ha equivalente al 65,3% del área urbana total de la comuna. Ésta área se divide en dos polígonos, el primero abarca a la ciudad de Purranque con 411,2 Ha, mientras que el segundo se establece para en el sector de la población Carrasco, al oriente de la Ruta 5 Sur, el que presenta una superficie de 20,3 Ha (Ver siguiente cuadro).

CUADRO 5-1 Estimación de Área Urbana Vigente de acuerdo al Plan Regulador Comunal de Purranque 1967 y sus modificaciones.

AREA URBANA PURRANQUE

POLIGONO	Sup. Ha	%
A. Purranque	411,2	62,3
B. Carrasco	20,3	3,1
Subtotal	431,5	65,3

AREA URBANA CORTE ALTO

POLIGONO	Sup. Ha	%
C. Corte Alto	228,9	34,7
TOTAL	**660,4**	**100,0**

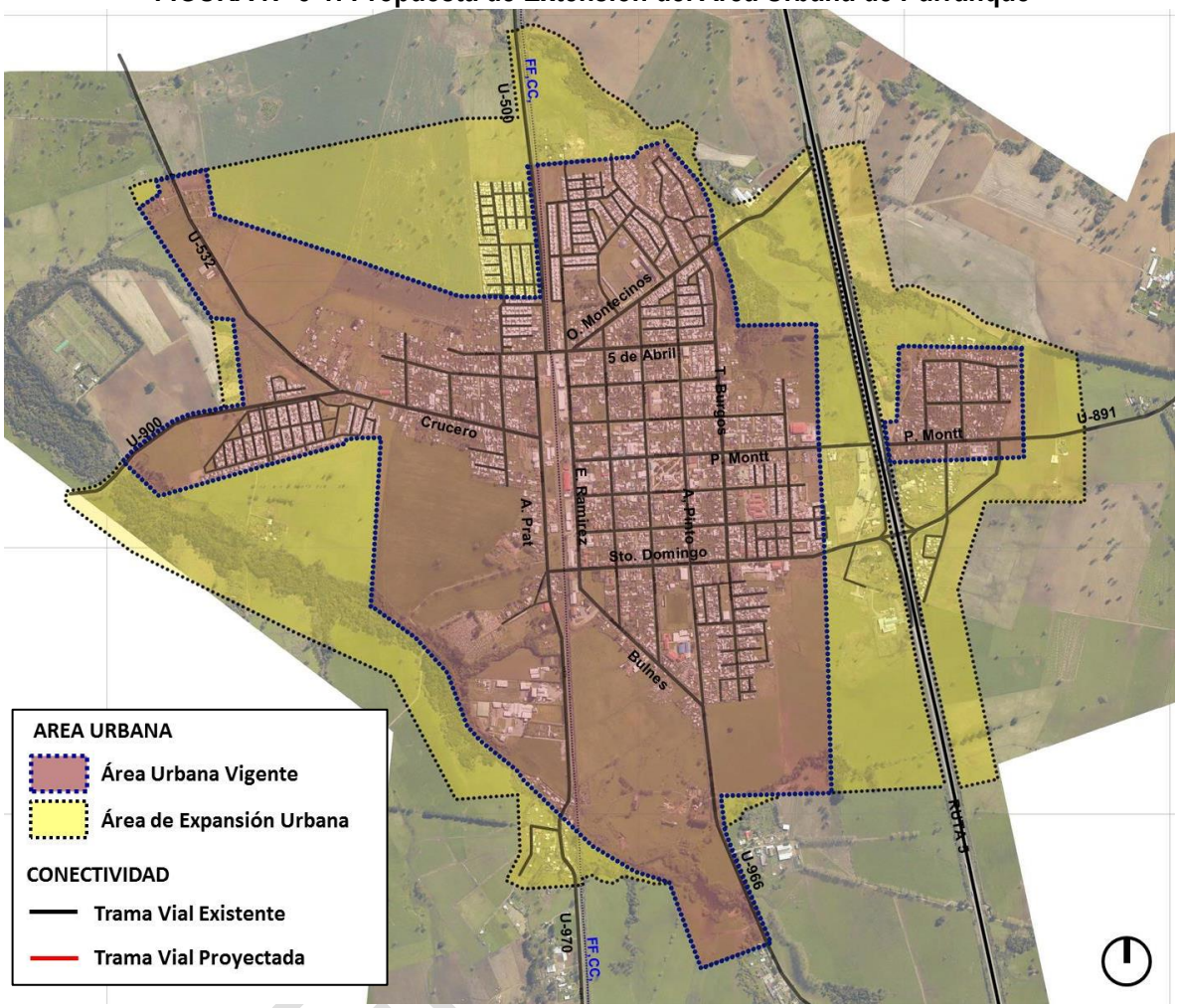
Fuente: Elaboración propia sobre la base de información del PRC de Purranque de 1967 y sus modifciaciones y cartografia base del Estudio.

En el caso de Corte Alto, tal como se muestra en el cuadro anterior, el límite urbano comprende una superficie de 228,9 Ha aproximadamente, equivalente al 34,7% del área urbana comunal.

b. Propuesta de Área Urbana de Purranque
Como parte del presente Plan se plantea la redefinición del límite urbano definido por el Plan Regulador Comunal de Purranque vigente para la capital comunal, estableciendo un área urbana de 708,8 Ha, lo que representa un incremento de 277,3 Ha respecto a la condición vigente, que equivale a una variación de un 64,3% (Ver siguiente figura y cuadro).

ANTEPROYECTO

FIGURA Nº 5-1: Propuesta de Extensión del Área Urbana de Purranque



Fuente: Elaboración propia

CUADRO Nº 5-2: Propuesta de Área Urbana de Purranque

POLIGONO	PRC vigente Sup. Ha	Propuesta de Modificación PRC. Sup. Ha	Incremento Sup. (Ha)
A. Purranque	411,2	628,6	217,4
B. Carrasco	20,3	80,2	59,8
Total	**431,5**	**708,8**	**277,3**

Fuente: Elaboración propia.

Esta nueva área urbana se divide en dos polígonos, el primero relacionado directamente con la ciudad de Purranque, con una superficie de 628,6 Ha, mientras que la segunda localizado en el sector de Carrasco, al oriente de la Ruta 5 Sur, con 80,2 Ha.

c. Propuesta de Área Urbana Corte Alto

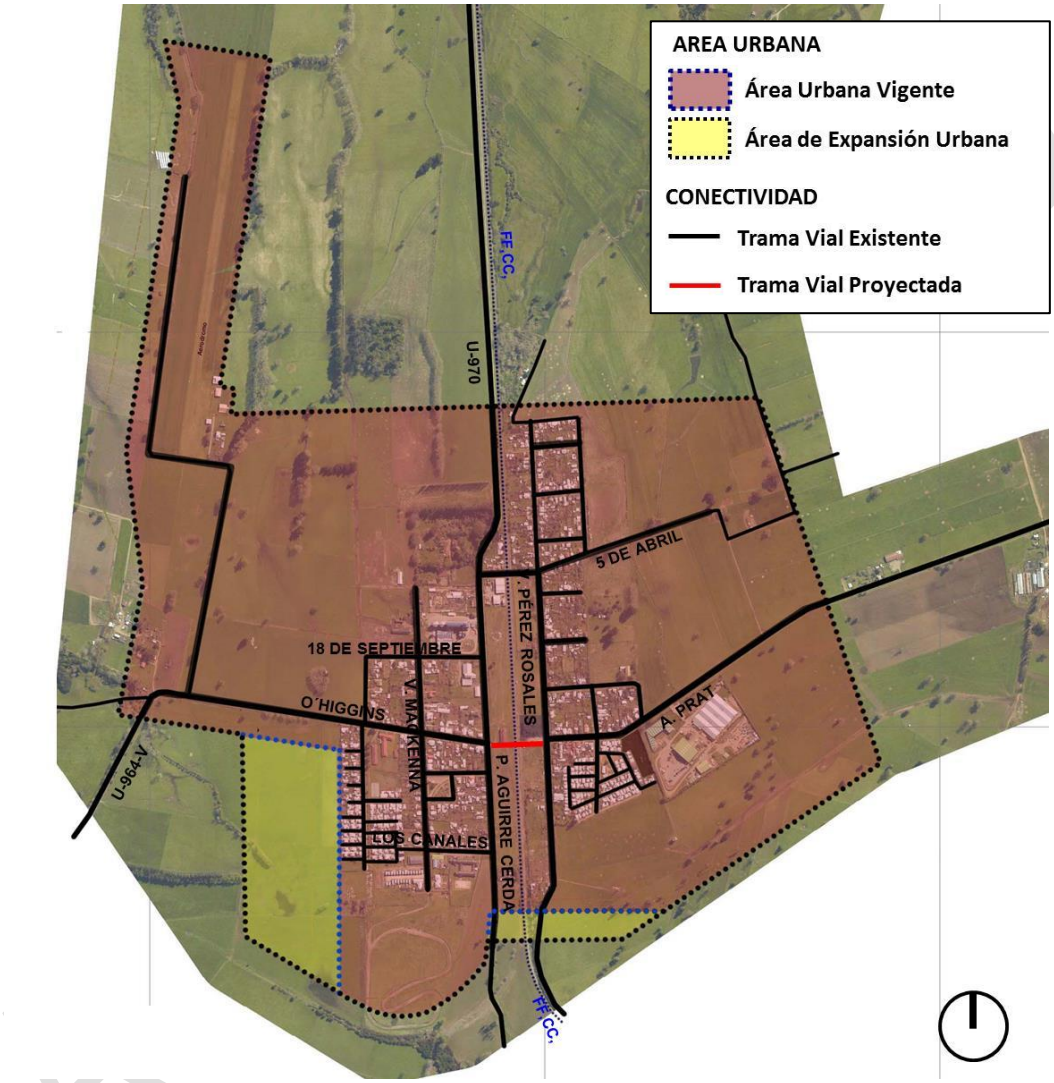
La segunda área urbana propuesta, ajusta el límite urbano establecido por el PRC vigente en la localidad de Corte Alto, definiendo una nueva área urbana de 237,6 Ha, que representa un incremento de sólo 8,8 Ha, que corresponde a una variación de un 3,8% (ver siguiente cuadro y figura).

CUADRO Nº 5-3: Propuesta de Área Urbana Corte Alto

POLIGONO	PRC vigente Sup. Ha	Propuesta de Modificación PRC Sup. Ha	Incremento (Ha)
C. Corte Alto	228,9	237,6	8,8

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA Nº 5-2: Propuesta de Extensión del Área Urbana de Corte Alto



Fuente: Elaboración propia

d. Resumen de la Propuesta de Limite Urbano de la Modificación PRC de Purranque:
En conjunto las dos áreas urbanas propuestas por el Plan alcanzan una superficie de 946,4 Ha, que representa un incremento respecto a las áreas vigentes de 286 Ha, que representa una variación respecto a la situación vigente de un 43,3% (Ver siguiente cuadro).

CUADRO Nº 5-4: Proyecto de Modificación PRC de Purranque: Total de Área Urbana propuesta

Área Urbana	Área Urbana vigente (Ha)	%	Área Urbana Propuesta (Ha)	%	Incremento Área Urbana (Ha)	%
Purranque	431,5	65,3	708,8	74,9	277,3	96,9
Corte Alto	228,9	34,7	237,6	25,1	8,8	3,1
Total	**660,4**	**100**	**946,4**	**100**	**286,0**	**100**

Fuente: Elaboración propia.

La nueva área urbana de la ciudad de Purranque establece un incremento de 277,3 Ha, alcanzando una superficie total de 708,8 Ha, equivalente al 74,9% del área urbana total. En el caso de Corte Alto el área urbana es ampliada en 8,8 Ha, llegando a 237,6 Ha, correspondiendo al 25,1% del área urbana total.

Del incremento del área urbana, la mayor superficie corresponde a Purranque con un 96,9% del total, seguido por Corte Alto con sólo un 3,1%.

5.2 PROPUESTA DEL PROYECTO DEL PLAN

A continuación se realiza una descripción de la zonificación que son aplicados en la Modificación del Plan Regulador Comunal Purranque, tanto en su propuesta al interior del área urbana establecida en la ciudad del mismo nombre, así como, en el área urbana de la localidad de Corte Alto.

5.2.1. Descripción general de la zonificación.

En el total del área urbana propuesta, se establecen 21 categorías de zonas urbanizables (sin incluir subzonas), agrupadas de acuerdo a los usos de suelo predominante y su localización (zonas mixtas, residenciales, especiales, equipamientos, y de actividades productivas e infraestructura), junto con 4 zonas destinadas a plazas y parques (incluyendo las plazas existentes), 3 tupos de zonas no edificables, 2 áreas de riesgo y 13 Inmuebles de Conservación Histórica. Esta propuesta de zonificación se resume en las siguientes tablas:

A. Propuesta General de Zonificación.

a) Área Urbana (o Urbanizable):

Tipos de zona	Zonas
Zonas Mixtas	- ZM1. Zona Mixta 1 (centro de comercio y servicios) - ZM1A. Subzona Mixta 1A.(subcentro lineal) - ZM2. Zona Mixta 2 (centro fundacional de Purranque) - ZM3. Zona Mixta 3 (áreas mixtas consolidadas) - ZM4. Zona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión)) - ZM4A. Subzona Mixta 4A.(áreas mixtas de expansión ejes viales) - ZM5. Zona Mixta 5 (equipamientos y servicios) - ZM6. Zona Mixta 6 (reconversión sector Estación) - ZM7. Zona Mixta 7 (centro de Corte Alto) - ZM7A. Subzona Mixta 7A (expansión centro de Corte Alto) - ZM8. Zona Mixta 8 (equipamientos y servicios Corte Alto) - ZM8A. Subzona Mixta 8A (equipamientos y servicios Corte Alto Borde Urbano)
Zonas Residenciales	- ZH1. Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes) - ZH2. Zona Residencial 2 (expansión residencial) - ZH3. Zona Residencial 3 (expansión residencial baja densidad) - ZH4. Zona Residencial 4 (expansión residencial Corte Alto) - ZH5. Zona Residencial 5 (expansión residencial Corte Alto, Borde Urbano)
Zonas especiales y de equipamiento	- ZEQ1. Zona de Equipamientos 1 (cementerio). - ZEQ2. Zona de Equipamiento 2

ANTEPROYECTO

Tipos de zona	Zonas
	- ZEQ3. Zona de Equipamiento 3 (equipamiento e infraestructura de transportes) - ZE1. Zona Especial Ferrocarril - ZE2. Zona Especial Aeródromo Corte Alto. - ZE3. Zona Especial de Infraestructura Eléctrica.
Zonas de actividades productivas e infraestructura	- ZAP1. Zona de Actividades Productivas y Equipamientos (centro empresarial) - ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria

b) Parques y Plazas

Tipos de zona	Zonas
Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC)	- EP. Plazas y Parques Plazas y parques existentes (representado en los respectivos Planos de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Purranque), correspondientes a bienes nacionales de uso público de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.30 de la OGUC.
Terrenos destinados a Parques y Plazas	- ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos - ZPARQ. Terrenos destinados a Parque Comunal
Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC)	- ZAV. Zona Uso Área Verde

Áreas restringidas al desarrollo urbano:

c) Áreas de Riesgos

Tipos de área	Zonas
Áreas inundables o potencialmente inundables	- AR1. Zonas inundables o potencialmente inundables.
Áreas propensas a remoción en masa de aluviones o rodados	- AR2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

d) Zonas No Edificables

Tipos de zona	Zonas
ZNE1	- Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles.
ZNE2	- Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos. Líneas de Alta Tensión
ZNE3	- Áreas en que se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones del Aeródromo Corte Alto

Áreas de Protección:

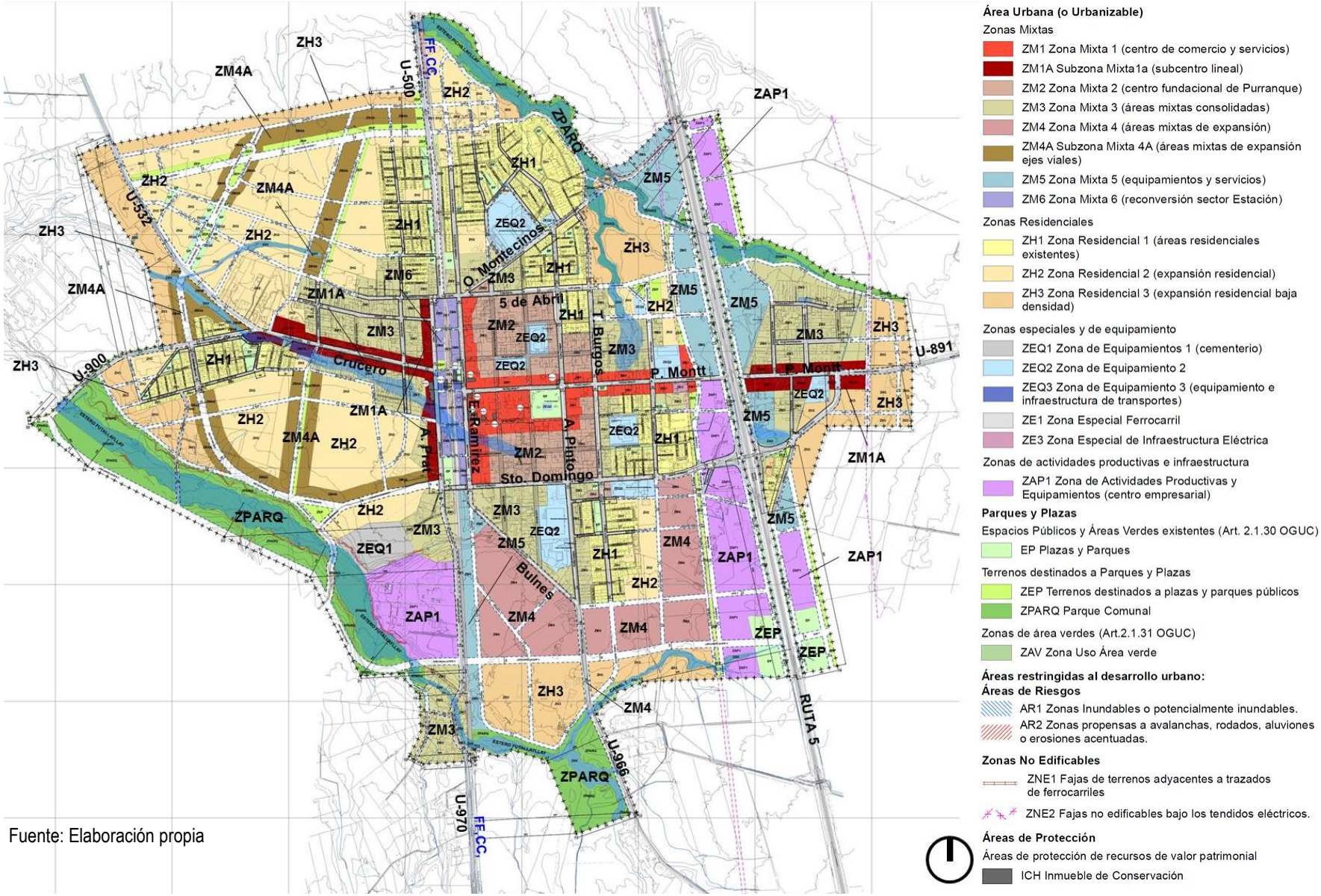
e) Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

ICH	- Inmueble de Conservación Histórica

En las siguientes figuras se presentan las propuestas de zonificación en las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto:

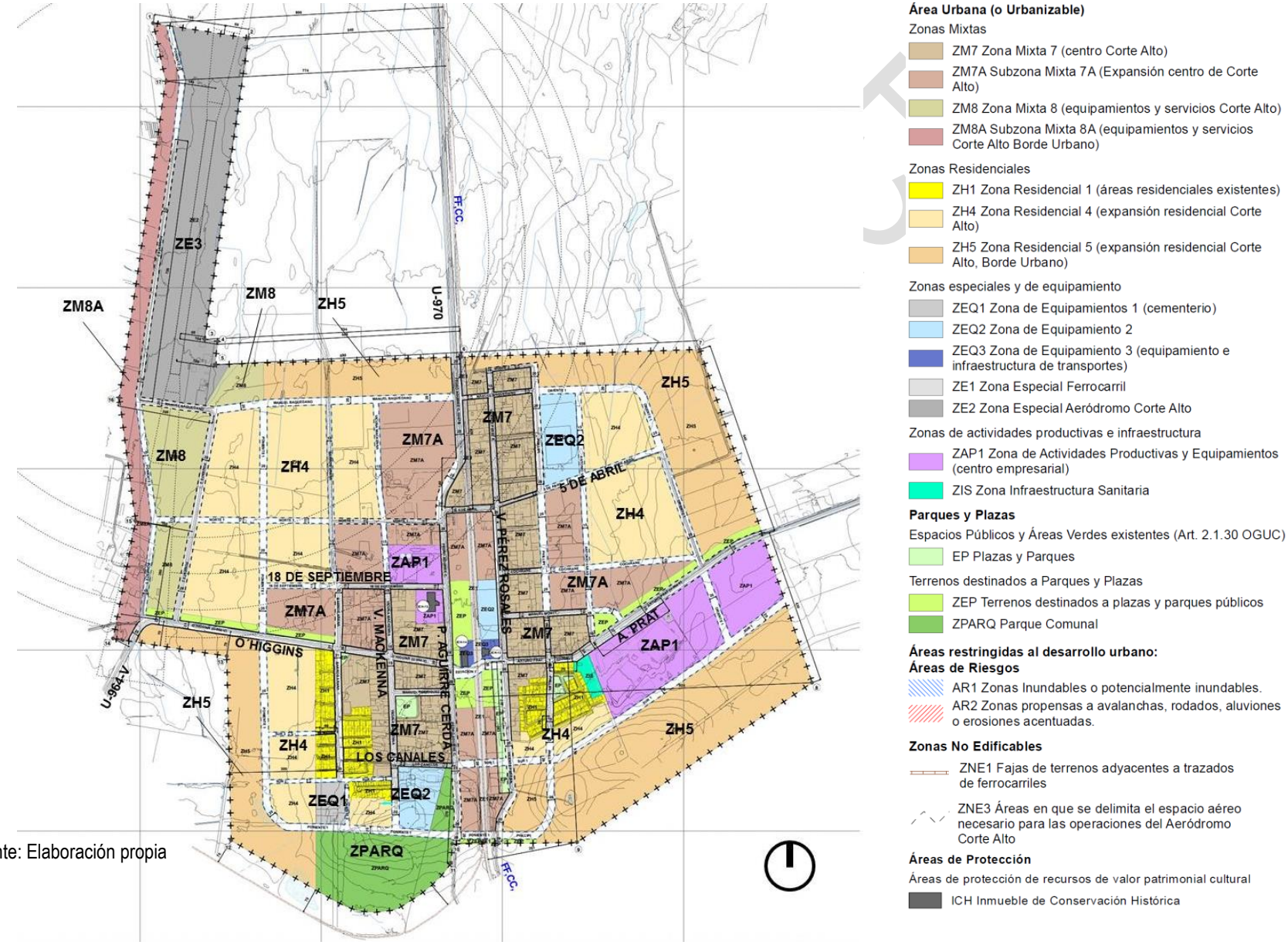
ANTEPROYECTO

FIGURA Nº 5-3: Esquema de Zonificación Área Urbana de Purranque



Fuente: Elaboración propia

FIGURA Nº 5-4: Esquema de Zonificación Área Urbana de Corte Alto



Fuente: Elaboración propia

B. Descripción General de la Zonificación en el Área Urbana de Purranque

En el interior del área urbana propuesta en Purranque se definen 19 tipos de zonas (sin incluir subzonas), las que se dividen en zonas mixtas, zonas residenciales, zonas de equipamientos, zonas especiales y de equipamientos, zonas de actividades productivas e infraestructura y áreas de parques y plazas, junto con las áreas restringidas al desarrollo urbano y zonas de protección.

CUADRO Nº 5-5: Resumen de superficies por zonas en área urbana de Purranque

Categoría de zona		Zonas		Sup. Ha	%
		Sigla	Nombre		
Área Urbana (o Urbanizable)	**Zonas de Mixtas**	ZM1	Zona Mixta 1 (centro de comercio y servicios)	15,6	2,2
		ZM1A	Subzona Mixta 1A (subcentro lineal)	11,9	1,7
		ZM2	Zona Mixta 2 (centro fundacional de Purranque)	22,8	3,2
		ZM3	Zona Mixta 3 (áreas mixtas consolidadas)	69,1	9,7
		ZM4	Zona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión)	33,5	4,7
		ZM4A	Subzona Mixta 4A (áreas mixtas de expansión ejes viales)	23,9	3,4
		ZM5	Zona Mixta 5 (equipamientos y servicios)	24,5	3,5
		ZM6	Zona Mixta 6 (reconversión sector Estación)	4,4	0,6
			Sub-Total	***205,7***	***29,0***
	Zonas Residenciales	ZH1	Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes)	58,4	8,2
		ZH2	Zona Residencial 2 (expansión residencial)	90,3	12,7
		ZH3	Zona Residencial 3 (expansión residencial de baja densidad)	62,9	8,9
			Sub-Total	***211,5***	***29,8***
	Zonas Especiales y de Equipamientos	ZEQ1	Zona de Equipamientos 1 (Cementerio)	4,8	0,7
		ZEQ2	Zona de Equipamientos 2	17,0	2,4
		ZEQ3	Zona de Equipamientos 3	0,4	0,1
		ZE1	Zona Especial Ferrocarril	6,2	0,9
		ZE3	Zona Especial Infraestructura Electrica	0,3	0,04
			Sub-Total	***28,6***	***4,0***
	Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura	ZAP1	Zona de Actividades Productivas	39,8	5,6
			Sub-Total	***39,8***	***5,6***
Parques y plazas	**Zonas de espacios públicos y áreas verdes existentes (Art. 2.1.30 de la OGUC)**	EP	Plaza y Parques	12,5	1,8
	Terrenos destinados a plazas y parques	ZEP	Terrenos destinados a plazas y parques	14,1	2,0
		ZPARQ	Terrenos destinados a Parque Comunal	60,6	8,6
	Zonas de áreas verdes (Art. 2.1.31 de la OGUC)	ZAV	Zona Uso Área Verde	9,7	1,4
			Sub-Total	***97,0***	***13,7***
			Sup. Total de Zonas	**582,7**	**82,2**
			Sup. Vialidad Estructurante	**126,1**	**17,8**
			Área Urbana Propuesta	**708,8**	**100,0**

Fuente: Elaboración propia.

APROBADO

Como muestra el cuadro anterior, dentro del área urbana propuesta para Purranque de **708,8 Ha**, las zonas que admiten usos residenciales, es decir, zonas mixtas (ZM1, ZM1A, ZM2, ZM3, ZM4 y ZM4A) y zonas residenciales (ZH1, ZH2 y ZH3), ocupan un total de 388,3 Ha, que equivale a un 54,8% del área urbana.

En conjunto las zonas mixtas (incluyendo las zonas que no admiten usos residenciales) ocupan 205,7 Ha que representa el 29% del área urbana. En tanto, las zonas residenciales alcanzan a las 211,5 Ha, que corresponde al 29,8% del área urbana.

Las zonas especiales y de equipamientos alcanzan a las 28,6 Ha, equivalente al 4% del área urbana. En tanto, las zonas de actividades productivas y de infraestructura llegan a las 39,8 Ha, que corresponde al 5,6% del área urbana.

En el caso de las zonas de parques y plazas, abarcan en conjunto un total de 97 Ha, que es equivalente al 13,7% del área urbana. De estas, las plazas y parques existentes (EP) llegan a 12,5 Ha (1,8%), mientras que los terrenos destinados a este tipo de usos de suelo por parte del presente Plan (zona ZEP), llegan a 14,1 Ha (2%). En tanto, las zonas destinadas a parque comunal (ZPARQ), emplazadas a lo largo del cauce de los esteros Futallaillay y Pichillaillay abarcan una superficie de 60,6 Ha, que representa el 8,6% del área urbana. En el caso de las zonas de uso de área verde (ZAV), establecidas como complemento de las áreas de riesgos definidas por el Plan, alcanzan una superficie de 9,7 Ha, que representan un 1,4% del área urbana propuesta.

En síntesis, en cuanto al crecimiento urbano futuro de Purranque resulta relevante considerar que en la propuesta de zonificación del Plan, que el 54,8% de su área urbana está orientada al desarrollo de usos residenciales, en las cuales se incluyen las áreas consolidadas de la ciudad. En este sentido, si bien el Plan establece una ampliación del límite urbano de 277,3 Ha, la superficie total urbana presenta un 45,2% orientada al desarrollo de usos no residenciales, donde un 13,7% corresponde a usos de áreas verdes y espacio público, asociado no sólo al reconocimiento de las áreas de este tipo presentes en su interior, sino también al objetivo de planificación de preservar el entorno natural del emplazamiento de la ciudad, incluyendo los esteros Futallaillay y Pichillaillay, junto con otros cauces presentes en el área urbana, buscando consolidar un nuevo sistema de áreas verdes para Purranque.

C. Descripción General de la Zonificación en el Área Urbana de Corte Alto

En el área urbana de Corte Alto se definen en su interior 15 tipos de zonas (sin incluir subzonas), que se dividen en zonas mixtas, zonas residenciales, zonas especiales y de equipamientos, zonas de actividades productivas e infraestructura y áreas de parques de plazas, junto con las áreas restringidas al desarrollo urbano y zonas de protección.

En el interior del área urbana propuesta de 237,6 Ha, las zonas que admiten usos residenciales (ZM7, ZM7A, ZH1, ZH2 y ZH3) ocupan un total de 135,1 Ha equivalente al 56,8% del área urbana.

Las zonas mixtas en total (incluyendo las zonas que no admiten usos residenciales) alcanzan a las 58,9 Ha que representa el 24,8% del área urbana, mientras que las zonas residenciales llegan a 91,4 Ha, equivalente al 38,5% (ver siguiente cuadro).

ANTEPROYECTO

CUADRO Nº 5-6: Resumen de superficies por zonas en área urbana de Corte Alto

Categoría de zona		Zonas		Sup. Ha	%
		Sigla	Nombre		
Area Urbana (o Urbanizable)	**Zonas de Mixtas**	ZM7	Zona Mixta 7 (Centro Corte Alto)	20,2	8,5
		ZM7A	Subzona Mixta 7A (expansión centro de Corte Alto)	23,4	9,9
		ZM8	Zona Mixta 8 (equipamientos y servicios Corte Alto)	7,7	3,2
		ZM8A	Subzona Mixta 8A (equipamientos y servicios Corte Alto Borde Urbano)	7,5	3,2
			Sub-Total	***58,9***	***24,8***
	Zonas Residenciales	ZH1	Zona Residencial 1	6,3	2,7
		ZH4	Zona Residencial 4	39,7	16,7
		ZH5	Zona Residencial 5	45,4	19,1
			Sub-Total	***91,4***	***38,5***
	Zonas Especiales y de Equipamientos	ZEQ1	Zona de Equipamientos 1 (Cementerio)	0,9	0,4
		ZEQ2	Zona de Equipamientos 2	5,1	2,2
		ZEQ3	Zona de Equipamientos 3	0,5	0,2
		ZE1	Zona Especial Ferrocarril	2,3	1,0
		ZE2	Zona Especial Aeródromo Corte Alto	16,9	7,1
			Sub-Total	***25,8***	***10,9***
	Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura	ZAP1	Zona de Actividades Productivas	12,7	5,3
		ZIS	Zona Infraestructura Sanitaria	0,5	0,2
			Sub-Total	***13,2***	***5,5***
Parques y plazas	**Zonas de espacios públicos y áreas verdes existentes (Art. 2.1.30 de la OGUC)**	EP	Plaza y Parques	1,3	0,6
	Terrenos destinados a plazas y parques	ZEP	Terrenos destinados a plazas y parques	4,1	1,7
		ZPARQ	Terrenos destinados a Parque Comunal	7,5	3,1
			Sub-Total	***12,9***	***5,4***
			Sup. Total de Zonas	**202,3**	**85,1**
			Sup. Vialidad Estructurante	**35,4**	**14,9**
			Área Urbana Propuesta	**237,6**	**100,0**

Fuente: Elaboración propia.

