

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE
PENCAHUE**

MEMORIA EXPLICATIVA

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	INTRODUCCIÓN	IV
2	ANTECEDENTES GENERALES DE LA COMUNA.....	IV
3	SISTEMA URBANO TERRITORIAL	3-1
3.1	Estructura del Territorio.....	3-1
3.2	Análisis de Accesibilidad.....	3-3
3.2.1	Relación de Pencahue con su entorno	3-3
3.2.2	Accesibilidad hacia/desde Pencahue.....	3-3
4	MEDIO FÍSICO	4-4
4.1	Clima y Meteorología.....	4-4
4.2	Geomorfología.....	4-6
4.2.1	Estructura Geomorfológica Comunal:	4-6
4.3	Hidrografía.....	4-8
4.4	Capacidad de Usos de los Suelos	4-11
4.4.1	Aptitudes.....	4-11
4.5	Estudio de Riesgos	4-11
5	MEDIO CONSTRUIDO	5-14
5.1	Equipamiento Comunal- Estudio Especial.....	5-14
5.1.1	Equipamiento de Salud	5-14
5.1.2	Equipamiento de Educación.....	5-14
5.1.3	Equipamiento de Culto	5-15
5.1.4	Equipamiento de Seguridad	5-16
5.1.5	Servicios Públicos	5-16
5.1.6	Telecomunicaciones.....	5-16
5.1.7	Servicios	5-16
5.1.8	Equipamiento Deportivo y Recreacional	5-16
5.1.9	Equipamiento Cultural	5-16
5.1.10	Evaluación de la Cobertura de Equipamiento	5-18
5.2	PATRIMONIO CULTURAL	5-1
5.2.1	Edificaciones e Inmuebles.....	5-1
5.3	Infraestructura Vial	5-13
5.3.1	Caracterización Red Vial Comunal	5-13
5.3.2	Caracterización Red Vial Urbana	5-14
5.3.3	Propuesta Vial del PRC.....	5-15
5.3.4	Análisis de Capacidad Vial – Estudio Especial	5-15
6	SOCIO DEMOGRAFÍA.....	6-1
6.1	Demografía.....	6-1
6.1.1	Generalidades	6-1
6.1.2	Situación Sociodemográfica Actual.....	6-1
6.2	Indicadores Situación Socioeconómica.....	6-2
7	SISTEMA ECONÓMICO.....	7-1
7.1	Empleo.....	7-1
7.2	Principales Actividades Económicas	7-1
8	DEMANDA Y OFERTA DDE SUELO.....	8-1
8.1	Demanda de Suelo.....	8-1
8.2	Oferta de suelo.....	8-1

9	ESCENARIO DESARROLLO URBANO	9-1
10	PROYECTO DEL PLAN	10-1
10.1	Objetivos del Plan.....	10-1
10.2	Lineamientos de Desarrollo del Plan	10-1
10.3	Definición de Áreas y Zonas del Proyecto	10-3
10.4	Intensidad de Ocupación del Suelo	10-3
10.5	Superficies Urbanas del Plan	10-5
10.6	Caracterización de las Zonas del Plan	10-6
10.7	Vialidad Estructurante del Plan.....	10-9
10.8	Planos del Plan	10-11

1 INTRODUCCIÓN

El Plan Regulador Comunal de Pencahue está constituido por la presente Memoria Explicativa, la Ordenanza Local, el Estudio de Factibilidad Sanitaria y los Planos de Zonificación y Vialidad que expresan gráficamente las disposiciones sobre edificación, usos de suelo y vialidad actual y futura planteados en el Plan.

Las disposiciones contenidas en la Ordenanza Local contienen las normas referentes a Límite Urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad. Estas disposiciones se aplicarán dentro del área territorial definida por el Límite Urbano del Plan Regulador Comunal.

En el presente documento, por su parte, se exponen los antecedentes, objetivos y criterios de desarrollo urbano comunal que fundamentan la zonificación y vialidad del Plan Regulador Comunal, al mismo tiempo que define ambos aspectos y su respectiva clasificación.

El Plan Regulador Comunal de Pencahue se centra en las localidades de Pencahue y Corinto. De éstas localidades ninguna cuenta con un Límite Urbano o Instrumento de Planificación Territorial vigente.

2 ANTECEDENTES GENERALES DE LA COMUNA

La comuna de Pencahue pertenece a la provincia de Talca, en la VII Región del Maule. Limita al norte con la comuna de Sagrada Familia, de la provincia de Curico, al sur con la comuna de San Javier, al este con las comunas de Curepto y Constitución, y al oeste con las comunas de San Rafael, Talca y Maule. Entre las localidades que forman la comuna de Pencahue se encuentran: Botalcura, Batuco, Cancha Quillay, Corinto, Curtidura, EL Estero, González Bastías, La Patagua, Lo Figueroa, Palmas de Toconey, Rinconada, Tanhuao, Tapihue y Toconey.

Posee una superficie de 956,8 Km²., siendo una de las comunas más extensas de la provincia. Se destaca por ser una zona principalmente agrícola, de carácter vitivinícola, con una actividad forestal en crecimiento, y es conocida como una Tierra Huasa, ya que en ella se realizan diversos eventos tradicionales como rodeos, trillas a yegua suelta, carreras a la chilena, etc.

La población comunal alcanza un total de 8.315 habitantes, correspondientes a un 0,83% de la población total de la región y una densidad de 8,69 hab/km². Del total de la población, un 2,90% (6.278 hab.) corresponde a población rural, y un 0,94% (2.037 hab.) corresponde a población urbana (INE 2002).

Figura N° 1: Ubicación Comuna de Pencahue en Sistema Provincial



Fuente: Instituto Geográfico Militar, IGM.

3 SISTEMA URBANO TERRITORIAL

3.1 Estructura del Territorio

Este sistema, comprende la ciudad de **Pencahue** con 2.067 habitantes que presenta una dinámica creciente de población; 51,3% y 41,9% de ocupación de mano de obra en actividades primarias (agricultura y silvicultura) y terciarias (construcción, comercio) respectivamente. Localizada centralmente en el cruce de los ejes Ruta K-60 (transversal) y K-260 y K-660 (longitudinal) la relacionan: (i) hacia el oriente con **Lo Figueroa** con 819 habitantes, dinámica creciente de población y con un 68,5% de mano de obra en actividades primarias (agricultura); **Caupolicán** con 207 habitantes, dinámica creciente de población y con un 11,2% y 8,2% de ocupados en actividades terciarias (servicios, enseñanza) y primaria (agricultura), la ciudad de Talca y la Ruta 5-Sur; (ii) hacia el poniente con las localidades de **Libún** con 271 habitantes, dinámica decreciente de población y un 90% de mano de obra ocupada en actividades primarias (silvicultura, agricultura); **Batuco** con 315 habitantes, dinámica creciente de población y un 62,9% y 31,9% ocupados en actividades primarias (silvicultura, agricultura) y terciarias (comercio, construcción) respectivamente y la comuna de Constitución; (iii) hacia el norte a **Botalcura** con 420 habitantes, dinámica decreciente de población y un 73% y 22% ocupados en actividades primarias (agricultura) y terciarias (comercio, enseñanza) respectivamente; **Los Cristales** con 223 habitantes, dinámica decreciente de población y un 84,2% de ocupados en actividades primarias (agricultura) y (iv) hacia el Sur a **Corinto con 932** habitantes, dinámica estable de población y un 70% y 25,6% de ocupados en actividades primarias (agricultura) y terciarias (comercio, enseñanza), **Toconey** con 222 habitantes, dinámica creciente de población y un 57,7% y 32,7% de mano de obra ocupada en actividades primarias (agricultura) y terciarias (comercio, construcción), **Curtiduría, Tanguao y González Bastías**.

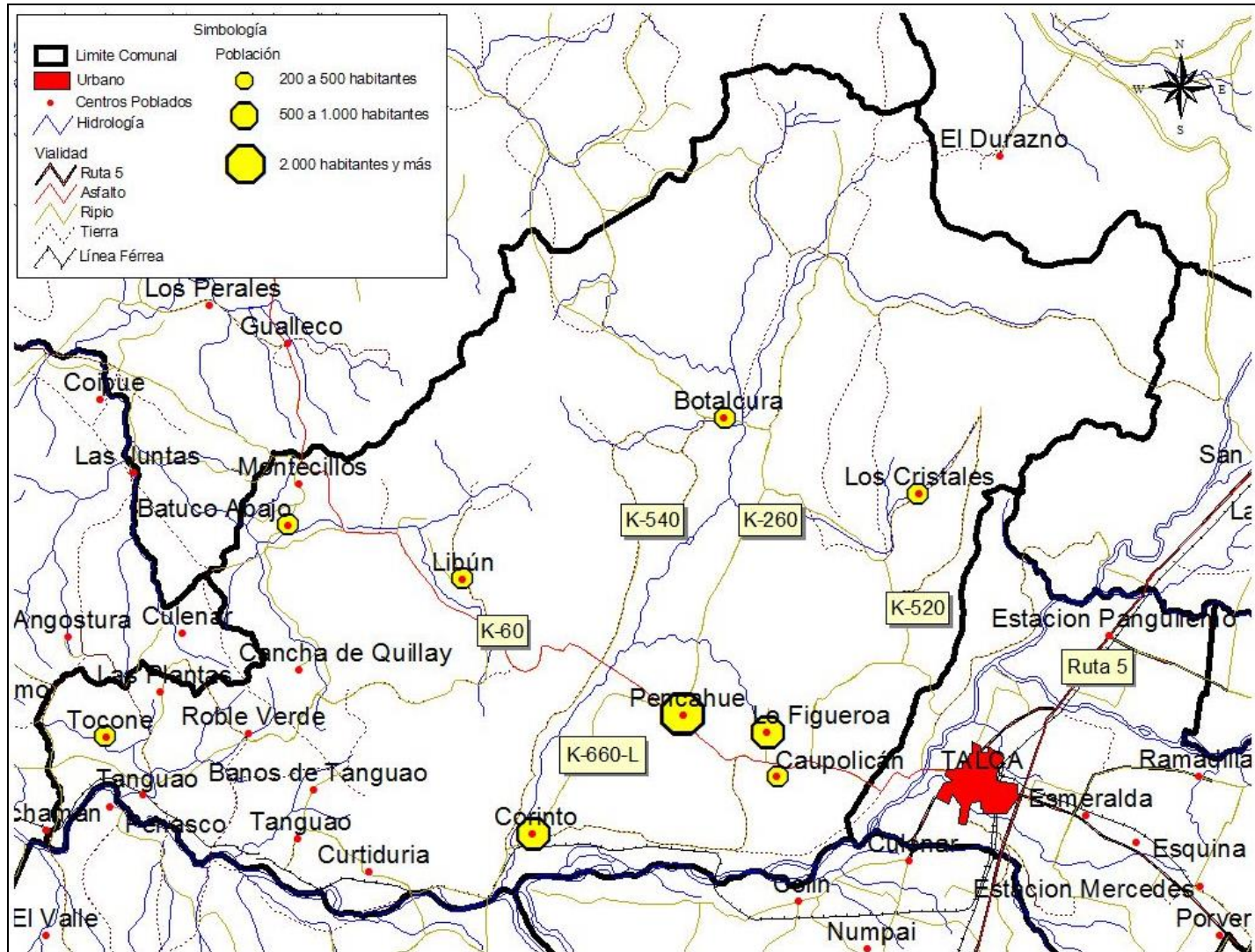
Tabla N° 1: Población por localidad año 2002

Localidad	Población	%
Pencahue	2.067	24,9%
Corinto	932	11,2%
Lo Figueroa	819	9,8%
Botalcura	420	5,1%
Batuco	315	3,8%
Libún	271	3,3%
Los Cristales	223	2,7%
Toconey	222	2,7%
Caupolicán	207	2,5%
Resto rural	2.839	34,1%
Total Comuna	8.315	100%

Fuente: Censos INE; elaboración del Estudio

- El sistema de centros poblados de la comuna de Pencahue se puede calificar de disperso. En efecto, por su cuantía poblacional el poblado de Pencahue, el cual es el mayor centro poblado de la comuna (2.067 habitantes) apenas es 2.2 veces superior a la entidad poblada que le sigue en jerarquía (Corinto con 932 habitantes) y sólo 3.3 veces superior a la tercera (Lo Figueroa; 819 personas).

Figura N° 2: Sistema de Centros Poblados Comuna de Pencahue



3.2 Análisis de Accesibilidad

3.2.1 Relación de Penciahue con su entorno

Los índices de preeminencia urbana analizados muestran un sistema discretamente primado en la ciudad de Penciahue, aunque con valores incrementados respecto del Censo 1992, los que señalan una distribución espacial mayormente equilibrada de la población comunal y en la que destacan dinámicas crecientes de población en particular para la localidad de Lo Figueroa, la estabilidad de la tasa intercensal de Corinto y las dinámicas decrecientes de Libún, Botalcura y Los Cristales, últimas dos localidades que son las de mayor tamaño en el sector norte de la comuna. El incremento en el índice de aglomeración de la ciudad de Penciahue muestra también su alta tasa intercensal, la pérdida de población en el resto de localidades rurales y el discreto aumento de la población comunal entre ambos censos.

El análisis de la distribución espacial de funciones en la comuna confirma los valores de preeminencia urbana, en la medida que no se alcanza a configurar para la ciudad de Penciahue un grado de centralidad que, más allá de actividades administrativas, le confieran un importante rol terciario como cabecera comunal. Si bien la ciudad centraliza el 44% de las funciones terciarias y secundarias, el nivel de la oferta se limita a actividades de carácter básico que también presentan un patrón disperso en las demás localidades estudiadas, sin que se detecte especialización de servicios y comercio, cobertura que corresponde a la ciudad de Talca y cuya ausencia en la cabecera comunal es sentida por la población, según lo expresado en las jornadas de participación.

3.2.2 Accesibilidad hacia/desde Penciahue

La deducción de los tiempos de desplazamiento hacia Talca, según isocronas trabajadas que no consideran los recorridos ni periodicidad del transporte público, indica que en 15' los habitantes de Penciahue, Lo Figueroa, Caupolicán y el sector de Quepo que corresponden al 37,2% del total de la población comunal, alcanzan la capital regional; a los 30' lo hacen desde Libún, Batuco y Corinto que corresponden al 18,25% del total comunal; a los 45' desde Botalcura, Los Cristales (7,75%), Batuco Abajo, Montecillos, Curtiduría y Toconey; a los 60' desde las localidades de Tanguao, González Bastías y el sector de la mina Las Palmas.

Lo anterior significa que el 55,45% de la población comunal está en el área de influencia de la oferta de servicios de la ciudad de Talca en la isocrona 30' y sobre la Ruta K-60, razón por la que ni el tamaño del mercado local restante (44,55%) disperso en al menos otras 10 localidades y sectores de la comuna, ni sus tiempos máximos de desplazamiento a la capital regional (isocrona 60'), lograrían contrarrestar la atracción que produce la oferta del área de influencia de Talca, como para generar demanda de localización de funciones más especializadas y centrales en la ciudad de Penciahue. En las jornadas de participación este tema aparece asociado además a la percepción general de los habitantes de la baja rentabilidad social que tendrían los proyectos de mejoramiento de servicios sanitarios y viales, por el tamaño de las localidades y la dispersión espacial que presentan.

Sin embargo al integrar a lo anterior los rangos de accesibilidad, tanto por la calidad de las vías (solo las Rutas K-60, K-660-L y K-620 se encuentran pavimentadas), como por su estado -particularmente en invierno- las facilidades de acceso a Talca se reducen, incluida la comunicación con la ciudad de Penciahue. La población percibe esta situación señalando la deficiente calidad de los caminos secundarios en periodos de lluvia que aísla sectores -al norte y sur de la comuna en particular - como también la baja cobertura de transporte público (Botalcura y localidades en la isocrona 45' desde Penciahue) y la falta de circuitos de conexión intracomunales, que podría explicar en parte las dinámicas decrecientes de población en el sector norte del territorio comunal, particularmente en Botalcura y Los Cristales, unido a las transformaciones productivas con empleo temporal de mano de obra agrícola principalmente, ocupación que en ellas representa el 73 y 84% respectivamente.

4 MEDIO FÍSICO

4.1 Clima y Meteorología

La séptima región se caracteriza por un clima templado con amplias diferencias entre la costa y sus valles interiores. En efecto, dadas las condiciones morfológicas de la región los vientos marinos no penetran en la depresión intermedia, lo que provoca gran amplitud térmica en ellos a diferencia de lo que acontece en la costa donde la nubosidad marina es una tónica durante todo el año. Empero las lluvias van en aumento con relación a las regiones más al norte lo que permite una amplia gama de desarrollo vegetal y la presencia de ríos caudalosos los 365 días.

a) Precipitación Anual

A grandes rasgos los montos de precipitación aumentan desde la costa hacia la Cordillera de Los Andes y en menor medida de norte a sur. La influencia del relieve local introduce modificaciones a este esquema simplificado. Desde el litoral, con una precipitación de alrededor de 850 milímetros, las sumas crecen hasta alrededor de 1000 mm en las cumbres de la cordillera de la Costa para descender a un mínimo relativo que se orienta de Cauquenes a Talca con aproximadamente 700 mm. Estos valores reducidos se deben a la sombra pluviométrica generada por la cordillera y los vientos NW que acompañan a las tormentas ciclónicas.

A lo ancho del valle central se restablece el aumento palatino de las precipitaciones hasta alcanzar 1.500 mm en el piedmont.

Las precipitaciones mensuales promedio de la comuna de Pencahue alcanzan los 605 mm. A continuación se expone el Cuadro 4-1 las precipitaciones mensuales totales obtenidas de la estación meteorológica de Pencahue, desde 1986 al 2004.

TABLA N° 2: Precipitaciones Mensuales, Comuna de Pencahue (Período 1986-2004)

PERIODO 1986 - 2004												
AÑO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
1986	-	-	-	-	-	261.0	-	97.5	15.7	19.5	69.9	0.0
1987	0.0	0.5	23.5	17.5	101.9	46.6	377.0	123.5	58.7	33.8	0.0	0.0
1988	0.0	0.0	41.7	7.0	41.5	150.5	105.2	113.0	43.5	6.0	6.0	0.0
1989	6.3	0.0	4.0	-	30.8	90.1	-	-	14.1	8.0	0.0	18.6
1990	6.6	2.6	102.4	25.3	42.6	24.8	64.2	17.3	98.0	28.7	17.6	3.0
1991	24.0	0.0	0.0	20.9	246.9	149.1	119.7	27.9	52.1	41.4	8.0	41.0
1992	0.0	3.6	27.4	67.9	356.9	344.2	22.1	121.0	64.4	2.3	1.1	1.0
1993	0.5	0.0	0.0	88.2	164.5	125.1	60.1	61.0	7.3	9.2	0.5	2.5
1994	0.0	0.0	2.5	62.5	78.4	108.5	169.2	11.4	40.4	17.7	0.0	1.6
1995	0.0	0.5	0.0	89.8	18.9	105.1	222.5	69.0	12.1	21.4	0.0	0.0
1996	0.0	3.5	4.0	39.8	36.5	87.0	86.6	111.6	4.5	5.6	5.2	8.8
1997	5.8	1.9	0.2	72.3	81.4	345.3	52.1	99.4	94.7	153.3	38.0	18.9
1998	0.0	0.0	0.0	23.1	65.1	69.9	5.3	13.3	27.2	0.0	0.0	5.4
1999	0.6	2.5	6.4	9.4	50.5	140.5	46.0	80.8	196.3	7.2	5.3	0.0
2000	0.0	24.5	0.0	9.7	24.4	459.2	16.4	18.7	188.4	5.5	6.5	0.0
2001	16.8	0.0	0.0	40.0	205.4	95.9	283.2	142.9	24.2	7.0	7.2	0.0

PERIODO 1986 - 2004												
2002	0.0	38.5	74.5	20.8	241.7	126.6	119.4	265.4	96.9	61.9	9.6	1.5
2003	0.0	0.0	0.0	1.5	112.0	126.8	60.6	34.5	39.9	17.2	53.5	0.4
2004	0.0	0.2	24.4	-	-	-	-					

- **Variación anual de la precipitación**

Entre un 50 a 60% de la precipitación cae en los meses de invierno y entre un 3 a 6% en los meses de verano.

- **Características de las tormentas ciclónicas**

El análisis de las precipitaciones diarias permite extraer algunas conclusiones referentes a su frecuencia, duración e intermitencia.