Las zonas especiales y de equipamientos ocupan 25,8 Ha dentro de la propuesta del Plan, con un 10,9% del área urbana. En tanto, las zonas de actividades productivas e infraestructura llegan a 13,2 Ha que corresponde a un 5,5% del área urbana.

En relación a las áreas orientadas a usos de áreas verdes y espacios públicos (parques y plazas), éstas ocupan 12,9 Ha en conjunto, equivalente a un 5,4% del área urbana. De estas, 1,3 Ha corresponde a las plazas existentes (EP), mientras que 4,1 Ha se relacionan con nuevas plazas y parques (ZEP) establecidos por el presente Plan, que en conjunto llegan al 2,3% del área urbana. En el extremo sur de Corte Alto se establece como zona de parque comunal (ZPARQ), el terreno municipal presente en el sector, manteniendo la condición normativa actual del predio, definido como área verde por parte del Plan Regulador Comunal de Purranque de 1967. Es zona ocupan una superficie de 7,5 Ha, que equivale al 3,1% del área urbana.

ANTEPROYECTO

5.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTO NORMATIVOS

En relación al detalle de cada una de las zonas y sus normas establecidas por el presente Plan, junto con su propuesta de vialidad estructurante y límite urbano, son detalladas en la Ordenanza y Planos que forman parte del expediente del Plan Regulador Comunal, junto a la presente Memoria. No obstante, la descripción general de cada uno de los tipos de zonas, además de sus lineamientos normativos, son presentados a continuación:

5.3.1. Zonas Urbanas o Urbanizables.

5.3.1.1. Zonas Mixtas:

Las zonas mixtas corresponden, en términos generales, las áreas establecidas por un Plan Regulador Comunal, que buscan reconocer, o bien, proponer sectores que alberguen una mayor diversidad e intensidad de tipos de usos de suelo, en complemento a las áreas de predominio residencial. Por lo anterior, se trata de establecer condiciones que admitan el complemento de actividades en un territorio determinado, con usos predominantes de equipamientos (actividades comerciales, de servicios, y otros tipos), e igual o menor grado en cuanto a viviendas.

El territorio del presente Plan se definen ocho tipos de zonas mixtas, que se distribuyen en Purranque y Corte Alto, las que corresponde a las siguientes:

- *ZM1. Zona Mixta 1 (centro de comercio y servicios)*
  Esta zona se encuentra establecida en el sector central de la ciudad de Purranque, a lo largo de las calles Pedro Montt (entre las calles Eleuterio Ramírez y la nueva Oriente 5) y 21 de Mayo (entre las calles Eleuterio Ramírez y Aníbal Pinto, aproximadamente), incluyendo a su vez, los bordes de la Plaza de Armas. Además se incorpora dentro de esta zona el costado oriente de la calle Eleuterio Ramírez, entre aproximadamente 5 de Abril y Santo Domingo.

  Esta zona persigue orientar y consolidar el desarrollo urbano de las principales vías que estructuran el centro de la ciudad, entre el sector de la Estación de Purranque y la Plaza de Armas, reconociendo su condición de centro de equipamientos comerciales y de servicios. Además se busca preservar al interior de esta zona las construcciones con carácter patrimonial (bajo la categoría de Inmuebles de Conservación Histórica, los que se presentan más adelante en el presente capítulo).

  Los objetivos anteriores se ven reflejados en el planteamiento normativo de la zona, donde se persigue admitir usos principalmente de equipamientos comerciales y de servicios, junto con usos residenciales, además de prohibir las actividades productivas.

  En la misma línea de lo anterior, son complementadas las disposiciones del Plan Regulador Comunal vigente, permitiendo edificaciones con un límite de altura de hasta 14 metros (4 pisos)[15]. Por otro lado, en relación al sistema de agrupamiento, se admite el de tipo continuo y aislado sobre la edificación continua. En el caso del tipo continuo es restringida su altura máxima a 10,5 metros (3 pisos), con el fin de mantener la imagen urbana presente en la actualidad, Junto a lo anterior, se da la posibilidad de implementar construcciones de tipo aislado sobre esta continuidad, hasta completar la altura máxima de 14 metros (es decir, agregar un piso adicional de tipo aislado).

[15] En relación a la aplicación de las normas de altura máxima de edificación, se considera que las construcciones no deben sobrepasar la altura en metros establecidas por el Plan, además de cumplir una cantidad máxima de pisos. Para efectos de aplicación de la norma, se considera un promedio de altura de 3.5 metros por piso de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.23 de la OGUC. No obstante lo anterior, las edificaciones pueden desarrollar alturas por piso inferiores o superiores a esta medida, pero no podrán superar el máximo de pisos fijados en la zona y su altura máxima en pisos.

ANTEPROYECTO

En relación a la subdivisión predial minina admitida, se establece un tamaño de 300 m2, que es concordante con los predios existentes de menor superficie presentes en el sector. Sobre este predio se admite una ocupación en primer piso hasta un 80% de su superficie, sobre el que se pueden edificar hasta 1,6 veces la superficie de dicho terreno. Junto a lo anterior, se establece una densidad de 160 Hab/Ha (equivalente a 40 viviendas por hectárea, considerando una tasa de ocupación de 4 personas por vivienda, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.22 de la OGUC[16]), lo que junto con las otras normas establecidas en la zona, persiguen contribuir y favorecer la consolidación de los terrenos en el área central.

- *ZM1A. Subzona Mixta 1A.(subcentro lineal)*
  Este tipo de subzona es definida a lo largo de la calle Arturo Prat (al poniente de la manzana de la Estación de Purranque), en calle Crucero (entre Arturo Prart y la ruta U-532) y en los costados de la calle Pedro Montt en el sector de la población Carrasco, al oriente de la Ruta 5 Sur.

  Esta subzona persigue orientar el proceso de consolidación urbana frente al sector de la Estación de Purranque, Crucero y Pedro Montt, con el fin de constituir corredores de equipamientos y servicios frente a estas vías, aprovechando las condiciones de accesibilidad. De este modo se admiten usos residenciales y de equipamientos, además de infraestructura de transportes, con la prohibición de usos de actividades productivas.

  En el caso de las normas de edificación, se persigue consolidar una nueva imagen urbana hacia los corredores viales y el frente de la Estación, estableciendo un sistema de agrupamiento continuo y edificación aislada sobre esta continuidad. Para lo anterior se permite un aumento de la altura máxima hasta 17,5 metros (5 pisos), pero se restringe la edificación continua hasta 7 metros (2 pisos), sobre la cual es factible la edificación del tipo aislado, hasta completar la altura máxima de 17,5 metros.

  Se establece una subdivisión predial mínima de 300 m2, sobre la que es posible la ocupación en primero piso de hasta un 60% del terreno para usos residenciales, la que aumenta a un 80% para usos de equipamiento. En relación a la constructibilidad es equivalente hasta 1,6 veces el tamaño del predio.

  Para favorecer el desarrollo residencial se establece una densidad bruta máxima de 360 Hab/Ha (equivalente a 90 viviendas por hectárea), orientada el desarrollo de viviendas colectivas, aunque también permite el desarrollo de viviendas unifamiliares.

- *ZM2. Zona Mixta 2 (centro fundacional de Purranque)*
  Este tipo de zona es definido como complemento de la zona ZM1, en el interior del área central de la ciudad de Purranque, que corresponde a su sector fundacional, dominado por una trama regular de calles que determinan manzanas de aproximadamente 120 metros de ancho y de largo. Esta zona se inscribe aproximadamente al interior de un área determinada por las calles Eleuterio Ramírez, 5 de Abril, Circunvalación y Santo Domingo.

  Esta zona persigue orientar y consolidar el desarrollo urbano del sector central de Purranque, procurando mantener su rol de prestador de servicios (zona ZM1 anterior) y su actual orientación residencial, favoreciendo la ocupación de terrenos subutilizados presentes en el sector, junto con preservar al interior del área las construcciones con carácter patrimonial.

[16] Artículo 2.1.22 de la OGUC. **"**Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.
El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial."

ANTEPROYECTO

En esta zona se admiten usos residenciales y de equipamientos, siendo estos últimos orientados principalmente a los tipos de comercio y servicio, junto con la prohibición de usos de actividades productivas.

Al igual que la zona anterior, se persigue regular el desarrollo de construcciones que puedan afectar su imagen urbana, permitiendo edificaciones de mayor densidad pero con un límite de altura de 14 metros (4 pisos). Estas pueden ser de tipo aisladas, pareadas y continuas para usos residenciales, pero en el caso de las edificaciones de tipo continuo sólo pueden llegar hasta los 7 metros (2 pisos). Se admite una subdivisión predial mínima de 400 m2, con una ocupación de suelo en primer piso de no más del 80% del predio. Sobre este predio se pueden edificar hasta 1,6 veces la superficie de dicho terreno, que favorece los usos residenciales principalmente, lo que se ve reforzado con la densidad bruta máxima, que llega a los 260 Hab/Ha (65 viviendas por hectárea).

- *ZM3. Zona Mixta 3 (áreas mixtas consolidadas)*

El área contigua al centro de Purranque es incluida como parte de esta zona mixta, reconociendo las áreas consolidadas y semi-consolidadas desde el punto de vista urbano, presentes en este borde de la ciudad. Su objetivo principal es actuar como un área de transición entre el sector central con respecto a las zonas preferentemente residenciales. También se incluye dentro de esta zona el sector de Carrasco y el localizado en el acceso sur de la ciudad camino a Corte Alto (Arturo Prat (Ruta U-970)), al oriente y al sur del área urbana propuesta, respectivamente.

En esta zona se persigue admitir usos de suelo similares a las de la zona ZM2, del tipo residencial y de equipamientos, pero permitiendo usos de actividades productivas de tipo taller y almacenamiento inofensivos, junto con infraestructura de transportes y sanitaria.

En relación a las normas asociadas a las edificaciones, se establece una altura máxima de hasta 10,5 metros (3 pisos), asociado a un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo (este último sólo puede alcanzar una altura máxima de 7 metros). En el caso de las actividades productivas, estas sólo pueden ser de tipo aislado y con una altura máxima de 7 metros (2 pisos). Se establece una superficie predial mínima de 120 m2, con una ocupación en primer piso que no supera el 60% del terreno y con una constructibilidad de 1,8 veces el mismo predio para usos residenciales y de equipamientos. En el caso de los usos de actividades productivas, se admite una ocupación de hasta el 50% del tamaño del predio y una constructibilidad igual a dicha superficie.

Se persigue además aumentar la utilización de suelo de este sector para usos residenciales, lo que explica el tamaño predial y la densidad bruta máxima, que no supera los 200 Hab/Ha (equivalente a 50 viviendas por hectárea).

- *ZM4. Zona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión)*

Este tipo de zona es definida en sector sur de la ciudad de Purranque, correspondiendo a su principal área de expansión urbana. Este sector fue establecido como urbano por parte del PRC vigente en 1967, presentando el territorio urbano con mayor disponibilidad de suelo para el crecimiento de Purranque. Con el fin de favorecer el desarrollo de esta parte de la ciudad, se plantean condiciones normativas que buscan favorecer el desarrollo residencial, como las alturas, densidades y condiciones de constructibilidad.

Se admiten en esta zona usos residenciales y de equipamientos, principalmente, prohibiendo las actividades productivas.

Se plantea en el caso de los usos residenciales condiciones normativas que den la posibilidad de generar una mayor intensidad de utilización del suelo, con una altura máxima de 28 metros (8 pisos) y una densidad máxima de 600 Hab/Ha (150 viviendas por hectárea). Estas condiciones favorecen el desarrollo de viviendas colectivas (edificios de altura controlada de 8 pisos), como también la

ANTEPROYECTO

implementación de viviendas en extensión con una subdivisión de 500 m2 (salvo por la aplicación del artículo 6.1.8 de la OGUC que permiten disminuir esta superficie para viviendas económicas).

Se admite un sistema de agrupamiento aislado y pareado. En el caso de los usos de equipamientos, se establece una altura máxima de hasta 14 metros (4 pisos). La constructibilidad favorece los usos residenciales, admitiendo hasta 2,4 veces el tamaño del predio, mientras que los usos de equipamiento llega a 1,6 veces dicho terreno.

- *ZM4A. Subzona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión ejes viales)*
  Este tipo de zona es definido a lo largo de los principales corredores viales planteados por el Plan, teniendo como objetivo propiciar la consolidación de nuevas centralidades (sub-centros) al interior del área urbana, que puedan proveer de equipamientos y servicios en las áreas de expansión residencial hacia el poniente de Purranque.

  Se admiten en esta zona usos residenciales y de equipamientos, principalmente, prohibiendo las actividades productivas.

  A lo largo de los principales corredores viales incluidos dentro de esta zona mixta, se plantea en el caso de los usos residenciales condiciones normativas que dan la posibilidad de generar una mayor intensidad de utilización del suelo respecto a sus zonas residenciales contiguas, con una altura máxima de 21 metros (6 pisos) y una densidad máxima de 500 Hab/Ha (125 viviendas por hectárea). Estas condiciones favorecen el desarrollo de viviendas colectivas, pero no excluyen la implmentación de viviendas en extensión o unifamiliares (casas), con una subdivisión predial mínima de 250 m2 (salvo por la aplicación del artículo 6.1.8 de la OGUC que permiten disminuir esta superficie para viviendas económicas).

  Se admite un sistema de agrupamiento aislado y pareado. En el caso de los usos de equipamiento, la altura máxima es de 14 metros (4 pisos). La constructibilidad favorece los usos residenciales, admitiendo hasta 2,4 veces el tamaño del predio, mientras que los usos de equipamiento llega a 1,6 veces dicho terreno.

- *ZM5. Zona Mixta 5 (equipamientos y servicios)*
  En las áreas de expansión urbana planteadas en los bordes de la Ruta 5 Sur, se plantea la definición de una zona de usos mixtos, orientada a la consolidación de equipamientos y actividades productivas inofensivas, que se ven favorecidas por accesibilidad que le otorga este corredor vial. Junto a lo anterior, se persigue contribuir a la ocupación de los terrenos contiguos a la ruta, que en la actualidad presentan un predominio de sitios eriazos o subutilizados, que afectan la imagen urbana de Purranque hacia este corredor. Este tipo de zona es también planteada a lo largo de la línea del ferrocarril, al oriente de su trazado y al sur de la calle Santo Domingo.

  En esta zona se admiten usos de equipamientos en todas sus clases, además de actividades productivas inofensivas, de tipo taller y almacenamiento, prohibiendo los usos residenciales, salvo los orientados a hospedaje.

  Las normas urbanísticas de edificación persiguen facilitar la localización de mayores construcciones asociadas a la ruta. Por lo anterior, se establece una altura máxima de hasta 17,5 metros (5 pisos), con una subdivisión predial mínima de 1.000 m2 y una constructibilidad de hasta 2.4 veces dicho predio, pero admitiendo sólo la implementación de construcciones de tipo aislado y pareado para usos de equipamiento y residencial (hospedaje), mientras que el resto de los usos de suelo se admite un sistema de agrupamiento aislado.

- *ZM6. Zona Mixta 6 (reconversión sector Estación)*
  Este tipo de zona es planteada en el interior de la manzana donde se emplaza la Estación de

ANTEPROYECTO

Purranque, determinada por las calles Arturo Prat, 5 de Abril, Eleuterio Ramírez y Santo Domingo. El objetivo de esta zona es orientar el proceso de reconversión urbana de los terrenos asociados a la Estación, consolidando su rol de prestadora de equipamientos, principalmente comerciales, culturales y de servicios, junto con mantener su condición tradicional como área de intercambio de modos de transporte. Esto último se relaciona con la presencia de la Estación de Purranque y su relación con las redes de transporte local presentes en la ciudad. Además se persigue mejorar la imagen urbana del sector, reconociendo las áreas verdes y espacios públicos existentes (incluyendo pasajes y calles establecidas por el plano de loteo de la manzana de la Estación), integrándolas con el resto de la ciudad, especialmente con su centro.

Para lo anterior, se admiten usos de equipamientos y de infraestructura de transporte, que actúen en conjunto con la presencia de espacios públicos y áreas verdes, junto con la prohibición de usos residenciales y de actividades productivas.

En relación a las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 800 m2, sobre la que es posible el desarrollo de construcciones aisladas y pareadas, de hasta 17,5 metros de altura (5 pisos) en el caso de usos de equipamiento. En relación a la ocupación del primer piso, es factible el desarrollo de hasta el 60% del predio, mientras que la constructibilidad puede llegar hasta 2,4 veces dicho terreno para los usos de equipamientos.

- *ZM7. Zona Mixta 7 (centro de Corte Alto)*
  En el interior del área urbana de Corte Alto, a través de esta zona son reconocidos los sectores consolidados de la localidad, presentes en ambos costados de la línea del ferrocarril, que presentan una mayor diversidad de usos de suelo.

  Se admiten en esta zona los usos residenciales y de equipamientos, con la prohibición de actividades productivas. En relación a las normas de construcción, se admite una subdivisión predial mínima de 150 m2 y un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos), que considera la diversidad de tipos de edificación presentes en esta zona. Se fija una ocupación de suelo en primer piso de un 80% del predio y una constructibilidad de hasta 1,6 veces este terreno. Con el fin de favorecer el desarrollo residencial, se fija una densidad máxima de 160 Hab/Ha (40 viviendas por hectárea).

  - *ZM7A. Subzona Mixta 7A (expansión centro de Corte Alto)*
    Esta tipo de subzona actúa en complemento a la zona ZM7 en Corte Alto, estableciendo el área de expansión del centro de la localidad hacia los extremos de su actual emplazamiento. Esta subzona también incorpora al sector de la Estación de Corte Alto, manzana determinada por las calles Pedro Aguirre Cerda, 5 de Abril y Vicente Pérez Rosales.

    En ésta subzona se admiten usos residenciales y de equipamientos de las mismas características que la zona ZM7, pero permitiendo además usos de actividades productivas inofensivas del tipo taller y almacenamiento, junto con usos de infraestructura de transportes.

    En relación a las normas de edificación mantiene las disposiciones de la zona ZM7, pero agregando disposiciones específicas sobre usos de actividades productivas y de infraestructura. En el caso de las actividades productivas las construcciones pueden alcanzar hasta los 10,5 metros, mientras que las infraestructuras pueden llegar a los 7 metros, admitiéndose en ambos casos sólo edificaciones del tipo aislado.

- *ZM8. Zona Mixta 8 (equipamientos y servicios Corte Alto)*
  Este tipo de zona mixta es definido al poniente del área urbana de Corte Alto, en el sector aledaño al Aeródromo del mismo nombre. En esta zona sólo se admiten usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas del tipo talleres y almacenamiento, además de infraestructuras. Por la

ANTEPROYECTO

presencia del Aeródromo de Corte Alto, se restringe la altura máxima a 7 metros, con el fin de no afectar su funcionamiento, además de fijar una baja intensidad en la utilización del suelo, con una subdivisión predial mínima de 1.000 m2, sobre el que se pueden desarrollar edificaciones aisladas con una ocupación de suelo y constructibilidad que no puede superar el 50% del terreno.

- *ZM8A. Subzona Mixta 8A (equipamientos y servicios Corte Alto Borde Urbano)*
  Esta subzona actúa como complemento de la zona ZM8 con respecto al Aeródromo de Corte Alto, siendo establecida al poniente del área urbana. Se fijan las mismas exigencias de usos de suelo que la zona anterior, pero con una menor intensidad de utilización del suelo, actuando como un área de transición hacia el sector rural. Se define una subdivisión predial mínima de 2.500 m2, admitiéndose construcciones aisladas de hasta 7 metros de altura, junto con una ocupación de suelo y constructibilidad de hasta el 20% del terreno.

5.3.1.2. Zonas Residenciales

Este tipo de zonas se presentan como áreas consolidadas o en vías consolidación (propuestas por el Plan), orientadas al desarrollo de usos residenciales principalmente, del tipo vivienda, combinados en menor grado con equipamiento básicos (educación, salud, seguridad y comercial, entre otros) y actividades productivas compatibles con el uso residencial (en casos puntuales). En el presente Plan se establecen las siguientes zonas residenciales:

- *ZH1. Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes)*
  Esta primera zona preferentemente residencial incorpora las urbanizaciones y loteos residenciales existentes en la ciudad Purranque, incluyendo el sector de Carrasco y de La Colmena, además de las áreas de éste tipo presentes en el interior del área urbana de Corte Alto. Su objetivo es reconocer y regular las características actuales de estos conjuntos residenciales, preservando su condición residencial y admitiendo el desarrollo de equipamientos complementarios para su funcionamiento. En concordancia con lo anterior, se admiten en esta zona usos residenciales, además de equipamientos, junto con la prohibición de usos de actividades productivas.

  En el caso de las disposiciones de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 100 m2 y una densidad máxima de 220 Hab/Ha (equivalente a 55 viviendas por hectárea). Junto a lo anterior, se admiten edificaciones de tipo aislado, pareado y continuo, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos), que reconoce la condición existente de la mayor parte de las urbanizaciones existentes.

- *ZH2. Zona Residencial 2 (expansión residencial)*
  Este tipo de zona residencial es establecido en las áreas previstas por el Plan para el crecimiento de la ciudad de Purranque, principalmente en los extremos norte, surponiente y suroriente de su actual emplazamiento.

  Se persigue con esta zona orientar el proceso de habilitación de los nuevos barrios residenciales en los sectores de ampliación urbana, admitiendo usos que permitan el desarrollo de equipamientos complementarios. De esta forma, se admiten usos residenciales y equipamientos de similares características que la zona ZH-1, pero admitiendo el desarrollo de infraestructura sanitaria.

  En relación a las normas de edificación, se establecen disposiciones similares a las de la zona ZH-1, pero con una altura máxima de edificación de hasta 10,5 metros (3 pisos). Lo anterior, junto con una subdivisión predial mínima de 100 m2 y una densidad de 220 Hab/Ha (equivalente a 55 viviendas por hectárea), persiguen mejorar la disponibilidad y acceso de suelo urbano para acoger el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales, orientado al desarrollo de viviendas en extensión (casas) principalmente.

ANTEPROYECTO

- *ZH3. Zona Residencial 3 (expansión residencial baja densidad)*
  Esta zona residencial es definida en los extremos del área urbana propuesta en Purranque, con el fin de actuar como una franja de transición entre las nuevas áreas residenciales de mayor intensidad de utilización del suelo y el área rural.

  Esta zona admiten usos residenciales y de equipamientos, junto con infraestructura sanitaria. Se establece un menor grado de ocupación de suelo respecto a las zonas residenciales anteriores, con una subdivisión predial mínima de 500 m2 y una densidad bruta máxima de 100 Hab/Ha (25 viviendas por hectárea). Se admite una altura máxima de 7 metros (2 pisos) y un sistema de agrupamiento aislado y pareado, para usos residenciales. En el caso de los usos de equipamientos, se permite una altura máxima de 10,5 metros (3 pisos) con un sistema de agrupamiento aislado.

- *ZH4. Zona Residencial 4 (expansión residencial Corte Alto)*
  Esta zona es definida en forma complementaria a la zona ZH1 en el interior de la localidad de Corte Alto, buscando regular las áreas de expansión residencial planteadas en el interior de su área urbana.

  Se admiten usos residenciales y de equipamientos, junto con usos de infraestructura sanitaria, con la prohibición de usos de actividades productivas. En relación a las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 150 m2, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos) y una sistema de agrupamiento del tipo aislado y pareado, pero que en el caso de los usos de equipamiento puede llegar hasta los 10.5 metros (3 pisos) con el desarrollo de edificaciones aisladas. Junto a lo anterior, se establece una densidad bruta máxima de 160 Hab/Ha (equivalente a 40 viviendas por hectárea), para facilitar la disponibilidad y acceso de suelo urbano para el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales para la localidad.

- *ZH5. Zona Residencial 5 (expansión residencial Corte Alto, Borde Urbano)*
  En la misma localidad de Corte Alto, se define en los bordes norte, oriente y suroriente de su área urbana, una zona residencial que actúa como franja de transición entre los sectores residenciales de mayor densidad y el área rural. Se admiten usos residenciales y de equipamientos, además de infraestructura sanitaria.

  Se permite en esta zona una subdivisión predial mínima de 500 m2, sobre el que se pueden desarrollar construcciones aisladas de hasta 7 metros de altura (2 pisos). Junto a lo anterior se fija una baja densidad de hasta 50 Hab/Ha, que equivale aproximadamente a 12 viviendas por hectárea.

5.3.1.3. Zonas especiales y de equipamiento

Este tipo de zonas corresponden a las destinadas de forma preferente o exclusiva para usos de equipamientos, además de reconocer usos específicos o especiales dentro del territorio del Plan, con el fin de darles orientaciones que escapan a las categorías mixtas, residenciales o de equipamientos o actividades productivas, como es el caso de usos preferentes de infraestructura. En el presente Plan se definen las siguientes zonas de equipamientos y especiales:

- *ZEQ1. Zona de Equipamientos 1 (cementerio).*
  Esta zona tiene como objetivo reconocer los predios que en la actualidad corresponden a Cementerios. En el caso del área urbana propuesta, se reconoce con esta zona al Cementerio Municipal de Purranque y al Cementerio Municipal de Corte Alto.

  Las actividades de estos recintos están reguladas de acuerdo a la normativa vigente (Código Sanitario y Reglamento General de Cementerios), además de las normas y ordenanzas propias de cada cementerio. En este caso, el Plan establece normas urbanísticas dentro de su ámbito de acción, definiendo una subdivisión predial mínima de 1.000 m2, con una altura máxima para las edificaciones de no más de 7 metros.

ANTEPROYECTO

- *ZEQ2. Zona de Equipamiento 2*
  Esta tipo de zonas reconoce los principales terrenos destinados a equipamientos dentro de las localidades de Purranque y Corte Alto, correspondientes a equipamientos deportivos, educacionales, de salud y de servicios.

  En esta zona se persigue admitir usos de equipamientos de todas las clases, que permitan diversificar las posibilidades de utilización de estos terrenos, independientes de sus usos actuales, siempre y cuando, se preserve su sentido de zona de equipamiento. En relación a las normas de edificación, se persigue una subdivisión predial mínima de 500 m2 y un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una altura máxima de 14 metros (4 pisos).

- *ZEQ3. Zona de Equipamiento 3 (equipamiento e infraestructura de transportes)*
  Este tipo de zona persigue regular los terrenos donde se emplazan las estaciones del ferrocarril presentes en la ciudad de Purranque y la localidad de Corte Alto, manteniendo su función dentro del sistema de transporte, además de incluir usos de equipamientos que permitan su utilización como parte de las respectivas áreas urbanas.

  En esta zona junto con admitir usos de infraestructura de transportes, se permiten usos de equipamientos de culto y cultura y de servicios, junto con equipamiento comercial del tipo locales comerciales y restaurantes, con el fin de dar la posibilidad de diversificar la utilización de las Estaciones.

  Se admite una subdivisión predial de 500 m2, sobre la cual se permite el desarrollo de construcciones aisladas, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos), con una ocupación del predio de no más del 60% de su superficie y una constructibilidad de 1,2 veces dicho terreno.

- *ZE1. Zona Especial Ferrocarril*
  Esta zona busca reconocer los terrenos asociados a la línea del ferrocarril que atraviesan las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto, con una baja intensidad de utilización del suelo, como complemento a la Zona No Edificable asociada a la línea del ferrocarril (zona ZNE1 del presente Plan, que se describe más adelante en el presente capitulo).

  En esta zona se admiten principalmente usos de infraestructura de transportes, dando la posibilidad que se desarrollen nuevas estaciones a lo largo del trazado actual del ferrocarril, dentro de las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto. Como complemento se admiten usos de equipamiento comercial, para el funcionamiento de este tipo de estaciones.

  Se establece una subdivisión predial mínima de 1.500 m2, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos), con una ocupación en primer piso y una constructibilidad máxima del 40% del terreno.

- *ZE2. Zona Especial Aeródromo Corte Alto.*
  Con la definición de esta zona especial, se persigue reconocer dentro del Plan el terreno destinado en la actualidad al funcionamiento del Aeródromo de Corte Alto. Se define en esta zona una baja intensidad de utilización del suelo, que admite usos de infraestructura de transportes, además de equipamientos complementarios de servicios y actividades productivas de tipo taller y almacenamiento inofensivos. Esta zona especial es complementaria a la Zona No Edificable ZNE3 del presente Plan (que se describe más adelante en el presente capitulo).

  Se define una subdivisión predial minina de 2.500 m2, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos) y una ocupación de suelo de hasta un 10% del terreno.

ANTEPROYECTO

- *ZE3. Zona Especial de Infraestructura Eléctrica*
  La definición de este tipo de zona especial, persigue reconocer el terreno donde se emplaza la planta de transmisión eléctrica de la ciudad de Purranque, frente a la calle Pedro Montt. En esta zona se admiten usos de infraestructura energética, además de equipamientos de servicios, con una subdivisión predial mínima de 1.000 m2, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos) y una ocupación de hasta un 20% del terreno.

5.3.1.4. Zonas de actividades productivas e infraestructura

Dentro de esta categoría se definen zonas orientadas al desarrollo de actividades productivas, como su vez, se reconocen recintos existentes destinados a usos de infraestructura. En el presente Plan se establecen las siguientes zonas de éste tipo:

- *ZAP1. Zona de Actividades Productivas y Equipamientos (centro empresarial)*
  Esta zona es definida en las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto, reconociendo los sectores que presentan en la actualidad presencia de actividades productivas de tipo industrial, además de definir áreas para su expansión y consolidación, debidamente separadas de los sectores residenciales de ambas localidades. Se persigue con la definición de esta zona, generar las condiciones urbanísticas que permitan consolidar barrios empresariales dentro de la propuesta del Plan.

  Esta zona ésta orientada principalmente desarrollo de actividades productivas del tipo inofensivo y molesto, incluyendo industrias, talleres y almacenamiento, además de usos de infraestructura y equipamientos, junto con prohibir el desarrollo de usos residenciales en su interior, para evitar incompatibilidad con el uso de actividades productivas.