El carácter ciclónico de la lluvia se refleja en su duración que en general no excede de los dos días en promedio a lo largo del año, y en la duración de los períodos secos que de verano a invierno oscilan entre 30 y 5 días.

b) Temperatura

Las temperaturas medias más altas se presentan en el valle longitudinal entre Talca y Cauquenes, con valores que exceden los 14 ° C. Hacia la costa, la influencia oceánica hace disminuir los valores y hace el oriente la altitud produce también un descenso en la temperatura. El máximo del valle central se debe preferencialmente a las elevadas temperaturas estival, ya que en invierno los valores descienden metódicamente de costa a cordillera con gradientes muy suaves en la región central debidos a la alta nubosidad. En Enero los valores en el núcleo cálido Talca- Cauquenes exceden los 30 ° C y existen gradientes acusados hacia ambas cordilleras. En julio las temperaturas mínimas decrecen paulatinamente desde la costa, con 6 ° C, a Los Andes donde se alcanzan 0 ° C.

Para la comuna de Pencahue, las temperaturas registradas en la Estación del mismo nombre, indican que la temperatura media anual es alrededor de los 14, 9 °C.

Tabla N° 3: Temperaturas Medias Anuales Periodo 1986 - 2004

Estación	Pencahue
Código BNA	07381003-5
Latitud S	35 23 00
Altitud	115 m.s.n.m.
Longitud W	71 48 00
Cuenca	RÍO MAULE
SubCuenca	Río Maule Bajo (entre Río Claro y Desembocadura)
UTM Norte	6080782 mts
UTM Este	245647 mts
Área de Drenaje	0 Km2

Fuente: Dirección General de Aguas, Ministerio de Obras Publicas

c) Vientos

El viento es un elemento extremadamente susceptible a las influencias geográficas locales, de modo que, en general carece de una representatividad regional. Además es observado en contadas estaciones.

El valle central, representado por Talca, muestra variaciones analógicas con dos diferencias apreciables: la ausencia de vientos SW en el verano, debido al flujo guiado por la orografía al Weste de la ciudad, y una mayor frecuencia de calmas (33%) en invierno.

Para reforzar el análisis de vientos, se está realizando la consulta de diversas fuentes que puedan certificar las direcciones predominantes de vientos, tanto en la localidad de Penciahue como en Corinto.

d) Parámetros Agroclimáticos

En la siguiente tabla, muestra valores de parámetros agroclimáticos obtenidos en Botalcura, sector ubicado en la comuna de Penciahue.

TABLA N° 4: Valores de los parámetros agroclimáticos en Botalcura

Período libre de heladas	285 días
Temperatura máxima de Enero	29.2 ° C
Temperatura mínima de Julio	4.4 ° C
Mes con temperatura 10° C	Julio a Agosto
Horas de frío	1.020 horas
Período seco	Noviembre a Marzo
Período con excedente hídrico	Mayo a Septiembre

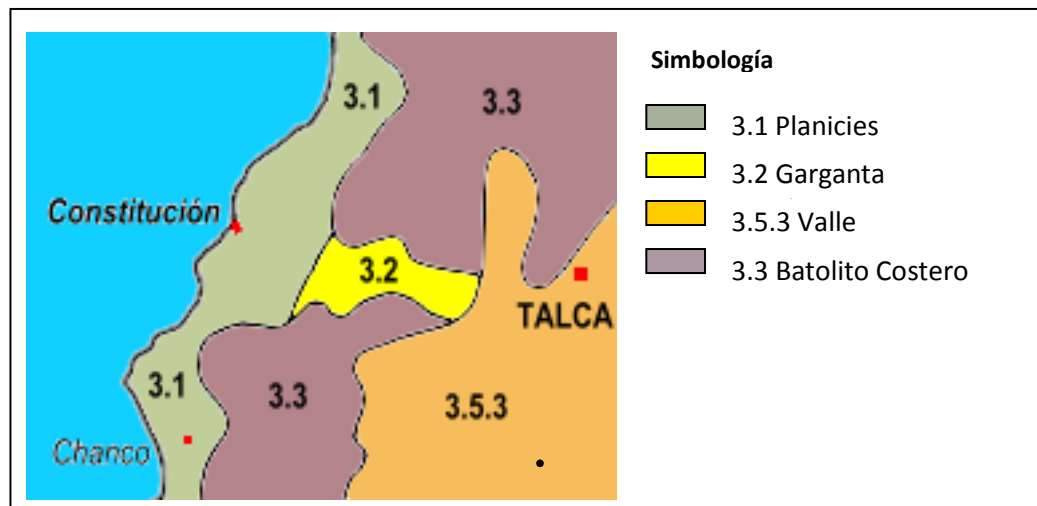
4.2 Geomorfología

4.2.1 Estructura Geomorfológica Comunal:

a) Cordillera de La Costa

De acuerdo con la zonificación geomorfológica de Chile (Börgel, 1983), el sector de la cadena costera al sur del Río Matiquito se presenta dividida en dos alineamientos principales , dejando entre ellos la fosa del Estero Los Puercos. Con la excepción del Cerro Guachos (819 m.s.n.m.), las restantes alturas del frente más occidental de esta cordillera están por debajo de los 700 metros de altura, como se muestra en la siguiente figura:

FIGURA Nº 3: Fragmento de la Zonificación Geomorfológica de Chile. Börgel (1983)



El frente más oriental de la cordillera costera adquiere el aspecto de un muro para el escurrimiento de los cursos de agua que provienen del sector andino, desviando y enmarcando el cauce inferior del Río Claro en un eje N-S, hasta su confluencia con el Río Maule. En este frente existen algunas alturas importantes, las que superan los 700 y los 800 m.s.n.m.

La disposición que adquieren estos dos frentes cordilleranos convierte a toda la región costera entre el Mataquito y el Maule, en un complejo orográfico continuo en el sentido N-S, lo cual tiene fuerte influencia sobre las comunicaciones, el clima de ambas vertientes, el poblamiento y el uso del suelo.

En esta cordillera, Araya Vergara (1992) aprecia un sistema de plataformas antiguas con distintos grados de rebajamiento y de disección, el cual denomina como "Plataformas con Baja Montaña". Aquellas partes que tienen aspecto de una montaña baja son partes de la misma plataforma puestas a mayor altura por movimientos tectónicos.

b) Depresión Valle Estero Los Puercos

Este valle, inscrito en rocas sedimentarias cretácicas de origen múltiple presenta un trazado N-S facilitado por trazados estructurales persistentes. Dada la antigüedad y meteorización de las rocas desarrolló un amplio valle, el cual fue posteriormente invadido por voluminosos flujos cineríticos que bajaron desde los volcanes andinos, elevando el nivel de su fondo. Restablecido el nivel de base local, este curso de agua y sus afluentes se encajaron progresivamente en estos materiales, disectándolos y dando origen a un nivel aterrazado común a la mayor parte de la cuenca. Localmente se aprecian aportes de sedimentos aluviales provenientes de afluentes menores sobre los materiales cineríticos. De acuerdo a esta situación, la mayor parte de los suelos presenta niveles bajos de fertilidad, salvo donde los sedimentos aluviales alcanzaron un espesor adecuado.

Desde el punto de vista del origen de los sedimentos que ocupan mayoritariamente el fondo del valle de la depresión del Estero Los Puercos, este es integrado a la Depresión Central en los estudios consultados, principalmente por estar ahogado por flujos de origen andino, principalmente hidrocineritas, a las cuales se han superpuesto materiales detríticos locales (ver mapa). Al respecto, el sector occidental de esta Depresión Central corresponde a una forma de planicie suavemente ondulada, compuesta por espesos sedimentos fluvio-volcánicos, la mayor parte de ellos aportada por los ríos Claro, Maule y Loncomilla, durante su fase de sedimentación divagante, como parte del proceso de construcción de sus conos de deyección y definición de sus cauces actuales.

Dicho sector de la Depresión Central, al N del Río Maule se caracteriza por presentar conos de materiales fluvio-volcánicos, los cuales han tenido un desarrollo rápido asociado a los aportes eventuales generados por la actividad volcánica andina, siendo el más antiguo de ellos el cono de arenas negras que forma el lecho más profundo del Río Claro. La presencia de una tosca de arenas y cenizas volcánicas endurecidas le ha dado un carácter impermeable a los suelos del viejo cono de este río, derivando en suelos esqueléticos en los que sólo prospera una cubierta vegetal semiárida. Este sector presenta una morfología accidentada, debida a la fuerte disección que ha experimentado el cono del Río Claro.

c) Terrazas Fluviales

La parte sur de la comuna conlinda con el sistema fluvial del Río Maule, incluyendo la sección correspondiente de las terrazas fluviales labradas por las aguas en sus propios sedimentos en función de los cambios de nivel de base ocurridos durante el Cuaternario.

Según Araya (1994), la depresión intermontana, refiriéndose a la Depresión Central, presenta extensas terrazas fluviales, las cuales se dividen en dos categorías: el sistema moderno, que está elaborado en las deyecciones aluviales del piedmont y los sistemas antiguos, que aparecen como escalones más altos junto a los bordes oriental (piedmont alto) y occidental de la depresión. (Tricart, 1971 1972).

Junto al borde occidental de la Depresión Central se destacan dos sistemas de terrazas:

- Terraza Aluvial Con Formaciones Residuales y Suelos*
- Terraza De Cineritas o Remanentes de Lahar con Suelos Delgados y Concreciones*

4.3 Hidrografía

Localizada en los relieves orientales de la Cordillera de La Costa, el límite sur de esta Comuna se corresponde con el eje del Río Maule, a partir de la confluencia del Río Claro hasta la del Estero Los Calabozos. Dada esta situación, desde el punto de vista hidrográfico el territorio de esta Comuna se corresponde casi totalmente con cuencas-afluentes al Río Maule, siendo la principal la subcuenca del Estero Los Puercos. Luego le siguen hacia el W las microcuencas de los esteros Tanguao y Las Palmas, de mucho menor expresión areal. Por último, el sector centro oeste de la comuna corresponde a la sección superior de la subcuenca del Estero Batuco, uno de los más importantes afluentes de la cuenca del Río Huenchullamí. Todos estos sistemas hidrológicos poseen alimentación pluvial, con un régimen que sigue muy de cerca la distribución de las precipitaciones durante el año. Salvo situaciones de lluvias extemporáneas, en su comportamiento anual suele registrarse incremento de los caudales en invierno y déficit de escorrentía en Verano. Dadas las características hidrogeológicas de los acuíferos, principalmente su impermeabilidad y escasa capacidad de almacenamiento, los aportes de aguas de vertientes son muy leves, lo cual contribuye a marcar aún más las diferencias estacionales de los caudales.

a) Subcuenca del Estero Los Puercos

El Estero Los Puercos nace de la confluencia del Estero Tapihue con el Estero Litú, último alimentado por la Quebrada Los Peumos. Luego de recorrer algunos kilómetros en dirección sur, el Estero Los Puercos recibe las aguas del Estero Las Palmas, el cual tiene al Estero Pichinguleo como su principal afluente. Aguas abajo, el Estero Los Puercos recibe desde el Oeste al estero Botalcura, y desde el Este los Esteros Tutucura y Cunculén. Este estero vierte sus aguas en el Río Maule menos de un kilómetro aguas debajo de la confluencia del Río Claro con este último.

b) Microcuenca Estero Tanguao

Esta microcuenca nace a unos 518 m.s.n.m. y su eje sigue un trazado NNE-SSW por unos 10 kilómetros antes de confluir con el Río Maule inmediatamente aguas arriba de la estación del ferrocarril Poeta González Bastías. En su recorrido se presentan múltiples formas de drenaje elemental, las que sólo registran escurrimiento en presencia de precipitaciones abundantes o prolongadas. Aunque los materiales acuíferos son de baja calidad, la capacidad de retención de los suelos de esta microcuenca se ven incrementados por la cobertura forestal, lo cual permite que a pesar de las reducidas dimensiones de su área de captación, se registren niveles mínimos de escurrimiento más allá de la estación invernal.

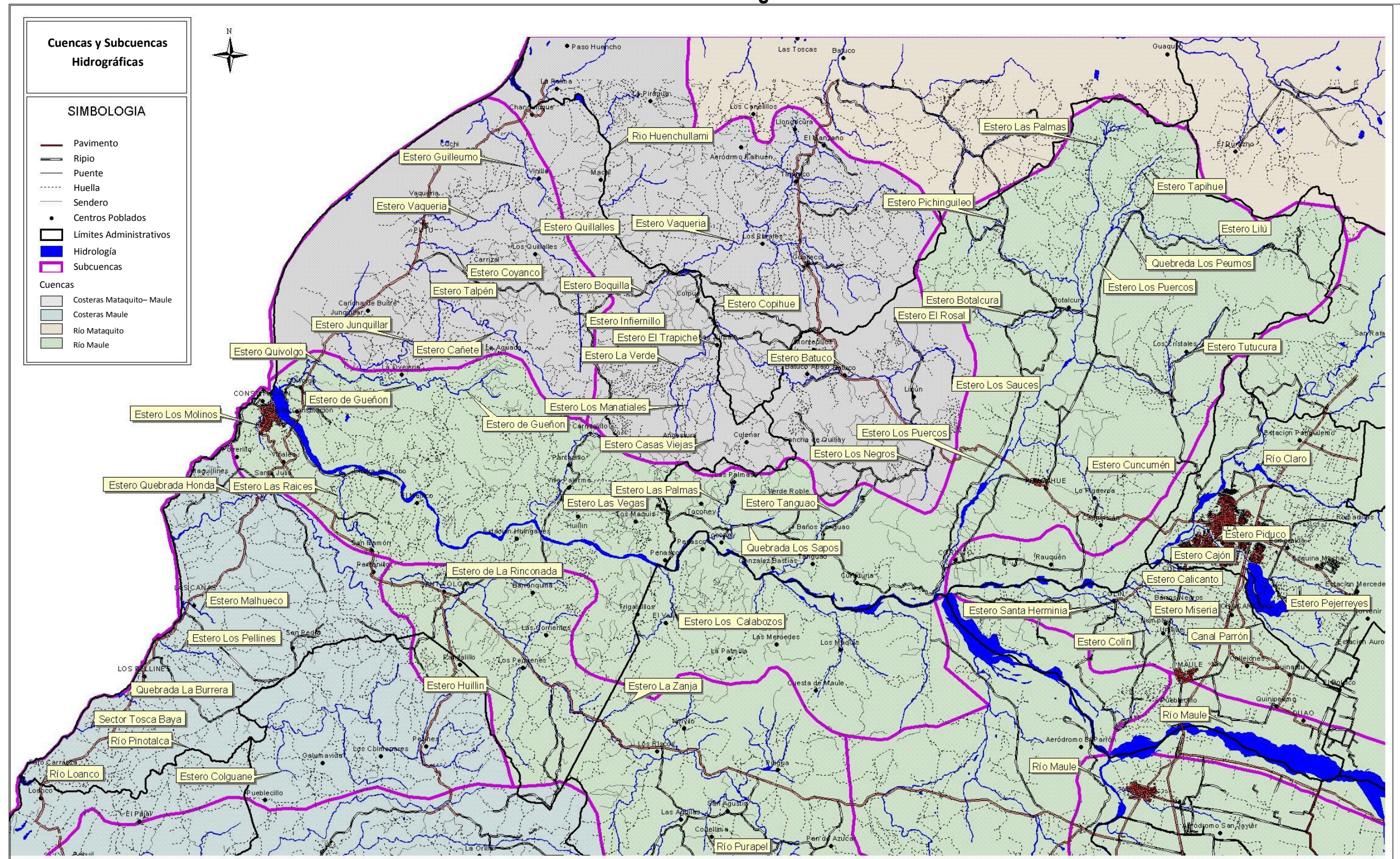
c) Microcuenca Estero Las Palmas

El área de drenaje de este estero, menor que la del Estero Tanguao se inicia en los Cerros de Alto Culenar, a poco más de 400 m.s.n.m.. Presenta un eje sinuoso en su parte superior y con control estructural en su parte inferior, antes de confluir con el Río Maule a la altura de la Estación Toconey. El dren principal tiene un largo de unos 10 kilómetros. Presenta una sección superior conformada por un abanico de afluentes elementales, lo cual le otorga una alta compacidad a las nacientes, factor de una rápida respuesta potencial frente a la ocurrencia de precipitaciones en el sector. Hacia aguas abajo tiene dos afluentes destacables, siendo el principal la Quebrada de Los Sapos, cuya superficie es comparable al resto de esta microcuenca.

d) Subcuenca Estero Batuco

Pertenece a esta Comuna sólo la sección media y superior de esta subcuenca. Toma su nombre a partir de la confluencia de los esteros El Guindo y Los Molinos. El primero de ellos se forma de la confluencia de dos esteros menores, El Rosal y Los Sauces, microcuencas con alturas máximas de 582 y 575 m.n.s.m. respectivamente. El Estero Los Molinos nace con el nombre de Estero Los Negros a unos 500 m.s.n.m., en el sector de Pedro Peñuelas.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PENCAHUE
 FIGURA Nº 4: Red Hidrográfica



Fuente: DGA

4.4 Capacidad de Usos de los Suelos

Los suelos de la comuna siguen el patrón topográfico de las grandes unidades presentes en la comuna, en tanto las series de suelos aluviales se encuentran en el fondo del Valle de Los Puercos. Los suelos de lomajes y cerros se presentan en 2 asociaciones de distinto origen.

En orden de importancia por calidad, las siguientes series se encuentran en la comuna:

- Las Doscintas
- Los Puercos
- Cunculen
- Quepo
- Cabrería
- Rauquén
- Tutucura
- San Javier

En los sectores de lomajes y cerros se encuentran 2 asociaciones de suelo:

- Asociación Pocillas: ocupa la mayor proporción del territorio comunal.
- Asociación Treguaco: es la segunda con mayor superficie.

Los suelos que se han integrado a la explotación agrícola mediante el regadío deberán ser cuidadosamente observados tanto por la posible erosión de los sectores más frágiles como por el incremento de la condición de drenaje imperfecto de algunos suelos.

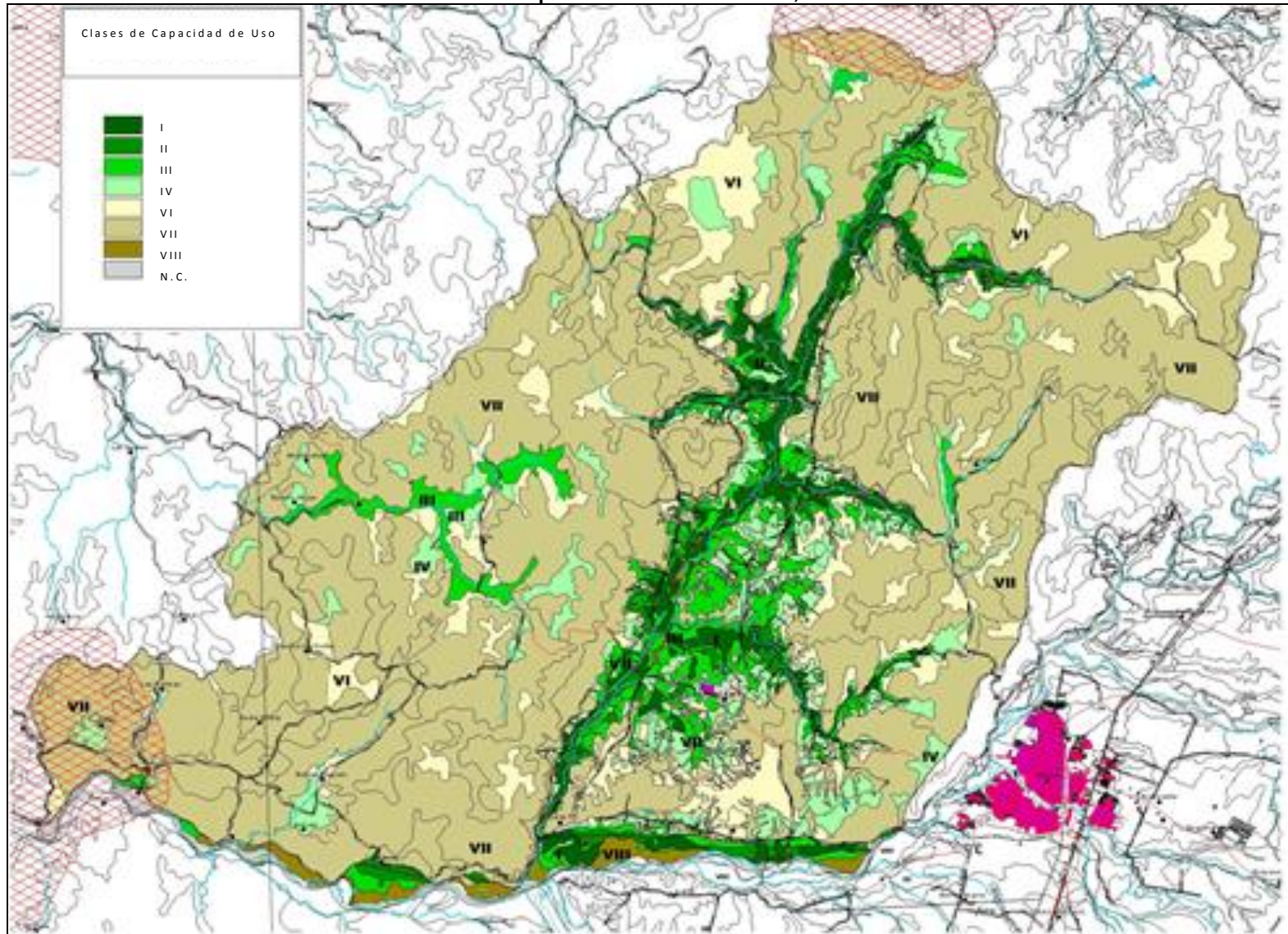
4.4.1 Aptitudes

Los suelos de la comuna de Penciahue presentan las mejores aptitudes agrícolas (Clases de Capacidad de Uso I a la III) en el fondo de valle del Estero Los Puercos. Los suelos de aptitud forestal presentes se localizan en los remanentes de la Cordillera de la Costa situados al poniente de la comuna, donde las clases de capacidad de uso del suelo son de categoría VII. Las peores clases de capacidad, desde el punto de vista agrícola, corresponden a la VIII, las cuales se localizan en las cajas de los ríos Maule y Claro.