  Se admite una subdivisión predial mínima de 1.500 m2, permitiendo construcciones de hasta 17,5 metros de altura (5 pisos), con edificaciones de tipo aisladas exclusivamente. La ocupación del predio es de hasta un 60% y una constructibilidad de hasta 1.2 veces el tamaño predial, para usos de actividades productivas y de equipamiento.

- *ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria*
  Se reconocen como parte de la zona ZIS los recintos donde se emplazan las obras de infraestructura sanitaria existente, localizadas al interior del área urbana propuesta por el Plan. En esta zona se admiten principalmente usos de infraestructura de este tipo, correspondientes a plantas de agua potable y plantas de tratamiento de aguas servidas y aguas lluvias.

  Las normas propuestas en la zona, apuntan una baja intensidad en la ocupación del suelo, con una subdivisión predial mínima de 500 m2, admitiendo el desarrollo de construcciones aisladas, con una altura máxima de 7 metros, con una ocupación del predio y una constructibilidad de hasta el 50% del terreno.

5.3.2. Parques y plazas.

En esta categoría se incluyen los terrenos que en la actualidad se encuentran ocupados por áreas verdes de plazas y parques en la actualidad, además de aquellos terrenos que son destinados a este tipo de usos de suelo.

5.3.2.1. Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC)

- *EP. Plazas y Parques*
  En esta categoría se reconocen las plazas y áreas verdes existentes dentro del área urbana propuesta por el Plan, en su calidad de bienes nacionales de uso público (BNUP), de acuerdo a lo establecido

ANTEPROYECTO

por el artículo 2.1.30 de la OGUC.

5.3.2.2. Terrenos destinados a plazas y parques:

- *ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos*
  Mediante esta zona se identifican aquellos terrenos destinados por el presente Plan a plazas y parques, acogidos a las disposiciones sobre declaratorias de utilidad pública (DUP) del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

  Junto con establecer nuevas áreas destinadas a plazas y parques, se incluyen dentro de esta categoría las áreas de borde de esteros, vinculados con áreas propensas a inundaciones o desbordes, además de los sectores propensos a deslizamientos, ambos determinados como áreas de riesgos de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC, como complemento a las zonas de Usos de Área Verde (ZAV), establecidas en estos cauces.

- *ZPARQ. Terrenos destinados a Parque Comunal*
  Esta zona se identifica a los terrenos destinados a parques comunales al interior del área urbana propuesta, acogidos a las disposiciones sobre declaratorias de utilidad pública (DUP) del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Los parques propuestos corresponden a los siguientes:

Código	Nombre	Área Urbana
ZPARQ	Parque Comunal Estero Futallaillay	Purranque
ZPARQ	Parque Comunal Estero Pichillaillay	Purranque
ZPARQ	Parque Comunal Sur	Corte Alto

  Los dos primeros parques son definidos a lo largo de los cauces de los esteros Futallaillay y Pichillayllay, conformando dos sistemas de áreas verdes localizados en los extremos del área urbana propuesta en Purranque. Como parte de esta zona es incluido dentro del Parque Comunal Estero Futallaillay el área verde establecida por el PRC de Purranque de 1967 en el extremo sur del área urbana (frente a la prolongación de Aníbal Pinto, camino U-966).

  El tercer parque propuesto en el extremo sur de Corte Alto, reconoce el área verde establecida por el PRC de Purranque de 1967 al interior de esta localidad.

5.3.2.3. Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC)

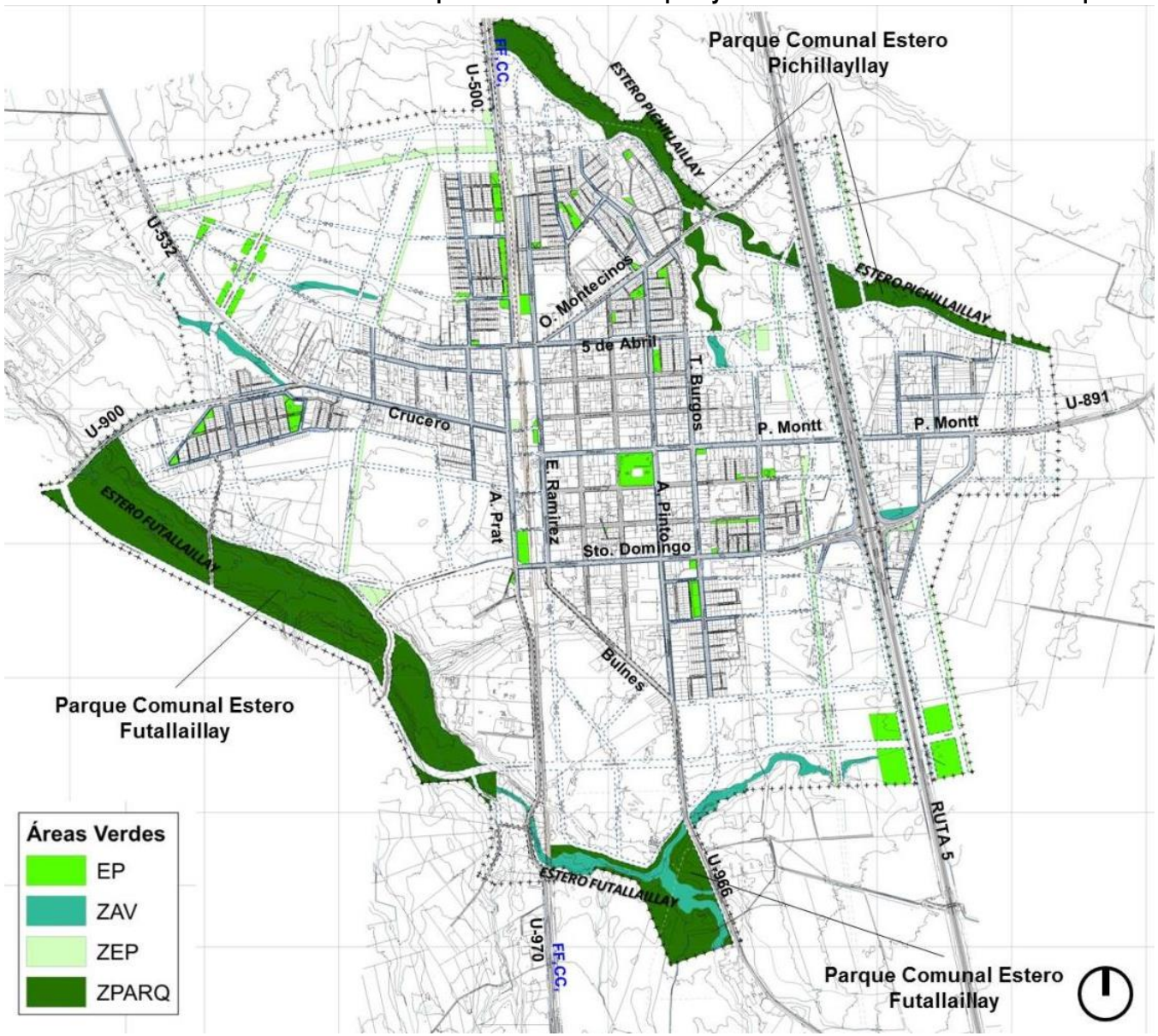
- *ZAV. Zona Uso Área Verde*
  Esta zona está orientada al desarrollo de usos de área verde y usos de equipamientos complementarios, de acuerdo a la aplicación del artículo 2.1.31 de la OGUC. Es establecida como complemento de las áreas de riesgos relacionadas con cauces y quebradas dentro del área urbana propuesta.

5.3.2.4. Localización del sistema de áreas verdes del Plan.

En los siguientes esquemas se resume la distribución de las zonas de parques y plazas en el área urbana de Purranque.

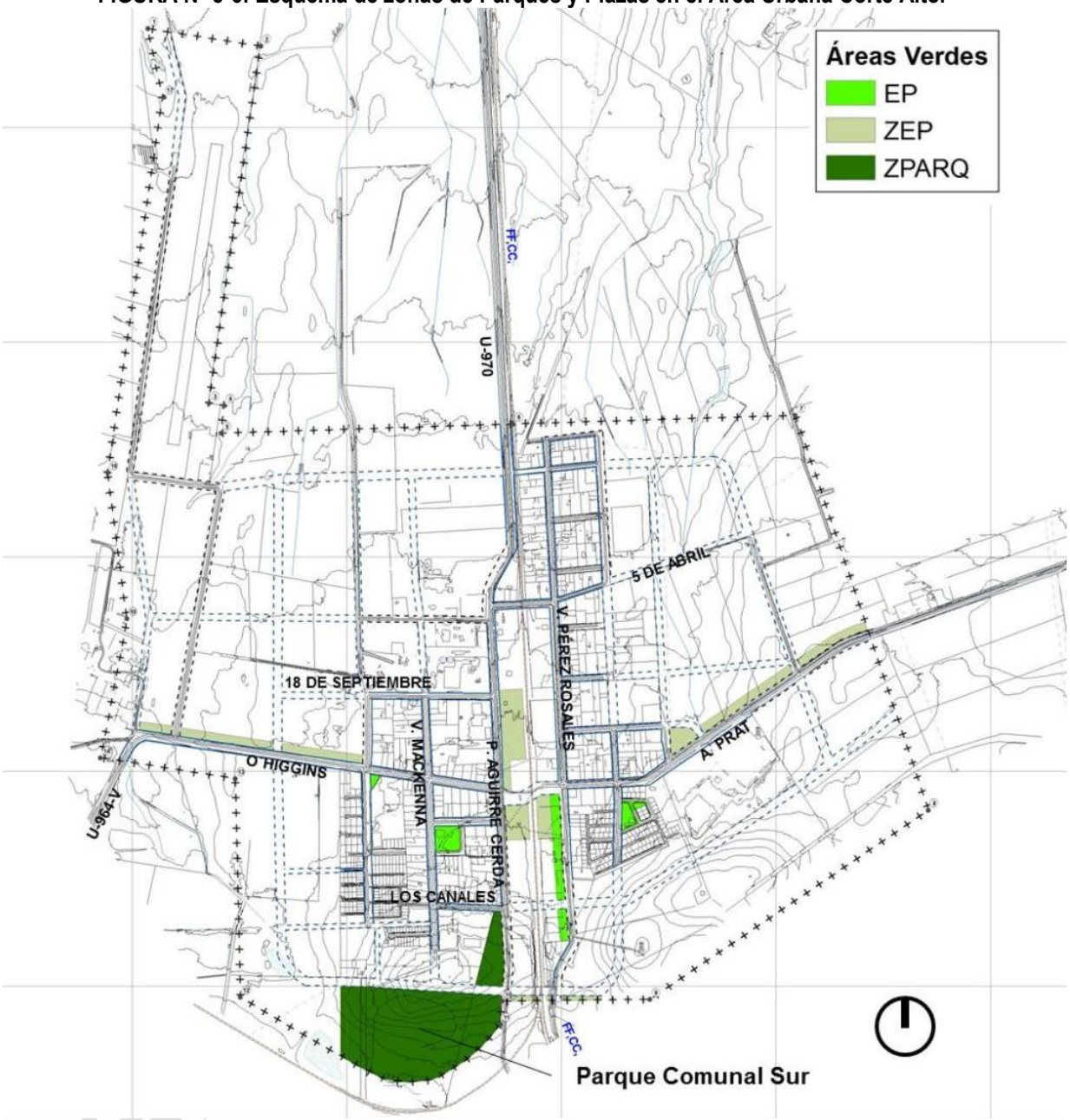
ANTEPROYECTO

FIGURA Nº 5-5: Esquema de zonas de Parques y Plazas en el Área Urbana de Purranque



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA Nº 5-6: Esquema de zonas de Parques y Plazas en el Área Urbana Corte Alto.



Fuente: Elaboración propia.

5.3.3. Áreas restringidas al desarrollo urbano.

Las áreas restringidas al desarrollo urbano corresponden dentro de la propuesta del presente Plan, aquellas áreas de riesgo y zonas no edificables presentes dentro del territorio sujeto a planificación. Esta definición se encuentra definida de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.1.17 de la OGUC y fundado a través del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, que forma parte de los Estudios Especiales contenidos como parte de la presente Memoria Explicativa.

5.3.3.1. Áreas de Riesgos

La definición de las áreas de riesgos presente dentro del territorio sujeto a planificación, fue definida por un Estudio Fundado, que corresponde al Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, el que responde a los requerimientos de los artículos 2.1.10 y 2.1.17 de la OGUC.

Los riesgos de origen natural analizados por el Estudio Fundado corresponde en síntesis a los siguientes, en relación a las localidades de Purranque y Corte Alto:

Tipo de riesgo	Tipo de Peligrosidad
Riesgos por inundaciones terrestres	- Peligro de inundaciones por desborde de cauces. - Peligro de inundación por anegamientos.
Riesgos por remociones en masa	- Peligro de flujos de barro y y/o detritos. - Peligro de procesos de laderas.

Los resultados del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, que se resumen en el punto 3.5.2 del Capítulo 3 de la presente Memoria, apuntan a lo siguiente:

CUADRO Nº 5-7: Resultados del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental y Criterios de Zonificación del Plan.

Tipo de riesgo	Tipo de Peligrosidad	Susceptibilidad de riesgo	Criterio de Zonificación Urbana OGUC	
			Área No Consolidada	Área Consolidada
Riesgos por inundaciones terrestres	Peligro de inundaciones por desborde de cauces.	- Susceptibilidad Muy Alta: Zonas cubiertas por depósitos fluviales actuales (Hf) en el río Forrahue o en los esteros Pichillaillay y Futallaillay.	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Uso Área Verde	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Uso Área Verde
		- Susceptibilidad Alta: En el río Forrahue, son las zonas ubicadas en la terraza 1 (Hft1) o hasta una altura de 2,5 m por sobre el cauce actual. En los esteros Futallaillay y Pichillaillay son las zonas ubicadas en la terraza 1 (Hft1) o hasta una altura de 1,5 m por sobre el fondo de los esteros. En otros sectores, se ha aplicado este nivel de susceptibilidad a las quebradas tributarias más grandes de los cauces principales, definidas como cauces intermedios (con cuencas aportantes entre 0,5 y 2 km2).	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Uso Área Verde	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Excluir equipamiento esencial - Mitigación con Normas Urbanísticas
		- Susceptibilidad Moderada: En el río Forrahue corresponde a aquellos sectores ubicados en la terraza 2 (Hft2).	- Mitigación con Normas Urbanísticas	- Mitigación con Normas Urbanísticas
	Susceptibilidad de inundaciones por anegamientos	- Susceptibilidad Alta: Corresponde a sectores morfológicamente muy planos, deprimidos, con mal drenaje, que según el catastro han sido afectados previamente por inundaciones y que, en general, se conectan directamente con la red hidrológica (es decir, existen condiciones morfológicas para la acumulación superficial de aguas lluvias). Estos bajos topográficos tienen una diferencia de altura de entre 20 cm y 1 m con respecto al nivel base promedio de su entorno.	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Uso Área Verde	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Excluir equipamiento esencial - Mitigación con Normas Urbanísticas

ANTEPROYECTO

Tipo de riesgo	Tipo de Peligrosidad	Susceptibilidad de riesgo	Criterio de Zonificación Urbana OGUC	
			Área No Consolidada	Área Consolidada
		- Susceptibilidad Moderada: Corresponden a los sectores aledaños las zonas de susceptibilidad alta, los cuales también se encuentran deprimidos, y cuya diferencia topográfica es menor a 20 cm con respecto al nivel base promedio de su entorno.	- Mitigación con Normas Urbanísticas - Excluir equipamiento esencial	- Mitigación con Normas Urbanísticas - Excluir equipamiento esencial
Riesgos por remociones en masa	Susceptibilidad de flujos de barro y/o detritos	- Susceptibilidad Muy Alta: Zonas cubiertas por los depósitos aluviales actuales (Ha) que presentan pendientes mayores que 12.	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Uso Área Verde	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Uso Área Verde
		- Susceptibilidad Alta: Zonas cubiertas por los depósitos aluviales actuales (Ha) que presentan pendientes entre 8 y 12°. En el área de estudio no existen quebradas que cumplan con esta condición.	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Uso Área Verde	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Excluir equipamiento esencial - Mitigación con Normas Urbanísticas
		- Susceptibilidad Moderada: Zonas cubiertas por los depósitos aluviales actuales (Ha) que presentan pendientes entre 5 y 8°.	- Mitigación con Normas Urbanísticas	- Mitigación con Normas Urbanísticas
	Susceptibilidad de procesos de ladera	- Susceptibilidad Muy Alta: Zonas con pendientes mayores a 35°.	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Uso Área Verde	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Uso Área Verde
		- Susceptibilidad Alta: Zonas con pendientes entre 25° y 35°.	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Uso Área Verde	- Aplicación de área de Riesgo (2.1.17) - Excluir equipamiento esencial - Mitigación con Normas Urbanísticas
		- Susceptibilidad Moderada: Zonas con pendientes entre 15° y 25°.	- Mitigación con Normas Urbanísticas	- Mitigación con Normas Urbanísticas

Fuente: Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, Plan Regulador Comunal de Purranque.

Las áreas de riesgo corresponden a aquellas que constituyen un peligro potencial para los asentamientos humanos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC, cuya definición es fundada a partir del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental del Plan. Las áreas de este tipo establecidas como parte del presente Plan corresponden a las siguientes:

Área	Denominación
AR1	Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos
AR2	Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas

Fuente: Elaboración propia.

ANTEPROYECTO

Las normas urbanísticas aplicables a los proyectos localizados en estas áreas que cumplan los requisitos establecidos en el inciso quinto del artículo 2.1.17 de la OGUC[17], son las correspondientes a la zona donde se emplaza el proyecto según los planos de zonificación del presente Plan, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Local.

5.3.3.2. Zonas No Edificables

Las "zonas no edificables" son aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, las cuales, en el caso de la presente Modificación del PRC de Purranque se vinculan con líneas de alta tensión y del Ferrocarril y conos de aproximación del aeródromo de Corte Alto. Estas zonas corresponden a las siguientes dentro del presente Plan:

Zona	Denominación
ZNE1	Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. Nº 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.
ZNE2	Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. Nº 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108° al 111° del Reglamento SEC: NSEG 5En.71, "Instalaciones de Corrientes Fuertes". Líneas de Alta Tensión.
ZNE3	Áreas en que se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones del Aeródromo Corte Alto. La declaración de estas zonas y la delimitación del espacio aéreo se rigen por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley Nº 18.916 de 1990, del Ministerio de Justicia, D.O. del 18/02/1990.

Fuente: Elaboración propia.

5.3.4. Áreas de Protección

5.3.4.1. Áreas de protección por Valor Patrimonial Cultural:

Se incorpora como parte de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural del presente Plan la categoría de Inmueble de Conservación Histórica, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.18 de la OGUC:

- *Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)*
  Los inmuebles de conservación histórica de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, corresponde al individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional. Su definición en el presente Plan tomó como base el registro de inmuebles de valor patrimonial de la Dirección de Arquitectura del MOP y el Estudio "Ruta de la Arquitectura Patrimonial de Purranque" (Marcelo Javier Neira Navarro, Universidad de Los Lagos. Febrero 2017), aplicando la metodología de valoración establecida por las Circulares DDU 400 y 404 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Las respectivas fichas de valoración patrimonial son incluidas en el **Anexo 1: Fichas de Valoración de Inmuebles de Conservación Histórica** de la presente Memoria.

  En total se establecen en el interior del área urbana un total de 14 Inmuebles de Conservación

[17] Artículo 2.1.17 de la OGUC, Inciso 5º: "Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrán recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso."

ANTEPROYECTO

Histórica (ICH). Estos se individualizan en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº 5-8: Propuesta de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)

CÓDIGO	ÁREA URBANA	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO
ICH-1	Purranque	Molino e Industria San Pedro	Arturo Prat nº 224, Purranque	ZM1A
ICH-2	Purranque	Estación de Ferrocarril de Purranque	Eleuterio Ramírez S/N, Purranque	ZEQ3
ICH-3	Purranque	Casa del Club de Leones	Eleuterio Ramírez Nº 268, Purranque	ZM1
ICH-4	Purranque	Casa Álvarez Rosales (De Las Palomas)	Eleuterio Ramírez Nº 310, Purranque	ZM1
ICH-5	Purranque	Casa Barrientos García (Chisurco)	Eleuterio Ramírez Nº 358, Purranque	ZM1
ICH-6	Purranque	Teatro Municipal	21 de Mayo Nº 20 y 26, Purranque	ZM1
ICH-7	Purranque	Casa de la Cultura	21 de Mayo Nº 52 y 62, Purranque	ZM1
ICH-8	Purranque	Casa Aedo	21 de Mayo esquina O´Higgins, Purranque	ZM1
ICH-9	Purranque	Iglesia Luterana	Las Heras Nº 374, Purranque	ZM1
ICH-10	Purranque	Bodega Estación Purranque (Bodegón Cultural)	Arturo Prat S/N	ZEQ3
ICH-11	Purranque	Casa Yantani	Aníbal Pinto Nº 293. Purranque	ZM1
ICH-12	Corte Alto	Estación Corte Alto	Vicente Pérez Rosales S/N, Corte Alto	ZEQ3
ICH-13	Corte Alto	Molino San Francisco	Pedro Aguirre Cerda S/N, Corte Alto	ZAP1
ICH-14	Corte Alto	Bodega Estación Corte Alto	Pedro Aguirre Cerda S/N	ZEQ3

Fuente: Elaboración propia.

5.4 PROPUESTA DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE

El Plan Regulador Comunal presenta como parte de sus atribuciones la definición de la trama urbana de conectividad del área que regula, lo que se efectúa mediante la definición de una propuesta de vialidad estructurante. Esta propuesta determina las vías fundamentales que se requieren para asegurar una adecuada conectividad entre los distintos sectores que componente el territorio de planificación y su integración a su contexto. Esta estructura está compuesta por calles, avenidas, pasajes y circulaciones en general, tanto existentes como proyectadas, que contribuyen al cumplimiento del objetivo antes expuesto.

a. Área Urbana de Purranque

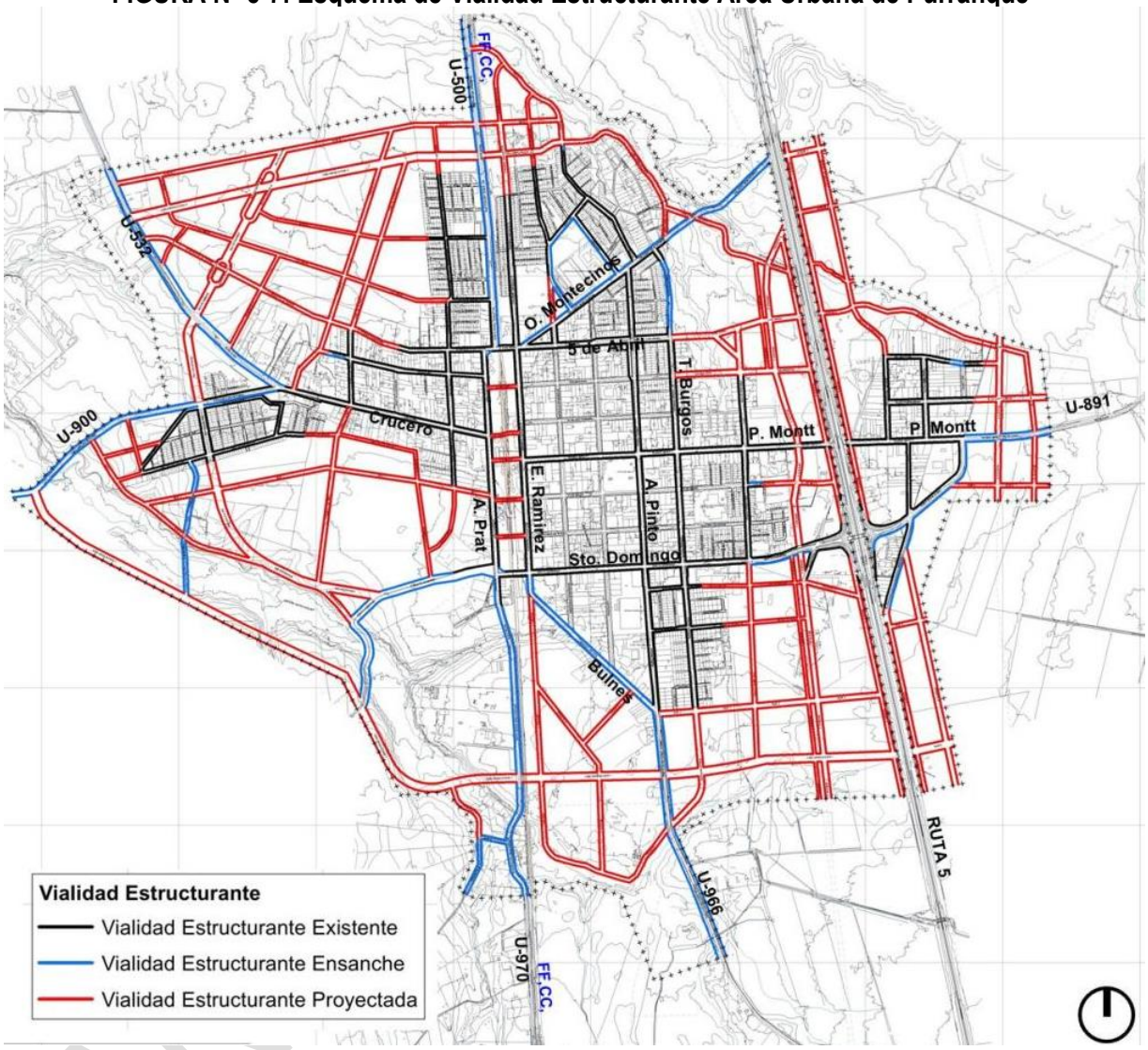
La vialidad estructurante definida por parte del presente Plan en el área urbana de Purranque, recoge los lineamientos de planificación respecto a la estructura de conectividad de la ciudad. Estos orientan el proceso de formulación del Plan, al momento de trazar las vías propuestas, tanto en el reconocimiento de las existentes, como en el establecimiento de las vías proyectadas. Para este proceso se tuvo en cuenta además la propuesta de conectividad del PRC de Purranque vigente, junto con la estructura vial existente.

La descripción y el detalle de la vialidad estructurante es expuesta en la Ordenanza y Planos que componen el presente expediente del Plan. No obstante, en la figura siguiente se muestra la propuesta de conectividad para Purranque. En color negro se representan las vías existentes reconocidas por el Plan como parte de su

ANTEPROYECTO

vialidad estructurante y en azul las existentes con ensanche. En color rojo se grafican las nuevas vías establecidas por Plan.

FIGURA Nº 5-7: Esquema de Vialidad Estructurante Área Urbana de Purranque



Fuente: Elaboración propia

Los principales objetivos de la propuesta vial del presente Plan se resumen a continuación:

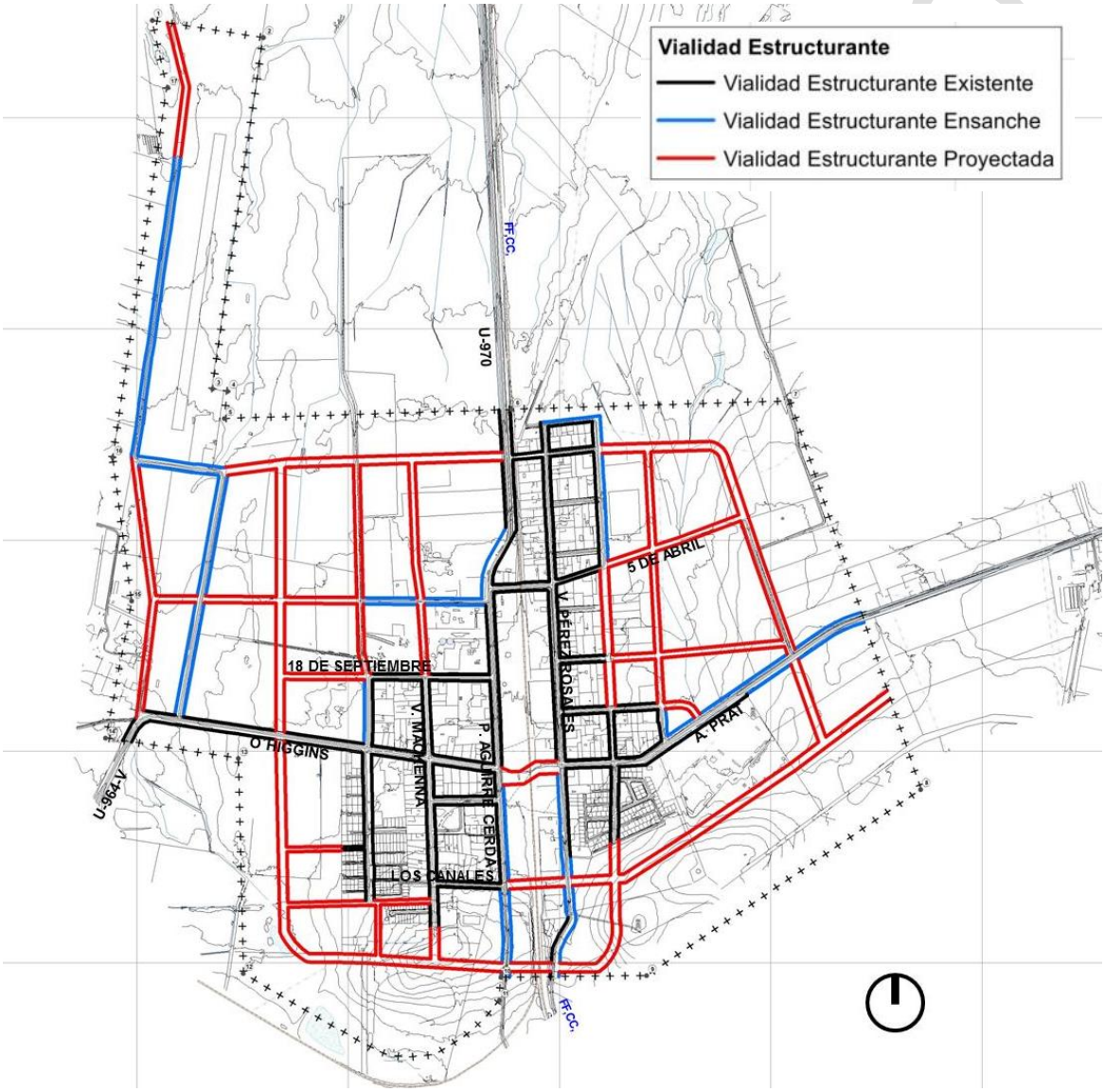
- Completar y reforzar la trama vial y estructura de conectividad en el área consolida de la localidad.
- Establecer una estructura de conectividad a nivel de ciudad, que permita integrar las áreas en proceso de consolidación y los territorios incorporados como parte de la nueva área urbana comunal:
  - Sectores de ampliación urbana.
  - Áreas no consolidadas, orientadas para el potencial crecimiento de la ciudad.
  - Establecer alternativas de atravieso a través del área urbana, que eviten el paso por el centro de la ciudad, correspondientes a vías de circunvalación. Estas últimas orientadas al tráfico de vehículos mayores, que faciliten el acceso hacia la Ruta 5 Sur.
- Generar vías de conexión norte-sur y oriente-poniente, que vinculen las nuevas áreas de ampliación urbana de la ciudad.