4.5 Estudio de Riesgos

El documento correspondiente al Estudio de Riesgo se encuentra en el ANEXO 1 de la Memoria.

FIGURA N° 6: Clases de Capacidades de Uso de Suelo, Comuna de Pencahue



Fuente: CIREN, 1997.

5 MEDIO CONSTRUIDO

5.1 Equipamiento Comunal- Estudio Especial

En éste punto se diagnostica el equipamiento existente en cada localidad, en cuanto a la cantidad de servicios prestados y la capacidad de éstos, con el fin de establecer, con posterioridad, si se cumplen los requerimientos de la población. El catastro contempla la existencia de los siguientes servicios y equipamiento: salud, educación (según tipo de enseñanza), culto, seguridad, servicios públicos, telecomunicaciones, servicios, deporte/recreación y cultura. En el caso de los servicios de educación y salud se realizará un análisis de mayor detalle, el cual involucra dar a conocer el tipo de establecimiento existente, la cantidad de beneficiados, la superficie construida total y la superficie por cada usuario (expresada en m²).

5.1.1 Equipamiento de Salud

El equipamiento de salud pública existente en la comuna de Penciahue corresponde a tres niveles de atención: Centro de Salud Familiar (CESFAM), Postas de Salud Rural y Estaciones Médicas Rurales. El nivel de jerarquía de los establecimientos se asocia a su ubicación dentro del sistema comunal de localidades. Así el principal recinto de salud de la comuna en estudio, corresponde al CESFAM, el que se ubica en el pueblo de Penciahue, el cual ve respaldado su accionar por las Postas Rurales.

- 1 Centro de Salud Familiar (CESFAM), ubicado en Penciahue (cabecera comunal).
- 5 Postas de Salud Rural: Batuco, Tanhuao, Botalcura, Palmas de Toconey y Corinto.
- 8 Estaciones Médico-Rurales: Lo Figueroa, Rinconada, Cancha de Quilay, Curtiduría, Los Cristales, Libún, Taphue y Litú.

El CESFAM de Penciahue cuenta con atención permanente de profesionales, estos corresponden a médicos de atención general, odontólogos, nutricionistas, kinesiólogo, psicólogo, matronas y enfermeras. Para consulta de especialidades se envía al Hospital Regional de Talca. Las postas rurales cuentan con la atención de un auxiliar paramédico residente, además existe sistema de rondas médicas una vez por semana. En las estaciones médicas existe un auxiliar paramédico, destinado, principalmente, a realizar controles de niño sano,

En la comuna no existen sistemas privados de atención en salud, sin embargo la cercanía con la ciudad de Talca genera posibilidades de acceder a estos servicios en la capital regional.

TABLA Nº 5: Equipamiento de Salud según Localidades Estudiadas

Localidad	Tipo Establecimiento	M2 Construidos	Total Atenciones	Población Inscrita
Penciahue	CESFAM	789,1	14.436	7.980
Corinto	Posta	171,0	***	***

Fuente: Estudio PRC Penciahue, 2007.

5.1.2 Equipamiento de Educación

El equipamiento educacional existente, se encuentra caracterizado según el tipo de educación que se imparte dentro del recinto educacional, además del número total de establecimientos educacionales existentes en cada localidad, esto debido a que se busca establecer la oferta educacional que existe para la población (ya sea

infantil o adulta). Según estos parámetros, la oferta educacional más variada se encuentra en el pueblo de Penciahue, donde existe educación en los niveles de: párvulos, básica, media TP e internado, incluyendo la educación para discapacitados (especial). Toda ésta oferta educacional se concentra en el Complejo Educacional de Penciahue (C-40).

En la comuna existen 12 recintos educacionales, los cuales imparten educación a un total de 1.180 alumnos (PADEM 2010), distribuidos de la siguiente manera: 63 alumnos de pre básica, 952 alumnos de básica y 165 alumnos de media técnico profesional. En las localidades estudiadas sólo se localiza un establecimiento en cada una, representando el 16% del total de establecimientos a escala comunal, sin embargo, entre ambos concentran el 56% del total de alumnos del sistema educacional comunal.

- **Penciahue**

En el pueblo de Penciahue se encuentra sólo 1 recinto educacional, el cual imparte enseñanza pre-básica, básica y media TP y TA. Éste recinto cuenta con una matrícula total de 542 estudiantes (año 2009), los cuales representan un 45,9% del total de matrículas a escala comunal. El total de alumnos matriculados en el pueblo de Penciahue disponen de 9.629,1 m² construidos, por lo cual la superficie construida por cada alumno corresponde a 17,7 m². éste recinto además funciona como internado con una capacidad normativa de 174 alumnos residentes, capacidad copada totalmente en la actualidad.

- **Corinto**

En la localidad de Corinto se encuentra la Escuela F-245. Ésta escuela cuenta con una matrícula de 121 alumnos, de los cuales 5 reciben educación pre básica y 116 reciben educación básica. La superficie construida del recinto corresponde a 2.990,6 m² construidos, generando una superficie de 24,7 m² por usuario. La escuela también funciona como internado, contando con una matrícula actual de 24 alumnos y una capacidad normativa de 54 vacantes, es decir, existe una oferta de 30 vacantes libres.

TABLA N° 6: Equipamiento de Educación según Localidades

Localidad	Total Establecimientos	Total Matrículas	M ² Construidos	M ² por Usuario
Penciahue	1	542	9.629,1	17,7
Corinto	1	121	2.990,6	24,7
TOTAL LOCALIDAD	2	663	12.619,7	19,03
TOTAL COMUNAL	12	1.180		
TOTAL % LOCALIDAD	16,6	56		

Fuente: Estudio PRC Penciahue, 2007, actualizado 2010.

5.1.3 Equipamiento de Culto

En las localidades analizadas para la comuna de Penciahue existe un total de 4 recintos de culto religioso, los cuales se distribuyen de forma bastante homogénea, ya que se encuentran distribuidos de forma equitativa en ambas localidades.

5.1.4 Equipamiento de Seguridad

El equipamiento de seguridad de Pencahue está constituido por el cuerpo de Bomberos y el cuerpo de Carabineros de Chile, con representación en la Tenencia de Pencahue. En la localidad de Corinto sólo existe un retén de Carabineros y no se localiza ningún otro equipamiento de éste tipo.

5.1.5 Servicios Públicos

Todos los servicios públicos disponibles se encuentran concentrados en el pueblo de Pencahue, esto debido a su rol como capital comunal, razón por la cual los habitantes del resto de las localidades se deben desplazar hacia Pencahue con el fin de satisfacer dichas necesidades. En la localidad de Corinto no existe representación de ningún tipo de servicio.

5.1.6 Telecomunicaciones

El equipamiento en telecomunicaciones fue analizado desde la perspectiva de las áreas de cobertura existente, tanto para telefonía fija como para telefonía celular. Todas las localidades presentan cobertura de red fija y celular.

5.1.7 Servicios

La categoría de equipamiento de servicios, contempla el catastro las siguientes categorías: supermercados, comercio diario, servicentros, bancos, farmacia, alojamiento y restaurant. Sin embargo, en las localidades catastradas, no se registran servicios de primer orden, como bancos, farmacias o supermercados. Sólo fue posible identificar la presencia de un servicentro y un hotel en Pencahue. En cambio, en Corinto no existen estos servicios. Para ambas localidades se presenta el comercio diario como el servicio principal, encontrándose 11 de éstos locales en Pencahue y 9 en Corinto.

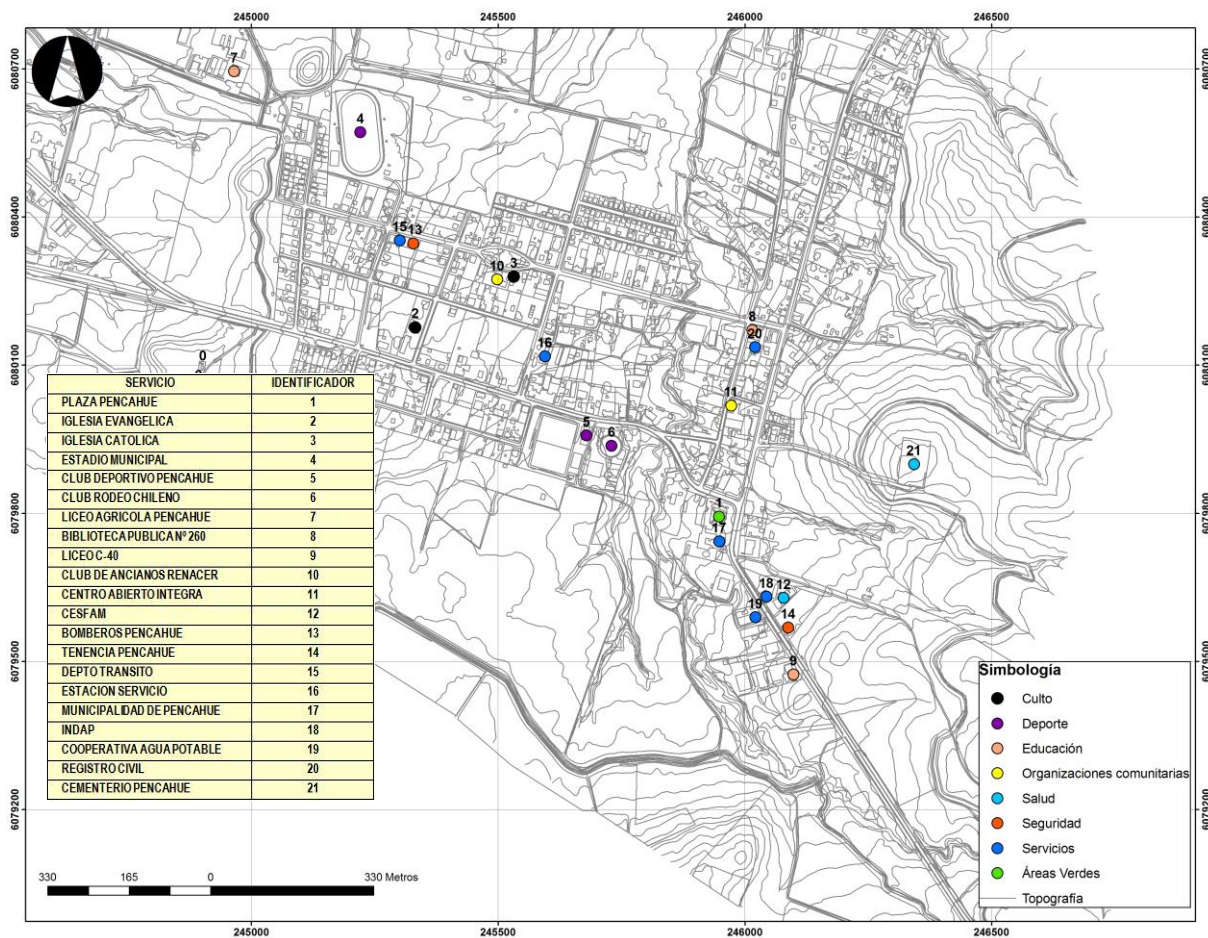
5.1.8 Equipamiento Deportivo y Recreacional

El principal equipamiento deportivo de Pencahue corresponde al Estadio Municipal y La Medialuna. Ambos recintos tienen múltiples usos, por lo cual son utilizados con gran regularidad. El resto de los equipamientos catastrados corresponde a dos multicanchas y una cancha. En Corinto sólo se encuentran la multicancha de la escuela y tres canchas de fútbol en las cercanías del pueblo.

5.1.9 Equipamiento Cultural

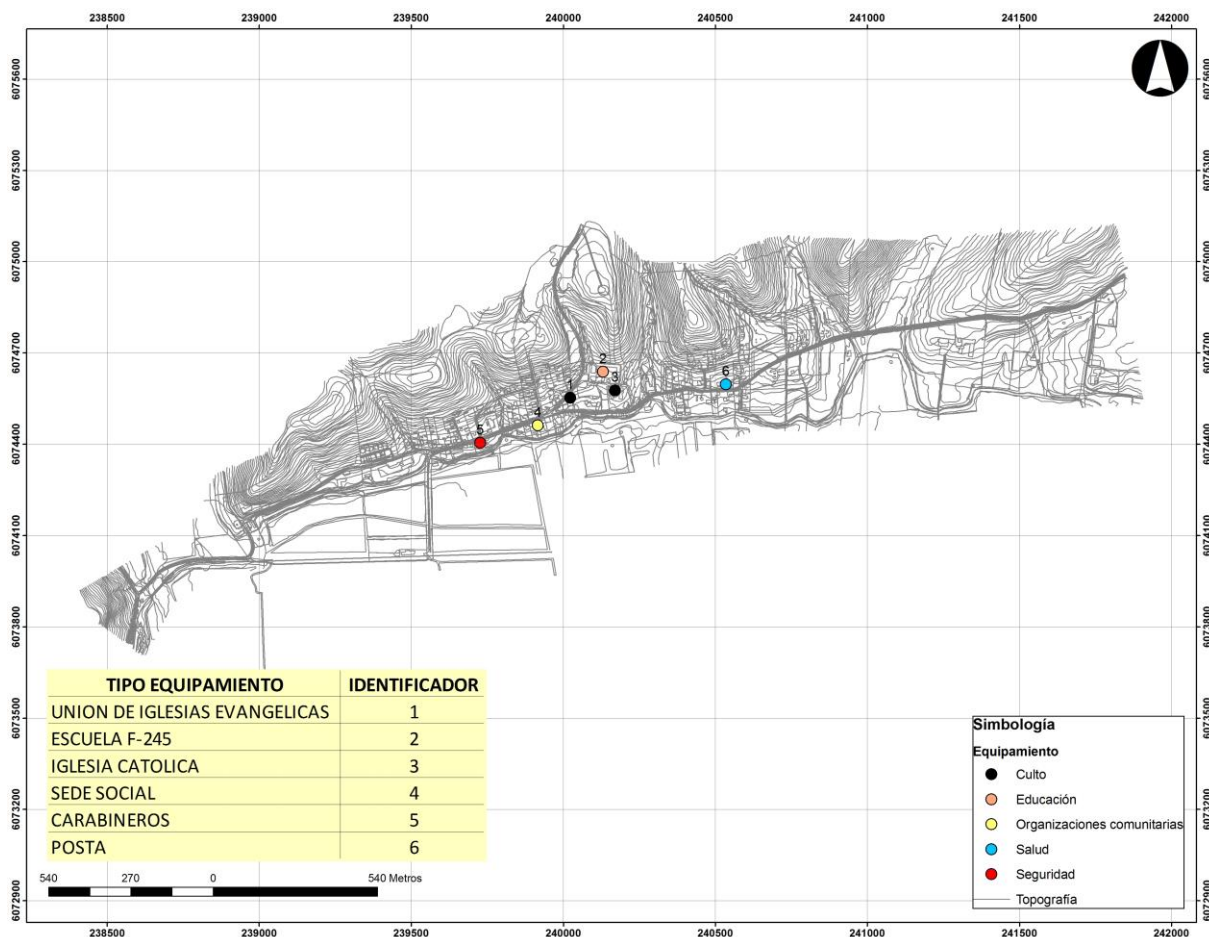
Los espacios culturales encontrados en Pencahue corresponden a la Biblioteca Municipal y la Casa de la Cultura. En Corinto sólo encontramos el recinto de la Iglesia como un espacio de encuentro cultural.

FIGURA N° 6: Equipamiento Localidad de Pencahue



Fuente: elaboración propia en base a Estudio PRC Pencahue 2007.

FIGURA N° 7: Equipamiento Localidad de Corinto



Fuente: elaboración propia en base a Estudio PRC Pencahue 2007.

5.1.10 Evaluación de la Cobertura de Equipamiento

En función de las proyecciones de población obtenidas para el estudio Plan Regulador Comunal de Pencahue (2004-2006) se procedió a analizar la situación del equipamiento comunal y como éste se presenta o comporta en función de escenarios poblacionales futuros.

El pueblo de Pencahue contempla una población al año 2030 de 8.604 personas, concentrando el 55,6% de la población comunal, mientras que Corinto alcanza una población de 1.195 habitantes. Según estos datos los requerimientos futuros de equipamiento se remiten, principalmente al pueblo de Pencahue y se manifestarían en las siguientes necesidades:

- **Salud:** actualmente el Centro de Salud Familiar cubre a la población existente, pero para el escenario planteado será necesario pensar en la construcción de un nuevo Consultorio o la ampliación del existente, ya que el actual recinto no podrá cubrir las necesidades. En lo referente a Postas Rurales, no es necesaria la instalación de nuevos recintos, ya que las localidades no tienden a crecer de manera significativa, sino que incluso algunas decrecen a favor del crecimiento de la cabecera comunal. También se debiera

considerar el aumento de la dotación de personal, así como también el aumento de horas de ciertas especialidades.

- **Educación:** el total de 12 establecimientos educacionales manejados por el DAEM se hace insuficiente para el escenario futuro, es necesaria la construcción de 2 nuevos establecimientos, principalmente en el pueblo de Pencahue, los cuales deberían satisfacer la demanda creciente de éste servicio ante el aumento de la población residente.
- **Seguridad:** según los estándares manejados por Carabineros de Chile no es necesaria la construcción de nuevos recintos, en ninguna de sus categorías, sin embargo, se cree que la dotación policial debe ir aumentando de forma proporcional al aumento de población.
- **Áreas Verdes:** el actual déficit se incrementa, por lo cual es necesaria la creación de nuevos espacios para la población, con el fin de hacer más agradable su entorno cercano y mejorar la calidad de vida de los residentes de Pencahue.
- **Deportes:** la situación actual de la infraestructura deportiva se encuentra acorde a un crecimiento poblacional a plazo de 20 años, es más, con la superficie existente hoy en día se cubre la necesidad generada en el escenario planteado, sólo es necesario que se mantengan las actuales construcciones.

De los resultados obtenidos, se puede señalar que los requerimientos de equipamiento deben tener énfasis en mejorar ciertas condiciones de los equipamientos existentes, como es el caso de las categorías Seguridad y Deportes, en la medida que vaya aumentando la población de las localidades. Por otra parte implementar nuevos equipamientos para las categorías Salud, educación y áreas verdes, pues se hace necesario pensando en el crecimiento demográfico que pudiesen experimentar las localidades en estudio y considerando que al momento del desarrollo del estudio ya mostraba cierto déficit para el escenario actual.

5.2 PATRIMONIO CULTURAL

La protección y resguardo del patrimonio cultural, arqueológico, histórico y paleontológico se encuentra normado por la ley 17.288 de Monumentos Nacionales, dictada en 1970. En su artículo 9 se establece que son monumentos históricos los lugares, ruinas, construcciones y objetos que por su calidad e interés histórico y artístico sean declarados tales por decretos supremo dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo de Monumentos Nacionales.

5.2.1 Edificaciones e Inmuebles

El propósito de este capítulo es describir y localizar elementos del medio urbano en la comuna, que por sus características constituyan hitos reconocidos de valor urbano comunal. A través de lo anterior, se persigue garantizar en el Plan Regulador la protección y conservación del Patrimonio Inmueble de la comuna en estudio.

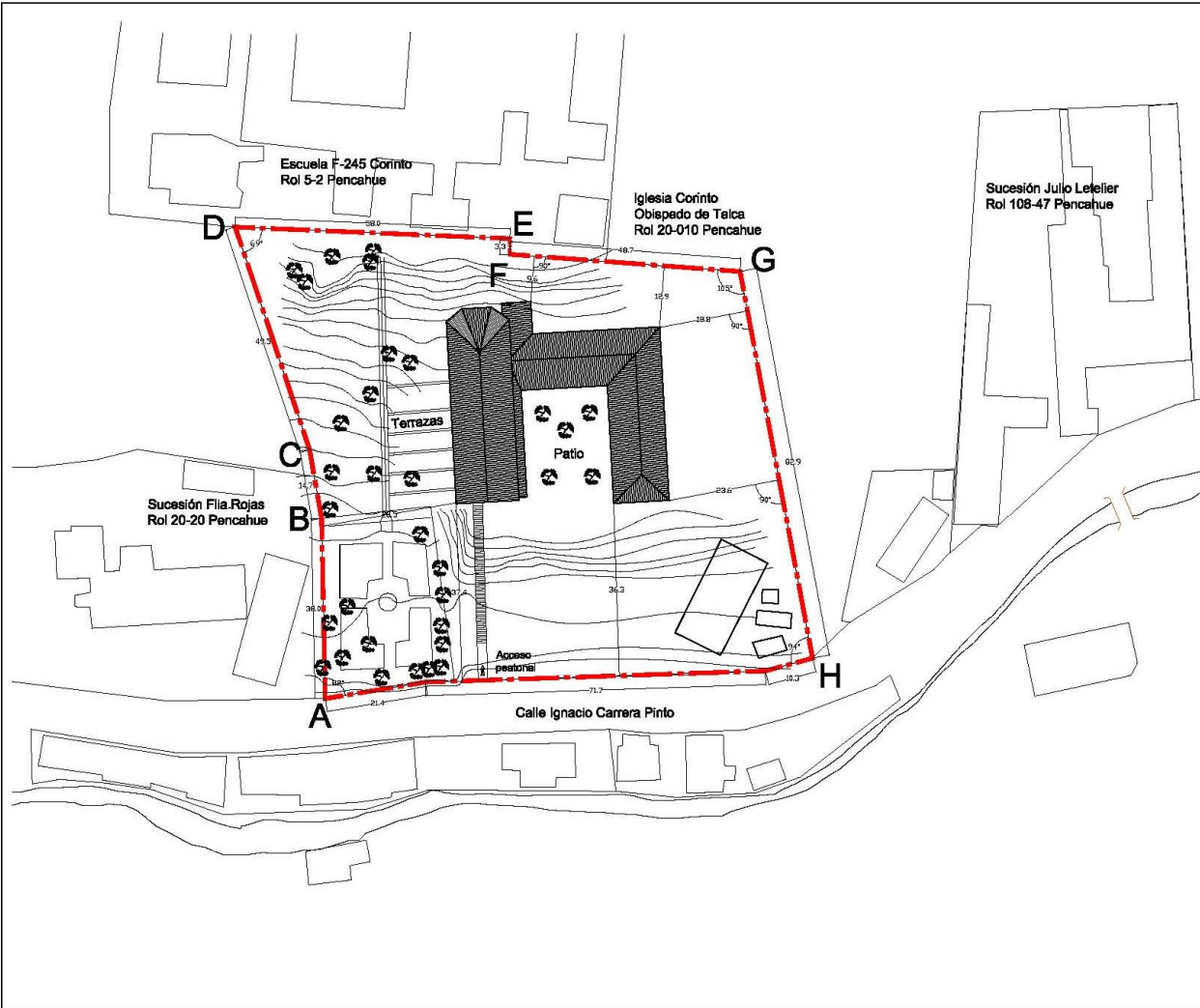
a. Monumentos Históricos

A nivel comunal existen tres áreas de protección de valor patrimonial cultural en la categoría de Monumento Histórico (MH), una en la localidad de Batuco y dos en la localidad de Corinto, sin embargo, la Capilla Nuestra Señora del Carmen de Batuco y el Ramal Ferroviario Talca-Constitución se encuentran emplazados fuera de los límites urbanos propuestos por el Plan.

Inmueble	Categoría	Protección Oficial	Localidad
Capilla Nuestra Señora del Carmen de Batuco	MH	D.E. 2658 Ministerio de Educación	DO 29/10/2008
Ramal Ferroviario Talca-Constitución	MH	D.E. 1030 Ministerio de Educación	DO 18/06/2007

En la localidad de Corinto y dentro del límite urbano propuesta por el plan para esta, se ubica el Santuario Inmaculada Concepción de Corinto, la cual posee categoría de Monumento Histórico, D.E. 1976/11-10-2007 Ministerio de Educación

PLAN REGULADOR COMUNAL PENCAHUE



NOTA:
 Plano elaborado en el Consejo de Monumentos Nacionales en base a:
 • Plano digital perteneciente a la solicitud de declaratoria como Monumento Histórico, realizada por la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Talca, año 2005.
 • Plano rutero de Turista, www.turista.cl.



MINISTERIO DE EDUCACIÓN
CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES

www.monumentos.cl LEY N° 17.288

Monumento Nacional categoría: **MONUMENTO HISTÓRICO SANTUARIO INMACULADA CONCEPCIÓN DE CORINTO**

REGIÓN	DEL MAULE
PROVINCIA	TALCA
COMUNA	PENCAHUE
DIRECCIÓN	CALLE IGNACIO CARRERA PINTO

LÍMITES DEL MONUMENTO HISTÓRICO: Polígono: A - B - C - D - E - F - G - H - A	SUPERFICIE EDIFICADA APROXIMADA: 1.008 m ²
SUPERFICIE APROX. DEL POLÍGONO: 9.130 m²	

SIMBOLOGÍA - NOMENCLATURA

 Límite de Monumento 9.130 m²

Materialidad de la Construcción: Abañicaria - adobe	Decreto N° y fecha de aprobación:
Arquitecto: Desconocido	N° de planos: 1
Año de construcción: 1886	Uso Actual: Culto
Propietario: Obispo de Talca	N° de Rol Afecto: 00020 00010
Rol:	
Dibujante: K. Sánchez	
Arquitecto revisor: Macarena Silva	

Oscar Acuña Palma Inesaura Sánchez Consejo de Monumentos Nacionales	Macarena Silva Sotelo Proyectista Consejo de Monumentos Nacionales
---	--

CONTENIDO: Plano de Límites	
Escala: Gráfica	Límite: 1 de 1 Fecha: 12.09.2007




b. Inmuebles de Conservación Histórica

Se reconocen en la localidad de Pencahue y Corinto los siguientes inmuebles:

Localidad de Pencahue

Ficha	Inmueble/Usó Actual	Dirección
1	Usó Residencial	Fernando Parot s/n
2	***	Fernando Parot s/n
3	Usó Comercial	Alejandro Cruz Vergara s/n
4	Usó Comercial	Alejandro Cruz Vergara s/n
5	Usó Residencial	Julio Zacarías Meza 720
6	Usó Residencial y Comercial	Alejandro Cruz Vergara 1004
7	Usó Residencial y Comercial	Julio Zacarías Meza 642
8	Usó Residencial	Julio Zacarías Meza s/n

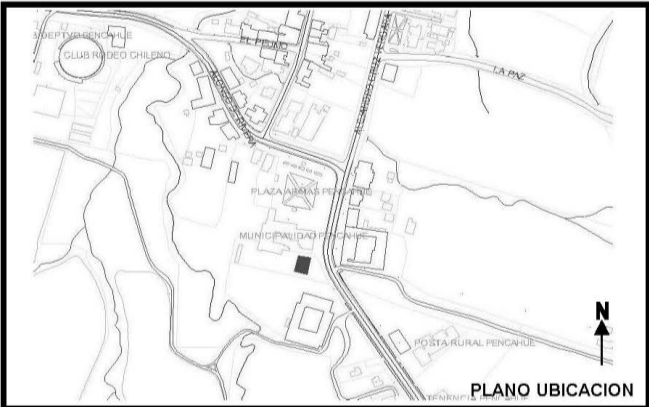
Localidad de Corinto

Ficha	Inmueble/Usó Actual	Dirección
1	Residencial	Ruta K-660-L s/n

Inventario de Edificaciones Patrimoniales, Localidad de Pencahue

FICHA PATRIMONIO		ARQUITECTONICO <input checked="" type="checkbox"/>	CULTURAL <input checked="" type="checkbox"/>	NATURAL <input type="checkbox"/>	PAISAJISTICO <input type="checkbox"/>
Localidad de Pencahue Ficha N° 1					
NOMBRE O DESTINO VIVIENDA					
DIRECCION AV. FERNANDO PARROT SILVA S/N					
PROTECCION SIN INFORMACION					
DESTINO ACTUAL VIVIENDA					
PROPIETARIO SIN INFORMACION			<p>FOTO AÑO 2006</p>		
ANTECEDENTES SIN ANTECEDENTES			<p>FOTO AÑO 2011</p>		
DESCRIPCION DEL ENTORNO CASONA COLONIAL DE GRAN ENVERGADURA UBICADA EN LA ACERA SUR DE FERNANDO PARROT SILVA.			ESTILO CASONA COLONIAL		
CARACTERISTICAS CASONA COLONIAL, DE GRAN ENVERGADURA UBICADA ATRAS DE LA MUNICIPALIDAD POR FERNANDO PARROT SILVA, CON UN EXTENSO CORREDOR EXTERIOR CON PILASTRAS ORNAMENTADAS Y ADOQUINES DE ADOBE, TANTO SUS MUROS DE ADOBE COMO SU TECHUMBRE DE TEJAS COLONIALES DE ARCILLA SE ENCUENTRAN EN UN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION Y SE ENCUENTRA EN SU ESTADO ORIGINAL. SALVO LA TECHUMBRE LA CUAL HA SIDO RECAMBIADA PARCIALMENTE POR PLANCHAS DE ZINC			ESTADO DE LA CONSTRUCCION REGULAR		
ESTADO DE LA CONSTRUCCION REGULAR			MATERIALIDAD PREDOMINANTE ADOBE		
OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCION SE ENCUENTRA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION, TANTO LA TECHUMBRE (TEJAS COLONIALES DE ARCILLA), COMO LOS MUROS (ADOBE). SU ESTADO DE CONSTRUCCION ES ORIGINAL.					

FICHA PATRIMONIO Localidad de Pencahue Ficha N° 2		ARQUITECTONICO <input checked="" type="checkbox"/>	CULTURAL <input checked="" type="checkbox"/>	NATURAL <input type="checkbox"/>	PAISAJISTICO <input type="checkbox"/>
NOMBRE O DESTINO SIN INFORMACION		<p>PLANO UBICACION</p>			
DIRECCION AV. FERNANDO PARROT SILVA S/N					
PROTECCION SIN INFORMACION					
DESTINO ACTUAL SIN ANTECEDENTES					
PROPIETARIO SIN INFORMACION					
ANTECEDENTES SIN ANTECEDENTES					
DESCRIPCION DEL ENTORNO VIVIENDA COLONIAL UBICADA EN ALEJANDRO CRUZ VERGARA, ATRÁS DE LA MUNICIPALIDAD DE PENCAHUE.					
ESTILO COLONIAL					
CARACTERISTICAS CASA AISLADA , CON CORREDOR EXTERIOR EL CUAL QUEDA EXPUESTO AL JARDIN. LA VIVIENDA HA SIDO REFACCIONADA EN SUS MUROS DE ADOBE Y HA SIDO ALGO MODIFICADA. ACTUALMENTE ES PARTE DE LA MUNICIPALIDAD. SU TECHUMBRE (TEJAS DE ARCILLA COLONIAL) SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION.					
ESTADO DE LA CONSTRUCCION BUENO					
OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCION SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, TANTO LA TECHUMBRE (TEJAS COLONIALES DE ARCILLA), COMO LOS MUROS (ADOBE). SU ESTADO DE CONSTRUCCION ES POCO INTERVENIDO.					



FICHA PATRIMONIO Localidad de Pencahue Ficha N° 03		ARQUITECTONICO <input checked="" type="checkbox"/>	CULTURAL <input checked="" type="checkbox"/>	NATURAL <input type="checkbox"/>	PAISAJISTICO <input type="checkbox"/>
NOMBRE O DESTINO COMERCIO		<p>PLANO UBICACION</p>			
DIRECCION AV. ALEJANDRO CRUZ VERGARA S/N					
PROTECCION SIN INFORMACION					
DESTINO ACTUAL COMERCIO					
PROPIETARIO SIN INFORMACION					
ANTECEDENTES SIN ANTECEDENTES					
DESCRIPCION DEL ENTORNO VIVIENDA COLONIAL UBICADA EN ALEJANDRO CRUZ VERGARA, FRENTE A LA PLAZA DE ARMAS DE PENCAHUE, EN LA ACERA ESTE.		<p>FOTO AÑO 2006</p>			
ESTILO COLONIAL					
CARACTERISTICAS VIVIENDA COLONIAL DE FACHADA CONTINUA, UBICADA EN CRUZ VERGARA. SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION. Y SUS MUROS DE ADOBE HAN SIDO REFACCIONADOS PINTADOS AMARILLOS, NO OBSTANTE LA FACHADA DE ESTA HA SIDO ALTAMENTE MODIFICADA POR AVISOS PUBLICITARIOS Y UN TOLDO, MIENTRAS QUE EN SU INTERIOR ES APRECIABLE LA EDAD DEL INMUEBLE. LA VIVIENDA SE POSA SOBRE UN ZOCALO DE UNOS 20 CM.		<p>FOTO AÑO 2011</p>			
ESTADO DE LA CONSTRUCCION BUENO		MATERIALIDAD PREDOMINANTE ADOBE			
OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCION SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, TANTO LA TECHUMBRE TEJAS DE ARCILLA COLONIAL, COMO LOS MUROS (ADOBE). SU ESTADO DE CONSTRUCCION ES MUY INTERVENIDO.					

FICHA PATRIMONIO		ARQUITECTONICO <input checked="" type="checkbox"/>	CULTURAL <input checked="" type="checkbox"/>	NATURAL <input type="checkbox"/>	PAISAJISTICO <input type="checkbox"/>
Localidad de Pencahue Ficha N° 4					
NOMBRE O DESTINO MINIMARKET ORIENTE					
DIRECCION AV. ALEJANDRO CRUZ VERGARA S/N					
PROTECCION SIN INFORMACION					
DESTINO ACTUAL COMERCIO					
PROPIETARIO SIN INFORMACION					
ANTECEDENTES SIN ANTECEDENTES			<p>FOTO AÑO 2006</p>		
DESCRIPCION DEL ENTORNO VIVIENDA COLONIAL DE GRAN ALTURA UBICADA EN ALEJANDRO CRUZ VERGARA, FRENTE A LA PLAZA DE ARMAS DE PENCAHUE, EN LA ACERA ESTE.					
ESTILO COLONIAL			<p>FOTO AÑO 2011</p>		
CARACTERISTICAS CASA COLONIAL, MUY MODIFICADA DE GRAN ALTURA Y EXTENSION, SU ESTADO DE INTERVENCION ES ALTO, YA QUE HA SIDO MODIFICADA PARA SU USO ACTUAL EN DONDE EL CORREDOR EXTERIOR FUNCIONA DE ESCAPARATE Y EL INTERIOR DE SUPERMERCADO, SIN EMBARGO SE CONSERVAN ELEMENTOS ESTRUCTURALES EN EL INTERIOR LOS CUALES HAN SIDO REACONDICIONADOS Y LA TECHUMBRE SE ENCUENTRA EN OPTIMAS CONDICIONES.					
ESTADO DE LA CONSTRUCCION BUENO			MATERIALIDAD PREDOMINANTE ADOBE		
OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCION SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, TANTO LA TECHUMBRE (TEJAS COLONIALES DE ARCILLA), COMO LOS MUROS (ADOBE). SU ESTADO DE MODIFICACION ES MUY ALTO.					

FICHA PATRIMONIO Localidad de Pencahue Ficha N° 5		ARQUITECTONICO <input checked="" type="checkbox"/>	CULTURAL <input checked="" type="checkbox"/>	NATURAL <input type="checkbox"/>	PAISAJISTICO <input type="checkbox"/>
NOMBRE O DESTINO SAG					
DIRECCION AV. JULIO ZACARIAS MEZA 720					
PROTECCION SIN INFORMACION					
DESTINO ACTUAL VIVIENDA					
PROPIETARIO SIN INFORMACION					
ANTECEDENTES SIN ANTECEDENTES		<p>FOTO AÑO 2006</p>			
DESCRIPCION DEL ENTORNO VIVIENDA DE FACHADA CONTINUA UBICADA EN LA CALLE JULIO ZACARIAS MEZA ENTRE EL AROMO Y ALONSO DE RIVERA					
ESTILO COLONIAL					
CARACTERISTICAS VIVIENDA COLONIAL DE FACHADA CONTINUA, UBICADA EN JULIO ZACARIAS MEZA. SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EN MUY BUEN ESTADO DE CONSERVACION. Y SUS MUROS DE ADOBE HAN SIDO REFACCIONADOS PINTADOS AMARILLOS CON UN ZOCALO REVESTIDO EN LADRILLO, MIENTRAS QUE SU TECHUMBRE DE TEJAS COLONIALES DE ARCILLA HA SIDO REFACCIONADA. LA VIVIENDA SE POSA SOBRE UN ZOCALO DE UNOS 70 CM.		<p>FOTO AÑO 2011</p>			
ESTADO DE LA CONSTRUCCION BUENO					
		MATERIALIDAD PREDOMINANTE ADOBE			
OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCION SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION, TANTO LA TECHUMBRE (TEJAS COLONIALES DE ARCILLA), COMO LOS MUROS (ADOBE). SU ESTADO DE CONSTRUCCION ES POCO INTERVENIDO.					

FICHA PATRIMONIO		ARQUITECTONICO <input checked="" type="checkbox"/>	CULTURAL <input checked="" type="checkbox"/>	NATURAL <input type="checkbox"/>	PAISAJISTICO <input type="checkbox"/>
Localidad de Pencahue Ficha N° 6					
NOMBRE O DESTINO VIVIENDAS + ALMACEN SAN SEBASTIAN			<p>PLANO UBICACION</p>		
DIRECCION ALEJANDRO CRUZ VERGARA 1004					
PROTECCION SIN INFORMACION			<p>FOTO AÑO 2006</p>		
DESTINO ACTUAL VIVIENDAS + COMERCIO					
PROPIETARIO SIN INFORMACION			<p>FOTO AÑO 2011</p>		
ANTECEDENTES SIN ANTECEDENTES					
DESCRIPCION DEL ENTORNO VIVIENDA AISLADA UBICADA EN LA ACERA OESTE DE ALEJANDRO CRUZ VERGARA ENTRE LAS AVENIDAS EL AROMO Y LA PAZ.					
ESTILO COLONIAL					
CARACTERISTICAS VIVIENDA COLONIAL AISLADA CON CORREDOR EXTERIOR CERRADO, UBICADA EN CRUZ VERGARA. EL INMUEBLE HA SIDO LEVEMENTE MODIFICADO SE HA CERRADO EL CORREDOR EXTERIOR Y SE HA INSTALADO UN BAZAR RURAL EN SU INTERIOR. CON ORNAMENTOS DE CARÁCTER COLONIALES EN LOS PILARES QUE CONFORMAN EL CORREDOR EXTERIOR, EL CUAL SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO PESE A SU EDAD, ESTOS SON DE VALOR HISTORICO Y ARQUITECTONICO. SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION.					
ESTADO DE LA CONSTRUCCION BUENO			MATERIALIDAD PREDOMINANTE ADOBE		
OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCION SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, TANTO LA TECHUMBRE (TEJAS COLONIALES DE ARCILLA), COMO LOS MUROS (ADOBE). SU ESTADO DE CONSTRUCCION ES POCO INTERVENIDO. Y HAN SIDO CONSERVADAS DURANTE EL TIEMPO.					

FICHA PATRIMONIO Localidad de Pencahue Ficha N° 7		ARQUITECTONICO <input checked="" type="checkbox"/>	CULTURAL <input checked="" type="checkbox"/>	NATURAL <input type="checkbox"/>	PAISAJISTICO <input type="checkbox"/>
NOMBRE O DESTINO VIVIENDA / COMERCIO		<p>PLANO UBICACION</p>			
DIRECCION AV. JULIO ZACARIAS MEZA 642					
PROTECCION SIN INFORMACION					
DESTINO ACTUAL VIVIENDA / COMERCIO					
PROPIETARIO SIN INFORMACION		<p>FOTO AÑO 2006</p>			
ANTECEDENTES SIN ANTECEDENTES					
DESCRIPCION DEL ENTORNO VIVIENDA DE FACHADA CONTINUA Y PASILLO EXTERIOR UBICADA EN LA CALLE JULIO ZACARIAS MEZA ESQUINA EL AROMO.		<p>FOTO AÑO 2011</p>			
ESTILO COLONIAL CLASICO					
CARACTERISTICAS CASA ESQUINA , DE FACHADA CONTINUA, CON CORREDOR EXTERIOR EL CUAL QUEDA EXPUESTO A EL ESPACIO PUBLICO. SE UBICA AV JULIO ZACARIAS MEZA CON EL AROMO. LA VIVIENDA HA SIDO POCO INTERVENIDA EN SU FACHADA E INTERIOR Y EN LA ESQUINA SE SITUA UN BAZAR / LIBRERIA AL CUAL SE ACCEDE POR EL CORREDOR EXTERIOR.					
ESTADO DE LA CONSTRUCCION BUENO		MATERIALIDAD PREDOMINANTE ADOBE			
OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCION SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, TANTO LA TECHUMBRE (TEJAS COLONIALES DE ARCILLA), COMO LOS MUROS (ADOBE). SU ESTADO DE CONSTRUCCION ES POCO INTERVENIDO.					