- Establecer vías caleteras a la Ruta 5 Sur, que permitan su vinculación con la trama vial existente y propuesta por el Plan.

b. Área Urbana de Corte Alto

Al igual que la vialidad propuesta para el área urbana de Purranque, la descripción de la vialidad estructurante es detallada en los respectivos planos y ordenanza del expediente del Plan. Sin embargo, en la siguiente figura se presenta la propuesta de vialidad estructurante para el área urbana de Corte Alto:

FIGURA Nº 5-8: Esquema de Vialidad Estructurante Área Urbana de Corte Alto



Fuente: Elaboración propia

La propuesta de vialidad estructurante establecida en el área urbana de Corte Alto persigue los mismos objetivos generales aplicados en el caso anterior, pero orientados especialmente a lo siguiente:

- Consolidación de la localidad en cuanto a su estructura interior, como a su vez, en la vinculación con

sus principales accesos a la localidad.

- Generar una red de vías que permita integrar las áreas consolidadas de la localidad y con las áreas destinadas a la expansión de la localidad.
- Reconocer la trama de vías presentes en el interior de la localidad, junto con mejorar la integración hacia los sectores previstos para la extensión de la localidad.
- Reconocer y potencial la vialidad estructurante prevista por el PRC de Purranque de 1967, actualizándola a la realidad actual de la localidad.
- Dar continuidad a la calle Arturo Prat, permitiendo su integración con la calle O´Higgins, a través de la manzana de la Estación de Corte Alto.

5.5 RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS POR ZONAS

Como complemento a la descripción de la propuesta de zonificación del Plan, se presenta a continuación un resumen de las normas urbanísticas aplicadas en cada zona, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Local. Junto a lo anterior, se integran figuras temáticas que representan la aplicación de las normas de altura máxima de edificación, densidad bruta máxima y superficie de subdivisión predial mínima en las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto.

ANTEPROYECTO

CUADRO Nº 5-9: Síntesis de Zonas del Plan Regulador Comunal de Purranque

TIPOS DE ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	TIPO DE ZONA	Subdivisión predial mínima (m2)	Densidad Máxima Bruta (hab./ha.)	Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de edificación (m)	Altura máxima de edificación (pisos)	Altura máxima de Edificación Continua (m)	Coeficiente de ocupación de Suelo	Coeficiente de Constructibilidad	Antejardín (m)
ZONAS MIXTAS	ZM1	Zona Mixta 1 (centro de comercio y servicios)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	300	160	C (4)	14	4	10,5m /3p	0,8	1,6	S/A
				Equipamiento		--	C (4)	14	4	10,5m /3p	0,8	1,6	S/A
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	S/A
	ZM1A	Subzona Mixta 1A.(subcentro lineal)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	300	360	C (4)	17,5	5	7m /2p	0,6	1,8	3
				Equipamiento		--	C (4)	17,5	5	7m /2p	0,8	1,8	N/E
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,5	1	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZM2	Zona Mixta 2 (centro fundacional de Purranque)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	400	260	A-P-C	14	4	7m /2p	0,8	1,6	N/E
				Equipamiento		--	A-P-C	14	4	7m /2p	0,8	1,6	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZM3	Zona Mixta 3 (áreas mixtas consolidadas)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento y Actividades Productivas	Residencial	120	200	A-P-C	10,5	3	7m /2p	0,6	1,8	3
				Equipamiento		--	A-P-C	10,5	3	7m /2p	0,6	1,8	3
				Act. Productivas		--	A	7	2	--	0,5	1	5
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,5	1	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZM4	Zona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	500	600	A-P	28	8	--	0,6	2,4	3
				Equipamiento		--	A-P	14	4	--	0,8	1,6	3
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,5	1	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZM4A	Subzona Mixta 4A (áreas mixtas de expansión ejes viales)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	250	500	A-P	21	6	--	0,6	2,4	3
				Equipamiento		--	A-P-C	14	4	--	0,8	1,6	3
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,5	1	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZM5	Zona Mixta 5 (Equipamientos y servicios)	Zona Mixta de Equipamientos y actividades productivas	Residencial (hospedaje)	1000	--	A-P	17,5	5	--	0,6	1	3
				Equipamiento		--	A-P	17,5	5	--	0,8	2,4	5
				Act. Productivas		--	A	17,5	5	--	0,6	2,4	5
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,5	1	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZM6	Zona Mixta 6 (reconversión sector Estación)	Zona Mixta de Equipamiento e infraestructura	Equipamiento	800	--	A-P	17,5	5	--	0,6	2,4	N/E
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,6	1,2	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZM7	Zona Mixta 7 (centro de Corte Alto)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	150	160	A-P	7	2	7m /2p	0,8	1,6	N/E
				Equipamiento		--	A	7	2	7m /2p	0,8	1,6	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZM7A	Subzona Mixta 7A (expansión centro de Corte	Zona Mixta de Residencial, Equipamiento,	Residencial	150	160	A-P	7	2	--	0,8	1,6	3
				Equipamiento		--	A-P	7	2	--	0,8	1,6	3
				Act. Productivas		--	A	10,5	--	--	0,6	1,2	5

APROBADO

TIPOS DE ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	TIPO DE ZONA	Subdivisión predial mínima (m2)	Densidad Máxima Bruta (hab./ha.)	Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de edificación (m)	Altura máxima de edificación (pisos)	Altura máxima de Edificación Continua (m)	Coeficiente de ocupación de Suelo	Coeficiente de Constructibilidad	Antejardín (m)
		Alto)	actividades productivas	Infraestructura		--	A	7	--	--	0,6	1,2	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZM8	Zona Mixta 8 (equipamientos y servicios Corte Alto)	Zona Mixta de Equipamientos y actividades productivas	Equipamiento	1000	--	A	7	--	--	0,5	0,5	5
				Act. Productivas		--	A	7	--	--	0,5	0,5	5
				Infraestructura		--	A	7	--	--	0,5	0,5	5
				Área Verde		--	A	7	--	--	0,1	0,1	5
	ZM8A	Subzona Mixta 8A (equipamientos y servicios Corte Alto, Borde Urbano)	Zona Mixta de Equipamientos y actividades productivas	Equipamiento	2500	--	A	7	--	--	0,2	0,2	5
				Act. Productivas		--	A	7	--	--	0,2	0,2	5
				Infraestructura		--	A	7	--	--	0,2	0,2	5
				Área Verde		--	A	7	--	--	0,05	0,05	5
ZONAS PREF. RESIDENCIAL	ZH1	Zona Preferentemente Residencial 1 (áreas residenciales existentes)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	100	220	A-P-C	7	2	7m /2p	0,8	1,6	3
				Equipamiento		--	A-P-C	7	2	7m /2p	0,8	1,6	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZH2	Zona Preferentemente Residencial 2 (expansión residencial)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	100	220	A-P-C	10,5	3	7m /2p	0,8	1,6	3
				Equipamiento		--	A-P-C	10,5	3	7m /2p	0,6	1,8	3
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZH3	Zona Preferentemente Residencial 3 (expansión residencial de baja densidad)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	500	100	A	7	2	--	0,6	1,2	3
				Equipamiento		--	A	10,5	3	--	0,6	1,8	3
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZH4	Zona Preferentemente Residencial 4 (expansión residencial Corte Alto).	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	150	160	A-P	7	2	--	0,8	1,6	3
				Equipamiento		--	A	10,5	3	--	0,6	1,8	3
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZH5	Zona Preferentemente Residencial 4 (expansión residencial Corte Alto, Borde Urbano.	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	500	50	A	7	2	--	0,6	1	3
				Equipamiento		--	A	10,5	--	--	0,6	1	3
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3

ANTEPROYECTO

TIPOS DE ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	TIPO DE ZONA	Subdivisión predial mínima (m2)	Densidad Máxima Bruta (hab./ha.)	Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de edificación (m)	Altura máxima de edificación (pisos)	Altura máxima de Edificación Continua (m)	Coeficiente de ocupación de Suelo	Coeficiente de Constructibilidad	Antejardín (m)
ZONAS ESPECIALES Y DE EQUIPAMIENTO	ZEQ1	Zona de Equipamiento 1 (Cementerio)	Zona de Equipamiento de Cementerio	Equipamiento	1000	--	A	7	--	--	0,4	0,4	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZEQ2	Zona de Equipamiento 2	Zona de Equipamiento	Equipamiento	500	--	A-P	14	4	--	0,8	2,4	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZEQ3	Zona de Equipamiento 3 (equipamiento e infraestructura de transportes)	Zona de Equipamiento e infraestructura	Equipamiento	500	--	A	7	2	--	0,6	1,2	N/E
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,6	1,2	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZE1	Zona Especial Ferrocarril	Zona de Infraestructura y equipamiento	Equipamiento	1500	--	A	7	2	--	0,4	0,4	N/E
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,4	0,4	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZE2	Zona Especial Aeródromo de Corte Alto	Zona de Infraestructura y equipamiento y actividades productivas inofensivas	Equipamiento	2500	--	A	7	2	--	0,1	0,2	5
				Act. Productivas		--	A	7	--	--	0,1	0,1	5
				Infraestructura		--	A	7	--	--	0,1	0,2	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
	ZE3	Zona Especial de Infraestructura Eléctrica	Zona de Infraestructura y equipamiento	Equipamiento	1000	--	A	7	2	--	0,2	0,2	N/E
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,2	0,2	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
ZONAS DE ACT. PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA	ZAP1	Zona de Actividades Productivas y Equipamientos	Zona de Actividades Productivas y Equipamientos	Equipamiento	1500	--	A	17,5	--	--	0,6	1,2	5
				Act. Productivas		--	A	17,5	--	--	0,6	1,2	5
				Infraestructura		--	A	7	--	--	0,4	0,8	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
	ZIS	Zona de infraestructura sanitaria	Zona de infraestructura sanitaria y área verde	Infraestructura	500	--	A	7	--	--	0,5	0,5	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
PARQUES Y PLAZAS	EP	Plazas y Parques	Plazas y parques existentes acogidos al Artículo 2.1.30 de la OGUC	Espacio Público	Aplican las disposiciones del artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)								
	ZAV	Zona Uso Área Verde	Uso de Área Verde (Articulo 2.1.31 de la OGUC)	Equipamiento	2500	--	A	3,5 / 1 piso	--	--	0,02	0,02	5
				Área Verde		--	A	3,5 / 1 piso	--	--	0,02	0,02	5
	ZPARQ	Parque Comunal	Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública	Espacio Publico	Declaratoria de Utilidad Pública bajo lo dispuesto por el Artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)								

ANTEPROYECTO

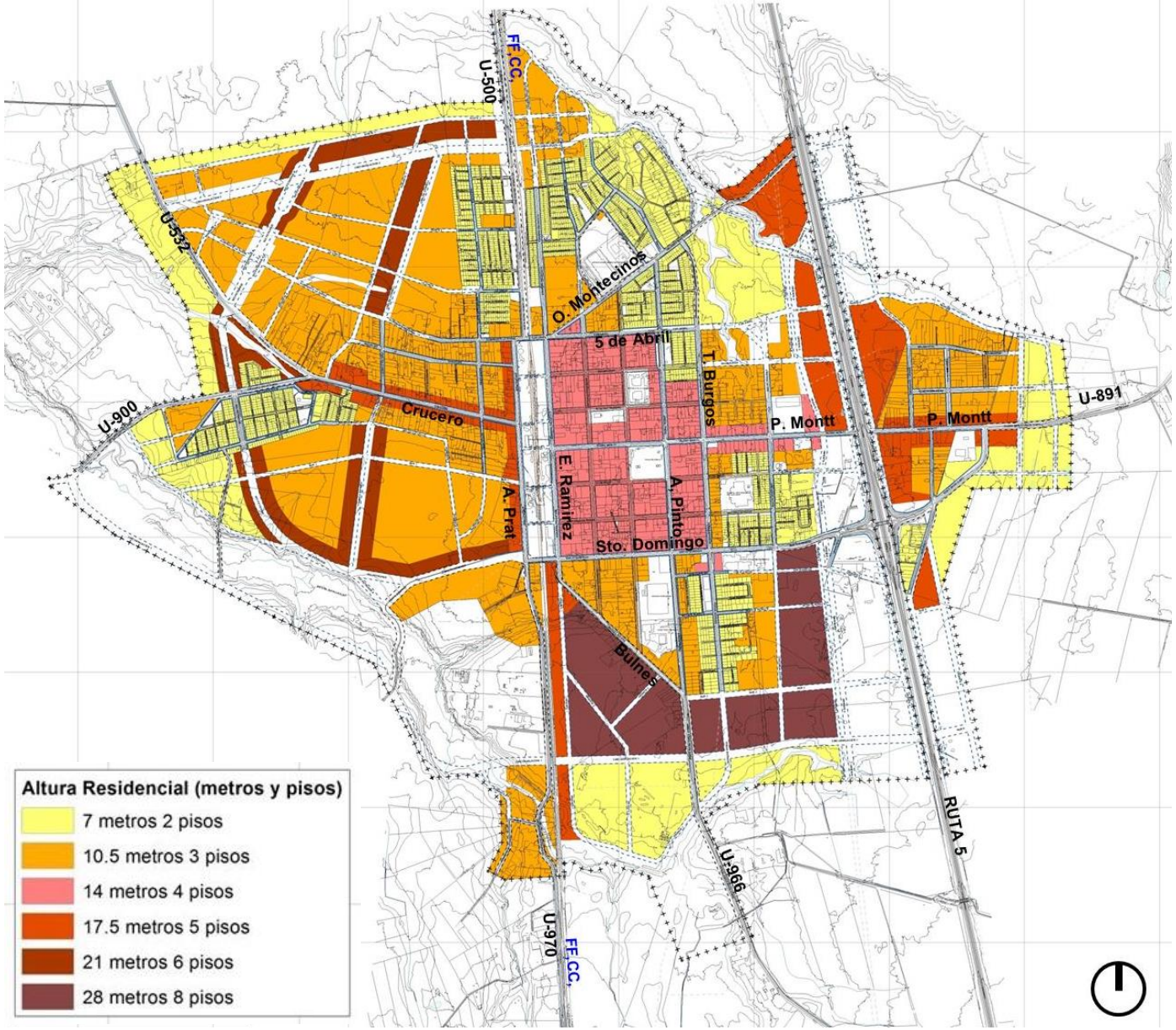
TIPOS DE ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	TIPO DE ZONA	Subdivisión predial mínima (m2)	Densidad Máxima Bruta (hab./ha.)	Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de edificación (m)	Altura máxima de edificación (pisos)	Altura máxima de Edificación Continua (m)	Coeficiente de ocupación de Suelo	Coeficiente de Constructibilidad	Antejardín (m)
			(DUP) para parque comunal										
	ZEP	Terrenos destinados a plazas y parques públicos	Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública (DUP) para plazas y parques públicos	Espacio Publico	Declaratoria de Utilidad Pública bajo lo dispuesto por el Artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)								

(1) Sistema de Agrupamiento: Aislado (A), Pareado (P), Continuo (C).
(2) N/E: No Exigido
(3) S/A: Sin antejardín
(4) Continuo y aislado sobre la edificación continua.

Fuente: Elaboración propia.

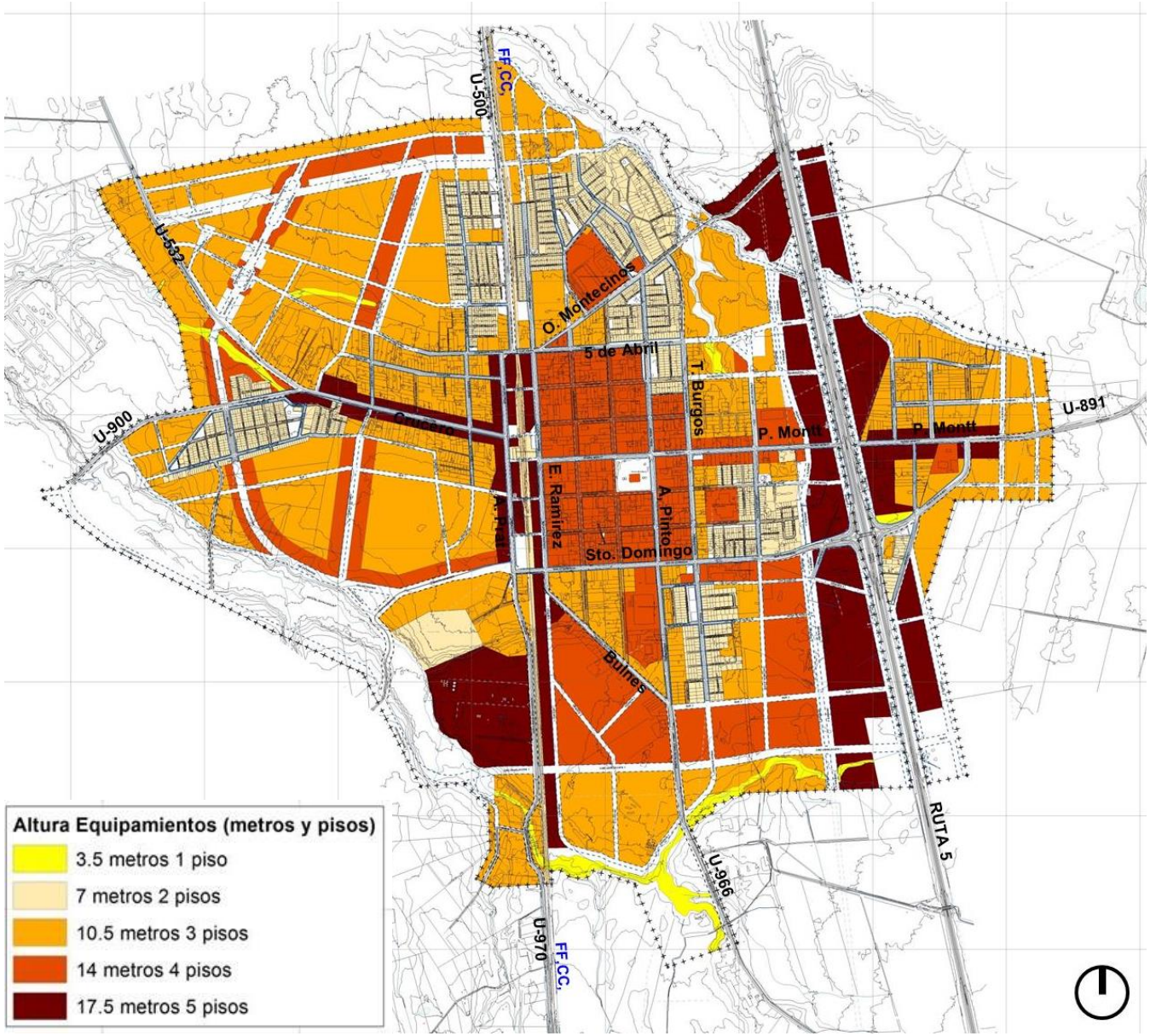
ANTEPROYECTO

FIGURA Nº 5-9: Altura máxima de edificación permitida para usos residenciales, Purranque



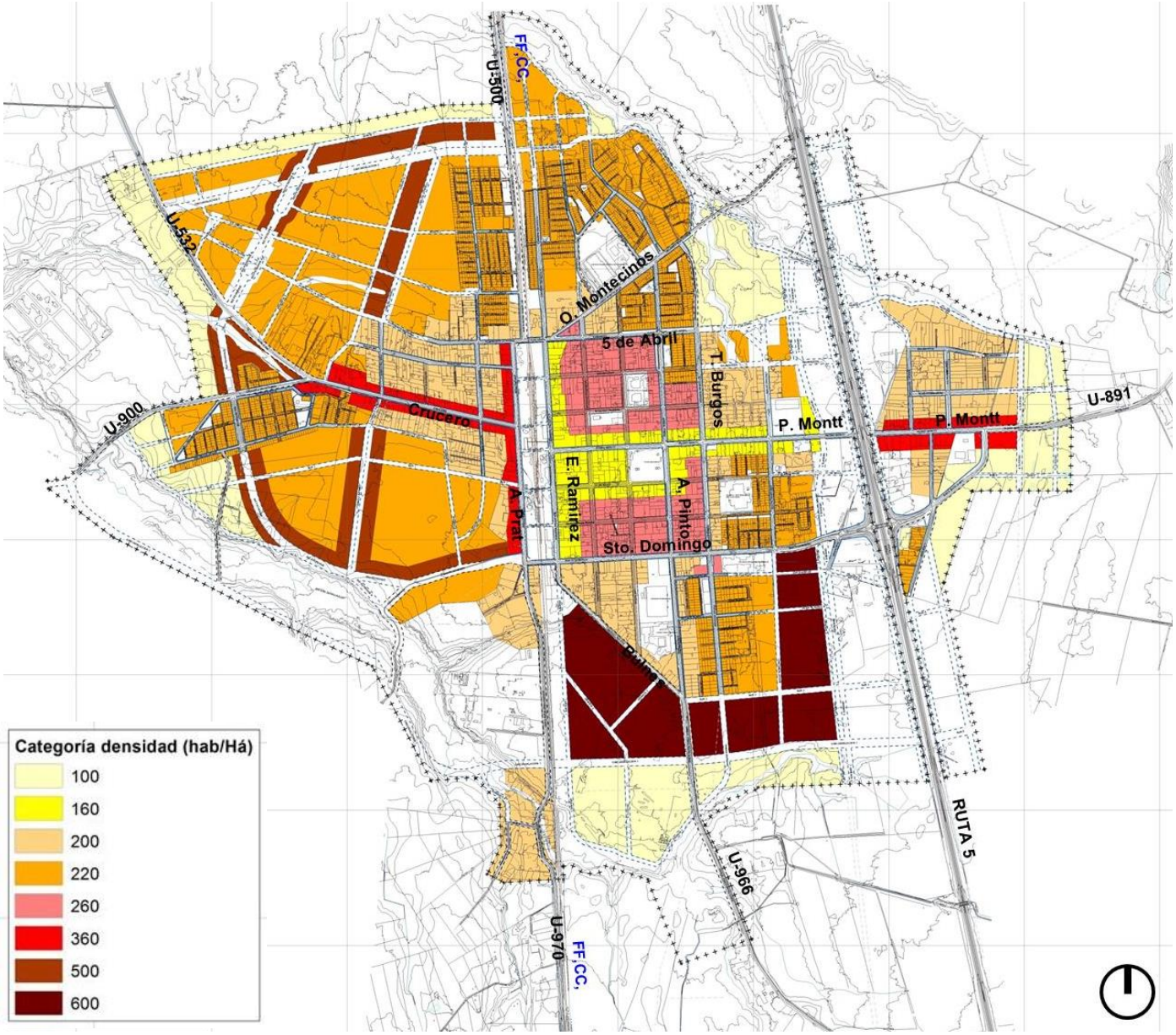
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA Nº 5-10: Altura máxima de edificación permitida para usos de equipamiento, Purranque



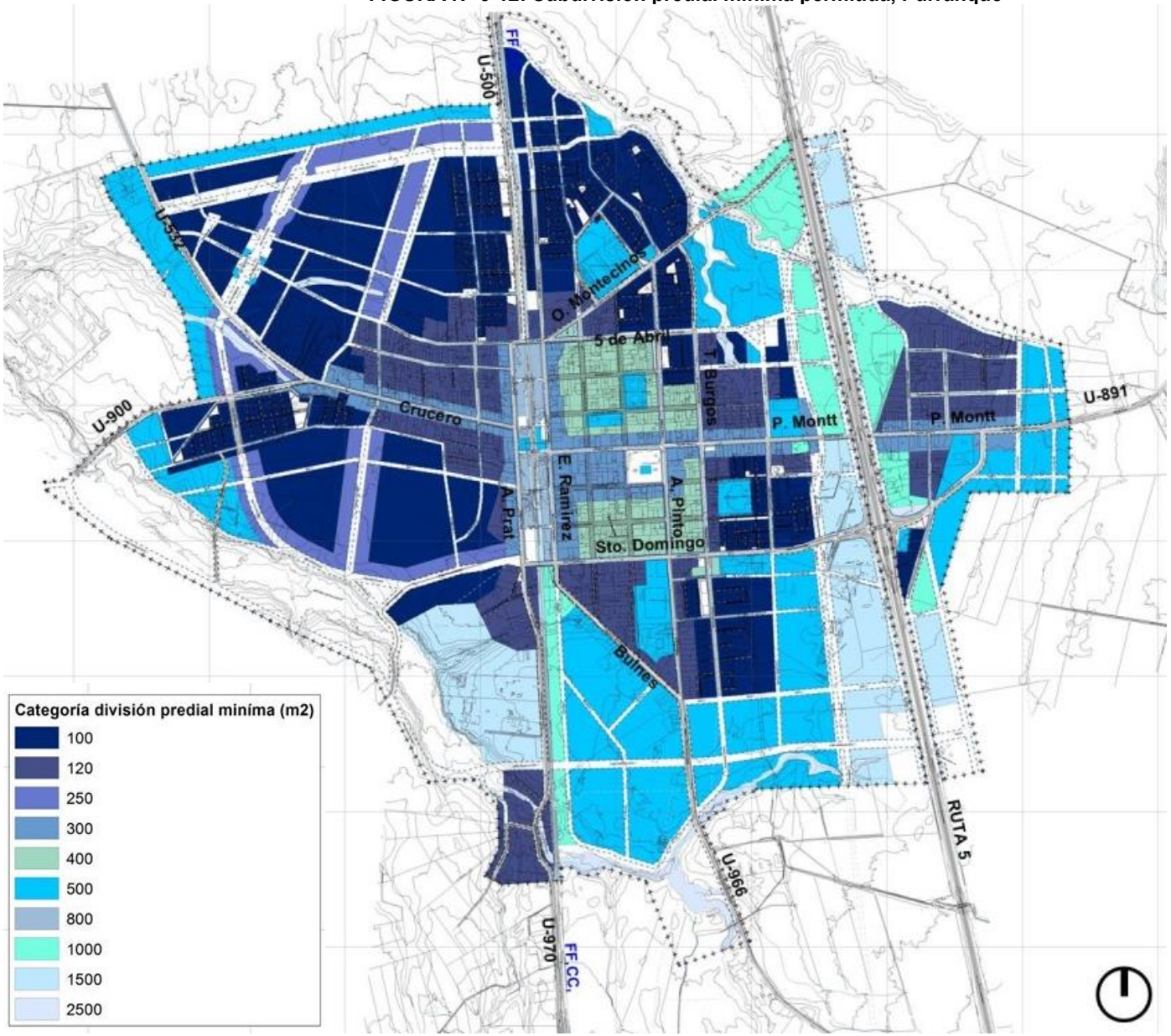
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA Nº 5-11: Densidad bruta máxima permitida, Purranque



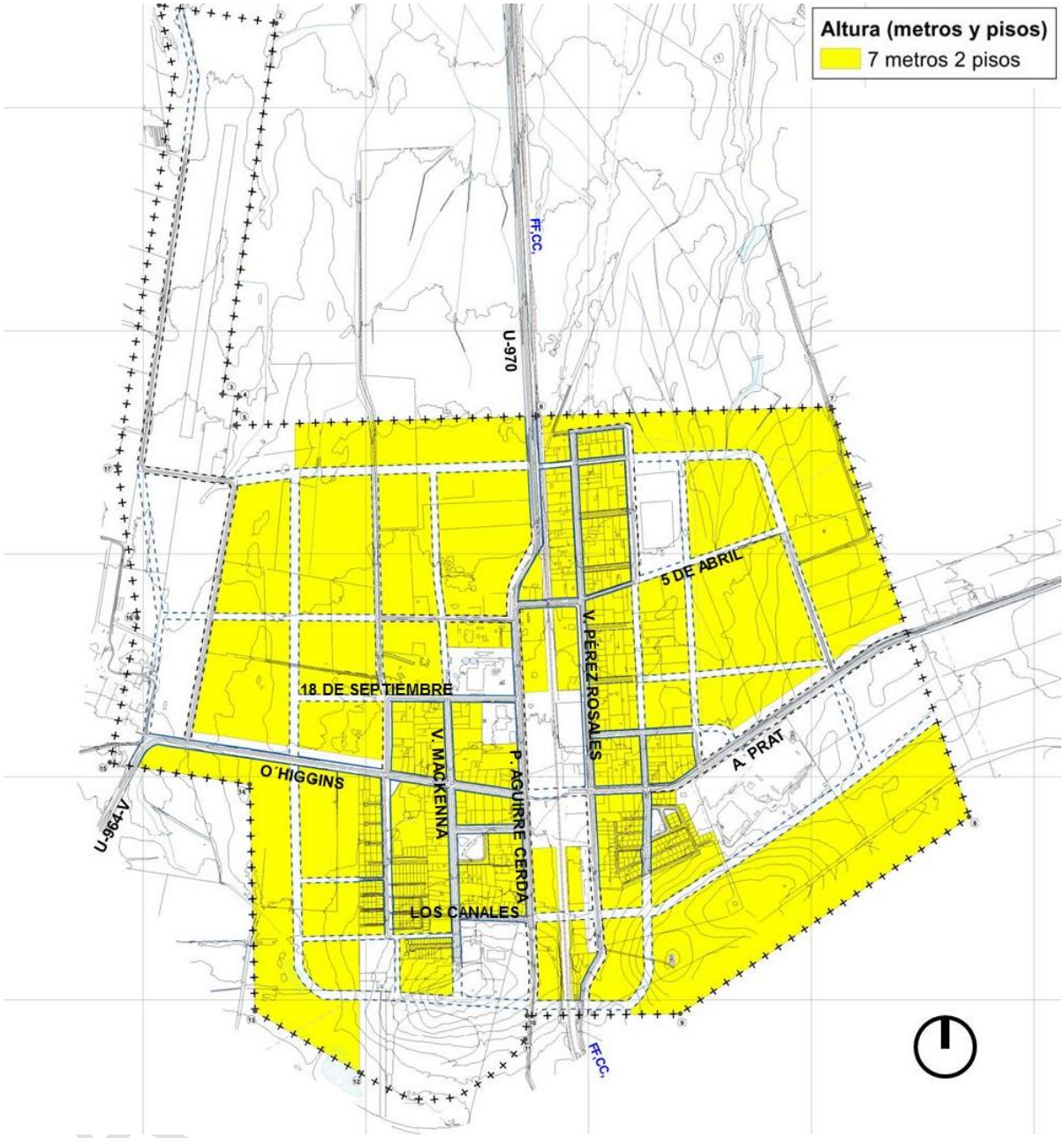
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA Nº 5-12: Subdivisión predial mínima permitida, Purranque