FICHA PATRIMONIO

ARQUITECTONICO

CULTURAL

NATURAL

PAISAJISTICO

Localidad de Pencahue

Ficha N° 8

NOMBRE O DESTINO

VIVIENDA

DIRECCION

AV. JULIO ZACARIAS MEZA S/N

PROTECCION

SIN INFORMACION

DESTINO ACTUAL

VIVIENDA

PROPIETARIO

SIN INFORMACION

ANTECEDENTES

SIN ANTECEDENTES

DESCRIPCION DEL ENTORNO

VIVIENDA DE FACHADA CONTINUA UBICADA EN LA CALLE JULIO ZACARIAS MEZA ENTRE EL AROMO Y HERNANDO BRAVO DE VILLALBA

ESTILO

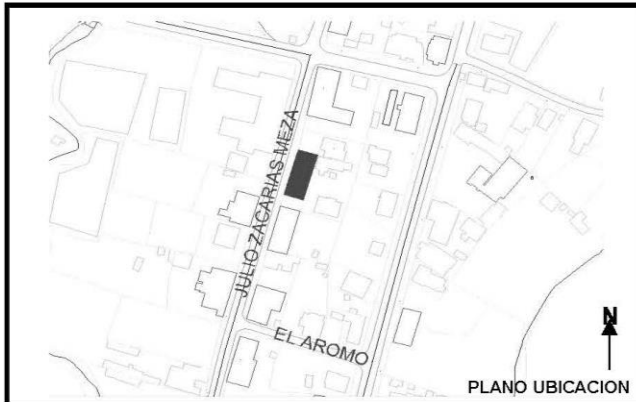
COLONIAL

CARACTERISTICAS

VIVIENDA COLONIAL DE FACHADA CONTINUA, UBICADA EN JULIO ZACARIAS MESA. SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION. Y SUS MUROS DE ADOBE HAN SIDO REFACCIONADOS PINTADOS BLANCOS, MIENTRAS QUE SU TECHUMBRE HA SIDO RECAMBIADA POR PIZARREÑO. LA VIVIENDA SE POSA SOBRE UN ZOCALO DE UNOS 20 CM.

ESTADO DE LA CONSTRUCCION

BUENO



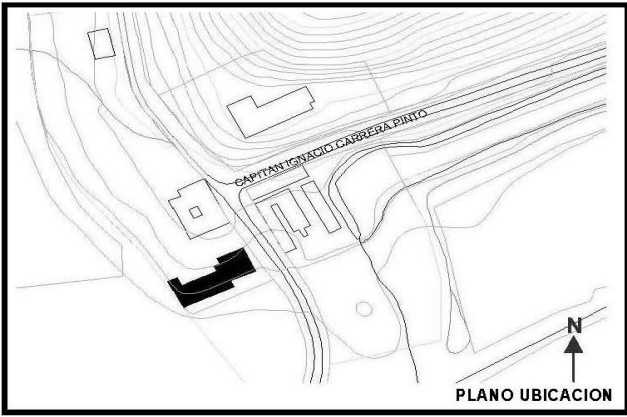


MATERIALIDAD PREDOMINANTE

ADOBE

OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCION

SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION, TANTO LA TECHUMBRE (PLANCHAS PIZARREÑO), COMO LOS MUROS (ADOBE). SU ESTADO DE CONSTRUCCION ES POCO INTERVENIDO.

Inventario de Edificaciones Patrimoniales, Localidad de Corinto

FICHA PATRIMONIO Localidad de Corinto Ficha N° 1		ARQUITECTONICO <input checked="" type="checkbox"/>	CULTURAL <input checked="" type="checkbox"/>	NATURAL <input type="checkbox"/>	PAISAJISTICO <input type="checkbox"/>
NOMBRE O DESTINO VIVIENDA		 <p>PLANO UBICACION</p>			
DIRECCION CAMINO PERPENDICULAR A CALLE CAPITAN IGNACIO CARRERA PINTO					
PROTECCION SIN INFORMACION					
DESTINO ACTUAL SIN USO					
PROPIETARIO SIN INFORMACION					
ANTECEDENTES SIN ANTECEDENTES		 <p>FOTO AÑO 2006</p>			
DESCRIPCION DEL ENTORNO CONJUNTO DE INMUEBLES UBICADOS EN EL LADO OESTE DE LA LOCALIDAD, EN DONDE FUNCIONABA UN ANTIGUO MOLINO					
ESTILO COLONIAL		 <p>FOTO AÑO 2011</p>			
CARACTERISTICAS VIVIENDA COLONIAL AISLADA CON CORREDOR EXTERIOR ESTÁ EMPLAZADA SOBRE UN TERRAPLÉN, SITUACIÓN QUE LE OTORGA PRESTANCIA Y PERSPECTIVA AL INMUEBLE. PRESENTA MUROS DE ADOBE ESTUCADOS A LA CAL Y TECHUMBRE DE TEJAS DE ARCILLA. ACTUALMENTE ESTÁ SIENDO RESTAURADA SIN ALTERAR SUS CARACTERÍSTICAS ORIGINALES.					
ESTADO DE LA CONSTRUCCION BUENO		MATERIALIDAD PREDOMINANTE ADOBE			
OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCION ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN RESTAURACIÓN, DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS ORIGINALES					

5.3 Infraestructura Vial

5.3.1 Caracterización Red Vial Comunal

Para la vialidad comunal se identificaron los caminos públicos que comunican a las principales localidades de la comuna. De esta identificación de vías se obtiene el siguiente cuadro:

TABLA N° 7: Red Vial Comunal

Nombre de la Vía	Tramo	Km	Tipo de Carpeta	Estado
K-60	Límite Oriente - Límite Poniente	34,5	Pavimento	Bueno
K-260	Pencahue - Botalcura	15,4	Ripio	Bueno
K-676	Cruce Los Negros - Las Toscas	14,2	Pavimento	Regular
K-660-L	Pencahue - Corinto	9,3	Ripio	Bueno
K-540	Cunculen - Rinconada de Botalcura	14,6	Ripio	Regular
K-650	Corinto - Rauquén	9,1	Ripio	Bueno
K-520	Cruce Botalcura - Límite Comunal	14,1	Ripio	Regular

Fuente: Dirección de Vialidad, MOP

FIGURA N° 8: Principales vías de la comuna



La principal ruta que cruza y estructura la comuna corresponde a la Ruta K-60, la cual no sólo conecta la ciudad de Talca con el pueblo de Pencahue sino que además cruza la comuna hacia el nor – poniente hasta Curepto en una longitud de 34,5 Km. Ésta vía posee carpeta de pavimento en toda su extensión. Otras vías de importancia dentro de la comuna son el camino hacia Botalcura (K-260) y el camino hacia Corinto (K-660-L). Este último fue sometido a un mejoramiento durante 2010 y en la actualidad posee carpeta de asfalto.

5.3.2 Caracterización Red Vial Urbana

- Localidad de Pencahue

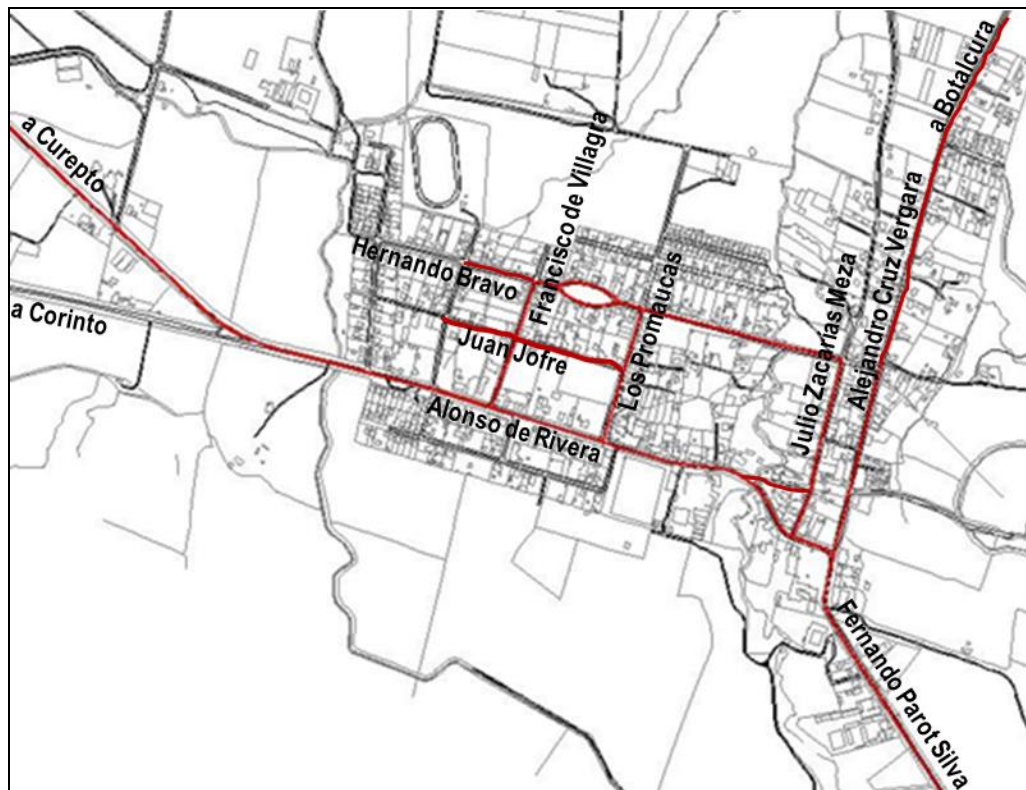
En la figura siguiente se puede apreciar que el principal eje estructurador está compuesto por la calle Alonso de Rivera y Fernando Parot Silva, ya que en él confluyen distintas vías de acceso, como son la Ruta K-60 desde Curepto la K-660-L desde Corinto, además de las calles Julio Zacarías Meza y Alejandro Cruz Vergara que permiten el acceso desde Botalcura por el Norte.

Las calles que componen estos ejes poseen una carpeta pavimentada, además en ellas es donde se ubican los servicios, la Municipalidad, la plaza de armas y equipamientos varios.

Otras vías que también se encuentran pavimentadas aunque no en toda su extensión son: Hernando Bravo de Villalba, Los Promaucas, Julio Zacarías Meza y Juan Jofre.

El resto de la vialidad existente posee carpeta ripiada, la que en períodos lluviosos tiende a deteriorarse notablemente.

FIGURA N° 9: Red Vial Localidad de Pencahue



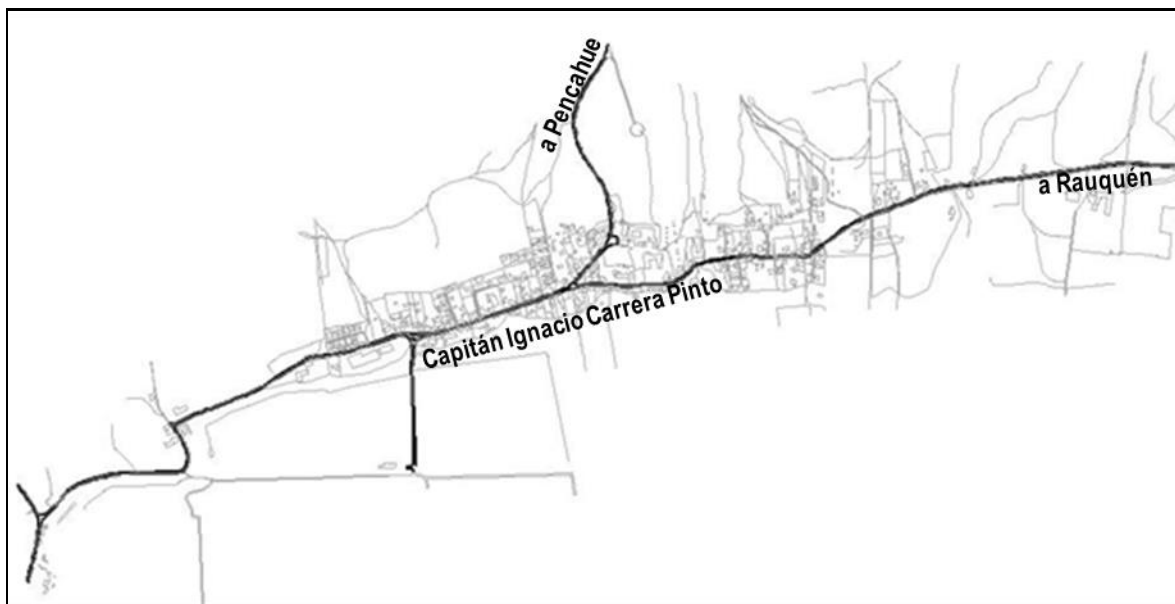
Fuente: Elaboración del Estudio

- Localidad de Corinto

La localidad de Corinto cuenta con una trama vial de escaso desarrollo (ver figura siguiente). Su principal eje corresponde a la calle Capitán Ignacio Carrera Pinto, la cual cruza la localidad de oriente a poniente. Este eje se conecta por el oriente con la Ruta K-650 camino a Rauquén y por el Norte con la Ruta K-660-L, camino a Pencahue.

Este eje, al igual que el resto de la escasa vialidad existente en la localidad posee una carpeta asfáltica producto de un mejoramiento realizado durante 2010.

FIGURA N° 10: Red Vial Localidad de Corinto



Fuente: Elaboración del Estudio

5.3.3 Propuesta Vial del PRC

El estudio del PRC Pencahue señala para las localidades del plan la siguiente vialidad estructurante:

- Pencahue: el principal eje de acceso al pueblo corresponde a la calle Fernando Parot Silva, la que junto a la calle Alejandro Cruz Vergara configuran el eje norte-sur de Pencahue. En el sentido oriente-poniente se tienen 2 ejes, el eje norte corresponde a Hernando Bravo de Villalba, mientras que el eje sur corresponde a la calle Alonso de Rivera. También como vialidad estructurante se encuentra el nuevo bypass proyectado hacia el límite sur de Pencahue, el cual evitará el tránsito de vehículos pesados al interior de la localidad y actuará como barrera al crecimiento descontrolado del pueblo, pues sólo generará conectividad hacia el norte de su eje.
- Corinto: la principal vía del pueblo de Corinto continuará siendo la calle Ignacio Carrera Pinto, la que atraviesa el pueblo de extremo a extremo, en sentido oriente-poniente y viceversa. La siguiente vía en importancia corresponde a la ruta K-660-L de acceso a Corinto desde la localidad de Pencahue, esta vía también será ensanchada a un perfil de 20 metros.

5.3.4 Análisis de Capacidad Vial – Estudio Especial

De acuerdo a la Metodología de Cálculo de Capacidad Vial de los Planos Reguladores del MINVU (1997) las comunas se clasifican de acuerdo a los siguientes criterios: poblacional, nivel de urbanización y económicos. Las tipologías establecidas corresponden a comunas que requieren de un estudio de capacidad vial y comunas que no lo requieren. El objetivo de realizar esta separación es poder aprobar la formulación de planes reguladores sin

la elaboración de este estudio, en la medida que cumplan con los criterios definidos y el análisis respecto de si su tamaño poblacional y rol en el sistema urbano regional justifica la realización de este estudio.

La comuna de Pencahue corresponde a una comuna "menor" debido a que su tamaño poblacional es inferior a los 30.000 habitantes, ya que según los datos oficiales al año 2002 la población comunal alcanzó los 8.315 habitantes y se proyecta una población total de 9.021 habitantes para el año 2009 (Ficha SINIM, dato INE). Utilizando los datos censales del año 2002 se tiene que la agricultura se configura como la actividad económica más importante en la Comuna de Pencahue, la cual alberga a 1.772 trabajadores, equivalente a un 65,32% de la población comunal ocupada.

Debido a que los datos necesarios para realizar este estudio se basan principalmente en la definición del tipo de comuna (según tamaño poblacional) y la especialización de la población económicamente activa, ambos datos que proceden del censo del año 2002, la conclusión es que para las localidades del presente estudio no se requiere de la realización de un Estudio de Capacidad Vial (ECV).

6 SOCIO DEMOGRAFÍA

6.1 Demografía

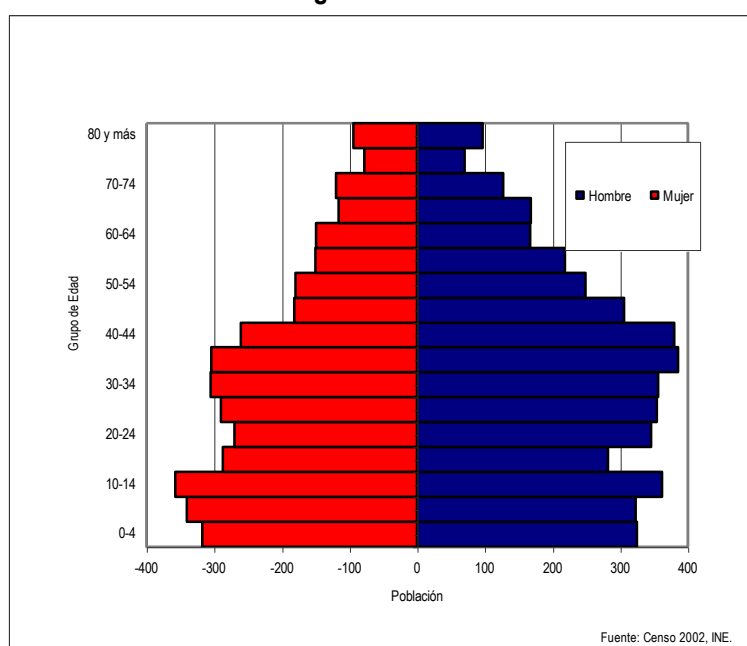
6.1.1 Generalidades

De acuerdo al último Censo Nacional de Población y Vivienda (2002), la población comunal se constituye de 8.315 personas, siendo una de las comunas que presenta la menor cantidad de población en la región, representando solo un 0,91% del total regional.

6.1.2 Situación Sociodemográfica Actual

De acuerdo a la información recogida en el Censo 2002, la población comunal asciende a un total de 8.315 personas, y presenta una tasa de crecimiento del 0,57%, por debajo de la región, la que representa una tasa de crecimiento intercensal 1992-2002, del 0,83%.

GRÁFICO N° 1: Comuna de Pencahue Población Total: Estructura Etárea de la población según Sexo. 2002



Fuente: Elaboración propia a partir de información INE. Censo Nacional de Población y Vivienda 2002.

La Comuna de Pencahue presenta la tercera densidad poblacional más baja a nivel provincial (8.69 hab/km²). Su peso demográfico respecto al total de la población provincial alcanzó a un 2,36%; 0,92% del total regional y apenas un 0,06% del total nacional.

Se tiene en consideración que la Comuna de Pencahue totalizó en el último período censal una cantidad de población de 8.315 habitantes, el pueblo de Pencahue por sí solo representó el 24,86% (2.067 habitantes). La tendencia en general es hacia un crecimiento positivo, el que en conjunto de la comuna alcanza el 0,57% anual.

La Comuna se caracteriza por el predominio de población masculina sobre la femenina. El índice de masculinidad alcanzó en el 2002 a 118,9.

En cuanto a su estructura por grupos de edades quinquenales, se tiene que el patrón experimentado entre los años 1992 al 2002 dejan entrever que la comuna ha ido experimentando el típico modelo de transición

demográfica que en términos visuales repasa en una pirámide cuya base se va estrechando a favor de los espacios intermedios y superiores, delineando una “madurez” en la pirámide poblacional.

La estructura familiar de las diferentes localidades de la comuna es del tipo nucleado, ya que más del 96% de las viviendas se encuentran conformadas sólo por un hogar.

La población puede experimentar diferentes tipos de migraciones a lo largo de su ciclo vital, no sólo dentro de la misma comuna en la que vive, sino también entre otras unidades administrativas dentro del país o fuera de él. Conforme al último censo de población, la comuna registró una cantidad de 1.286 inmigrantes, monto que representó el 16.8% del total de la población total comunal. El lugar de origen de los que se desplazaron hacia la comuna de Pencahue correspondió mayoritariamente a población de otras comunas del país (99.7%), en tanto que el 0,3% provino del extranjero.

6.2 Indicadores Situación Socioeconómica

a) Condiciones de la Vivienda y Niveles de Hacinamiento

La Comuna de Pencahue ha registrado un leve crecimiento de las viviendas edificadas. En efecto, en el último período censal el incremento en términos absoluto fue de 377 viviendas, representando un porcentaje del 17.37%, equivalente a una tasa de crecimiento anual que bordea el 1.61%.

De las 9 localidades más importantes de la comuna, ninguna de ellas registró en el periodo un crecimiento negativo. Del mismo modo el crecimiento del conjunto del resto de localidades fue en promedio un -19.38%. Esto devela que el mínimo crecimiento experimentado a nivel comunal, se justifica al interior en el sentido del aumento, tanto de su población como de viviendas, de aquellas localidades mayores en desmedro de la suma de localidades más pequeñas que han decrecido en estos indicadores.

Respecto a la densidad de habitantes por viviendas, se constata que tanto las densidades de viviendas ocupadas como la densidad total, son relativamente algo superiores al promedio regional que alcanza a 3.73, ya que en promedio para las comunas bordea los 3.85 habitantes por vivienda, lo que implica genéricamente, un grupo familiar compuesto por un matrimonio y a lo más dos hijos. Al nivel de las localidades pobladas las relaciones más altas se dan en las localidades de Libún, Caupolicán y Pencahue con valores de 4.67, 4.22 y 4.18 respectivamente.

En general en la comuna, no se observan niveles de hacinamiento asociados al número de hogares por vivienda, el que en la mayoría de los casos no supera los dos¹.

El 88,8% de las viviendas son de tipo permanente, preferentemente casas y solo el 10,01% se constituye de viviendas semipermanentes de material ligero.

b) Educación

En la comuna se detectaron bajos niveles educacionales, pues el promedio de escolaridad de la población corresponde a 6,2 años. Ante esta situación, podemos afirmar que los bajos niveles educacionales de la población comunal se presentan como una limitante al desarrollo económico comunal, en la medida que la incorporación de esta población en proyectos de inversión -ya sean estos estatales o privados- requerirán necesariamente labores de capacitación con el fin de que los nuevos puestos laborales tengan cierto grado de sostenibilidad en el tiempo y puedan así contribuir a la consolidación de la economía local.

¹ Fuente INE: Censo Nacional de Población 2002.

7 SISTEMA ECONÓMICO

7.1 Empleo

El total de mano de obra disponible en la comuna (3.077 personas), el 65,55% se emplea en el sector primario, el 6,56% en el sector secundario y el 27,88% en el sector terciario, es decir, se repite el modelo comunal, en cuanto a los bajos niveles de especialización en el sector terciario y se aprecia un mayor porcentaje de población ocupada en el sector primario, lo cual se vincula de forma directa con las tareas agrícolas predominantes en la zona (viñas, principalmente).

En la comuna de Pencahue, la capital comunal tiene un marcado acento en las actividades primarias, ocupando al 50,06% de su población en actividades relacionadas con la agricultura, silvicultura y minería. En el resto de las localidades se repite el mismo esquema, donde la ocupación principal corresponde a agricultura o silvicultura, salvo el caso de Caupolicán, donde se aprecia un 64,0% de la población ocupada en servicios. Esta situación tiene su origen en la mayor cercanía del sector con la ciudad de Talca y por la población ocupada en tareas de servicios domésticos en el sector de Lo Figueroa.

El empleo comunal en el sector de secundario corresponde al 2,0%, mientras que el sector terciario ocupa al 32,5%, contrastando con el modelo regional de empleo por sector productivo.

La comuna de Pencahue presenta una estructura de ingreso por hogar que está muy por debajo de lo que sucede a nivel nacional, regional y provincial, lo cual denota una deficiente relación entre trabajo e ingreso.

7.2 Principales Actividades Económicas

a) Sector Agropecuario

Desde el punto de vista del uso del suelo, el territorio comprende 3 grandes espacios:

- El primero corresponde a los cerros que contienen restos de matorral y bosque nativo, pero cuya cubierta original ha sido mayoritariamente habilitada para forestación, principalmente pino radiata.
- El segundo gran espacio son los sectores de pastos naturales, sean como praderas solas o en combinación con arbustos que se reconocen en el plano como matorral pradera o praderas anuales.
- El tercer sector son los territorios planiformes en que se desarrolla la agricultura tradicional y la intensiva con regadío tanto en el Valle Central del Estero Los Puercos (Pencahue) como en los pequeños sectores externos al valle ya mencionados.

La agricultura se configura como la actividad económica más importante en la Comuna de Pencahue, lo cual alberga a 1.772 trabajadores, equivalente a un 65.32% de la población comunal ocupada.

En el rubro ganadero, si bien aparecen 63.000 hás con dedicación ganadera, gran parte de la actividad se realiza en condiciones de pastizales y recursos naturales pratenses de secano, principalmente en lomajes y cerros.

Se consigna un número importante de bovinos, con 9.367 cabezas. Ellos producen una cuota de beneficio para consumo principalmente local, medianos y pequeños, algunos de autoconsumo y fibras para artesanía (Batuco).

Destaca la elevada dotación de ganado caprino que en la comuna abastece un mercado de carne especial. Otras dos especies presentan interés, los camélidos como introducción reciente y posible incremento futuro, y los asnos para lo cual Pencahue es una de las últimas comunas donde persisten en la zona central del país.

Las expectativas de crecimiento del sector agrícola son muy elevadas por la entrada en funcionamiento del Canal Pencahue y las buenas condiciones del suelo y clima de la comuna, lo que se traducirá en una intensificación del área cultivada con frutales y vides como, asimismo, horticultura y flores con el consiguiente efecto en producto y empleo en la comuna.

b) Sector Forestal

En este sector se espera un incremento significativo de las plantaciones, ya que más de la mitad de los suelos aptos no están forestados como, asimismo, un incremento en la actividad de explotación del bosque (aserrío, corta, etc.).

Ello presionará asimismo para el mejoramiento de la infraestructura de caminos e infraestructura y vivienda para el personal.

c) Turismo

La Comuna de Pencahue posee un soporte de atractivos turísticos bastante competitivos a nivel regional e inclusive nacional. Los atractivos se encuentran distribuidos en gran parte del territorio lo que permite visualizar un desarrollo turístico más homogéneo de los sectores. Es importante destacar, la situación de que el atractivo turístico se sustenta en la idiosincrasia y arquitectura de algunos pueblos y localidades, lo que permite tener una visión más integral al momento de desarrollar un producto turístico. Es decir, no es un solo actor o recurso independiente a desarrollar sino un conjunto de elementos que deben necesariamente coordinarse e integrarse para ponerse en valor turístico. Destacan los corredores turísticos y los atractivos asociados especialmente sus variedades de paisajes. Estos corredores son del tipo vehicular y ferroviario. Esta combinación podría potenciar productos turísticos diferentes y a la vez bastante complementarios.

Destacable como ventaja competitiva es el tramo del ramal Talca – Constitución que pasa por la comuna, ya que atraviesa dos poblados de características únicas ya que sus habitantes solamente están vinculados con otros sectores gracias al ferrocarril. En ambos corredores (vehicular y ferroviario) los atractivos culturales prevalecen como son la arquitectura típica, la actividad productiva, la artesanía y las costumbres y tradiciones locales. Los atractivos naturales se asocian más al paisaje de algunos sectores de la comuna especialmente aquellos localizados en la ruta al pueblo de Curepto.

Se puede concluir entonces, que la Comuna posee los elementos necesarios para desarrollar Rutas Turísticas, las cuales pueden ser guiadas como autoguiadas, ya que existe la infraestructura vial y los recursos asociados para desarrollarlas.

Por otra parte, la falta de un equipamiento turístico de calidad genera dos efectos negativos; impide que el turista permanezca por más tiempo en la Comuna por falta de un lugar para alojar y deja un menor gasto turístico por falta de servicios asociados a los recursos turísticos. Este elemento es esencial para poder definir las rutas turísticas ya que los turistas buscan servicios básicos turísticos en sus desplazamientos (alojamiento, alimentación, actividades, transporte, souvenirs). Pero en un futuro inmediato la ciudad de Talca podría ofrecer a los turistas los servicios de alojamiento y las rutas podrán convertirse en circuitos turísticos de medio día y día completo.

d) Otras Actividades

El sector industrial en la comuna está exclusivamente relacionado con la producción de vinos y con la de aceite de oliva.

Ninguna de estas actividades paga patente comercial como industria. No se tienen datos de su producción ni su empleo en la parte industrial En el capítulo referido al sector silvoagropecuario se entregan mayores antecedentes.

En el sector Minería el catastro del Ministerio de Minería solamente señala la actividad de la mina subterránea Chépica, en tanto la mina de oro Las Palmas, de actividad en el pasado, se encuentra cerrada.

En cuanto a la extracción de áridos, según la Dirección de Obras Hidráulicas del MOP, en la comuna sólo existe una concesión en las orillas del río Maule, en las cercanías del sector de Peñasco Alto Pichamán. Ésta faena posee concesión por período de una año a partir de enero de 2004. La extracción corresponde a la Empresa Constructora Deflúv Ltda. y el volumen de extracción corresponde a los 10.313 m³.

Con relación a los efectos de la extracción de áridos en zonas de cauces y riberas, estos se traducen en:

- Disminución de la cantidad de oxígeno disponible para las poblaciones de peces provocando un aumento en la mortandad de estos.
- Aumento en la cantidad de material en suspensión, contribuyendo a un aumento en las temperaturas del agua, especialmente en sectores de menor corriente.
- Los movimientos de maquinarias impiden la nidificación de aves ribereñas o el asentamiento de otros tipos de especies animales y vegetales.
- Contribuyen al aumento de la erosión de las riberas, con lo que en períodos de aumento de caudal los árboles ubicados en la orilla pueden ser fácilmente arrastrados por las aguas, generando barreras y desbordamientos aguas abajo.

8 DEMANDA Y OFERTA DDE SUELO

8.1 Demanda de Suelo

Para caracterizar la demanda habitacional de las localidades de Pencahue y Corinto, la siguiente tabla muestra la lista de Villas y de proyectos de loteos, registrados en la DOM Pencahue a enero 2011.

Las Villas destacadas en color se encuentran construidas con vivienda completa o bien en etapa de caseta sanitaria como es el caso de Villa Nueva Corinto o Villa Esperanza en la localidad de Corinto o bien Villa Las Toscas en Pencahue que sin ser un proyecto de caseta sanitaria, fue construida sin factibilidad. La ausencia de factibilidad sanitaria mantiene a estos loteos o villas en calidad de loteo irregular, aún no reconocidos como tal por la Ley 16.741.

Esta demanda se ha ido presentando desde aproximadamente el año 2004 fecha de inicio del Estudio PRCP 2004-2006, que ya detectó la existencia de las casetas sanitarias no ocupadas de Villa Padre Luis Oliva y Villa Esperanza en Corinto, de las que la primera villa hoy tiene la etapa de vivienda construida. Así mismo ese Estudio debió considerar en la localidad de Pencahue, el proyecto de loteo Los Almendros que incorporó los suelos vacantes al oriente de la localidad y en los alrededores del cementerio con un total de 360 lotes.

El total de la demanda alcanza a 750 lotes que significan aproximadamente 3.000 habitantes; de éstos, 70 lotes aproximados están en alguna etapa de construcción y ocupación de las viviendas aunque sin tener saneada la situación de títulos, ni la factibilidad sanitaria. A raíz del sismo 27F, se hace más urgente aún la ampliación de dotación de agua potable y alcantarillado para que la demanda registrada pueda hacer efectiva el loteo y construcción de viviendas. A este respecto es posible informar que desde agosto de 2010 se encuentra en tramitación ambiental el proyecto de ampliación de la Cooperativa de APR Pencahue Ltda., que amplía la dotación de servicios sanitarios para la localidad de Pencahue, esperando que su pronta aprobación permita cubrir la demanda detectada.

TABLA N° 8: Situación de la demanda habitacional, Pencahue y Corinto 2003-2011

LOTEO O PROYECTO	LOCALIZACIÓN	N° LOTES
VILLA PADRE LUIS OLIVA	CORINTO	20
VILLA NUEVA CORINTO (VILLA ESPERANZA?)	CORINTO	30
VILLA LAS TOSCAS	PENCAHUE	20
VILLA LOS EDUCADORES	PENCAHUE	20
VILLA LOS BOMBEROS	PENCAHUE	250
VILLA LAS BRISAS	PENCAHUE	29
LOTEO EL ALMENDRO	PENCAHUE	360
LOTEO ALTOS DEL VALLE	PENCAHUE	21
TOTAL DE LOTES		750

Fuente: DOM Pencahue enero 2011; elaboración del Estudio

8.2 Oferta de suelo

Con el fin de diagnosticar la oferta de suelo en el área del Plan que se actualiza, se procedió a revisar la situación de los bordes del área consolidada y los suelos de extensión del límite urbano. Tal revisión comprendió el recorrido en terreno, toma de imágenes y visita a la DOM Pencahue, desde donde solo se recogió la información disponible en ese momento, respecto de loteos en el período 2006-2011, ideas de proyecto y breve información sobre los daños del sismo 27F en la zona de conservación histórica propuesta por el PRCP. Esta revisión permitirá asimismo la actualización del plano base del Plan, con la incorporación de los nuevos loteos.

a) Situación de Borde del Suelo Consolidado

Las siguientes imágenes muestran la paulatina ocupación del suelo y demanda de localización de proyectos de loteo y equipamiento, según las fechas de las tomas satelitales de Google Earth en enero 2005 y abril de 2007 para las localidades de Pencahue y Corinto.

a.1) Localidad de Pencahue

La Imagen 1 (enero 2005) muestra para Pencahue, el inicio de la ocupación en el borde nor-oriental de la localidad con el incipiente desarrollo de Villa El Esfuerzo en el margen oriente de la calle Cruz Vergara (ruta K-260 a Botalcura) y borde nor-poniente en el sector del Liceo Agrícola. Hacia el sur, la tendencia de crecimiento se inicia con la localización de Villa Las Vertientes y hacia el oriente, la idea de proyecto Los Almendros y la idea de proyecto de una medialuna, cuyas superficies fueron incorporadas al Estudio PRCP 2004-2006.

La Imagen 2 (abril 2007) muestra que actualmente, tanto por la recopilación de antecedentes como por el trabajo en terreno, es posible constatar una densificación de la Villa El Esfuerzo, como la ocupación de los suelos aledaños en el costado poniente de calle Cruz Vergara con la construcción de Villa Las Toscas, fuera del territorio operacional para alcantarillado de aguas servidas de la Cooperativa de APR Pencahue Ltda., con un total aproximado de 40 viviendas entre ambas Villas.

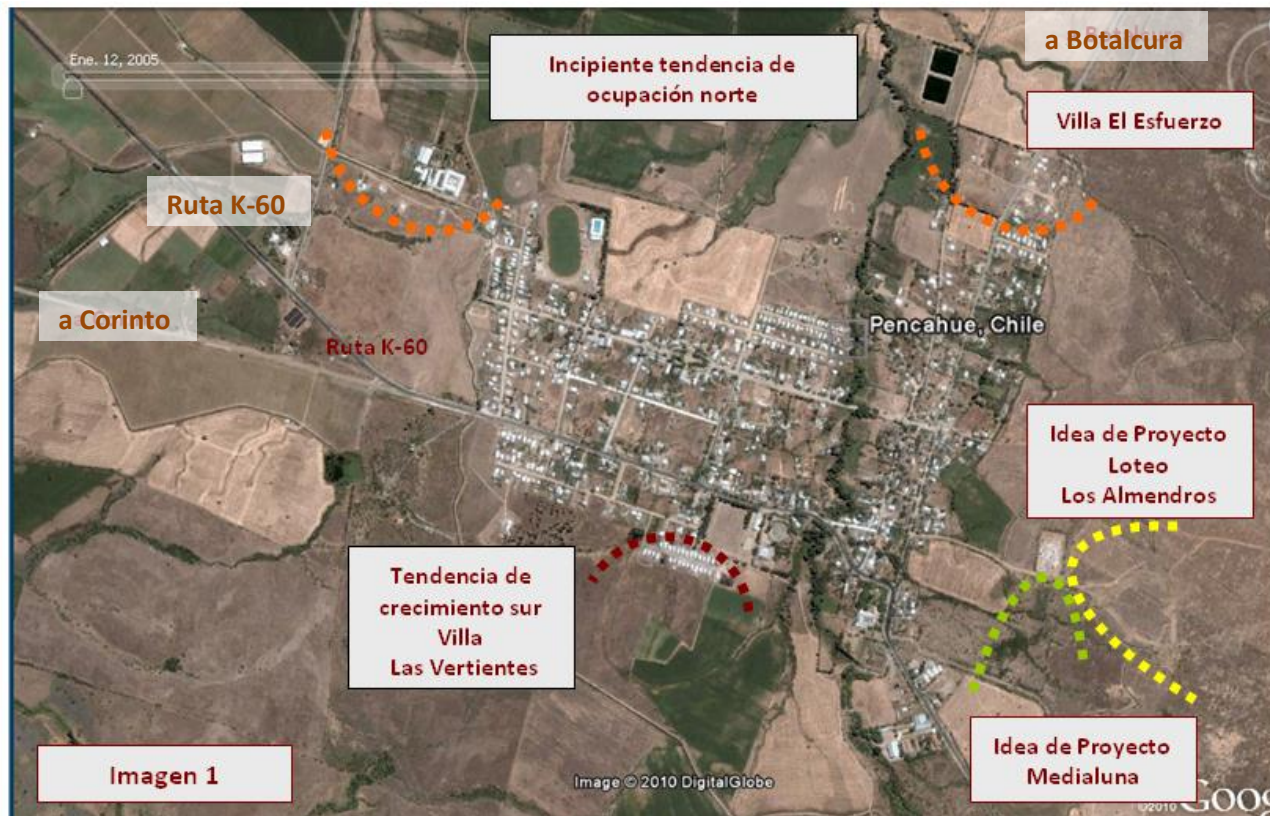
La presión inmobiliaria también se detecta en el borde nor-poniente -donde además de la reciente ampliación del Liceo C-40 (Liceo Agrícola)- existen al menos 3 ideas de proyecto de loteo que así mismo no cuentan con factibilidad sanitaria (agua potable ni alcantarillado) y que en total alcanzan a 300 lotes aproximadamente.

Dado que todos estos loteos y Villas ya construidas no tienen factibilidad sanitaria o la tienen en forma parcial, estarían en la categoría de loteos irregulares, aún no declarados como tal por la Ley 16.741 que norma este tipo de situación en la ocupación del suelo, según información recogida en la DOM Pencahue. La no factibilidad sanitaria de los bordes de la localidad significa un importante freno a la localización de proyectos de vivienda y equipamiento, constituyendo una de las más importantes condicionantes al desarrollo urbano de la localidad. No obstante es importante señalar que ninguno de estos proyectos de loteos está fuera de los límites urbanos propuestos por el Estudio que hoy se actualiza.

Por otra parte, la misma Imagen 2 muestra la Zona de Conservación Histórica (ZCH) considerada por el estudio PRCP 2004-2006, donde el 62% de los inmuebles tuvieron que ser demolidos, dejando abierta la posibilidad de replantear la conveniencia de conservar esta zona, más allá de algunos de los inmuebles que aún se mantienen y sobre los que habría que revisar su condición actual para mantener su carácter patrimonial en la Ordenanza Local del Plan. En el punto 3.3 (b) sobre la Revisión de la Ordenanza y Planos del Estudio PRCP 2004-2006, se muestra el listado de inmuebles de carácter patrimonial para ambas localidades que formaban parte de la ZCH y que fueron demolidos.