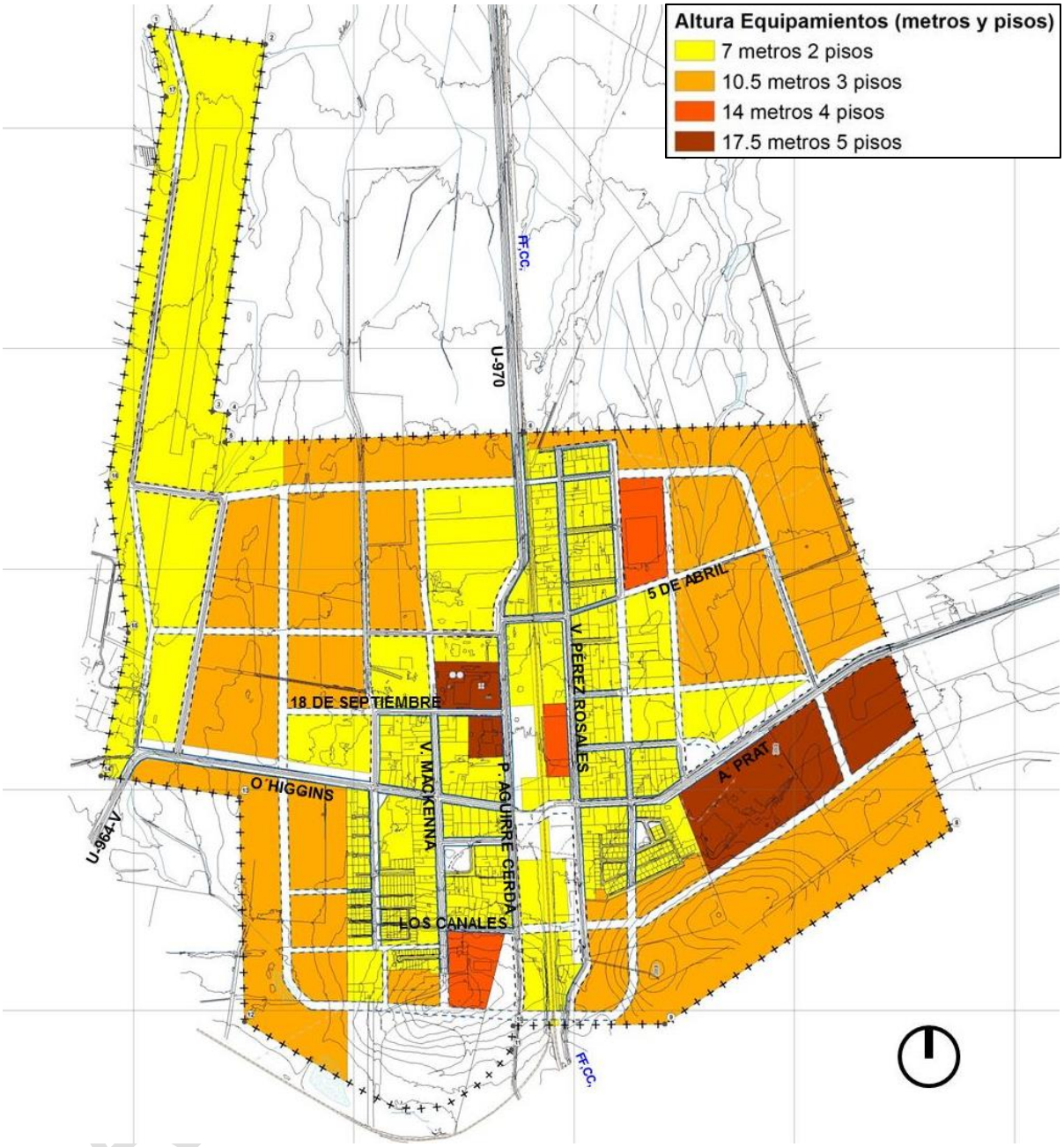
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA Nº 5-13: Altura máxima de edificación permitida para usos residenciales, Corte Alto



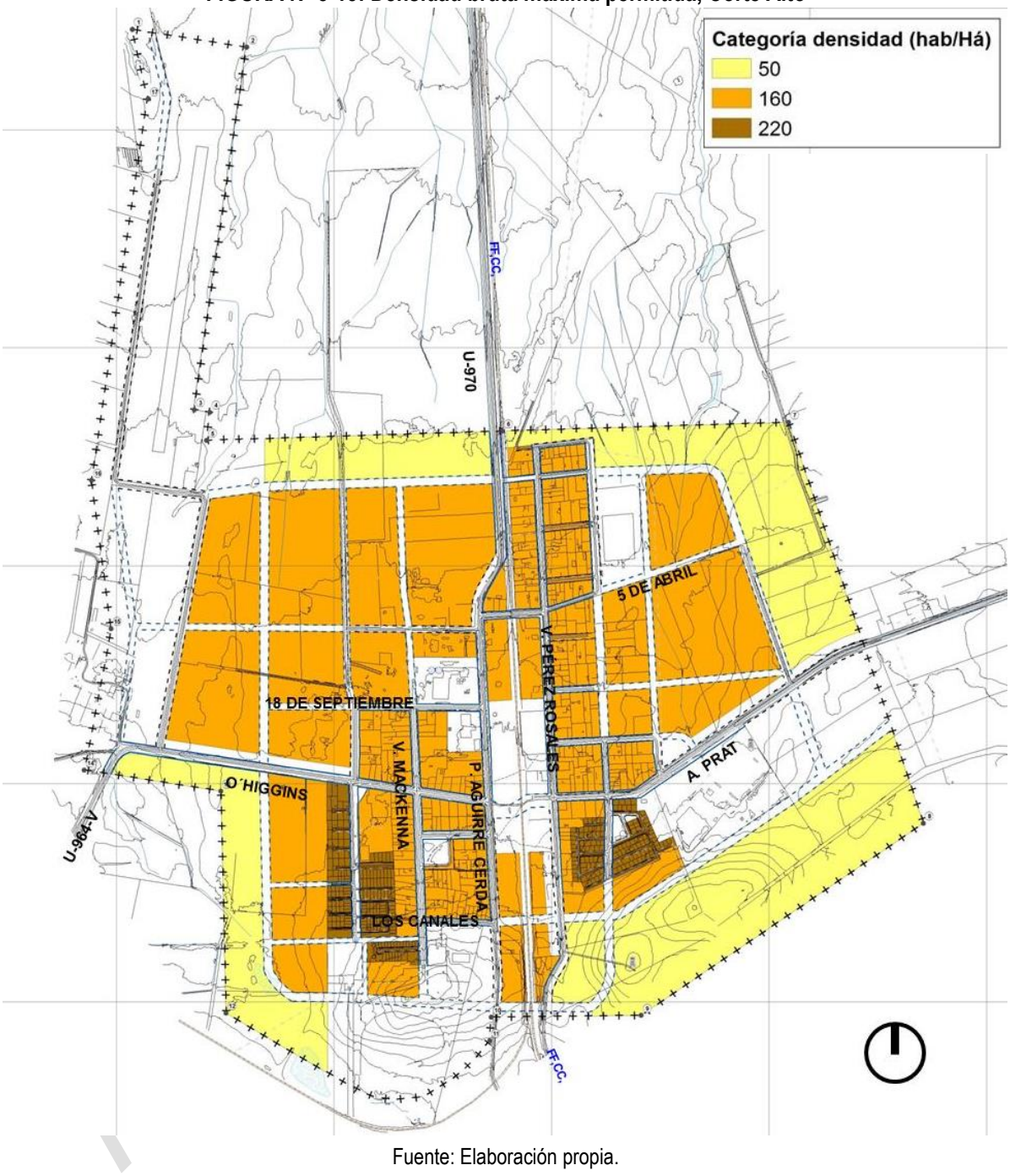
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA Nº 5-14: Altura máxima de edificación permitida para usos de equipamiento, Corte Alto



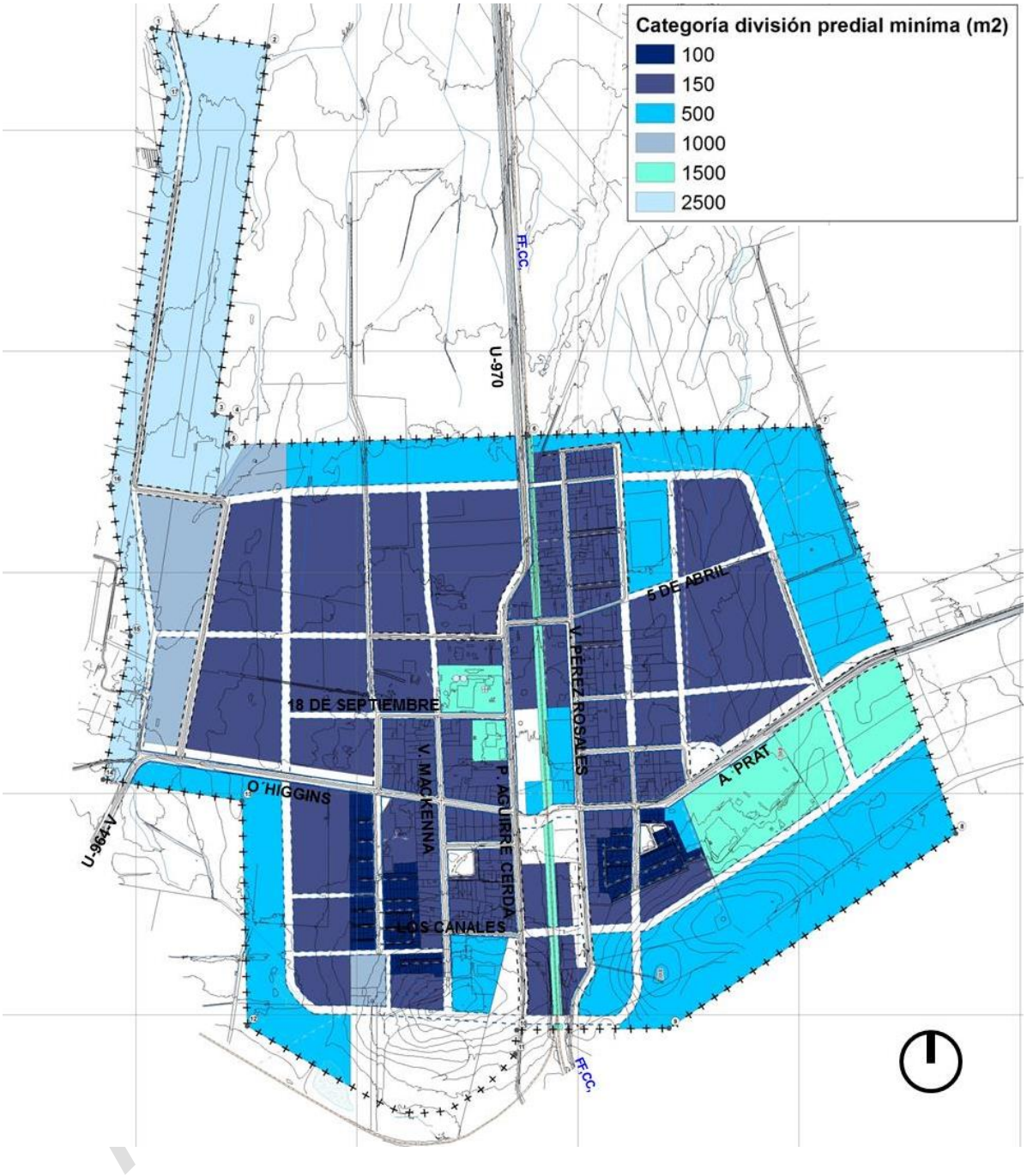
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA Nº 5-15: Densidad bruta máxima permitida, Corte Alto



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA Nº 5-16: Subdivisión predial mínima permitida, Corte Alto



Fuente: Elaboración propia.

5.6 ESCENARIOS DE DESARROLLO URBANO DEL PLAN

Las medidas normativas que establece un Plan Regulador Comunal deben necesariamente basarse en una idea de futuro de su desarrollo urbano, dado que las normas que establece comienzan a regir desde el momento en que éste entra en vigencia y sus efectos prácticos (la manera de utilizar los terrenos y el tipo de edificaciones que se construyen) se van materializando paulatinamente en el tiempo de acuerdo a estas nuevas reglas.

Por esta razón resulta indispensable formular una hipótesis de desarrollo urbano que muestre no sólo el rumbo general, por lo demás ya expresado en la Imagen Objetivo, sino que entregue una estimación del marco cuantitativo de la magnitud de los cambios proyectados hacia el futuro, marco que debe tener un correlato en la oferta que propone el Plan.

Es por lo anterior, que a continuación se presenta a modo de síntesis, un relación entre el escenario tendencial registrado en las localidades de Purranque y Corte Alto, en comparación con el escenario dirigido, que corresponde a la aplicación de las disposiciones del nuevo Plan Regulador Comunal sobre estas áreas urbanas.

5.6.1. Escenario Tendencial: crecimiento demográfico y de viviendas

Tal como se expuso en el capítulo 3 de la presente Memoria Explicativa, las proyecciones de crecimiento de la población y viviendas para Purranque y Corte Alto, indican en un Escenario Tendencial, de acuerdo a los últimos tres censos de población (1992, 2002 y 2017), que la población urbana de la comuna pasará de 13.444 habitantes en 2017 a un total de 21.806 habitantes para 2040, lo que representará un incremento de 8.362 personas.

La ciudad de Purranque bordeará los 18.932 habitantes en 2040, con un incremento de 7.118 personas, equivalente a una variación del 60,3%. En tanto, Corte Alto llegará a los 2.073 habitantes, que representa una variación del 76,3%.

En este escenario tendencial, en la ciudad de Purranque pasará de 4.716 viviendas en 2017 a 8.918 viviendas en 2040, lo que equivale a un incremento de 4.202 unidades, es decir, una variación del 89,1%. Para Corte Alto en el mismo período se pasará de las 709 a 1.250 viviendas, que representa un incremento de 541 viviendas, equivalente a un variación de 76,3%.

En conclusión, de mantenerse las dinámicas de crecimiento de la población registradas por los últimos tres censos de población, vinculadas con el incremento del número de viviendas, **para el año 2040 se requerirán para Purranque y Corte Alto un total de 4.743 viviendas adicionales**, respecto a las registradas en 2017, con lo que el total de viviendas pasará de 5.425 a 10.167 unidades. **Esto implica una demanda de nuevas viviendas que equivale a un aumento de 87,4% respecto a la cantidad de unidades existentes al año 2017**.

5.6.2. Escenario Dirigido: hipótesis de crecimiento demográfico y de viviendas.

El nuevo Plan Regulador Comunal de Purranque implica un cambio en las condiciones urbanas presentes en las localidades de Purranque y Corte Alto hasta la fecha, dado por el cambio en las disposiciones normativas de este Plan. Estas nuevas condiciones urbanas establecen un escenario regulatorio, que pueden configurar alteraciones al escenario tendencial antes expuesto, generando un nuevo escenario al cual se dirige la planificación (Escenario Dirigido).

ANTEPROYECTO

5.6.2.1. Aplicación del Plan y potenciales efectos sobre las tenencias de crecimiento de la Población y el número de Viviendas.

a. Aplicación Normativa:

La definición del escenario dirigido persigue, desde el punto de vista metodológico, definir la cabida de población y viviendas que implica la aplicación de nuevas disposiciones del Plan, dentro de un horizonte de desarrollo urbano de por lo menos 20 años.

Un Plan Regulador Comunal puede orientar la localización de viviendas dentro de un territorio determinado, mediante la aplicación de sus disposiciones normativas, las cuales pueden favorecer o restringir su localización. En el caso de los posibles incentivos, estos se relacionan con lo siguiente:

Aumento de oferta de suelo urbano, mediante la ampliación de su límite urbano	- Como parte de las atribuciones de un PRC se encuentra la definición del Limite Urbano. Por medio de la aplicación de esta disposición el Plan puede aumentar la oferta de suelo urbano, factible para la expansión de una localidad.
Aplicación de normas de usos de suelo, que permitan los usos residenciales	- Como parte de este tipo de normas urbanísticas, el Plan puede orientar la localización de usos residenciales, admitiendo o no su localización en cada zona (usos permitidos o prohibidos).
Aplicación de normas urbanísticas de edificación y urbanización	- El PRC puede favorecer la localización de proyectos residenciales mediante la aplicación de normas urbanísticas, que permitan aumentar la intensidad de utilización de suelo para dichos usos. En este contexto este tipo de normas urbanísticas se relacionan por un lado en la regulación del tamaño de las construcciones respecto a su predio, incluyendo el tamaño mínimo de la subdivisión, mientras que por otro, se vincula con la cantidad de viviendas factibles de ser desarrollado en su interior. - Las disposiciones de un PRC relacionadas con la intensidad de las construcciones corresponden principalmente a las siguientes: altura máxima, coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad y sistema de agrupamiento. En relación al tamaño del terreno, esta se vincula a subdivisión predial mínima. - No obstante, la norma que incide directamente en la cantidad de viviendas a ser desarrolladas en un predio, corresponde a la densidad bruta máxima. Si bien esta norma se expresa en habitantes por hectárea (Hab/Ha), permite regular el número total de viviendas que se puede desarrollar en un terreno determinado, mediante la aplicación de una relación de 4 habitantes por vivienda establecida en la OGUC. Por lo anterior, esta disposición puede favorecer la localización de viviendas en zonas específicas del Plan en relación a otras zonas (donde se privilegia el desarrollo de otros usos de suelo), estableciendo un menor nivel de densidad.

Para efectos de la estimación de cabida de población y vivienda, se utiliza como base la norma de densidad bruta máxima, debido a que esta es la que se relaciona directamente con este tipo de requerimiento. Es necesario considerar que este tipo de disposiciones establece rangos máximos, que no necesariamente son alcanzados por todos los proyectos desarrollados en una zona determinada. Los proyectos residenciales pueden definir densidades menores a las establecidas por el Plan (pero no más de lo permitido, salvo por la aplicación de normas de excepción establecidas por la OGUC, que permiten una aumento respecto a lo establecido por instrumento de planificación territorial), además de ocupar una parte del territorio de una zona del PRC, concentrando las densidades en sectores específicos, no siendo aplicable a la totalidad de su superficie.

En el caso de Purranque, las condiciones normativas buscan favorecer la ocupación de las áreas previstas para el crecimiento de la ciudad (sectores de expansión urbana). Esto también es aplicable a las zonas de reconversión urbana, junto con sectores puntuales de las áreas consolidadas.

ANTEPROYECTO

b. *Condiciones de accesibilidad:*

El proceso de implementación de la red vial estructurante de un Plan Regulador Comunal, implican el mejoramiento de las condiciones de accesibilidad de un sector determinado. Lo anterior, favorece la localización de nuevos proyectos, al facilitar su vinculación con el resto del área urbana.

c. *Proceso de diseño, implementación y construcción de nuevos proyectos:*

El diseño, implementación y construcciones de nuevos proyectos en el área de planificación de un Plan Regulador Comunal, es aplicable al momento de que este instrumento entra en vigencia, con su publicación en el Diario Oficial, donde pasa a ser Ley de la República. Por otro lado, el desarrollo de construcciones en el interior de las zonas del Plan puede tardar en implementarse, especialmente en las áreas de expansión del asentamiento urbano. Es por lo anterior, que antes que se desarrolle una nueva construcción bajo las nuevas disposiciones del Plan pueden pasar varios años.

Un factor relevante a ser considerado, es el largo proceso de tramitación de un Plan Regulador Comunal antes de entrar en vigencia, que puede tardar entre 1 a 2 años. Si se considera que la fecha de inicio de la tramitación del nuevo Plan se iniciase en 2019, ésta estaría vigente entre el 2020 y 2021, en un escenario favorable.

En el caso del desarrollo de nuevos proyectos, este también no es inmediato, sino que requiere un proceso de diseño y aprobación ante la Dirección de Obras Municipales y de otros Servicios de ser necesario, antes que se empiece con su construcción. En este sentido, la fase de diseño y aprobación puede tomar entre 1 a 2 años, dependiendo de la complejidad de los proyectos. A esta estimación de plazos, también es necesario considerar el proceso de adquisición de terrenos, el cual también tiene plazos administrativos, como es el caso de la inscripción de escrituras ante el Conservador de Bienes Raíces.

Si consideramos lo antes expuesto, para dar inicio a construcciones dentro del marco del nuevo Plan Regulador Comunal, pueden tardar entre 4 a 5 años más, es decir, alrededor del 2023 y 2024.

La implementación de los proyectos, también puede desarrollarse por etapas. Esta condición implica que el ritmo de ocupación de los terrenos disponibles para el crecimiento urbano puede tardar varios años.

En síntesis, el proceso de ocupación de los terrenos disponibles para el crecimiento de los asentamientos urbanos puede ser paulatino en tiempo, ocupando una parte de la superficie destinada por el Plan Regulador Comunal para su desarrollo. Si a lo anterior, se suma el proceso de tramitación para la aprobación de un instrumento de planificación, además del diseño, aprobación municipal, el desarrollo de nuevos proyectos puede tardar por lo menos cinco años más en implementarse dentro del territorio del Plan, bajo las nuevas normas establecidas por el mismo.

5.6.2.2. Propuesta de Zonificación y definiciones de áreas susceptibles de cambios.

La propuesta de zonificación de un Plan Regulador Comunal es una herramienta de planificación, que permite focalizar en áreas específicas de un territorio la aplicación de normas urbanísticas. En este sentido, las zonas pueden ser aplicadas sobre sectores que ya se presentan consolidados desde el punto de vista urbano, o bien, sobre las áreas factibles para la expansión del asentamiento urbano. En el caso de las áreas consolidadas, el Plan puede establecer disposiciones que mantienen su condiciones actuales, o bien, que persiguen mejorar su estado actual (áreas deterioradas) o generar procesos de reconversión o renovación urbana.

Al respecto, es posible identificar las zonas dentro de un Plan que están orientadas a generar cambios en su interior (reconversión o renovación urbana) o sectores que se busca la mantención de las condiciones

ANTEPROYECTO

existentes. La identificación de sectores susceptibles de cambios, es también una condición para las áreas de expansión urbano, dado que las normas urbanísticas pueden definir un baja interinidad de utilización de suelo, o bien, una mayor, las que pueden establecer gradualidades de cambios respecto a la situación original.

Por otro lado, dado el interés de obtener la cabida máxima de población del Plan, en relación al número de viviendas, se deben identificar las zonas que admiten usos residenciales, donde sean aplicables las normas de densidades brutas máximas. En el caso de la propuesta del Plan Regulador Comunal de Purranque, las zonas que admiten usos residenciales corresponden a las siguientes, diferenciadas por área urbana:

Área Urbana	Tipo de zona	Zonas
Purranque	Zonas Mixtas	ZM1, ZM1A, ZM2, ZM3, ZM4 y ZM4A
	Zonas Residenciales	ZH1, ZH2 y ZH3.
Corte Alto	Zonas Mixtas	ZM7 y ZM7A
	Zonas Residenciales	ZH1, ZH4 y ZH5

Con el fin de orientar la estimación de carga de ocupación del Plan (Escenario Dirigido), se presenta a continuación un registro de las zonas previstas por el Plan, en relación a su condición de susceptibilidad de cambio, en un periodo de 20 años (con intervalos de corte cada 5 años), donde se incluyen las consideraciones de tiempo mencionadas en el punto anterior, en relación al proceso de diseño, implementación y construcción de nuevos proyectos:

CUADRO Nº 5-10: Estimación de susceptibilidad de cambios en las zonas del Plan Regulador Comunal de Purranque hacia usos residenciales, área urbana de Purranque

Tipo de Zona	Código	Denominación	Susceptibilidad de Cambio Urbano por zona (%)					Comentarios
			A 5 años	A 10 años	A 15 años	A 20 años	Acumulado al 2040	
ZONAS MIXTAS	ZM1	Zona Mixta 1 (centro de comercio y servicios)	Sin cambios	Sin cambios	Sin cambios	5%	5%	- Desarrollo puntal de construcciones en el centro de la ciudad, con predominio en equipamiento, con algunas intervenciones residenciales
	ZM1A	Subzona Mixta 1A (subcentro lineal)	Sin cambios	5%	5%	10%	20%	- Desarrollo de edificaciones mixtas residenciales y de equipamientos frente a vías principales.
	ZM2	Zona Mixta 2 (centro fundacional de Purranque)	Sin cambios	5%	5%	10%	20%	- Implementación de nuevas edificaciones residenciales, aprovechando terrenos subutilizados en el centro de la ciudad.
	ZM3	Zona Mixta 3 (áreas mixtas consolidadas)	Sin cambios	5%	5%	10%	20%	- Implementación de nuevas edificaciones residenciales, aprovechando terrenos subutilizados.
	ZM4	Zona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión)	Sin cambios	5%	5%	10%	20%	- Nuevas áreas de desarrollo residencial, en viviendas colectivas.
	ZM4A	Subzona Mixta 4A (áreas mixtas de expansión ejes viales)	Sin cambios	5%	5%	10%	20%	- Nuevas áreas de desarrollo residencial, en viviendas colectivas.

ANTEPROYECTO

Tipo de Zona	Código	Denominación	Susceptibilidad de Cambio Urbano por zona (%)					Comentarios
			A 5 años	A 10 años	A 15 años	A 20 años	Acumulado al 2040	
ZONAS PREF. RESIDENCIAL	ZH1	Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes)	Sin cambios	Sin cambios	Sin cambios	5%	5%	- Intervenciones puntuales, asociadas a las ampliaciones de construcciones existentes.
	ZH2	Zona Residencial 2 (expansión residencial)	5%	5%	5%	5%	20%	- Desarrollo de conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares, incluyendo en los primeros cinco años la construcción del Proyecto de La Colmena.
	ZH3	Zona Residencial 3 (expansión residencial de baja densidad)	Sin cambios	5%	5%	5%	15%	- Nuevas áreas de desarrollo residencial, en baja densidad.

Fuente: Elaboración propia.

CUADRO Nº 5-11: Estimación de susceptibilidad de cambios en las zonas del Plan Regulador Comunal de Purranque, área urbana de Corte Alto.

Tipo de Zona	Código	Denominación	Susceptibilidad de Cambio Urbano por zona (%)					Comentarios
			A 5 años	A 10 años	A 15 años	A 20 años	Acumulado al 2040	
ZONAS MIXTAS	ZM7	Zona Mixta 7 (Centro Corte Alto)	Sin cambios	Sin cambios	5%	5%	10%	- Ocupación de terrenos disponibles en las áreas consolidadas de la localidad.
	ZM7A	Subzona Mixta 7A (expansión centro de Corte Alto)	Sin cambios	5%	5%	5%	15%	- Ampliación del centro de la localidad, hacia usos residenciales y de equipamiento.
ZONAS PREF. RESIDENCIAL	ZH1	Zona Residencial 1	Sin cambios	Sin cambios	Sin cambios	5%	5%	- Intervenciones puntuales, asociadas a las ampliaciones de construcciones existentes
	ZH4	Zona Residencial 4	Sin cambios	5%	10%	10%	25%	- Concentración de nuevos proyectos residenciales, de viviendas unifamiliares.
	ZH5	Zona Residencial 5	Sin cambios	Sin cambios	Sin cambios	5%	5%	- Nuevas áreas de desarrollo residencial, en baja densidad y viviendas unifamiliares.

Fuente: Elaboración propia.

5.6.2.3. Escenario de ocupación de suelo: Escenario Dirigido.

La propuesta del Plan dentro de su ámbito de acción normativo, define un escenario de ocupación de suelo urbano para las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto. Este escenario es determinado por la aplicación de las normas urbanísticas, las que orientan los usos de suelo admitidos, como a su vez la intensidad de utilización del suelo para el desarrollo de construcciones.

Con estas herramientas normativas el Plan propuesto se hace cargo de la demanda estimada de crecimiento de los asentamientos urbano, considerando el suelo suficiente para el desarrollo residencial.

La construcción de este escenario se basa en estimar la susceptibilidad de que una o más zonas del Plan cambien su situación actual, ya sea en su intensidad de ocupación, o bien, su destino hacia otros usos. Tal

ANTEPROYECTO

como se expuso en el punto anterior, este factor de cambio se realiza a través del tipo, en relación de la disponibilidad de suelo urbano y su susceptibilidad de cambio.

La propuesta normativa del Plan es determinada de acuerdo al alcance de sus normas urbanísticas, la que establece rangos máximos y mínimos, dentro de los cuales se pueden desarrollar las nuevas construcciones, respondiendo de este modo a los objetivos de planificación y, en especial, a su Imagen Objetivo. En este contexto, el desarrollo de proyectos en interior de las zonas del Plan, no necesariamente se hacer cargo de los máximos establecido por la norma (como así mismo, de los mínimos), sino que éstos se pueden desarrollar respetando estos parámetros normativos.

Para la determinación del escenario dirigido de crecimiento de la población, se utilizó como base las densidades brutas máximas establecidas por el Plan, en las zonas que admiten usos de suelo residenciales. Estas normas fueron aplicadas sobre la superficie susceptible a cambios estimada en el punto anterior, obteniendo la carga de ocupación de población en cada zona. Finalmente, para la obtención de número de viviendas, se consideró la tasa de cálculo de 4 habitantes por viviendas, lo que corresponde a la metodología oficial definida por el artículo 2.1.22 de la OGUC.

A. *Proyecciones de crecimiento de la Población y de Viviendas para la ciudad de Purranque, en Escenario Dirigido.*

En el Escenario Tendencial realizado sobre la base de los resultados de los últimos Censos de Población, se considera que para el año 2040 la ciudad de Purranque alcanzará 18.932 habitantes, donde el número de viviendas llegará a las 8.918 unidades. Estos datos establecen la condición mínima de crecimiento de la localidad, sin considerar cambios respecto a elementos normativos.

En el caso del Escenario Dirigido se considera una cabida de población al año 2040 de **16.896 habitantes**, adicionales al establecido en el escenario tendencial. Lo anterior equivale aproximadamente a **4.224 viviendas**, desarrollado en una superficie de 63,4 Ha equivalente al 8,9% del área urbana (ver siguiente cuadro).

CUADRO Nº 5-12: Estimación de cabida de viviendas dentro de las zonas que admiten usos residenciales. Área urbana de Purranque.

ANTEPROYECTO FINAL				ESCENARIO DE CABIDA DE VIVIENDAS			
ZONAS	Superficie (hectáreas)	%	Densidad Bruta (hab/há)	% de suelo susceptible al cambio para vivienda	Superficie susceptible al cambio (ha)	Incremento de habitantes por densificación	Numero de Vivienda (4 habitantes por vivienda)
ZM1	15,6	2,2	160	5%	0,8	125	31
ZM1A	11,9	1,7	360	20%	2,4	853	213
ZM2	22,8	3,2	260	20%	4,6	1.186	296
ZM3	69,1	9,7	200	20%	13,8	2.764	691
ZM4	33,5	4,7	600	20%	6,7	4.018	1.005
ZM4A	23,9	3,4	500	20%	4,8	2.394	598
ZH1	58,4	8,2	220	5%	2,9	642	161
ZH2	90,3	12,7	220	20%	18,1	3.971	993
ZH3	62,9	8,9	100	15%	9,4	943	236
Limite Urbano	**708,8**	**100,0**					
Total				-	63,4	**16.896**	**4.224**

Fuente: Elaboración propia.

El escenario dirigido contenido en el cuadro anterior, define la máxima ocupación de la nueva área urbana de Purranque, considerando un horizonte hasta 2040, para las zonas que cambian su condición actual, es decir,

áreas de ampliación urbana y sectores de reconversión. Por lo anterior, se considera que esta estimación es complementaria a los datos arrojados por el escenario tendencial, que mantiene las condiciones actuales.
Tomando como base lo anterior, si se considera como situación base los resultados del Censo 2017, es decir, una población de 11.814 habitantes y un total de 4.716 viviendas, sumado a los resultados del escenario dirigido entre 2018 y 2040, se obtiene que para este último año **la población podrá llegar a los 28.787 habitantes, mientras que el número de viviendas alcanzará a las 8.959 unidades**, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº 5-13: Estimación de proyección de población y viviendas en el Escenario Tendencial y en el Escenario Dirigido para el área urbana de Purranque, al 2040

	Escenario Tendencial		Escenario Dirigido	
	Población	Vivienda	Población	Vivienda
Situación Base Censo 2017	11.814	4.716	11.814	4.716
Variación al 2040	7.118	4.202	16.896	4.224
Total al 2040	**18.932**	**8.918**	**28.710**	**8.940**

Fuente: Elaboración propia.

Tomando como base los resultados del cuadro anterior, es posible plantear que el Escenario Tendencial presenta una proyección de crecimiento de 7.118 habitantes para el año 2040, alcanzando un total de 18.932 personas. **En tanto, la aplicación de las nuevas condiciones normativas del Plan, representadas en el Escenario Dirigido, implican un aumento de la población para el mismo año de 16.896 habitantes, alcanzando un total de 28.710 personas. Esto último implica una variación de 1,43 veces la población registrada en el año 2017.**

En el caso de las viviendas, el Escenario Tendencial apunta a un crecimiento de éstas en 4.202 unidades en 2040, alcanzando un total de 8.918 viviendas. **En el caso del Escenario Dirigido, el incremento estimado es de 4.224 viviendas, alzando un total de 8.940 unidades para el 2040. Esto último implica un aumento de 89,6% del total registrado en 2017.**

B. Proyecciones de crecimiento de la Población y de Viviendas para la Localidad de Corte Alto, en Escenario Dirigido.

En la localidad de Corte Alto el escenario tendencial indica que para el año 2040 la población pude alcanzar a 2.873 habitantes, asociado a un total de 1.250 viviendas. En el Escenario Dirigido, población puede crecer para el mismo año en **2.656 habitantes**, asociado a un total de **664 viviendas**, desarrolladas en un superficie de 18 Ha, equivalente al 7,6% del área urbana (ver siguiente cuadro).

CUADRO Nº 5-14: Estimación de cabida de viviendas dentro de las zonas que admiten usos residenciales. Área urbana de Corte Alto

ANTEPROYECTO FINAL				ESCENARIO DE CABIDA DE VIVIENDAS			
ZONAS	Superficie (hectáreas)	%	Densidad Bruta (hab/há)	% de suelo susceptible al cambio para vivienda	Superficie susceptible al cambio (ha)	Incremento de habitantes por densificación	Número de Vivienda (4 habitantes por vivienda)
ZM7	20,2	8,5	160	10%	2,0	324	81
ZM7A	23,4	9,9	160	15%	3,5	562	141
ZH1	6,3	2,7	220	5%	0,3	70	17
ZH4	39,7	16,7	160	25%	9,9	1.587	397
ZH5	45,4	19,1	50	5%	2,3	114	28
Limite Urbano	**237,6**	**100,0**					
Total				**-**	**18,0**	**2.656**	**664**

Fuente: Elaboración propia.

Al considerar como situación base los resultados del Censo 2017, vale decir, una población de 1.630 habitantes y 709 viviendas, sumado a los resultados del escenario dirigido, es posible estimar que para el año 2040 la población de Corte Alto podrá llegar a los **4.286 habitantes** y a un total de **1.373 viviendas** (ver siguiente cuadro).

CUADRO Nº 5-15: Estimación de proyección de población y viviendas en el Escenario Tendencial y en el Escenario Dirigido para el área urbana de Corte Alto, al 2040

	Escenario Tendencial		Escenario Dirigido	
	Población	**Vivienda**	**Población**	**Vivienda**
Situación Base Censo 2017	1.630	709	1.630	709
Variación al 2040	1.243	541	2.656	664
Total al 2040	**2.873**	**1.250**	**4.286**	**1.373**

Fuente: Elaboración propia.

Considerado los resultados del cuadro anterior, el Escenario Tendencial apunta a que la población de Corte Alto al año 2040 crecerá en 1.243 personas, llegando a un total de 2.873 habitantes. **En el Escenario Dirigido, el incremento para el mismo año es de 2.656 personas, alcanzando un total de 4.286 habitantes. El resultado implica un incremento de la población equivalente a 1,63 veces respecto a la situación al año 2017.**

En relación al total de viviendas, el escenario tendencial apunta que este valor se incrementará en 541 unidades, llegando a un total de 1.250 viviendas al 2040. **En el Escenario Dirigido la variación llegará a 664 viviendas, alcanzando un total de 1.373 unidades. Este último valor representa un incremento del total de viviendas equivalente a 93,6% respecto a la condición base de 2017.**

ANTEPROYECTO

6. ANEXOS

ANEXO 1: FICHAS DE VALORACIÓN PATRIMONIAL DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ANTEPROYECTO

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
REGIÓN DE LOS LAGOS

ORDENANZA LOCAL

ABRIL 2019

ANTEPROYECTO

ÍNDICE DE CONTENIDOS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES 2
CAPÍTULO I. NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO 2
Artículo 1. Identificación del instrumento de planificación y sus componentes 2
Artículo 2. Planos 2
Artículo 3. Descripción del Límite Urbano 2
Artículo 4. Identificación de las áreas, zonas y subzonas que integran el Plan 8
CAPÍTULO II. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL 9
Artículo 5. Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones 9
Artículo 6. Emplazamiento de uso de suelo infraestructura 9
Artículo 7. Disposición de superficies a ceder para áreas verdes 9
Artículo 8. Exigencia de estacionamientos 9
Artículo 9. Cuerpos salientes 11
Artículo 10. Sobre publicidad hacia el espacio público 12
Artículo 11. Construcción de portales y marquesinas 12
Artículo 12. Cierros de los sitios eriazos y propiedades abandonadas 12
TITULO II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS 13
CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANISTICAS 13
Artículo 13. Zonas del Plan y Normas Urbanísticas 13
CAPÍTULO II. ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO 42
Artículo 14. Áreas de riesgo 42
Artículo 15. Zonas no edificables 42
CAPÍTULO III. ÁREAS DE PROTECCIÓN 42
Artículo 16. Inmuebles de Conservación Histórica 42
CAPÍTULO IV. TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA 43
Artículo 17. Terrenos destinados a Plazas y Parques 43
Artículo 18. Terrenos destinados a Circulaciones 44
CAPÍTULO V. RED VIAL ESTRUCTURANTE 51
Artículo 19. Clasificación de la red vial pública 51

ANTEPROYECTO

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. NORMAS DE COMPETENCIA Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1. **Identificación del instrumento de planificación y sus componentes**

El presente instrumento de planificación territorial se compone de los documentos que se indican a continuación:

- Memoria Explicativa, incluyendo los Estudios Especiales de:
  - Estudio de Capacidad Vial
  - Estudio de Riesgos y Protección Ambiental
  - Estudio de Equipamiento Comunal
- Ordenanza.
- Planos.
- Estudio de Factibilidad, para ampliar o dotar de Agua Potable, alcantarillado y aguas lluvias.

Conforme a lo establecido en la normativa de urbanismo y construcciones, para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

Artículo 2. **Planos**

Los contenidos de la presente Ordenanza Local (OL) del Plan Regulador Comunal de Purranque (PRCP) se expresan gráficamente en los siguientes planos:

Centro Poblado (área urbana)	Código	Denominación	Escala
Purranque	PRCP-P	Ciudad de Purranque	1: 5.000
Corte Alto	PRCP-CA	Localidad de Corte Alto	1: 5.000

Artículo 3. **Descripción del Límite Urbano**

El área territorial normada por el PRCP queda definida por el límite urbano de las localidades de Purranque y Corte Alto. Este límite urbano se encuentra georeferenciado en el sistema de coordenadas UTM, Datum WGS84 Huso 19 Sur.

El límite urbano que compone el Plan Regulador de Purranque se encuentra conformado por los siguientes polígonos: en la ciudad de Purranque (Letra A) se encuentra definido por la poligonal que une los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29, además del sector localizado al oriente de la misma ciudad (Letra B: Sector de Carrasco), determinado por la poligonal que une los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11. En el caso de la localidad de Corte Alto se encuentra definido por la poligonal que une los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17. La descripción de estas poligonales se detalla a continuación:

3.1. Limite Urbano Ciudad de Purranque (Letra A: Ciudad de Purranque)

Punto	Coordenadas UTM		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
1	653101	5470340	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje del camino U-532, trazado a 150 m al poniente, y línea paralela al eje de Crucero (U-900), trazada a 883 m hacia el norte.	**1-2**	Línea recta imaginaria que une los puntos 1 y 2.

ANTEPROYECTO

Punto	Coordenadas UTM		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
2	653183	5470376	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje del camino U-532, trazado a 60 m al poniente, y línea paralela al eje de Crucero (U-900), trazada a 900 m hacia el norte.	**2-3**	Línea recta imaginaria que une los puntos 2 y 3.
3	654347	5470606	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de Villarreal (U-500), trazada a 229 m al poniente, y línea paralela al eje de Pablo Neruda, trazado a 280 m hacia el norte.	**3-4**	Línea recta imaginaria que une los puntos 3 y 4.
4	654563	5470611	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de Villarreal (U-500), trazada a 12,5 m al poniente, y línea paralela al eje de Pablo Neruda, trazado a 280 m hacia el norte.	**4-5**	Línea poligonal imaginaria coincidente con paralela al eje de Villarreal (U-500), trazada a 12,5 m hacia el poniente, que une los puntos 4 y 5.
5	654529	5470930	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje del Estero Pichillayllay, trazado a 40 m hacia el nororiente, y línea paralela al eje del Villarreal (U-500), trazado a 12,5 m hacia el poniente.	**5-6**	Línea sinuosa imaginaria coincidente con paralela al eje del Estero Pichillayllay, trazada a 40 metros hacia el nororiente, que une los puntos 5 y 6.
6	655037	5470595	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje del Estero Pichillayllay, trazado a 40 m hacia el nororiente, y línea coincidente con la curva de nivel situada a 104 m.s.n.m.	**6-7**	Línea sinuosa imaginaria coincidente con la curva de nivel situada a 104 m.s.n.m., que une los puntos 6 y 7.
7	655364	5470281	Punto situado en la intersección de línea coincidente con la curva de nivel situada a 104 m.s.n.m. y línea paralela al eje de Orlando Montecinos, trazada a 60 m al norte.	**7-8**	Línea poligonal imaginaria coincidente con paralela al eje de Orlando Montecinos, trazada a 60 m al norte, que une los puntos 7 y 8.
8	655633	5470490	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de Orlando Montecinos, trazada a 60 m al norte, y línea paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazada a 30 m hacia el poniente.	**8-9**	Línea poligonal imaginaria coincidente con paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazada a 30 m hacia el poniente, que une los puntos 8 y 9.
9	656147	5468107	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazada a 30 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de Santo Domingo, trazada a 960 m al sur.	**9-10**	Línea recta imaginaria que une los puntos 9 y 10.
10	655518	5468085	Punto situado la intersección de línea paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazada a 650 m hacia el poniente, y línea paralela al eje del Canal 1, trazado a 20 m hacia el suroriente.	**10-11**	Línea sinuosa imaginaria coincidente con la paralela al eje del Canal 1, trazado a 20 m hacia el suroriente, que une los puntos 10 y 11.
11	655321	5467945	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje del Canal 1, trazado a 20 m hacia el suroriente, y línea paralela al eje de Aníbal Pinto (U-966), trazado a 15 m hacia el oriente.	**11-12**	Línea poligonal imaginaria coincidente con paralela al eje de Aníbal Pinto (U-966), trazado a 15 m hacia el oriente, que une los puntos 11 y 12.
12	655493	5467524	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de Aníbal Pinto (U-966), trazado a 15 m hacia el oriente, y línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 697 m hacia el oriente.	**12-13**	Línea recta imaginaria que une los puntos 12 y 13.
13	655234	5467433	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de Aníbal Pinto (U-966), trazado a 260 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 433 m hacia el oriente.	**13-14**	Línea recta imaginaria que une los puntos 13 y 14.

ANTEPROYECTO

Punto	Coordenadas UTM		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
14	655110	5467745	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de Aníbal Pinto (U-966), trazado a 260 m hacia el poniente, y línea paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 20 m hacia el sur.	**14-15**	Línea sinuosa imaginaria coincidente con la paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 20 m hacia el suroriente, que une los puntos 14 y 15.
15	654796	5467792	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 20 m hacia el sur, y línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazado a 15 m hacia el oriente.	**15-16**	Línea recta imaginaria que une los puntos 15 y 16.
16	654798	5467745	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 67 m hacia el sur, y línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazado a 15 m hacia el oriente.	**16-17**	Línea recta imaginaria que une los puntos 16 y 17.
17	654579	5467732	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazado a 205 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de Poniente 4, trazada a 40 m hacia el suroriente.	**17-18**	Línea recta imaginaria que une los puntos 17 y 18.
18	654517	5467764	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazado a 265 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de Poniente 4, trazada a 30 m hacia el norponiente.	**18-19**	Línea poligonal imaginaria coincidente con paralela al eje de Poniente 4, trazada a 30 m hacia el poniente, que une los puntos 18 y 19.
19	654563	5468022	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazado a 204 m hacia el poniente, y línea paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 60 m hacia el surponiente.	**19-20**	Línea recta imaginaria que une los puntos 19 y 20.
20	654473	5468119	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazado a 288 m hacia el poniente, y línea paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 60 m hacia el surponiente.	**20-21**	Línea recta imaginaria que une los puntos 20 y 21.
21	654309	5468109	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazado a 453 m hacia el poniente, y línea paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 198 m hacia el surponiente.	**21-22**	Línea recta imaginaria que une los puntos 21 y 22.
22	654093	5468532	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazado a 645 m hacia el poniente, y línea paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 148 m hacia el surponiente.	**22-23**	Línea recta imaginaria que une los puntos 22 y 23.
23	653725	5468705	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazado a 1.003 m hacia el poniente, y línea paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 169 m hacia el surponiente.	**23-24**	Línea recta imaginaria que une los puntos 23 y 24.
24	653138	5469007	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de Crucero (U-900), trazado a 266 m hacia el suroriente, y línea paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 148 m hacia el surponiente.	**24-25**	Línea recta imaginaria que une los puntos 24 y 25.

ANTEPROYECTO

Punto	Coordenadas UTM		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
25	652897	5469189	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de Crucero (U-900), trazado a 15 m hacia el suroriente, y línea paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 158 m hacia el surponiente.	**25-26**	Línea recta imaginaria que une los puntos 25 y 26.
26	652894	5469219	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de Crucero (U-900), trazado a 15 m hacia el norponiente, y línea paralela al eje del Estero Futallayllay, trazado a 136 m hacia el surponiente.	**26-27**	Línea poligonal coincidente con paralela al eje de Crucero (U-900), trazada a 15 m hacia el norponiente, que une los puntos 26 y 27.
27	653459	5469528	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de Crucero (U-900), trazado a 15 m hacia el norte, y línea paralela a la proyección hacia el norte del eje de la calzada poniente de Río Petrohue, trazado a 113 m hacia el poniente.	**27-28**	Línea recta imaginaria que une los puntos 27 y 28.
28	653398	5469857	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de Crucero (U-900), trazado a 350 m hacia el norte, y línea paralela al eje de camino U-532, trazado a 120 m hacia el surponiente.	**28-29**	Línea recta imaginaria que une los puntos 28 y 29.
29	653132	5470269	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de Crucero (U-900), trazado a 805 m hacia el norte, y línea paralela al eje de camino U-532, trazado a 150 m hacia el surponiente.	**29-1**	Línea recta imaginaria que une los puntos 29 y 1.

3.2. Limite Urbano Localidad de Purranque (Letra B: Sector de Carrasco)

Punto	Coordenadas UTM		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
1	655696	5470483	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazada a 30 m hacia el oriente, y línea paralela al eje del Estero Pichillayllay, trazado a 357 m hacia el nororiente.	**1-2**	Línea recta imaginaria que une los puntos 1 y 2.
2	655842	5470514	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazada a 180 m hacia el oriente, y línea paralela al eje del Estero Pichillayllay, trazado a 518 m hacia el nororiente.	**2-3**	Línea recta imaginaria que une los puntos 2 y 3.
3	655961	5469965	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazada a 180 m hacia el oriente, y línea paralela al eje del Estero Pichillayllay, trazado a 30 m hacia el norte.	**3-4**	Línea sinuosa coincidente con paralela al eje del Estero Pichillayllay, trazado a 30 m al norte, que une los puntos 3 y 4
4	656336	5469831	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje del Estero Pichillayllay, trazado a 30 m hacia el norte, y línea paralela al eje de la Línea de Alta Tensión, trazada a 154 m hacia el poniente.	**4-5**	Línea recta imaginaria que une los puntos 4 y 5.
5	656640	5469726	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea de Alta Tensión, trazada a 152 m hacia el oriente, y línea paralela al eje de Pedro Montt (U-891), trazado a 289 m hacia el norte.	**5-6**	Línea recta imaginaria que une los puntos 5 y 6.

ANTEPROYECTO

Punto	Coordenadas UTM		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
6	656674	5469437	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea de Alta Tensión, trazada a 190 m hacia el oriente, y línea coincidente con el eje de Pedro Montt (U-891).	**6-7**	Línea recta imaginaria que une los puntos 6 y 7.
7	656670	5469179	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea de Alta Tensión, trazada a 190 m hacia el oriente, y línea paralela al eje de Pedro Montt (U-891), trazado a 252 m hacia el sur.	**7-8**	Línea recta imaginaria que une los puntos 7 y 8.
8	656309	5469180	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea de Alta Tensión, trazada a 172 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de Pedro Montt (U-891), trazado a 225 m hacia el sur.	**8-9**	Línea recta imaginaria que une los puntos 8 y 9.
9	656203	5468841	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazado a 180 m hacia el oriente, y línea paralela al eje de Oriente 7, trazado a 112 m hacia el suroriente.	**9-10**	Línea recta imaginaria que une los puntos 9 y 10 .
10	656353	5468152	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazado a 180 m hacia el oriente, y línea paralela a la prolongación hacia el poniente del eje de Santo Domingo, trazado a 960 m al suroriente.	**10-11**	Línea recta imaginaria que une los puntos 10 y 11.
11	656206	5468120	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazado a 30 m hacia el oriente, y línea paralela a la prolongación hacia el poniente del eje de Santo Domingo, trazado a 960 m al suroriente.	**11-1**	Línea poligonal imaginaria paralela al eje de la Ruta 5 Sur, trazada a 30 m hacia el oriente, que une los puntos 11 y 1.

3.3. Limite Urbano Localidad de Corte Alto

Punto	Coordenadas UTM		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
1	654036	5466730	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 800 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de la pista de aterrizaje del Aeródromo Corte Alto, trazada a 198 m hacia el poniente.	**1-2**	Línea recta imaginaria que une los puntos 1 y 2.
2	654299	5466689	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 540 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de la pista de aterrizaje del Aeródromo Corte Alto, trazada a 68 m hacia el oriente.	**2-3**	Línea recta imaginaria que une los puntos 2 y 3.
3	654179	5465858	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 704 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de la pista de aterrizaje del Aeródromo Corte Alto, trazada a 68 m hacia el oriente.	**3-4**	Línea recta imaginaria que une los puntos 3 y 4.
4	654215	5465852	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 669 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de la pista de aterrizaje del Aeródromo Corte Alto, trazada a 104 m hacia el oriente.	**4-5**	Línea recta imaginaria que une los puntos 4 y 5.

ANTEPROYECTO

Punto	Coordenadas UTM		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
5	654207	5465788	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 680 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de la pista de aterrizaje del Aeródromo Corte Alto, trazada a 106 m hacia el oriente.	**5-6**	Línea recta imaginaria que une los puntos 5 y 6.
6	654887	5465809	Punto emplazado en la intersección de línea coincidente con el eje de la Línea del Ferrocarril y línea paralela al eje de 5 de Abril, trazada a 420 m hacia el norte.	**6-7**	Línea recta imaginaria que une los puntos 6 y 7.
7	655545	5465829	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 658 m hacia el oriente, y línea paralela al eje de Arturo Prat (U-964-V), trazada a 540 m hacia el norte.	**7-8**	Línea recta imaginaria que une los puntos 7 y 8.
8	655854	5464910	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 920 m hacia el oriente, y línea paralela al eje de Arturo Prat (U-964-V), trazada a 430 m hacia el sur.	**8-9**	Línea recta imaginaria que une los puntos 8 y 9.
9	655206	5464469	Punto emplazado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 251 m hacia el oriente, y línea paralela al eje de Arturo Prat (U-964-V), trazada a 510 m hacia el sur.	**9-10**	Línea recta imaginaria que une los puntos 9 y 10.
10	654862	5464465	Punto trazado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 94 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de Pedro Aguirre C., trazada a 10 m hacia el poniente.	**10-11**	Línea recta imaginaria que une los puntos 10 y 11.
11	654858	5464411	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de Pedro Aguirre C., trazada a 10 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de Los Canelos, trazado a 270 m hacia el sur.	**11-12**	Línea sinuosa coincidente con paralela al eje del Ramal de Ferrocarril, trazado a 70 m hacia el norte, que une los puntos 11 y 12.
12	654252	5464474	Punto situado en la intersección de línea paralela al eje de Barros Arana, trazado a 300 m hacia el poniente, y línea paralela al eje del Ramal de Ferrocarril, trazado a 70 m hacia el norte.	**12-13**	Línea recta imaginaria que une los puntos 12 y 13.
13	654240	5464983	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de Barros Arana, trazado a 300 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de O´Higgins (U-964-V), trazada a 70 m hacia el sur.	**13-14**	Línea recta imaginaria que une los puntos 13 y 14.
14	653926	5465032	Punto emplazado en la intersección de la prolongación hacia el poniente de línea paralela al eje de O´Higgins (U-964-V), trazada a 70 m hacia el sur, y línea paralela al eje de O´Higgins (U-964-V), trazada a 14 m hacia el poniente.	**14-15**	Línea recta imaginaria que une los puntos 14 y 15.
15	653988	5465356	Punto situado en la intersección de la prolongación hacia el poniente de línea paralela al eje de O´Higgins (U-964-V), trazada a 260 m hacia el norte, y línea paralela al eje de Poniente 2, trazada a 160 m hacia el poniente.	**15-16**	Línea recta imaginaria que une los puntos 15 y 16.

ANTEPROYECTO

Punto	Coordenadas UTM		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
16	653943	5465696	Punto localizado en la intersección de la prolongación del eje de Manuel Baquedano hacia el poniente y línea paralela a Poniente 3, trazado a 266 m hacia el poniente.	**16-17**	Línea recta imaginaria que une los puntos 16 y 17.
17	654073	5466571	Punto localizado en la intersección de línea paralela al eje de la Línea del Ferrocarril, trazada a 774 m hacia el poniente, y línea paralela al eje de la pista de aterrizaje del Aeródromo Corte Alto, trazada a 141 m hacia el poniente.	**17-1**	Línea recta imaginaria que une los puntos 17 y 1.

Artículo 4. **Identificación de las áreas, zonas y subzonas que integran el Plan**

El territorio del Plan se encuentra dividido en las siguientes áreas y zonas:

a) Área Urbana (o Urbanizable):

Zonas Mixtas	- ZM1. Zona Mixta 1 (centro de comercio y servicios)
	  - ZM1A. Subzona Mixta 1A.(subcentro lineal)
	- ZM2. Zona Mixta 2 (centro fundacional de Purranque)
	- ZM3. Zona Mixta 3 (áreas mixtas consolidadas)
	- ZM4. Zona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión))
	  - ZM4A. Subzona Mixta 4A.(áreas mixtas de expansión ejes viales)
	- ZM5. Zona Mixta 5 (equipamientos y servicios)
	- ZM6. Zona Mixta 6 (reconversión sector Estación)
	- ZM7. Zona Mixta 7 (centro de Corte Alto)
	  - ZM7A. Subzona Mixta 7A (expansión centro de Corte Alto)
	- ZM8. Zona Mixta 8 (equipamientos y servicios Corte Alto)
	  - ZM8A. Subzona Mixta 8A (equipamientos y servicios Corte Alto Borde Urbano)

Zonas Residenciales	- ZH1. Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes) - ZH2. Zona Residencial 2 (expansión residencial) - ZH3. Zona Residencial 3 (expansión residencial baja densidad) - ZH4. Zona Residencial 4 (expansión residencial Corte Alto) - ZH5. Zona Residencial 5 (expansión residencial Corte Alto, Borde Urbano)
Zonas especiales y de equipamiento	- ZEQ1. Zona de Equipamientos 1 (cementerio). - ZEQ2. Zona de Equipamiento 2 - ZEQ3. Zona de Equipamiento 3 (equipamiento e infraestructura de transportes) - ZE1. Zona Especial Ferrocarril - ZE2. Zona Especial Aeródromo Corte Alto. - ZE3. Zona Especial de Infraestructura Eléctrica.
Zonas de actividades productivas e infraestructura	- ZAP1. Zona de Actividades Productivas y Equipamientos (centro empresarial) - ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria

b) Parques y Plazas

Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC)	- EP. Plazas y Parques
Terrenos destinados a Parques y Plazas	- ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos - ZPARQ. Parque Comunal
Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC)	- ZAV. Zona Uso Área Verde

ANTEPROYECTO

Áreas restringidas al desarrollo urbano:

c) Áreas de Riesgos

Áreas inundables o potencialmente inundables	- AR1. Zonas inundables o potencialmente inundables.
Áreas propensas a remoción en masa de aluviones o rodados	- AR2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

d) Zonas No Edificables

ZNE1	- Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles.
ZNE2	- Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos. Líneas de Alta Tensión.
ZNE3	- Áreas en que se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones del Aeródromo Corte Alto

Áreas de Protección:

e) Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

ICH	- Inmueble de Conservación Histórica

CAPÍTULO II. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Artículo 5. **Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones**

Se establecen las siguientes exigencias de plantaciones para circulaciones afectas a utilidad pública consultadas en el Plan:

- Para las vías colectoras y de servicio, en el caso de medianas y aceras, se deberá conformar una línea de plantación con especies arbóreas. La distancia entre árboles no podrá ser menor a 10 metros, ni superior a 20 metros.

Artículo 6. **Emplazamiento de uso de suelo infraestructura**

Las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas al emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura cuando el instrumento de planificación territorial permite la actividad de industria, no serán aplicables en aquellas zonas del Plan que se encuentran afectas a áreas de riesgo.

Artículo 7. **Disposición de superficies a ceder para áreas verdes**

Tratándose de superficies a ceder para áreas verdes conforme a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, que se dispongan en sentido transversal con respecto al espacio público y que tengan sólo un frente hacia la vía pública, deberán cumplir con una proporción no superior a 1:1,5 entre frente y fondo.

Artículo 8. **Exigencia de estacionamientos**

Los proyectos de obras nuevas, ampliaciones y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes deberán cumplir las normas y estándares mínimos de estacionamiento indicados en el cuadro siguiente contenido en el presente artículo.

TIPO DE USO	**Exigencia de estacionamientos vehiculares**	**Exigencia de estacionamientos de bicicletas**
RESIDENCIAL		
Destino: Vivienda Unifamiliar		
Hasta 140m^2 de superficie edificada	1 por vivienda	No se exige
Mayor a 140m^2	2 por vivienda	No se exige
Destino; Vivienda Colectiva y Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria		

ANTEPROYECTO

TIPO DE USO	Exigencia de estacionamientos vehiculares	Exigencia de estacionamientos de bicicletas
Por cada unidad de hasta 80 m^2 de superficie edificada	1 por vivienda	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
Por cada unidad mayor a 80 m^2	2 por vivienda	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
Destino: Hospedaje		
Residenciales, hospedajes sin patente comercial	1 cada 60 m^2 de superficie útil	Mínimo 5
Hoteles, hostales y similares	1 cada 4 camas	Mínimo 5
Moteles (con patente comercial)	1 cada 2 camas	Mínimo 5
Destino: Hogares de acogida		
Hogares y similares	1 cada 100 m^2 de superficie útil	Mínimo 5
Internados	1 cada 100 m^2 de superficie útil	Mínimo 5
EQUIPAMIENTO		
Clase: Científico		
Establecimientos destinados a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y similar.	1 cada 60 m^2 de superficie útil, mínimo 1.	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Clase: Comercio		
Comercio hasta 40 m^2 de superficie útil	No se exige	Mínimo 2
Comercio mayor a 40 m^2 y hasta 150 m^2 de superficie útil	1 cada 60 m^2 de superficie útil, mínimo 1.	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 2
Comercio mayor a 151 m^2 y hasta 500 m^2 de superficie útil	1 cada 50 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 2
Comercio mayor a 501 m^2 y hasta 800 m^{2}de superficie útil	1 cada 35 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Comercio mayor a 801 m^2 de superficie útil	1 cada 25 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas y similares.	1 cada 35 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Clase: Culto y Cultura		
Cines, teatros, auditorios, salas de conciertos o espectáculos y similares	1 cada 15 butacas o asientos	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
Centros de convenciones	1 cada 40 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
Templos, iglesias y similares	1 cada 40 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
Museos, galerías, salas de exposición o difusión, bibliotecas	1 cada 50 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Casas o centros culturales y similares	1 cada 45 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
Medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.	1 cada 60 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Clase: Deporte		
Gimnasios	1 cada 40 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
Estadios o gimnasios con graderías	1 cada 25 butacas o asientos, de acuerdo a la carga de ocupación de la edificación.	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
Clubes o centros deportivos	1 cada 200 m2 de superficie predial	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
Piscinas	1 cada 20 m^2 de la superficie de la piscina.	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
Clase: Educación		
Establecimientos de enseñanza preescolar	1 cada 20 alumnos, de acuerdo a la carga de ocupación de la edificación.	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Establecimientos de enseñanza básica y media	1 cada 25 alumnos, de acuerdo a la carga de ocupación de la edificación.	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Establecimientos de enseñanza técnica o superior	1 cada 15 alumnos, de acuerdo a la	1 cada 5 estacionamientos de

ANTEPROYECTO

TIPO DE USO	Exigencia de estacionamientos vehiculares	Exigencia de estacionamientos de bicicletas
	carga de ocupación de la edificación.	vehículos / Mínimo 5
Clase: Esparcimiento		
Parque de entretenciones al aire libre, zonas de picnic	1/ 200 m^2 de superficie predial	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.	1 cada 40 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Clase: Salud		
Hospitales, clínicas y similares con hospitalización	1 cada 80 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
Consultorios, clínicas, policlínicos, sin hospitalización	1 cada 60 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
Clase: Seguridad		
Unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública sin atención de público	1 cada 80 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública con atención de público	1 cada 60 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Cuarteles de Bomberos	1 cada 80 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Clase: Servicios		
Oficinas en general	1 cada 50 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Servicios Artesanales	1 cada 60 m^2 de superficie útil	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
Clase: Social		
Edificaciones hasta 80 m^2 de superficie útil	No requiere	Mínimo 2
Edificaciones mayores a 80 m^2 de superficie útil	1 cada 60 m^2 de superficie útil.	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industrias, talleres o bodegas industriales y almacenamientos	1 cada 50 m^2 de superficie útil con uso de oficinas	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 5
	1 cada 200 m^2 de superficie útil con uso productivo o almacenamiento.	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		
Terminal de Ferrocarriles	10 por cada andén	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10
Terminal Rodoviario	3 por cada andén	1 cada 5 estacionamientos de vehículos / Mínimo 10

La determinación del número de estacionamientos en aquellos casos en que las exigencias han sido establecidas en función del número de personas, se efectuará conforme a la carga de ocupación de la edificación conforme al artículo 4.2.4 de la OGUC.