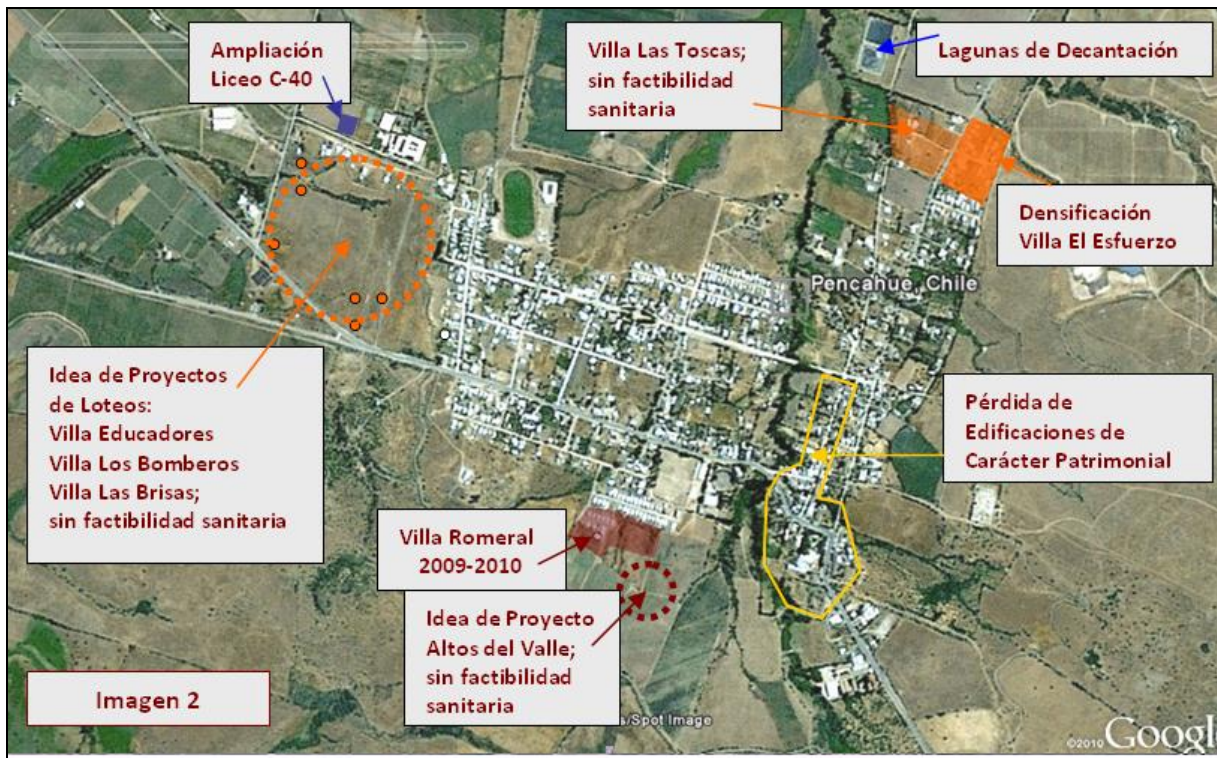
Las siguientes imágenes muestran las situaciones referidas tanto a nivel general en la localidad de Pencahue, como en particular según sectores de los bordes del suelo consolidado y que señalan las principales tendencias de crecimiento y la forma de ocupación del suelo.

FIGURA N° 11: Tendencia de Ocupación, Enero 2005



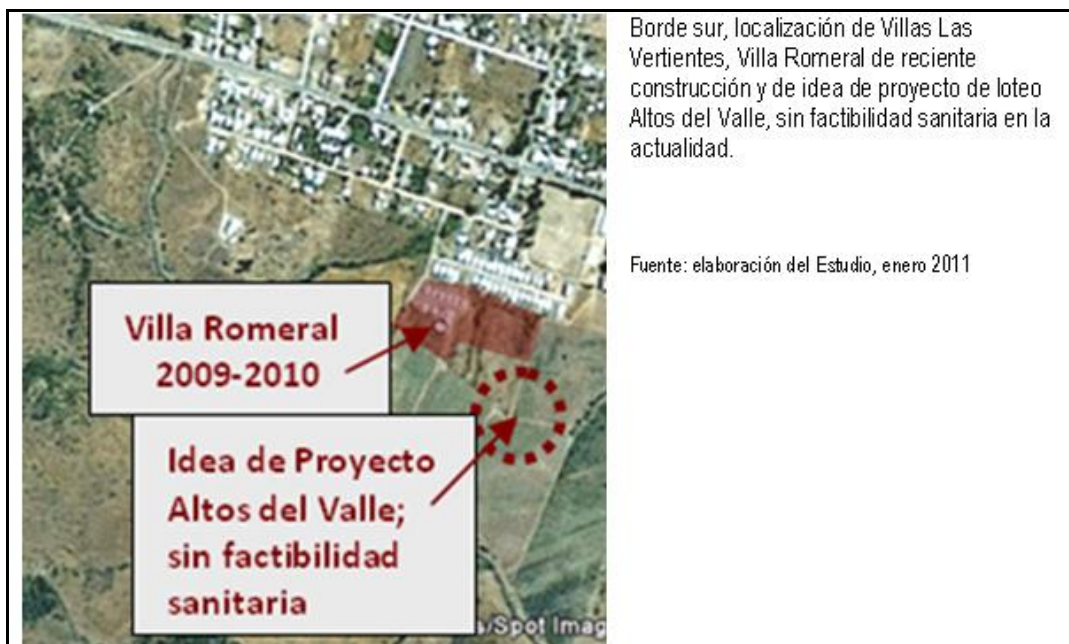
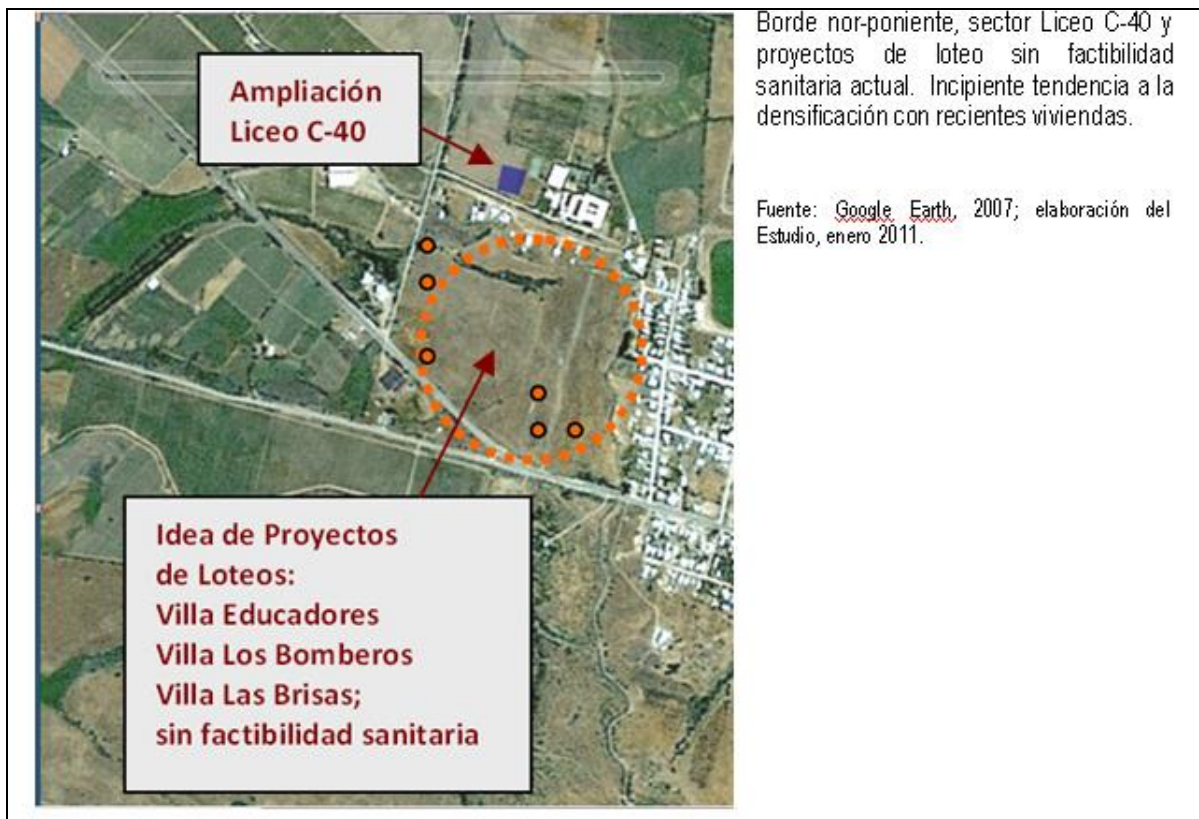
Fuente: Imagen Google Earth, enero 2005; trabajo de terreno enero 2011; elaboración del Estudio

FIGURAS N° 12: Tendencia de Ocupación, Abril 2007



Densificación del borde nor-oriental, con el crecimiento de Villa El Esfuerzo y la paulatina construcción de Villa Las Toscas.

Fuente: [Google Earth](#), 2007; elaboración del Estudio, enero 2011.



Fuente: Imagen Google Earth, abril 2007; información DOM Pencahue; trabajo de terreno enero 2011; elaboración del Estudio

a.2) Localidad de Corinto

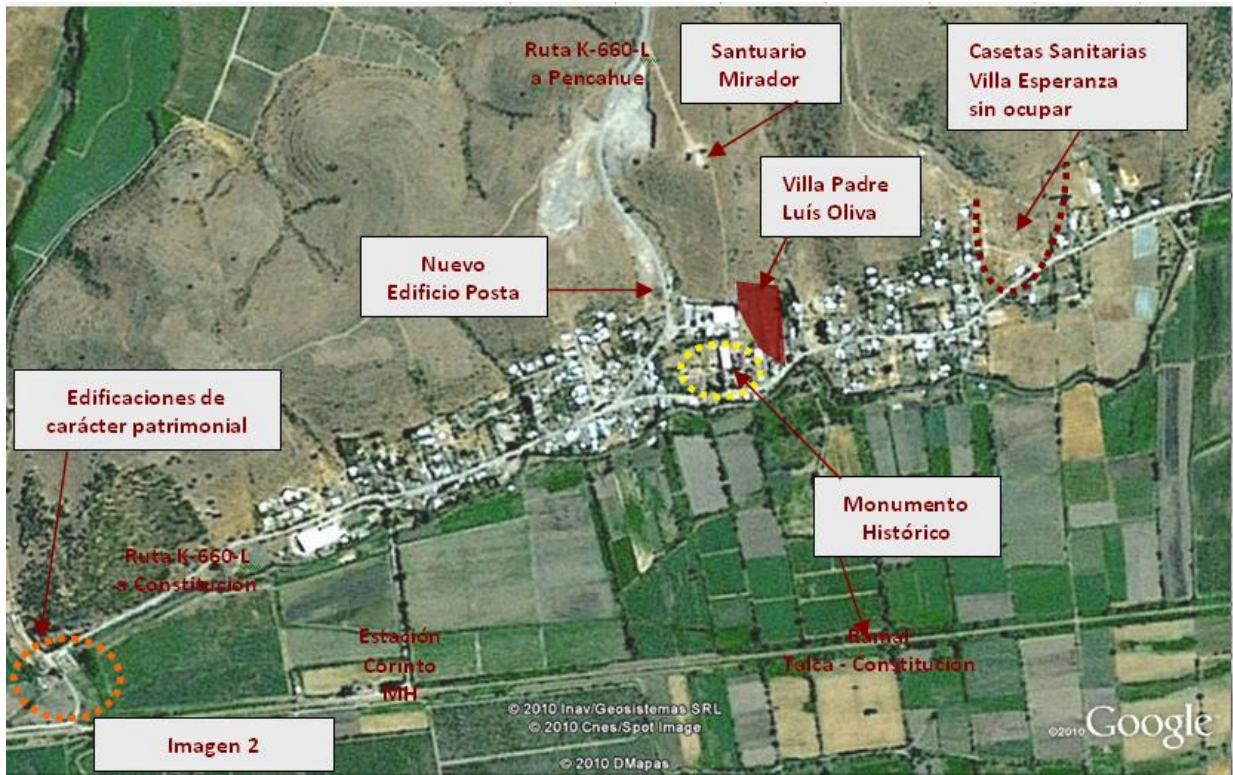
La Imagen 1 (enero 2005) muestra para Corinto, el incipiente desarrollo en la ocupación en el borde norte de la localidad con 2 proyectos de casetas sanitarias, sin construcción de viviendas a esa fecha, pues no existe servicio de alcantarillado de aguas servidas en esta localidad. Tampoco se detectan otras tendencias de ocupación del suelo de la localidad.

La Imagen 2 (abril 2007) muestra que actualmente, tanto por la recopilación de antecedentes como por el trabajo en terreno, es posible constatar (i) que el proyecto de casetas sanitarias Villa Padre Luis Oliva tiene completa la etapa de construcción de viviendas para al menos un 40 % de los lotes, aún sin factibilidad de alcantarillado; (ii) que el segundo proyecto de casetas sanitarias aún permanece deshabitado en las mismas condiciones del 2005 y por las mismas razones; (iii) que en el acceso a la localidad al costado poniente de la ruta K-660-L se han construido nuevas instalaciones para la Posta de Corinto; (iv) que se ha pavimentado la acera sur a lo largo de toda la localidad; (v) que se ha formado el Santuario- Mirador en el cerro norte de Corinto próximo a la ruta K-660-L; (vi) que luego del sismo 27/F al menos 2 de los inmuebles de carácter patrimonial fueron demolidos y los 2 Monumentos Históricos de la localidad están en malas condiciones y sin ocupación.

Las siguientes Imágenes 1 y 2 muestran las situaciones señaladas en el texto:



Fuente: imagen Google Earth, enero 2005; elaboración del Estudio



Fuente: imagen Google Earth, enero 2005; información DOM, trabajo en terreno; elaboración del Estudio

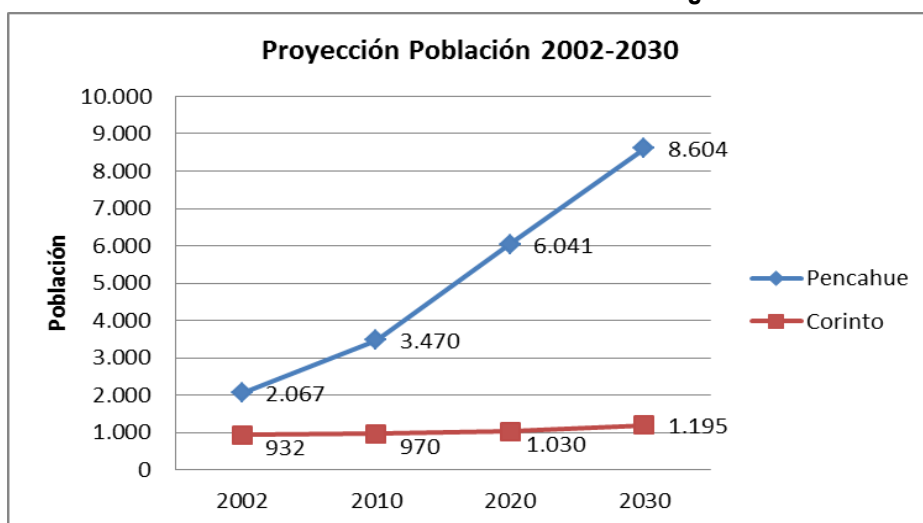
9 ESCENARIO DESARROLLO URBANO

El escenario de crecimiento poblacional que se proyecta para la Comuna de Pencahue, considera los siguientes supuestos:

- Tasas de crecimiento positivas para las localidades de Pencahue y Corinto.
- Ocupación de suelo en extensión, no existe desarrollo vertical de viviendas.

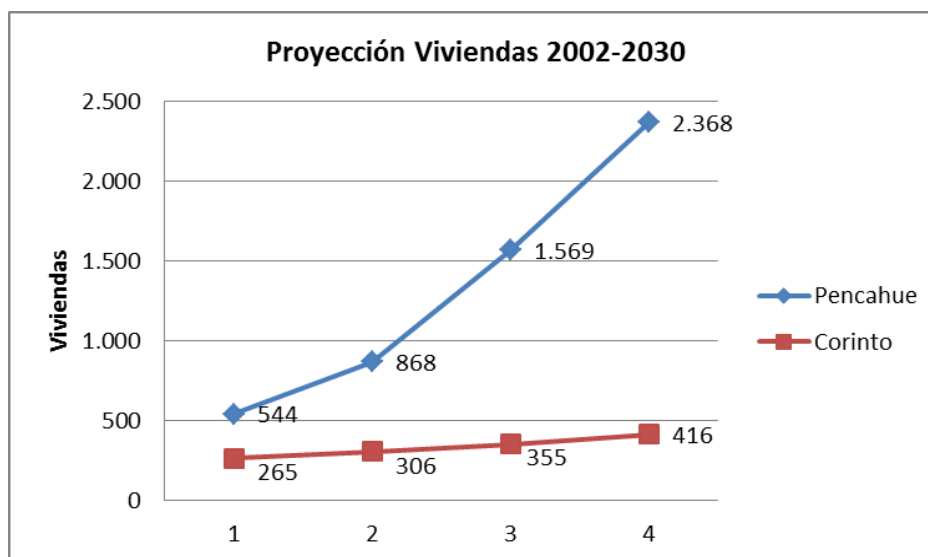
En el GRAFICO N° 8-1: Escenario Poblacional Dirigido y el GRAFICO N° 8-2: Escenario Habitacional Dirigido, se muestran las líneas de tendencia para la localidad de Pencahue y Corinto.

GRAFICO N° 2: Escenario Poblacional Dirigido



Fuente: Elaboración del Estudio, en Base a Datos Censales INE 1992, 2002 y proyecciones 2010.

GRAFICO N° 3: Escenario Habitacional Dirigido



Fuente: Elaboración del Estudio, en Base a Datos Censales INE 1992, 2002 y proyecciones 2010.

Del análisis del Gráfico 8-1 se vislumbra el crecimiento que debería experimentar la capital comunal, la que debería contener al 54,7% de la población comunal, mientras que la localidad de Corinto abarcaría el 7,6%.

La situación mencionada con anterioridad es claro reflejo del Gráfico 8-2, ya que el crecimiento del total de viviendas se vincula de forma directa al crecimiento de la población.

En el capítulo 5 se presenta la situación de loteos proyectados en la localidad de Penciahue. En éste capítulo se puede apreciar que los nuevos conjuntos habitacionales podrán acoger a una masa poblacional aproximada de 3.000 habitantes.

TABLA N° 9: Superficie Requerida Escenario Dirigido

Entidad	2002		Aumento Absoluto Población 2030	Total Hectáreas 2030	Tamaño Predial Promedio
	Población	Densidad			
Penciahue	2.067	4,15	5.997	61,2	424 m2
Corinto	932	3,50	263	5,6	750 m2

Fuente: Elaboración del Estudio, en Base a Datos Censales INE 1992, 2002 y proyecciones 2010

La configuración de éste escenario para ambas localidades en estudio, requiere de la utilización de 66,8 has para la ubicación de nuevas viviendas, de éstas, 61,2 (91,6%) se requieren en Penciahue, mientras que 5,6 has (8,3%) se destinan en Corinto. Cabe destacar que estos cálculos sólo implican los terrenos necesarios para la ubicación de viviendas y no contemplan el desarrollo de nueva vialidad y los equipamientos correspondientes.

10 PROYECTO DEL PLAN

10.1 Objetivos del Plan

- Caracterizar la situación actual del territorio comunal de Pencahue (especialmente de las localidades de Pencahue y Corinto), de forma tal que el sistema comunal se adecue a un mayor y mejor desarrollo de sus propias actividades productivas, orientando el crecimiento de la población, de acuerdo a las condiciones y potencialidades específicas de la comuna y sus localidades, en función de su sustentabilidad social, económica y ambiental.
- Proteger y promover el adecuado desarrollo de las actividades agrícolas, agroindustrial y de turismo (que definen la condición de la comuna), conjuntamente con el desarrollo organizado de otras actividades como residencial, equipamiento e infraestructura.
- Permitir y regular el desarrollo de la actividad industrial de carácter molesta en sectores periféricos a la actividad residencial.
- Identificar y definir el funcionamiento de las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano por riesgos naturales.
- Identificar y definir el funcionamiento de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.
- Generar de un sistema integrado de áreas verdes y espacio público que integre y fortalezca los elementos del paisaje natural de la comuna.
- Registrar las demandas de suelo actuales y tendencias, para generar una adecuada articulación de éstas en el área urbana de la comuna de manera sustentable en el tiempo estipulado de vigencia del Plan.

10.2 Lineamientos de Desarrollo del Plan

- Consolidar el rol urbano de Pencahue y Corinto como un sistema integrado, promoviendo la concentración en estos lugares, de las actividades residencial y de equipamientos, y de la capacidad e interés de inversión en estas actividades (tanto privada como pública), fortaleciendo el rol de centro intermedio de la comuna de Pencahue, en el sistema de la provincia de Talca. De esta manera también se evita una ineficiencia en la ocupación y desarrollo del territorio comunal.
- Generar un proceso de densificación de los sitios periféricos de Pencahue y Corinto, donde actualmente se encuentran desarrollos habitacionales consolidados o en proyecto, con un alto potencial para la subdivisión predial, evitando la expansión de éstas densidades hacia el área rural, y la subutilización de la oferta de suelo urbano.
- Generar nodos o centros de equipamientos y servicios, sobre los ejes estructurantes de las localidades de Pencahue y Corinto.