Para los proyectos que consulten dos o más destinos, el número de estacionamientos que se exija serán el que resulte de sumar la aplicación de los estándares correspondientes a cada uno de los destinos.

Se prohíbe reducir la cantidad de estacionamientos según lo indicado en el inciso 3º del artículo 2.4.1 de la OGUC.

Artículo 9. **Cuerpos salientes**

En el territorio normado por el presente Plan, tratándose de edificaciones asociadas a uso residencial y equipamiento, se permitirán cuerpos salientes hasta un ancho de 1,50 m. a partir de la altura de 3 m, con las excepciones que se indican en el siguiente inciso. En el caso de marquesinas y toldos el ancho podrá ser de 2 m.

ANTEPROYECTO

En zonas en que se permite edificación continua, los cuerpos salientes se permitirán a partir de la altura máxima de la edificación continua.

En antejardines con un ancho igual o superior a 3 m., se permitirán cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación a partir de la altura de 3 m y hasta un ancho de 1,5 m.

Artículo 10. **Sobre publicidad hacia el espacio público**

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.7.10 de la O.G.U.C., la publicidad en la vía pública o que pueda ser vista desde la vía pública, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a) No se podrán ubicar carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad clasificada como local o servicio por el presente instrumento de planificación.
b) Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada que se emplacen en las siguientes zonas:
   - Zonas Mixtas: ZM1, ZM1A, ZM2, ZM3, ZM4, ZM4A, ZM7 y ZM7A.
   - Zonas Residenciales: ZH1, ZH2, ZH3, ZH4 y ZH5.

Artículo 11. **Construcción de portales y marquesinas**

En las zonas ZM1 y ZM2 del presente Plan, los edificios que enfrentan el espacio público deberán contemplar la construcción de portales o marquesinas. Esta condición será aplicable en las vías identificadas en el siguiente cuadro:

Nombre de la vía	Tramo		Aplicación
	Desde	Hasta	
18 de Septiembre	Eleuterio Ramírez	Tomás Burgos	En el costado sur de la vía.
Pedro Montt	Eleuterio Ramírez	Tomás Burgos	En ambos costados de la vía.
21 de Mayo	Eleuterio Ramírez	Tomás Burgos	En ambos costados de la vía.
Martínez de Rosas	Eleuterio Ramírez	Tomás Burgos	En el costado norte de la vía
Eleuterio Ramírez	18 de Septiembre	Martínez de Rosas	En el costado poniente de la
Bernardo O'Higgins	18 de Septiembre	Martínez de Rosas	En ambos costados de la vía.
Las Heras	18 de Septiembre	Pedro Montt	En ambos costados de la vía.
Las Heras	Pedro Montt	21 de Mayo	En el costado oriente de la vía.
Las Heras	21 de Mayo	Martínez de Rosas	En ambos costados de la vía.
Aníbal Pinto	18 de Septiembre	Pedro Montt	En ambos costados de la vía.
Aníbal Pinto	Pedro Montt	21 de Mayo	En el costado poniente de la vía.
Aníbal Pinto	21 de Mayo	Martínez de Rosas	En ambos costados de la vía.
Tomás Burgos	18 de Septiembre	Martínez de Rosas	En el costado oriente de la vía.

Artículo 12. **Cierros de los sitios eriazos y propiedades abandonadas**

Los cierros que enfrenten espacios públicos de los sitios eriazos y propiedades abandonadas, así como, los terrenos de terminales y depósitos de vehículos, deberán disponer de un cierro de altura mínima 2,50 m, con un 80% de transparencia. Esta disposición aplica a todas las zonas establecidas en el Artículo 13 de esta Ordenanza Local.

ANTEPROYECTO

TITULO II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I. ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANISTICAS

Artículo 13. **Zonas del Plan y Normas Urbanísticas**

El área urbana de la comuna se divide en las áreas, zonas y subzonas identificadas en el artículo 4 de la presente Ordenanza, las cuales se encuentran geográficamente definidas en los planos identificados en el artículo 2 del mismo documento.

Las normas aplicables en cada una de las áreas, zonas y subzonas se detallan en los siguientes cuadros:

13.1 ZONAS MIXTAS

ZM1. Zona Mixta 1 (centro de comercio y servicios)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estaciones o centros de servicio automotor
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerio, crematorio
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA		-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		300
Densidad bruta (hab/ha)		160
Sistema de agrupamiento	Residencial	Continuo y aislado sobre la edificación continua.
	Equipamiento	Continuo y aislado sobre la edificación continua.
	Área Verde	Aislado

ANTEPROYECTO

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Altura máxima de edificación	Residencial	14 m / 4 pisos
	Equipamiento	14 m / 4 pisos
	Área Verde	3.5 m
Altura máxima de edificación continua (m)	Residencial	10.5 m / 3 pisos
	Equipamiento	10.5 m / 3 pisos
	Área Verde	--
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.8
	Equipamiento	0.8
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.6
	Equipamiento	1.6
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		Sin antejardín
Profundidad máxima de edificación continua	Residencial	80%
	Equipamiento	80%
	Área Verde	--
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZM1A. Subzona Mixta 1A (subcentro lineal)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes tiendas, discotecas, bares.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerio, crematorio
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	Terminales de transporte terrestre	Estaciones ferroviarias, recintos marítimo o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
	Sanitaria	-	Todas

ANTEPROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		300
Densidad bruta (hab/ha)		360
Sistema de agrupamiento	Residencial	Continuo y aislado sobre la edificación continua.
	Equipamiento	Continuo y aislado sobre la edificación continua.
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	17.5 m / 5 pisos
	Equipamiento	17.5 m / 5 pisos
	Infraestructura	7.0 m / 2 pisos
	Área Verde	3.5 m
Altura máxima de edificación continua (m)	Residencial	7,0 m / 2 pisos
	Equipamiento	7,0 m / 2 pisos
	Infraestructura	--
	Área Verde	--
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.6
	Equipamiento	0.8
	Infraestructura	0.5
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.8
	Equipamiento	1.8
	Infraestructura	1.0
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)	Residencial	3 m
	Equipamiento	No se exige
	Infraestructura	3 m
	Área Verde	3 m
Profundidad máxima de edificación continua	Residencial	60%
	Equipamiento	80%
	Infraestructura	--
	Área Verde	--
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZM2. Zona Mixta 2 (centro fundacional de Purranque)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos, excepto los señalados	Grandes tiendas, mercados,

PROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
		como prohibidos	estaciones o centros de servicio automotor, bares, discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerio, crematorio
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA		-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		400
Densidad bruta (hab/ha)		260
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, pareado y continuo
	Equipamiento	Aislado, pareado y continuo
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	14 m / 4 pisos
	Equipamiento	14 m / 4 pisos
	Área Verde	3.5 m
Altura máxima de edificación continua (m)	Residencial	7.0 m / 2 pisos
	Equipamiento	7.0 m / 2 pisos
	Área Verde	--
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.8
	Equipamiento	0.8
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.6
	Equipamiento	1.6
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		No se exige
Profundidad máxima de edificación continua	Residencial	80%
	Equipamiento	80%
	Área Verde	--
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

PROYECTO

ZM3. Zona Mixta 3 (áreas mixtas consolidadas)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerio, crematorio
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo inofensivas	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo molestas, contaminantes y peligrosas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	Terminales de transporte terrestre	Estaciones ferroviarias, recintos marítimo o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, de aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		120
Densidad bruta (hab/ha)		200
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, pareado y continuo
	Equipamiento	Aislado, pareado y continuo
	Actividades Productivas	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	10,5 m / 3 pisos
	Equipamiento	10,5 m / 3 pisos
	Actividades Productivas	7.0 m / 2 pisos
	Infraestructura	3.5 m
	Área Verde	3.5 m
Altura máxima de edificación continua (m)	Residencial	7,0 m / 2 pisos
	Equipamiento	7,0 m / 2 pisos

TEPROYECTO

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
	Actividades Productivas	--
	Infraestructura	--
	Área Verde	--
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.6
	Equipamiento	0.6
	Actividades Productivas	0.5
	Infraestructura	0.5
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.8
	Equipamiento	1.8
	Actividades Productivas	1.0
	Infraestructura	1.0
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)	Residencial	3
	Equipamiento	3
	Actividades Productivas	5
	Infraestructura	5
	Área Verde	3
Profundidad máxima de edificación continua	Residencial	70%
	Equipamiento	60%
	Actividades Productivas	--
	Infraestructura	--
	Área Verde	--
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZM4. Zona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos	-
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al	-	Todas

ANTEPROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	industrial		
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	-	Todas
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, de aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		500
Densidad bruta (hab/ha)		600
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, pareado
	Equipamiento	Aislado, pareado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	28 m / 8 pisos
	Equipamiento	14 m / 4 pisos
	Infraestructura	7.0 m / 2 pisos
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.6
	Equipamiento	0.8
	Infraestructura	0.5
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	2.4
	Equipamiento	1.6
	Infraestructura	1.0
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		3 m
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZM4A. Subzona Mixta 4A (áreas mixtas de expansión ejes viales)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos	-

ANTEPROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	-	Todas
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, de aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		250
Densidad bruta (hab/ha)		500
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, pareado
	Equipamiento	Aislado, pareado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	21 m / 6 pisos
	Equipamiento	14 m / 4 pisos
	Infraestructura	7.0 m / 2 pisos
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.6
	Equipamiento	0.8
	Infraestructura	0.5
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	2.4
	Equipamiento	1.6
	Infraestructura	1.0
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		3 m
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZM5. Zona Mixta 5 (equipamientos y servicio)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos	-
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados	Autódromos

PROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
		como prohibidos	
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	Todos	-
	Salud	Todos	-
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo inofensivas y molestas	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo contaminantes y peligrosas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	Terminales de transporte terrestre	Estaciones ferroviarias, recintos marítimo o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, de aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		1.000
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, pareado
	Equipamiento	Aislado, pareado
	Actividades Productivas	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	17,5 m / 5 pisos
	Equipamiento	17,5 m / 5 pisos
	Actividades Productivas	17,5 m / 5 pisos
	Infraestructura	7.0 m / 2 pisos
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.6
	Equipamiento	0.8
	Actividades Productivas	0.6
	Infraestructura	0.5
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.0
	Equipamiento	2.4
	Actividades Productivas	2.4
	Infraestructura	1.0
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)	Residencial	3 m
	Equipamiento	5 m
	Actividades Productivas	5 m
	Infraestructura	5 m
	Área Verde	3 m
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC

PROYECTO

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZM6. Zona Mixta 6 (reconversión sector Estación)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	-	Todos
	Hogares de Acogida	-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos	-
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, centros deportivos, autódromos, clubes deportivos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	Todos	-
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	Terminales de transporte terrestre, estaciones ferroviarias	Recintos marítimo o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
	Sanitaria	-	Todas
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		800
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado, pareado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Equipamiento	17,5 m / 5 pisos
	Infraestructura	7.0 m / 2 pisos
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0.6
	Infraestructura	0.6
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	2.4
	Infraestructura	1.2
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		No se exige
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC

EN PROYECTO

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZM7. Zona Mixta 7 (centro Corte Alto)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor, bares, discotecas.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerio, crematorio
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA		-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		150
Densidad bruta (hab/ha)		160
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, pareado, continuo
	Equipamiento	Aislado, pareado, continuo
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	7.0 m / 2 pisos
	Equipamiento	7.0 m / 2 pisos
	Área Verde	3.5 m
Altura máxima de edificación continua (m)	Residencial	7.0 m / 2 pisos
	Equipamiento	7.0 m / 2 pisos
	Área Verde	--
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.8
	Equipamiento	0.8
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.6
	Equipamiento	1.6
	Área Verde	0.1

REPROYECTO

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Antejardín (m)		No se exige
Profundidad máxima de edificación continua	Residencial	80%
	Equipamiento	80%
	Área Verde	--
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZM7A. Subzona Mixta 7A (expansión centro Corte Alto)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor, bares, discotecas.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerio, crematorio
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo inofensivas.	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo molestas, contaminantes y peligrosas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	Terminales de transporte terrestre, estaciones ferroviarias	Recintos marítimo o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
	Sanitaria	-	Todas
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		150
Densidad bruta (hab/ha)		160
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, pareado
	Equipamiento	Aislado, pareado
	Actividades Productivas	Aislado
	Infraestructura	Aislado

ANTEPROYECTO

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	7.0 m / 2 pisos
	Equipamiento	7.0 m / 2 pisos
	Actividades Productivas	10.5 m
	Infraestructura	7.0 m / 2 pisos
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.8
	Equipamiento	0.8
	Actividades Productivas	0.6
	Infraestructura	0.6
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.6
	Equipamiento	1.6
	Actividades Productivas	1.2
	Infraestructura	1.2
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)	Residencial	3
	Equipamiento	3
	Actividades Productivas	5
	Infraestructura	5
	Área Verde	3
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZM8. Zona Mixta 8 (equipamiento y servicios Corte Alto)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	-	Todos
	Hogares de Acogida	-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, bares, discotecas.
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, autódromos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES	Industria	-	Todas

ANTEPROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
PRODUCTIVAS	Instalaciones de impacto similar al industrial	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo inofensivas.	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo molestas, contaminantes y peligrosas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	Terminales de transporte terrestre	Estaciones ferroviarias, recintos marítimo o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, de aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		1.000
Densidad bruta (hab/ha)		--
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado
	Actividades Productivas	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Equipamiento	7 m
	Actividades Productivas	7 m
	Infraestructura	7 m
	Área Verde	7 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0.5
	Actividades Productivas	0.5
	Infraestructura	0.5
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	0.5
	Actividades Productivas	0.5
	Infraestructura	0.5
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		5
Distanciamiento mínimo a medianero		5 m
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZM8A. Subzona Mixta 8A (equipamientos y servicios Corte Alto Borde Urbano).

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	-	Todos
	Hospedaje	-	Todos
	Hogares de Acogida	-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros

PROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
			de servicio automotor, bares, discotecas.
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, autódromos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	-	Todos
	Social	-	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo inofensivas.	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo molestas, contaminantes y peligrosas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	Terminales de transporte terrestre	Estaciones ferroviarias, recintos marítimo o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, de aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		2.500
Densidad bruta (hab/ha)		--
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado
	Actividades Productivas	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Equipamiento	7 m
	Actividades Productivas	7 m
	Infraestructura	7 m
	Área Verde	7 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0.2
	Actividades Productivas	0.2
	Infraestructura	0.2
	Área Verde	0.05
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	0.2
	Actividades Productivas	0.2
	Infraestructura	0.2
	Área Verde	0.05
Antejardín (m)		5
Distanciamiento mínimo a medianero		5 m
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC

PROYECTO

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

13.2 ZONAS RESIDENCIALES

ZH1. Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Academias, institutos, universidades, centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerio, crematorio
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA		Todos	-
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		100
Densidad bruta (hab/ha)		220
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, pareado, continuo
	Equipamiento	Aislado, pareado, continuo
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	7 m / 2 pisos
	Equipamiento	7 m / 2 pisos
	Área Verde	3.5 m
Altura máxima de edificación continua (m)	Residencial	7.0
	Equipamiento	7.0
	Área Verde	--
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.8
	Equipamiento	0.8

NO PROYECTO

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.6
	Equipamiento	1.6
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		3
Profundidad máxima de edificación continua	Residencial	80%
	Equipamiento	80%
	Área Verde	--
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZH2. Zona Residencial 2 (expansión residencial)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Academias, institutos, universidades, centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerio, crematorio
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	-	Todas
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, de aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		100
Densidad bruta (hab/ha)		220

ANTEPROYECTO

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, pareado, continuo
	Equipamiento	Aislado, pareado, continuo
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	10.5 m / 3 pisos
	Equipamiento	10.5 m / 3 pisos
	Infraestructura	3.5 m
	Área Verde	3.5 m
Altura máxima de edificación continua (m)	Residencial	7.0 m / 2 pisos
	Equipamiento	7.0 m / 2 pisos
	Infraestructura	--
	Área Verde	--
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.8
	Equipamiento	0.6
	Infraestructura	0.1
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.6
	Equipamiento	1.6
	Infraestructura	0.1
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		3
Profundidad máxima de edificación continua	Residencial	80%
	Equipamiento	80%
	Infraestructura	--
	Área Verde	--
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZH3. Zona Residencial 3 (expansión residencial de baja densidad)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerio, crematorio
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.

ANTEPROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	-	Todas
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, de aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		500
Densidad bruta (hab/ha)		100
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado
	Equipamiento	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	7.0 m / 2 pisos
	Equipamiento	10.5 m / 3 pisos
	Infraestructura	3.5 m
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.6
	Equipamiento	0.6
	Infraestructura	0.1
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.2
	Equipamiento	1.8
	Infraestructura	0.1
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		3
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZH4. Zona Residencial 4 (expansión residencial Corte Alto)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares.

PROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos	-
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	-	Todas
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, de aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		150
Densidad bruta (hab/ha)		160
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, pareado
	Equipamiento	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	7.0 m / 2 pisos
	Equipamiento	10.5 m / 3 pisos
	Infraestructura	3.5 m
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.8
	Equipamiento	0.6
	Infraestructura	0.1
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.6
	Equipamiento	1.8
	Infraestructura	0.1
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		3
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

PROYECTO

ZH5. Zona Residencial 5 (expansión residencial Corte Alto, Borde Urbano)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de Acogida	Todos	-
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, autódromos
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerio, crematorio
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	-	Todas
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, de aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		500
Densidad bruta (hab/ha)		50
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado
	Equipamiento	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Residencial	7.0 m / 2 pisos
	Equipamiento	10.5 m
	Infraestructura	3.5 m
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Residencial	0.6
	Equipamiento	0.6
	Infraestructura	0.1
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Residencial	1.0
	Equipamiento	1.0
	Infraestructura	0.1

PROYECTO

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		3
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

13.3 ZONAS ESPECIALES Y DE EQUIPAMIENTO

ZEQ1. Zona de Equipamiento 1 (cementerio)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL		-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	Todos	--
	Deporte		Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Cementerio, crematorio	Hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	-	Todos
	Social	-	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		-	Todos
INFRAESTRUCTURA		-	Todos
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		1.000
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Equipamiento	7.0 m
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0.4
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	0.4
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		No se exige
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

PROYECTO

ZEQ2. Zona de Equipamiento 2

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL		-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, crematorios
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, centro de detención.
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		-	Todos
INFRAESTRUCTURA		-	Todos
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		500
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado y pareado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Equipamiento	14m / 4 pisos
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0.8
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	2.4
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		No se exige
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZEQ3. Zona de Equipamiento 3 (equipamiento e infraestructura de transportes)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL		-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, fuentes de soda, bares, discotecas.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos

ANTEPROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		-	Todos
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	Estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre	Recintos marítimos y portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
	Sanitaria	-	Todas
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		500
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Equipamiento	7 m / 2 pisos
	Infraestructura	7 m / 2 pisos
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0.6
	Infraestructura	0.6
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	1.2
	Infraestructura	1.2
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		No se exige
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZE1. Zona Especial Ferrocarril

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL		-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, fuentes de soda, bares, discotecas.
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos

ANTEPROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Servicios	-	Todos
	Social	-	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		-	Todos
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	Estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre	Recintos marítimos y portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
	Sanitaria	-	Todas
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		1.500
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Equipamiento	7 m / 2 pisos
	Infraestructura	7 m / 2 pisos
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0.4
	Infraestructura	0.4
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	0.4
	Infraestructura	0.4
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		No se exige
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZE2. Zona Especial Aeródromo Corte Alto

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL		-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, fuentes de soda, bares, discotecas.
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-
	Social	-	Todos
ACTIVIDADES	Industria	-	Todas

ANTEPROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
PRODUCTIVAS	Instalaciones de impacto similar al industrial	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo inofensivas.	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo molestas, contaminantes y peligrosas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	Instalaciones o recintos aeroportuarios, terminales de transporte terrestre.	Estaciones ferroviarias, recintos marítimos y portuarios
	Sanitaria	-	Todas
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		2.500
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado
	Actividades Productivas	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Equipamiento	7 m / 2 pisos
	Actividades Productivas	7 m
	Infraestructura	7 m
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0.1
	Actividades Productivas	0.1
	Infraestructura	0.1
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	0.2
	Actividades Productivas	0.1
	Infraestructura	0.2
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		5
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

ZE3. Zona Especial de Infraestructura Eléctrica

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL		-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	-	Todos
	Comercio	-	Todos
	Culto y Cultura	-	Todos
	Deporte	-	Todos
	Educación	-	Todos
	Esparcimiento	-	Todos
	Salud	-	Todos
	Seguridad	-	Todos
	Servicios	Todos	-

PROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Social	-	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	-	Todas
	Instalaciones de impacto similar al industrial	-	Todas
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	-	Todas
	Sanitaria	-	Todas
	Energética	Centrales de distribución de energía.	Centrales de generación de energía y centrales de generación o distribución de gas y telecomunicaciones.
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		1.000
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Equipamiento	7 m / 2 pisos
	Infraestructura	7 m / 2 pisos
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0.2
	Infraestructura	0.2
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	0.2
	Infraestructura	0.2
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		No se exige
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

13.4 ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

ZAP1. Zona de Actividades Productivas y Equipamientos (centro empresarial)

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL		-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos	-
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	Todos	-
	Salud	Todos	-
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárcel, Centro de Detención.
	Servicios	Todos	-

ANTEPROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
	Social	Todos	-
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	Actividades del tipo inofensivas y molestas	Actividades del tipo contaminantes, insalubres
	Instalaciones de impacto similar al industrial	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo inofensivas y molestas	Talleres, almacenamiento, bodegas y grandes depósitos del tipo contaminantes, insalubres
INFRAESTRUCTURA	De Transporte	Terminales de transporte terrestre	Estaciones ferroviarias, recintos marítimo o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, de aguas lluvias.	Rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.
	Energética	-	Todas
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		1.500
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado
	Actividades Productivas	Aislado
	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Equipamiento	17,5 m / 5 pisos
	Actividades Productivas	17,5 m / 5 pisos
	Infraestructura	7.0 m
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0.6
	Actividades Productivas	0.6
	Infraestructura	0.4
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	1.2
	Actividades Productivas	1.2
	Infraestructura	0.8
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		5.0
Distanciamiento mínimo a medianero		5 m
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		No permitido

ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL		-	Todos
EQUIPAMIENTO		-	Todos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		-	Todos
INFRAESTRUCTURA	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	Actividades de plantas de	Actividades de rellenos sanitarios,

PROYECTO

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidos	Prohibidos
		agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas y de aguas lluvias	estaciones exclusivas de transferencia de residuos
	Energía	-	Todos
ESPACIO PUBLICO		Todos	-
ÁREA VERDE		Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		500
Sistema de Agrupamiento	Infraestructura	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Infraestructura	7 m
	Área Verde	3.5 m
Coeficiente de ocupación de suelo	Infraestructura	0.5
	Área Verde	0.1
Coeficiente de constructibilidad	Infraestructura	0.5
	Área Verde	0.1
Antejardín (m)		5.0
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

13.5 PARQUES Y PLAZAS

EP. Plazas y Parques

Plazas y parques públicos acogidos a las disposiciones del Artículo 2.1.30 de la OGUC.

ZAV. Zona Uso Área Verde

a) Normas Urbanísticas de Usos de suelo:

Tipo de uso de suelo	Destinos o actividades	
	Permitidos	Prohibidos
RESIDENCIAL	-	Todos
EQUIPAMIENTO	Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.31 de la OGUC	Comercio, Educación, Salud, Seguridad, Servicios, Social
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	-	Todos
INFRAESTRUCTURA	-	Todos
ESPACIO PUBLICO	Todos	-
ÁREA VERDE	Todos	-

b) Normas urbanísticas de subdivisión y Edificación:

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		2.500
Sistema de agrupamiento	Equipamiento	Aislado
	Área Verde	Aislado
Altura máxima de edificación	Equipamiento	3.5 m / 1 piso
	Área Verde	3.5 m / 1 piso
Coeficiente de ocupación de suelo	Equipamiento	0.02
	Área Verde	0.02
Coeficiente de constructibilidad	Equipamiento	0.02

ANTEPROYECTO

Tipo de Norma Urbanística	Tipo de Uso	Aplicación
	Área Verde	0.02
Antejardín (m)		5
Distanciamiento mínimo a medianero		Según lo dispuesto en la OGUC
Rasante		Según lo dispuesto en la OGUC
Ochavos		Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos		Según lo dispuesto en la OGUC

CAPÍTULO II. ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Artículo 14. **Áreas de riesgo**

El uso del área urbana se encuentra restringido en las áreas de riesgo geográficamente determinadas en los planos identificados en el artículo 2 de esta Ordenanza Local y son las siguientes:

ÁREA	DENOMINACIÓN
AR1	Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos
AR2	Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas

Las normas urbanísticas aplicables a los proyectos localizados en estas áreas que cumplan los requisitos establecidos en el inciso quinto del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las correspondientes a la zona donde se emplaza el proyecto según los planos identificados en el Artículo 2 de esta Ordenanza Local y cuyas normas urbanísticas se detallan en el Artículo 13 de esta Ordenanza Local.

Artículo 15. **Zonas no edificables**

El uso del área urbana se encuentra restringido en las zonas no edificables geográficamente determinadas en los planos identificados en el artículo 2 de esta Ordenanza Local y son las siguientes:

ZONA	DENOMINACIÓN
ZNE1	Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. Nº 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.
ZNE2	Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. Nº 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108° al 111° del Reglamento SEC: NSEG 5En.71, "Instalaciones de Corrientes Fuertes". Líneas de Alta Tensión.
ZNE3	Áreas en que se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones del Aeródromo de Corte Alto. La declaración de estas zonas y la delimitación del espacio aéreo se rigen por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley Nº 18.916 de 1990, del Ministerio de Justicia, D.O. del 18/02/1990.

CAPÍTULO III. ÁREAS DE PROTECCIÓN

Artículo 16. **Inmuebles de Conservación Histórica**

En el territorio del Plan se definen como áreas de protección por valor patrimonial los siguientes Inmuebles de Conservación Histórica (ICH):

ANTEPROYECTO

CÓDIGO	ÁREA URBANA	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	ZONA DE EMPLAZAMIENTO
ICH-1	Purranque	Molino e Industria San Pedro	Arturo Prat nº 224, Purranque	ZM1A
ICH-2	Purranque	Estación de Ferrocarril de Purranque	Eleuterio Ramírez S/N, Purranque	ZEQ3
ICH-3	Purranque	Casa del Club de Leones	Eleuterio Ramírez Nº 268, Purranque	ZM1
ICH-4	Purranque	Casa Álvarez Rosales (De Las Palomas)	Eleuterio Ramírez Nº 310, Purranque	ZM1
ICH-5	Purranque	Casa Barrientos García (Chisurco)	Eleuterio Ramírez Nº 358, Purranque	ZM1
ICH-6	Purranque	Teatro Municipal	21 de Mayo Nº 20 y 26, Purranque	ZM1
ICH-7	Purranque	Casa de la Cultura	21 de Mayo Nº 52 y 62, Purranque	ZM1
ICH-8	Purranque	Casa Aedo	21 de Mayo esquina O´Higgins, Purranque	ZM1
ICH-9	Purranque	Iglesia Luterana	Las Heras Nº 374, Purranque	ZM1
ICH-10	Purranque	Bodega Estación Purranque (Bodegón Cultural)	Arturo Prat S/N	ZEQ3
ICH-11	Purranque	Casa Yantani	Aníbal Pinto Nº 293. Purranque	ZM1
ICH-12	Corte Alto	Estación Corte Alto	Vicente Pérez Rosales S/N, Corte Alto	ZEQ3
ICH-13	Corte Alto	Molino San Francisco	Pedro Aguirre Cerda S/N, Corte Alto	ZAP1
ICH-14	Corte Alto	Bodega Estación Corte Alto	Pedro Aguirre Cerda S/N	ZEQ3

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta zona, serán las correspondientes a la Zona de Emplazamiento identificada en la tabla anterior, las que se detallan en el Artículo 13 de esta Ordenanza Local.

CAPÍTULO IV. TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 17. **Terrenos destinados a Plazas y Parques**

Los terrenos destinados a plazas y parques por el presente Plan se grafican en los Planos establecidos en el artículo 2 de la presente Ordenanza., los que se identifican a continuación:

Código	Nombre
ZEP	Terrenos destinados a plazas y parques públicos

Los terrenos consultados por el Plan destinados a Parque Comunal son los graficados por los Planos establecidos en el artículo 2 de la presente Ordenanza, siendo identificado como ZPARQ, las que corresponden a las siguientes:

Código	Nombre	Área Urbana
ZPARQ	Parque Comunal Estero Futallaillay	Purranque
ZPARQ	Parque Comunal Estero Pichillaillay	Purranque
ZPARQ	Parque Comunal Sur	Corte Alto

ANTEPROY

Artículo 18. **Terrenos destinados a Circulaciones**

Los terrenos consultados por el Plan destinados a circulaciones, cuyos trazados se definen en los planos identificados en el artículo 2 de esta Ordenanza Local, en tanto su clasificación y ancho entre líneas oficiales se muestra en los siguientes cuadros:

18.1. Área Urbana de Purranque

a) Vías Colectoras:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VC	Colectora	Circunvalación 1	U-532	Villareal (U-500)	-	30	Apertura
VC	Colectora	Circunvalación 2	Crucero (U-900)	Limite Urbano oriente, tramo 8-9 (Ruta 5 Sur)	-	30	Apertura
VC	Colectora	U-532	Límite Urbano poniente, tramo 2-3.	Poniente 6	Variable 17-14	25	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	U-532	Poniente 6	Poniente 5	Variable 14-15	35	Ensanche asimétrico respecto al eje de la vía, de 22,5 m hacia el nororiente y de 12,5 m hacia el surponiente.
VC	Colectora	U-532	Poniente 5	Crucero (U-900)	Variable 15-17	25	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Crucero (U-900)	Limite Urbano poniente, tramo 25-26.	Río Petrohué	Variable 14-15	20	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Crucero (U-900)	Río Petrohué	U-532	Variable 14-20	20	Ensanche hacia el sur
VC	Colectora	5 de Abril	Arturo Prat	14 m al oriente de la intersección de Arturo Prat y 5 de Abril.	17	Variable 32-17	Ensanche asimétrico hacia el sur. Conformación de ochavo de 21 m
VC	Colectora	5 de Abril	Tomás Burgos	Limite Urbano oriente, tramo 8-9 (Ruta 5 Sur)	-	20	Apertura
VC	Colectora	Orlando Montecinos	Bernardo O`Higgins	Circunvalación 1	Variable 16-19	20	Ensanche hacia el norte
VC	Colectora	Orlando Montecinos	Circunvalación 1	Limite Urbano oriente, tramo 8-9 (Ruta 5 Sur)	Variable 10-11	20	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Pedro Montt (U-891)	Sur 5 (U-891)	Limite Urbano oriente, tramos 5-6 y 6-7.	Variable 18-20	25	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Santo Domingo	Limite Urbano surponiente, tramo 21-22 (Circunvalación 2)	Poniente 2	Variable 16-14	30	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Santo Domingo	Poniente 2	157 m al poniente de la intersección entre Santo Domingo y Arturo Prat.	Variable 11-12	30	Ensanche asimétrico respecto al eje de la vía en ambos costados de la vía
VC	Colectora	Santo Domingo	157 m al poniente de la intersección entre Santo Domingo y Arturo Prat.	55 m al poniente de la intersección entre Santo Domingo y Arturo Prat.	Variable 11-12	30	Ensanche hacia el sur.
VC	Colectora	Santo Domingo	55 m al poniente de	Arturo Prat	Variable	Variable	Ensanche variable

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
			la intersección entre Santo Domingo y Arturo Prat.		11-12	30-48	hacia el sur.
VC	Colectora	Santo Domingo	Arturo Prat	16 m hacia el oriente de la intersección entre Santo Domingo y Arturo Prat.	19	Variable 34-19	Ensanche variable hacia el norte. Conformación de ochavo de 21 m
VC	Colectora	Santo Domingo	Circunvalación	Oriente 5a	Variable 18-28	Variable 25-29	Ensanche paralelo al eje de la vía, trazado a 15 m hacia el sur.
VC	Colectora	Sur 5 (U-891)	Limite Urbano poniente, tramo 11-1 (Ruta 5 Sur)	Oriente 7	Variable 18-28	Variable 112-27	Ensanche paralelo al eje de la vía, trazado a 15 m hacia el sur.
VC	Colectora	Sur 5 (U-891)	Oriente 7	Pedro Montt (U-891)	Variable 18-28	25	Ensanche hacia el suroriente.
VC	Colectora	Río Petrohué	Norte 1	Intersección entre Río Petrohué A y Río Petrohué B.	-	29	Apertura
VC	Colectora	Río Petrohué A	Río Petrohué	Río Petrohué	-	15	Apertura. Unidireccional, par vial con Río Petrohué B.
VC	Colectora	Río Petrohué B	Río Petrohué	Río Petrohué	-	15	Apertura. Unidireccional, par vial con Río Petrohué A.
VC	Colectora	Río Petrohué	Intersección entre Río Petrohué A y Río Petrohué B.	La Unión	-	29	Apertura
VC	Colectora	Río Petrohué	La Unión	Intersección entre Río Petrohué A y Río Petrohué B.	-	29	Apertura
VC	Colectora	Río Petrohué A	Río Petrohué	Río Petrohué	-	18	Apertura. Unidireccional, par vial con Río Petrohué B.
VC	Colectora	Río Petrohué B	Río Petrohué	Río Petrohué	-	15	Apertura. Unidireccional, par vial con Río Petrohué A.
VC	Colectora	Río Petrohué	Río Petrohué	U-532	-	29	Apertura
VC	Colectora	Río Petrohué	U-532	Crucero (U-900)	-	29	Apertura
VC	Colectora	Río Petrohué	27 m hacia el sur de la intersección de Río Petrohué y Río Calle Calle	Santo Domingo	-	30	Apertura
VC	Colectora	Río Petrohué C	Río Petrohué	Santo Domingo	-	20	Apertura
VC	Colectora	Villareal (U-500)	Límite Urbano norte, tramo 5-6.	La Unión	Variable 15-16	25	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Villareal (U-500)	La Unión	5 de Abril	Variable 18-20	25	Ensanche hacia el oriente.
VC	Colectora	Arturo Prat (U-970)	Santa Domingo	Camino al Cementerio	Variable 15-16	20	Ensanche hacia el poniente.
VC	Colectora	Arturo Prat (U-970)	Camino al Cementerio	Límite Urbano sur, tramo 16-17.	Variable 17-14	20	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Manuel Bulnes	Santo Domingo	Aníbal Pinto	Variable 19-18	20	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Sur 3	Aníbal Pinto (U-966)	Oriente 6	-	20	Apertura

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VC	Colectora	Aníbal Pinto (U-966)	Manuel Bulnes	Limite Urbano sur, tramo 13-13.	Variable 20-16	30	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Oriente 5	Límite Urbano oriente, tramo 8-9 (Ruta 5 Sur).	Pedro Montt	-	20	Apertura
VC	Colectora	Oriente 5	Pedro Montt	Límite Urbano sur, tramo 9-10.	-	20	Apertura
VC	Colectora	Oriente 7	Sur 5 (U-891)	340 m hacia el surponiente de la intersección entre Oriente 7 y Sur 5 (U-891).	Variable 14-10	20	Ensanche hacia el suroriente.
VC	Colectora	Oriente 7	340 m hacia el surponiente de la intersección entre Oriente 7 y Sur 5 (U-891).	Límite Urbano poniente, tramo 11-1 (Ruta 5 Sur).	-	20	Apertura
VC	Colectora	Oriente 8	Oriente 7	Límite Urbano sur, tramo 10-11.	-	20	Apertura
VC	Colectora	Sur 7	Límite Urbano poniente, tramo 11-1 (Ruta 5 Sur).	Límite Urbano oriente, tramo 9-10.	-	30	Apertura

b) Vías de Servicio:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VS	Servicio	Norte 1	U-532	Villareal (U-500)	-	15	Apertura
VS	Servicio	Norte 1	Villareal (U-500)	Railef	-	15	Apertura
VS	Servicio	Circunvalación 1	Villareal (U-500)	Railef	-	20	Apertura
VS	Servicio	Circunvalación 1	Railef	Orlando Montecinos	-	15	Apertura
VS	Servicio	Circunvalación 3	Circunvalación 1	Oriente 6	-	15	Apertura
VS	Servicio	Norte 3	Limite Urbano poniente, tramo 11-1 (Ruta 5 Sur).	Limite Urbano oriente, tramo 2-3.	-	20	Apertura
VS	Servicio	Norte 4	Limite Urbano poniente, tramo 11-1 (Ruta 5 Sur).	Limite Urbano oriente, tramo 2-3.	-	15	Apertura
VS	Servicio	Norte 6	Limite Urbano poniente, tramo 11-1 (Ruta 5 Sur).	Oriente 10	-	15	Apertura
VS	Servicio	Almirante La Torre	U-532	178 m al poniente de la intersección de Almirante La Torre y Baquedano.	-	15	Apertura
VS	Servicio	Purranquil	Bernardo O´Higgins	Libertad	Variable 13-14	15	Ensanche hacia el sur.
VS	Servicio	Orlando Montecinos	5 de Abril	Bernardo O'Higgins	Variable 11-12	15	Ensanche hacia el norponiente.
VS	Servicio	Balmaceda	Tomás Burgos	Oriente 6	-	20	Apertura
VS	Servicio	Balmaceda	94 m al oriente de la intersección de Balmaceda con Diego Portales.	Dollinco	Variable 10-4	15	Ensanche asimétrico en ambos costados de la vía.
VS	Servicio	Balmaceda	69 m al oriente de la intersección de	Oriente 9	-	15	Apertura

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
			Balmaceda y Dollinco.				
VS	Servicio	18 de Septiembre	39 m al oriente de la intersección de 18 de Septiembre y Dollinco.	Limite Urbano oriente, tramo 5-6.	-	20	Apertura
VS	Servicio	21 de Mayo	Circunvalación	62 m hacia el oriente de la intersección de 21 de Mayo y Circunvalación.	Variable 12-14	15	Ensanche hacia el norte.
VS	Servicio	21 de Mayo	62 m hacia el oriente de la intersección de 21 de Mayo y Circunvalación.	Oriente 6	-	15	Apertura
VS	Servicio	Sur 1	Sur 2	Arturo Prat	-	15	Apertura
VS	Servicio	Sur 2	Crucero (U-900)	Río Petrohué	-	15	Apertura
VS	Servicio	Sur 4	Sur 5 (U-891)	Limite Urbano oriente, tramo 6-7	-	15	Apertura
VS	Servicio	Sur 6	Oriente 7	Limite Urbano oriente, tramo 9-10.	-	15	Apertura
VS	Servicio	Sur 8	Poniente 4	Arturo Prat (U-970)	Variable 6-7	15	Ensanche asimétrico en ambos costados de la vía.
VS	Servicio	Los Alerces	Oriente 5	Oriente 6	-	15	Apertura
VS	Servicio	Poniente 1	Norte 1	Crucero (U-900)	-	15	Apertura
VS	Servicio	Poniente 2	Río Calle Calle	Limite Urbano sur, tramo 23-24 (Circunvalación 2),	Variable 12-9	15	Ensanche asimétrico en ambos costados de la vía.
VS	Servicio	Poniente 4	Circunvalación 2	Sur 8	-	15	Apertura
VS	Servicio	Poniente 4	Sur 8	Limite Urbano sur, tramo 17-18.	Variable 6-9	15	Ensanche asimétrico en ambos costados de la vía.
VS	Servicio	Carlos Condell	Circunvalación 1	Almirante La Torre	-	15	Apertura
VS	Servicio	Carlos Condell	Crucero (U-900)	Río Petrohué	-	15	Apertura
VS	Servicio	Libertad	Purranquil	Orlando Montecinos	Variable 12-13	15	Ensanche hacia el surponiente.
VS	Servicio	Railef	Villareal (U-500)	Circunvalación 1	-	15	Apertura
VS	Servicio	Eleuterio Ramírez	Norte 1	Volcán Osorno	-	20	Apertura
VS	Servicio	Oriente 1	Manuel Bulnes	Aníbal Pinto (U-966)	-	15	Apertura
VS	Servicio	Oriente 2	Oriente 1	Oriente 1	-	15	Apertura
VS	Servicio	Oriente 3	Manuel Bulnes	Oriente 2	-	15	Apertura
VS	Servicio	Bernardo O'Higgins	Bernardo O´Higgins A	Orlando Montecinos	Variable 11-12	15	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VS	Servicio	Bernardo O'Higgins A	Bernardo O´Higgins	Orlando Montecinos	-	15	Apertura
VS	Servicio	Tomás Burgos	55 m hacia el sur de la intersección de Tomás Burgos con Orlando Montecinos.	40 m hacia el norte de la intersección entre Tomás Burgos y 5 de Abril.	Variable 6-9	15	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VS	Servicio	Tomás Burgos	40 m hacia el norte de la intersección	5 de Abril	13	16	Ensanche hacia el oriente.

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
			entre Tomás Burgos y 5 de Abril.				
VS	Servicio	Tomás Burgos	Sur 3	Anibal Pinto (U-966)	-	20	Apertura
VS	Servicio	Circunvalación A	5 de Abril	Circunvalación	-	20	Apertura
VS	Servicio	Circunvalación	5 de Abril	Balmaceda	-	20	Apertura
VS	Servicio	Circunvalación	Santo Domingo	Circunvalación 2	-	15	Apertura
VS	Servicio	Oriente 6	Oriente 5	Santo Domingo	-	15	Apertura
VS	Servicio	Oriente 6	Santo Domingo	Limite Urbano sur, tramo 9-10.	-	15	Apertura
VS	Servicio	Oriente 7	Limite Urbano norte, tramo 1-2.	Pedro Montt	-	15	Apertura
VS	Servicio	Oriente 7	Pedro Montt	Sur 5 (U-891)	-	15	Apertura
VS	Servicio	Oriente 7	Oriente 7	Limite Urbano sur, tramo 10-11	-	15	Apertura
VS	Servicio	Oriente 9	Limite Urbano norte, tramo 4-5.	Limite Urbano sur, tramo 7-8.	-	20	Apertura
VS	Servicio	Oriente 10	Norte 6	Limite Urbano sur, tramo 7-8.	-	15	Apertura
VS	Servicio	Manuel Rodríguez	Limite Urbano norte, tramo 1-2.	Balmaceda	-	15	Apertura

c) Vías Locales:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VL	Local	Norte 2	Río Petrohué A	63 m al poniente de la intersección de Los Riscos con Hueyusca.	-	11	Apertura
VL	Local	La Unión	Norte 1	Baquedano Norte	-	12	Apertura
VL	Local	Riquelme	Poniente 1	87 m al poniente de la intersección entre Riquelme con Carlos Condell.	-	15	Apertura
VL	Local	Riquelme	87 m al poniente de la intersección entre Riquelme con Carlos Condell.	Carlos Condell	Variable 13-15	15	Ensanche hacia el sur.
VL	Local	Norte 5	Oriente 7	Limite Urbano oriente, tramo 2-3	-	11	Apertura
VL	Local	Río Rahue	Sur 2	Río Damas	-	11	Apertura
VL	Local	Río Calle Calle	Sur 2	Río Damas	-	11	Apertura
VL	Local	Río Calle Calle	Pje. Aurora.	Carlos Condell	-	11	Apertura
VL	Local	Río Calle Calle	Carlos Condell	Poniente 3	-	11	Apertura
VL	Local	Los Alerces	62 m al oriente de la intersección entre Los Alerces y Tomás Burgos.	Oriente 5	-	11	Apertura
VL	Local	Vicente Pérez R.	167 m al oriente de la intersección entre Vicente Pérez R. y Tomás Burgos.	Oriente 5	-	12	Apertura
VL	Local	Poniente 3	Río Calle Calle	Santo Domingo	-	11	Apertura
VL	Local	Poniente 5	La Unión	U-532	-	11	Apertura
VL	Local	Poniente 6	La Unión	U-532	-	12	Apertura
VL	Local	Poniente 7	Crucero (U-900)	Río Damas	-	11	Apertura
VL	Local	Hueyusca	Norte 1	21 m al norte de	-	11	Apertura

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
				la intersección entre A. Cruchaga y Hueyusca			
VL	Local	Baquedano	214 m al sur de la intersección entre Baquedano y Crucero (U-900).	Poniente 3	-	11	Apertura
VL	Local	Eleuterio Ramírez	Railef	Norte 1	-	12	Apertura
VL	Local	Bernardo O'Higgins	Railef	19 m al norte de la intersección entre Volcán Calbuco y Bernardo O'Higgins	-	11	Apertura
VL	Local	Railef	Circunvalación 1	87 m al norte de la intersección entre Lago Puyehue y Railef.	9	11	Ensanche hacia el oriente.
VL	Local	Oriente 4	Circunvalación 3	Balmaceda	-	11	Apertura
VL	Local	Oriente 4	Santo Domingo	Limite Urbano sur, tramo 9-10.	-	11	Apertura
VL	Local	Estación 1	Arturo Prat	Eleuterio Ramírez	-	11	Apertura
VL	Local	Estación 2	Arturo Prat	Eleuterio Ramírez	-	11	Apertura
VL	Local	Estación 3	Arturo Prat	Eleuterio Ramírez	-	11	Apertura
VL	Local	Estación 4	Arturo Prat	Eleuterio Ramírez	-	11	Apertura
VL	Local	Estación 5	Arturo Prat	Eleuterio Ramírez	-	11	Apertura

18.2. Área Urbana de Corte Alto

a) Vías Colectoras:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VC	Colectora	Manuel Baquedano	Poniente 3	Poniente 2	Variable 13-11	20	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Manuel Baquedano	Poniente 2	Pedro Aguirre C. (U-970)	-	20	Apertura
VC	Colectora	Oriente 1	Phillipi	Sur 1	-	20	Apertura
VC	Colectora	Estación 1	Pedro Aguirre C.	Vicente Pérez R.	-	Variable 41-30	Apertura
VC	Colectora	Arturo Prat (U-964-V)	Antonio Varas	222 m hacia el oriente de la intersección de Antonio Varas y Arturo Prat (U-964-V).	Variable 24-23	Variable 27-28	Ensanche hacia el norte, trazado a 12.5 m respecto del eje de la vía.
VC	Colectora	Arturo Prat (U-964-V)	222 m hacia el oriente de la intersección de Antonio Varas y Arturo Prat (U-964-V).	Limite Urbano oriente, tramo 7-8.	Variable 18-19	25	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Poniente 1	Manuel Baquedano	O'Higgins (U-964-V)	-	20	Apertura
VC	Colectora	Poniente 1	O'Higgins (U-964-V)	Vicente Pérez R.	-	20	Apertura
VC	Colectora	Poniente 2	Manuel Baquedano	O'Higgins (U-964-	Variable	20	Ensanche simétrico

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
				V)	11-12		en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Sur 1	Pedro Aguirre C.	Limite Urbano oriente, tramo 7-8.	-	20	Apertura
VC	Colectora	Pedro Aguirre C. (U-970)	144 m al norte de la intersección entre Pedro Aguirre C. (U-970) y 5 de Abril.	Norte 1	Variable 17-18	25	Ensanche hacia el poniente.
VC	Colectora	Pedro Aguirre C. (U-970)	O'Higgins (U-964-V)	Los Canelos	Variable 18-15	20	Ensanche hacia el oriente.
VC	Colectora	Pedro Aguirre C. (U-970)	Los Canelos	Limite Urbano sur, tramo 9-10.	Variable 14-9	20	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Vicente Pérez R.	Arturo Prat (U-964-V)	218 m hacia el sur de la intersección de Vicente Pérez R. y Arturo Prat (U-964-V)	Variable 16-12	20	Ensanche hacia el poniente.
VC	Colectora	Vicente Pérez R.	218 m hacia el sur de la intersección de Vicente Pérez R. y Arturo Prat (U-964-V)	363 m hacia el sur de la intersección de Vicente Pérez R. y Arturo Prat (U-964-V)	Variable 12-11	20	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VC	Colectora	Vicente Pérez R.	363 m hacia el sur de la intersección de Vicente Pérez R. y Arturo Prat (U-964-V)	Limite Urbano sur, tramo 9-10.	Variable 8-9	20	Ensanche hacia el oriente.
VC	Colectora	Phillipi	Norte 2	5 de Abril	Variable 17-18	20	Ensanche hacia el oriente.
VC	Colectora	Phillipi	5 de Abril	Manuel Montt	-	20	Apertura
VC	Colectora	Phillipi	36 m hacia el sur de la intersección entre Phillipi y Las Orquídeas.	Vicente Pérez R.	-	20	Apertura

b) Vías de Servicio:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VS	Servicio	Norte 1	Poniente 3	Barros Arana	-	15	Apertura
VS	Servicio	Norte 1	Barros Arana	Pedro Aguirre C.	Variable 7-9	15	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.
VS	Servicio	18 de Septiembre	Poniente 1	Barros Arana	-	15	Apertura
VS	Servicio	5 de Abril	Phillipi	Oriente 1	-	15	Apertura
VS	Servicio	Cochrane	Phillipi	Oriente 1	-	15	Apertura
VS	Servicio	Manuel Montt	Antonio Varas	Arturo Prat (U-964-V)	-	15	Apertura
VS	Servicio	Poniente 3	Limite Urbano norte, tramo 1-2.	726 m hacia el norte de la intersección entre Manuel Baquedano y Poniente 3.	-	15	Apertura
VS	Servicio	Poniente 3	726 m hacia el norte de la intersección entre Manuel Baquedano y	Manuel Baquedano	Variable 9-12	15	Ensanche simétrico en ambos costados de la vía.

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
			Poniente 3.				
VS	Servicio	Poniente 3	Manuel Baquedano	O´Higgins (U-964-V)	-	15	Apertura
VS	Servicio	Barros Arana	Manuel Baquedano	18 de Septiembre	-	15	Apertura
VS	Servicio	Barros Arana	18 de Septiembre	O´Higgins (U-964-V)	Variable 9-12	20	Ensanche hacia el poniente.
VS	Servicio	Vicuña Mackenna	Manuel Baquedano	18 de Septiembre	-	15	Apertura
VS	Servicio	Vicuña Mackenna	107 m al sur de la intersección entre Vicuña Mackenna y Los Canelos	Poniente 1	-	20	Apertura
VS	Servicio	Antonio Varas	Oriente 1	Manuel Montt	-	15	Apertura
VS	Servicio	Antonio Varas	Manuel Montt	Arturo Prat (U-964-V)	Variable 14-10	Variable 18-16	Ensanche hacia el oriente desde el eje de la calzada en 10 m.

c) Vías Locales:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)		Observaciones
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VL	Local	Norte 2	Vicente Pérez R.	Phillipi	Variable 9-10	11	Ensanche hacia el norte.
VL	Local	Sur 2	Poniente 1	Vicuña Mackenna	-	11	Apertura
VL	Local	Sur 3	Poniente 1	60 m al poniente de la intersección entre Barros Arana y El Radal	-	11	Apertura
VL	Local	Poniente 4	Sur 2	Poniente 1	-	11	Apertura

CAPÍTULO V. RED VIAL ESTRUCTURANTE

Artículo 19. **Clasificación de la red vial pública**

La red vial estructurante consultada por el Plan está conformada por las vías existentes graficados en los Planos establecidos en el artículo 2 de ésta Ordenanza Local, en tanto su clasificación y ancho entre líneas oficiales se muestra en los siguientes cuadros:

19.1. Área Urbana de Purranque

a) Vías Colectoras:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
VC	Colectora	Crucero (U-900)	U-532	Carlos Condell	Variable 18-20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Crucero (U-900)	Carlos Condell	Arturo Prat	19	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	5 de Abril	14 m al oriente de la intersección de Arturo Prat y 5 de Abril.	Eleuterio Ramírez	Variable 17-19	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	5 de Abril	Eleuterio Ramírez	Las Heras	Variable 19-20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
VC	Colectora	5 de Abril	Las Heras	Tomás Burgos	25	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Bernardo O´Higgins	5 de Abril	Orlando Montecinos	20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Pedro Montt	Eleuterio Ramírez	Aníbal Pinto	Variable 20-18	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Pedro Montt	Aníbal Pinto	Circunvalación	Variable 20-19	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Pedro Montt	Circunvalación	Limite Urbano oriente, tramo 8-9 (Ruta 5 Sur)	20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Pedro Montt	Limite Urbano poniente, tramo 11-1 (Ruta 5 Sur)	Sur 5 (U-891)	20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Santo Domingo	16 m hacia el oriente de la intersección entre Santo Domingo y Arturo Prat.	Eleuterio Ramírez	Variable 19-20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Santo Domingo	Eleuterio Ramírez	Aníbal Pinto	20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Santo Domingo	Aníbal Pinto	Circunvalación	20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Santo Domingo	Oriente 5a	Limite Urbano oriente, tramo 8-9 (Ruta 5 Sur)	Variable 36-116	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Río Petrohué	Crucero (U-900)	Río Calle Calle.	Variable 27-28	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Río Petrohué	Crucero (U-900)	27 m hacia el sur de la intersección de Río Petrohué y Río Calle Calle.	29	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Arturo Prat	Almirante La Torre	Crucero (U-900)	Variable 20-21	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Arturo Prat	Crucero (U-900)	Santa Domingo	Variable 20-21	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Eleuterio Ramírez	5 de Abril	Pedro Montt	Variable 20-19	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Eleuterio Ramírez	Pedro Montt	Santo Domingo	Variable 20-21	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Aníbal Pinto	Orlando Montecinos	5 de Abril	19	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Aníbal Pinto	5 de Abril	Balmaceda	33	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Aníbal Pinto	Balmaceda	Pedro Montt	Variable	Asimilada a clase de Colectora,

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
					22-21	acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Aníbal Pinto	Pedro Montt	Santo Domingo	Variable 21-20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Aníbal Pinto	Santo Domingo	Manuel Bulnes	Variable 2 1-19	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC

b) Vías de Servicio:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
VS	Servicio	Almirante La Torre	178 m al poniente de la intersección de Almirante La Torre y Baquedano.	Baquedano	Variable 17-15	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Almirante La Torre	Baquedano	Arturo Prat	Variable 15-16	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Purranquil	Libertad	Railef	15	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Balmaceda	Manuel Rodríguez	94 m al oriente de la intersección de Balmaceda con Diego Portales.	Variable 16-14	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Balmaceda	Dollinco	69 m al oriente de la intersección de Balmaceda y Dollinco.	16	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	18 de Septiembre	Manuel Rodríguez	39 m al oriente de la intersección de 18 de Septiembre y Dollinco.	Variable 20-19	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Carlos Condell	Almirante La Torre	Crucero (U-900)	Variable 17-14	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Railef	Purranquil	Orlando Montecinos	Variable 14-19	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Eleuterio Ramírez	Volcán Osorno	5 de Abril	Variable 20-19	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Oriente 5a	Santo Domingo	Oriente 5	Variable 22-16	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Bernardo O'Higgins	Purranquil	Bernardo O´Higgins A	Variable 16-15	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Tomás Burgos	Orlando Montecinos	55 m hacia el sur de la intersección de Tomás Burgos con Orlando Montecinos.	Variable 20-18	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Tomás Burgos	5 de Abril	Pedro Montt	20	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Tomás Burgos	Pedro Montt	Santo Domingo	20	Asimilada a clase de Servicio,

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
						acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Tomás Burgos	Santo Domingo	Los Alerces	Variable 24-21	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Tomás Burgos	Los Alerces	Sur 3	Variable 19-20	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Circunvalación	Balmaceda	Pedro Montt	Variable 20-19	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Circunvalación	Pedro Montt	21 de Mayo	Variable 20-17	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Circunvalación	21 de Mayo	Santo Domingo	Variable 16-17	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Manuel Rodríguez	Balmaceda	Pedro Montt	Variable 15-16	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Diego Portales	Balmaceda	Pedro Montt	Variable 21-20	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC

c) Vías Locales:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
VL	Local	Los Riscos	63 m al poniente de la intersección de Los Riscos con Hueyusca.	Hueyusca	6	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Palomar	Hueyusca	Villareal (U-500)	Variable 10-11	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	La Unión	Baquedano Norte	Villareal (U-500)	11	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Riquelme	Carlos Condell	Baquedano	Variable 18-15	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Riquelme	Baquedano	Arturo Prat	Variable 12-13	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Río Damas	Río Calle Calle	Río Pilmaiquén	11	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Río Pilmaiquén	Río Damas	Río Petrohué	10	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Río Pilmaiquén	Río Petrohué	Alborada	11	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Alborada	Río Pilmaiquén	Poniente 8	11	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Río Calle Calle	Río Damas	Río Petrohué	Variable 13-11	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
VL	Local	Río Calle Calle	Río Petrohué	40 m al oriente de la intersección entre Río Calle Calle y Poniente 8.	12	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Río Calle Calle	40 m al oriente de la intersección entre Río Calle Calle y Poniente 8.	Pje. Aurora.	14	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Los Alerces	Aníbal Pinto	Tomás Burgos	Variable 14-11	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Los Alerces	Tomás Burgos	62 m al oriente de la intersección entre Los Alerces y Tomás Burgos.	Variable 10-8	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Vicente Pérez R.	Aníbal Pinto	Tomás Burgos	Variable 11-13	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Vicente Pérez R.	Tomás Burgos	167 m al oriente de la intersección entre Vicente Pérez R. y Tomás Burgos.	13	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Poniente 8	Aurora	Río Calle Calle	11	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Hueyusca	21 m al norte de la intersección entre A. Cruchaga y Hueyusca	La Unión	Variable 11-10	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Baquedano Norte	La Unión	Almirante La Torre	Variable 12-11	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Baquedano	Almirante La Torre	Crucero (U-900)	Variable 17-18	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Baquedano	Crucero (U-900)	214 m al sur de la intersección entre Baquedano y Crucero (U-900).	Variable 11-13	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Bernardo O'Higgins	19 m al norte de la intersección entre Volcán Calbuco y Bernardo O'Higgins	Purranquil	Variable 10-11	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Railef	87 m al norte de la intersección entre Lago Puyehue y Railef	Purranquil	Variable 9-10	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VL	Local	Bastias	Pedro Montt	Sur 5 (U-594)	Variable 12-13	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC

19.2. Área Urbana de Corte Alto

a) Vías Colectoras:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
VC	Colectora	5 de Abril	Pedro Aguirre C. (U-	Vicente Pérez	Variable	Asimilada a clase de Colectora,

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
			970)	Rosales	18-20	acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	O´Higgins (U-964-V)	Limite Urbano sur, tramo 13-14.	Poniente 3	20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	O´Higgins (U-964-V)	Poniente 3	Poniente 2	22	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	O´Higgins (U-964-V)	Poniente 2	Barros Arana	21	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	O´Higgins (U-964-V)	Barros Arana	Pedro Aguirre C.	20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Arturo Prat (U-964-V)	Vicente Pérez R.	Phillipi	Variable 19-20	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Arturo Prat (U-964-V)	Phillipi	75 m hacia el oriente de la intersección de Phillipi y Arturo Prat (U-964-V).	Variable 20-22	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Arturo Prat (U-964-V)	75 m hacia el oriente de la intersección de Phillipi y Arturo Prat (U-964-V).	Antonio Varas	Variable 24-26	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Pedro Aguirre C. (U-970)	Limite Urbano norte, tramo 5-6.	144 m al norte de la intersección entre Pedro Aguirre C. (U-970) y 5 de Abril.	Variable 20-22	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Pedro Aguirre C. (U-970)	Norte 1	O'Higgins (U-964-V)	Variable 20-19	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Vicente Pérez R.	5 de Abril	Arturo Prat (U-964-V)	Variable 20-21	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Phillipi	Manuel Montt	Arturo Prat (U-964-V)	Variable 15-14	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VC	Colectora	Phillipi	Arturo Prat (U-964-V)	36 m hacia el sur de la intersección entre Phillipi y Las Orquídeas.	Variable 20-19	Asimilada a clase de Colectora, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC

b) Vías de Servicio:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
VS	Servicio	18 de Septiembre	Barros Arana	Pedro Aguirre C.	15	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Manuel Baquedano	Pedro Aguirre C. (U-970)	Phillipi	13	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	5 de Abril	Vicente Pérez R.	Phillipi	10	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC

ANTEPROYECTO

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
VS	Servicio	Cochrane	Vicente Pérez R.	Phillipi	Variable 14-15	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Manuel Montt	Vicente Pérez R.	Antonio Varas	16	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Manuel Rodríguez	Vicuña Mackenna	Pedro Aguirre C.	20	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Los Canelos	Vicuña Mackenna	Pedro Aguirre C.	Variable 14-13	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Barros Arana	O´Higgins (U-964-V)	Sur 2	Variable 21-20	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Vicuña Mackenna	18 de Septiembre	O´Higgins (U-964-V)	Variable 18-19	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Vicuña Mackenna	O´Higgins (U-964-V)	Los Canelos	Variable 19-20	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Vicuña Mackenna	Los Canelos	107 m al sur de la intersección entre Vicuña Mackenna y Los Canelos	Variable 19-20	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC
VS	Servicio	Vicente Pérez R.	Norte 2	5 de Abril	Variable 18-17	Asimilada a clase de Servicio, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC

c) Vías Locales:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (m)	Observaciones
			Desde	Hasta		
VL	Local	El Radal	60 m al poniente de la intersección entre Barros Arana y El Radal	Barros Arana	8	Asimilada a clase de Local, acorde a lo dispuesto en el Art. 2.3.1 de la OGUC

ANTEPROYECTO