- Generar un nodo de actividad productiva de carácter molesto, en el sector poniente y periférico de la localidad de Pencahue, que presenta buenas condiciones de conectividad y accesibilidad, al mismo tiempo, que evita incompatibilidades con la actividad residencial y de equipamientos.
- Generar áreas verdes en las localidades de Pencahue y Corinto, asociadas a los sectores con presencia de áreas de riesgo, destinadas al desarrollo de actividades recreativas y de esparcimiento para la población.
- Generar áreas o franjas verdes de transición entre la zona de actividad productiva y las zonas de actividades residencial y de equipamiento, colindantes a aquella.
- Generar una red vial para las localidades de Pencahue y Corinto, que permita dar continuidad a la trama existente, y una mayor conectividad entre los sectores o barrios urbanos, privilegiando aquellos trazados que en lo posible no comprometan suelo con edificaciones a expropiar.
- Regular los conflictos producidos por el flujo de paso y de carga de la Ruta K-60 por el interior de la localidad de Pencahue, a través de la generación de una variante a la Ruta K-60 que se integra a la trama urbana, conectando el sector de actividades productivas con el comienzo del eje Alonso de Rivera, sacando el flujo de carga y de paso del centro de la localidad.
- Consolidar la calle Capitán Ignacio Carrera Pinto y el tramo de la Ruta K-660-L, como eje estructurante de la localidad de Corinto, y generar vialidad alternativa para el flujo de paso en esta localidad.
- Fomentar el adecuado manejo y mantenimiento de los monumentos históricos y de los inmuebles de conservación histórica, como elementos estructurantes en la morfología urbana actual y futura de la comuna.

10.3 Definición de Áreas y Zonas del Proyecto

La siguiente tabla contiene las Zonas y Áreas del Plan que se presentan igualmente en la Ordenanza Local y Plano del Plan. El Plano se encuentra adjunto al final de este Capítulo.

Las áreas del Plan Regulador Comunal de Pencahue consideran (i) el Área Urbana del Plan formada por 4 Zonas Urbanas, 2 Zonas de Equipamiento, 1 Zona de Actividades Productivas y la Zona de Área Verde; (ii) las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano que incluyen las 2 Áreas de Riesgo identificadas por el Estudio de Riesgos que forma parte de la Memoria del Plan y (iii) las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural reconocidos oficialmente, en este caso, la categoría de Monumento Histórico y los Inmuebles de Conservación Histórica.

TABLA N° 10: Zonas del PRC Pencahue 2011

ZONAS	
ZU1	Zona Urbana 1
ZU2	Zona Urbana 2
ZU3	Zona Urbana 3
ZU4	Zona Urbana 4
ZE1	Zona Equipamiento 1
ZE2	Zona Equipamiento 2
ZAP	Zona Actividades Productivas
ZAV	Zona Área Verde
ÁREAS	
AR1	Área de Riesgo por ser inundable o potencialmente inundable por proximidad a lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos
AR2	Área de Riesgo por ser propensa a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
ÁREAS	
M	Monumento Histórico
ICH	Inmueble de Conservación Histórica

10.4 Intensidad de Ocupación del Suelo

La siguiente Tabla muestra la intensidad de ocupación del suelo a través de las distintas zonas que componen el área urbana y de las densidades y superficies mínimas de subdivisión predial que se asocian a cada una de ellas, sin que la revisión realizada precisara algún ajuste mayor respecto de la propuesta del PRCP 2004-2006, adecuando entonces la nomenclatura de zonas y las densidades a múltiplos de 4.

A partir de esta información se desprenden también en la Tabla subsiguiente, los rangos de densidades que componen la propuesta del Plan y a los que se integran a continuación las principales características del uso de suelo de cada zona.

TABLA N° 11: Zonas e Intensidad de Uso de Suelo

ZONA		SUPERFICIE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	DENSIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL (Hab/ha)
ZU1	Zona Urbana 1	500	80
ZU2	Zona Urbana 2	400	100
ZU3	Zona Urbana 3	330	120
ZU4	Zona Urbana 4	200	200

Fuente: elaboración del Estudio

De las 8 zonas que comprenden el Plan, 4 de ellas corresponden a suelos con usos mixtos residenciales y equipamiento, con un rango de superficies prediales entre los 200 m² y los 500 m² y cuyos patrones de ocupación del suelo se localizan reconociendo por una parte las áreas centrales de las localidades, que en el caso de Pencahue presentan -en gran extensión del suelo consolidado- un patrón de subdivisión predial de grandes predios aptos para subdivisiones de 500 m² como representativo del área y por otra, los suelos de la periferia o suelos de extensión donde la tendencia muestra la incipiente localización de proyectos de superficies menores.

El resto de las zonas excluyen el uso residencial de vivienda porque ya sea corresponden a (i) equipamiento existente (cementerio de Pencahue y posta de Corinto) o proyectado (deportivo y recreación) y (ii) actividades productivas exclusivamente molestas, excluyendo las de carácter peligroso y contaminante, con una localización prevista en el sector poniente de la localidad de Pencahue al sur del eje Ignacio Carrera Pinto.

TABLA N° 12: Rango de densidades del Plan

Densidad Máxima Residencial (Hab/ha)	Rango
200	Medio
120	
100	
80	Bajo

Fuente: elaboración del Estudio

La distribución de las densidades en el área del Plan reconoce los patrones de ocupación detectados y los reproduce para los suelos que prevén la extensión de éstos hacia los bordes de las localidades, de acuerdo con las incipientes tendencias de crecimiento que han sido parte del diagnóstico de la anterior etapa del estudio.

En Pencahue, el Plan propone una densificación relativa del eje K-60 (Alejandro Parot Silva y Alonso de Rivera) para actividades de mayor centralidad ajustando la superficie de subdivisión predial mínima a 500 m², patrón que se adecua a 400 m² para los sectores consolidados hacia el norte de la localidad con vivienda en 2 pisos máximo, recogiendo la voluntad expresada por la comunidad. Hacia el oriente, la superficie de subdivisión predial es de 330 m² que acoge el patrón de loteos aprobados aun sin construir. Hacia el sur y poniente, el patrón es de 200 m², recogiendo la tendencia incipiente de crecimiento de la trama urbana detectado en la Etapa anterior del Estudio, tanto por proyectos ya construidos, como por aquellos que están aún en etapa de desarrollo.

En Corinto, las densidades conservaron la distribución propuesta por el PRCP 2004-2006, salvo los ajustes necesarios en el borde norte producto de los resultados del Estudio de Riesgos que incrementaron principalmente las superficies afectas a riesgo de deslizamientos y caídas de bloques.

10.5 Superficies Urbanas del Plan

Las siguientes Tablas muestran las superficies que comprende el área urbana total y las superficies parciales por localidad.

TABLA N° 13: Superficies Urbanas

Localidad	Límite Urbano Superficie (has)
Pencahue	318,07
Corinto	69,74
Total Urbano	387,81

Fuente: elaboración del Estudio

Las cifras muestran que del total de 387,81 has que alcanza la definición del límite urbano del Plan, el 82% corresponde a suelos de la localidad de Pencahue y el 18% restante son suelos de la localidad de Corinto, porcentajes que recogen las tendencias de crecimiento estudiadas para ambas localidades.

TABLA N° 14: Superficies Urbanas, Localidad de Pencahue

Zona	Superficie (has)	%
Área Urbana		
ZU1	22,6	7
ZU2	64,9	20
ZU3	77,3	24
ZU4	38,7	12
ZE1	1,4	0
ZE2	10,1	3
ZAP	27	8
ZAV	19	6
Sub Total (1)	261,0	82
Áreas de Riesgo		
AR1	14,3	
AR2	3,6	
Sub Total	17,9	
Vialidad (2)	57,1	18
Total Límite Urbano (1+2)	318,1	100

Fuente: elaboración del Estudio

Del total de superficie urbana en la localidad de Pencahue, el 82% corresponde a suelos del área urbana -de estos suelos el 18% está afecto a algún tipo de riesgo- en tanto el 18% del total corresponde a la vialidad estructurante de la localidad.

TABLA N° 15: Superficies Urbanas, Localidad de Corinto

Zona	Superficie (has)	%
Área Urbana		
ZU2	12,4	18
ZU3	14,6	21
ZU4	8,4	12
ZAP	0,7	1
ZAV	25,3	36
Sub Total (1)	61,4	88
Áreas de Riesgo		
AR1	4.8	
AR2	27.4	
Sub Total	32.2	
Vialidad (2)	8.3	12
Total Límite Urbano (1+2)	69,7	100

Fuente: elaboración del Estudio

Del total de superficie urbana en la localidad de Pencahue, el 88% corresponde a suelos del área urbana -de estos suelos el 52% está afecto a algún tipo de riesgo- en tanto el 12% del total corresponde a la vialidad estructurante de la localidad.

10.6 Caracterización de las Zonas del Plan

La siguiente caracterización comprende los principales roles de cada zona del Plan con los usos de suelo considerados para ellas, asociados a las densidades y sus superficies prediales mínimas:

Área Urbana

ZU1

Corresponde al área central de la localidad de Pencahue, a los largo de las calles Fernando Parot y Alonso Rivera, entre el límite urbano sur-oriente y el estero Santa Sara, donde se proyecta una densidad de 80 hab/ha, con 500 m² de superficie de subdivisión predial mínima, consultando además la ubicación de todo tipo de equipamiento de carácter central y comunal e infraestructura de transporte para terminal interurbano. La baja densidad proyectada para vivienda, tiene como objetivo potenciar mayormente la localización de equipamiento y servicios para consolidar este eje central de la localidad que se ha desarrollado a partir de grandes predios y construcciones aisladas de 1 a 2 pisos que caracterizan el sector.

ZU2

Corresponde a las áreas residenciales en el damero local y periferia del suelo consolidado en Pencahue y borde norte en Corinto, con 400 m² de superficie predial mínima y 100 hab/ha, donde se consulta además la localización de equipamiento y servicios de barrio e infraestructura de transporte, con una agrupación de edificaciones que permite pareado o aislado. Esta zona proyectada tanto en el sector al norte del eje Alonso de Rivera en Pencahue, se caracteriza por grandes superficies de subdivisión predial que alcanzan hasta los 1.500

m2 aproximados, con una consolidación media-baja, altura máxima de 2 pisos y básicamente residencial, carácter que la comunidad local opinó conservar con superficies de subdivisión predial entre 400 y 450 m2 y alturas no superiores a 2 pisos. En Corinto esta zona se localiza en el borde norte con una baja consolidación de predios de superficies hasta 3.100 m2 y con un marcado carácter rural de viviendas aisladas de 1 piso que no corresponden necesariamente a proyectos sociales.

ZU3

Corresponde principalmente al sector localizado al norte y oriente del área consolidada en Pencahue; se trata por tanto de suelo con nula o escasa consolidación en los que se proyecta la construcción de conjuntos residenciales, Proyecto El Almendro por ejemplo en el sector del cementerio local. En Corinto corresponde al área central de la localidad en los bordes de su eje central Carrera Pinto, que además ubica el Monumento Histórico de la Parroquia Inmaculada Concepción de Corinto. Este eje alberga en sus bordes las viviendas más antiguas en predios de grandes superficies, así como los incipientes servicios y comercio locales, en construcciones aisladas de 1 a 2 pisos con antejardín. Las normas urbanísticas que proyectan una superficie de subdivisión predial de 330 m2 y con una densidad bruta de 120 hab/ha, permiten actividades residenciales de vivienda unifamiliar en 330 m2 y 120 hab/ha y la localización de equipamiento y servicios, recogiendo las características proyectadas para Pencahue y Corinto.

ZU4

Corresponde a las áreas residenciales con una densidad bruta proyectada de 200 hab/ha y 200 m2 de superficie de subdivisión predial mínima, altura máxima de 2 pisos y antejardín, donde se consulta además la localización de equipamiento y servicios de barrio, suelos que se localizan en la periferia norte, poniente y sur de Pencahue de muy baja consolidación y en el extremo oriente de los suelos consolidados de Corinto. Se trata por tanto de suelos vacantes próximos a suelos consolidados en ambas localidades donde las normas proyectadas permitirán acoger principalmente proyectos de vivienda.

ZE1

Corresponde a los suelos que actualmente emplazan el cementerio comunal en el sector oriente de la localidad de Pencahue, zona que se diseña aislada de las actividades residenciales por una zona de área verde por el poniente y por el oriente la zona de equipamiento deportivo proyectada.

ZE2

Corresponde a los suelos donde actualmente se emplaza el estadio municipal de Pencahue y a suelos localizados al oriente de la localidad de Pencahue previstos para desarrollar actividades de deporte y esparcimiento, comercio a fin y cultura, tanto en el área consolidada como en terrenos que recibirán el crecimiento urbano futuro.

ZAP

Corresponde a las áreas de Pencahue y Corinto que excluyen el uso residencial y localizan preferentemente usos de suelo de Equipamiento (500 m2), Actividades Productivas molestas (800 m2) y de otras actividades a fin como todo tipo de bodegaje industrial, centros de ventas de materiales, ventas de bodega y servicios industriales; depósitos de vehículos de carga, infraestructura sanitaria e infraestructura de transporte (1.000 m2) para transporte público y terminales de locomoción colectiva y sanitaria de agua potable (800 m2) y PTAS (2.500 m2). Se trata de suelos vacantes con incipiente desarrollo industrial localizados al poniente de la localidad de Pencahue con acceso por la ruta K-60 y K-660-L; y en Corinto, se asocia al terreno al poniente de la localidad sobre el eje Capitán Ignacio Carrera Pinto, donde actualmente se localiza una industria vitivinícola.

ZAV

Corresponde al sistema de áreas verdes en ambas localidades. En Corinto se han considerado en lomajes de borde (pie de monte) afectos a riesgo por ser propensa a rodados y erosiones acentuadas, en sector de mirador-

oratorio localizado en el borde norte de Corinto, en plaza de entrada a la localidad y en el perímetro interior del predio donde se encuentra la industria vitivinícola. En Pencahue esta zona está asociada los suelos colindantes con las riberas de esteros en su tramo urbano, a los cerros islas, a la laguna de decantación del sector norte de la localidad, a suelos del sector oriente de ésta, y a los cordones verdes que bordean el sector oriente de la Zona de Actividad Productiva, que actúan como aislantes y elementos de transición entre la actividad industrial y la actividad residencial y de equipamientos.

Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

Áreas de Riesgo

AR1 Área de Riesgo por ser inundable o potencialmente inundable por proximidad a lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos

AR2 Área de Riesgo por ser propensa a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

Las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en el Artículo 2.1.17 de la OGUC corresponden a los señalados en las zonas que emplacen dichos proyectos y que se encuentran señaladas en los planos PRCP 2011/01-ZV y PRCP 2011/02-ZV.

La identificación de las áreas de riesgo en el área urbana permitió definir aquellos suelos que presentan restricciones o limitantes para su ocupación y que deberán –aplicando el Artículo 2.1.17 de la OGUC- incluir en los proyectos que se deseen desarrollar, las obras de mitigación correspondientes al riesgo que los afecte.

Tal como señalado en las Tablas 10-6 y 10-5, el 18% y 52% de los suelos en el área urbana de Pencahue y Corinto respectivamente se encuentra afectos a riesgos. En Pencahue, los riesgos son mayormente derivados de procesos de inundación del estero Las Candongas que atraviesa la localidad en sentido norte-sur con un trayecto de 2 Km aproximados. El uso de suelo una vez considerada la mitigación de este riesgo permite –por su zonificación- la formación de áreas verdes en el marco del Artículo 2.1.31 de la OGUC que se desarrollarían a lo largo del estero y de la calle 2 Oriente proyectada, obras que a su vez abrirían costados y fondos de sitios que hoy no tienen acceso, elevando al tiempo la calidad ambiental de este sector y de la localidad de Pencahue. En Corinto, los suelos en grandes extensiones del borde norte de la localidad se encuentran afectos a riesgo por deslizamiento y caída de rocas de las pendientes que enmarcan el área urbana, generando una marcada limitante al desarrollo de la localidad que por este motivo, sumado a las márgenes del canal Corinto, tiene un manifiesto sentido oriente-poniente en su trazado. En Corinto por su parte, el uso de suelo una vez considerada la mitigación de este riesgo permite –por su zonificación- el desarrollo de proyectos de vivienda y equipamiento, con una superficie predial de 400 m² y una densidad bruta de 100 hab/ha. y de ampliaciones al consultorio localizado en el acceso norte a Corinto, donde la normas urbanísticas de la zona ZE1 no permite actividades de salud que signifiquen la internación de pacientes.

Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

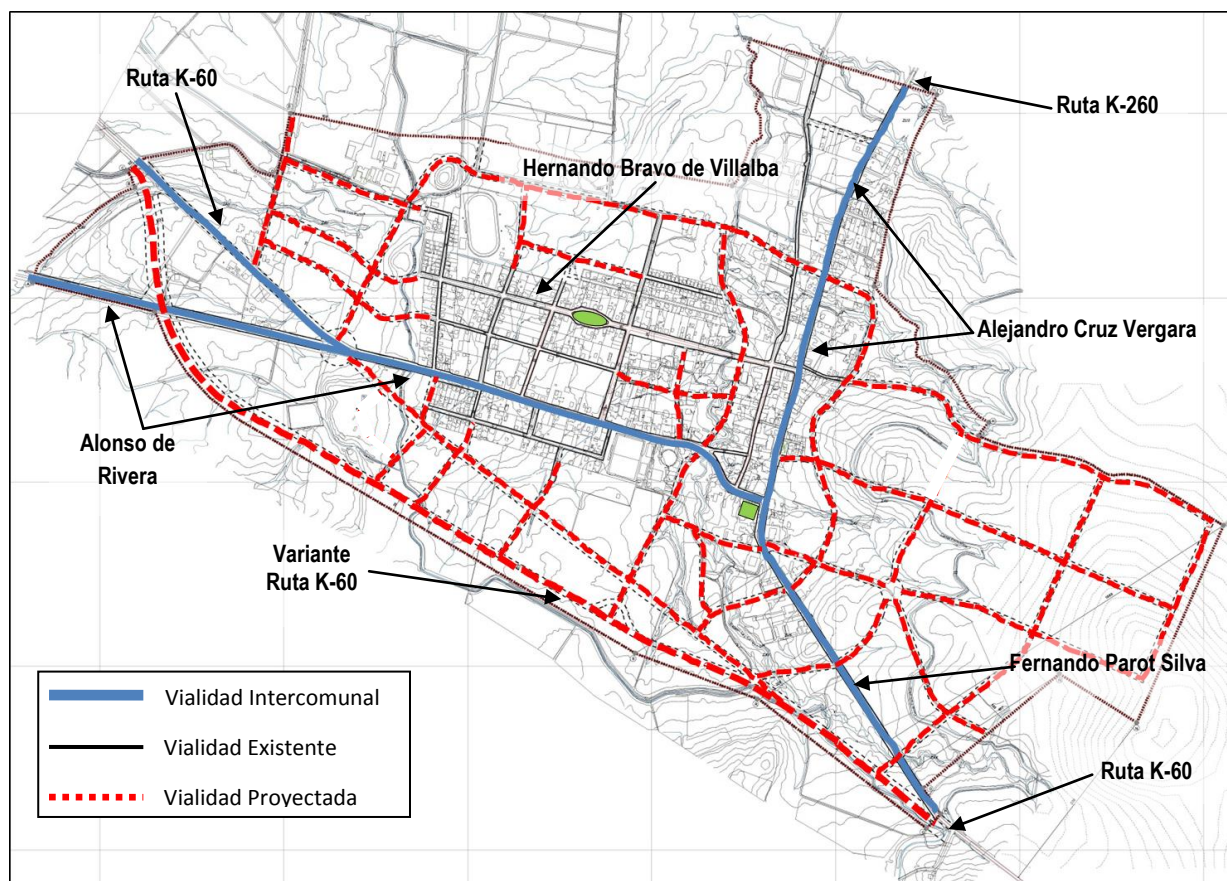
La identificación del área de protección de recursos de valor patrimonial requirió de ajustes a la propuesta del Estudio del PRC 2004-2006, que refieren por una parte a la eliminación de la zona ZCH de Conservación Histórica de la localidad de Pencahue y de un 62% y 56% de los Inmuebles de Conservación Histórica en Pencahue y Corinto respectivamente incluidos en ese estudio, como resultado de la pérdida sufrida por el sismo 27/F, quedando la lista definitiva de inmuebles señalada en la Ordenanza Local y graficados en los planos PRCP 2001/01 y PRCP 2011/02.

Por otra parte, con posterioridad a la fecha de término de dicho estudio, el Ministerio de Educación por Decreto Exento 1976 de 2007 protegió oficialmente al Santuario de la Inmaculada Concepción de Corinto reconociéndolo como Monumento Histórico, debiendo por tanto ser incorporado en esta categoría a la normativa del Plan, cuyas normas urbanísticas fueron convenidas con el Consejo de Monumentos Nacionales.

10.7 Vialidad Estructurante del Plan

El sistema de vialidad estructurante que se originó en la etapa de anteproyecto, ha quedado definido por las siguientes vías para ambas localidades, conservando la identificación de vías de nivel intercomunal que son de importancia en la organización espacial de las áreas urbanas del Estudio y que se recogen en la Ordenanza Local en un Artículo Transitorio dado el carácter supletorio que le cabe a la definición de estas vías.

FIGURA N° 13: Vialidad Estructurante Localidad de Pencahue



Las vías constituyen un componente fundamental del sistema de espacios públicos toda vez que determinan la configuración de la comuna y su relación con el entorno.

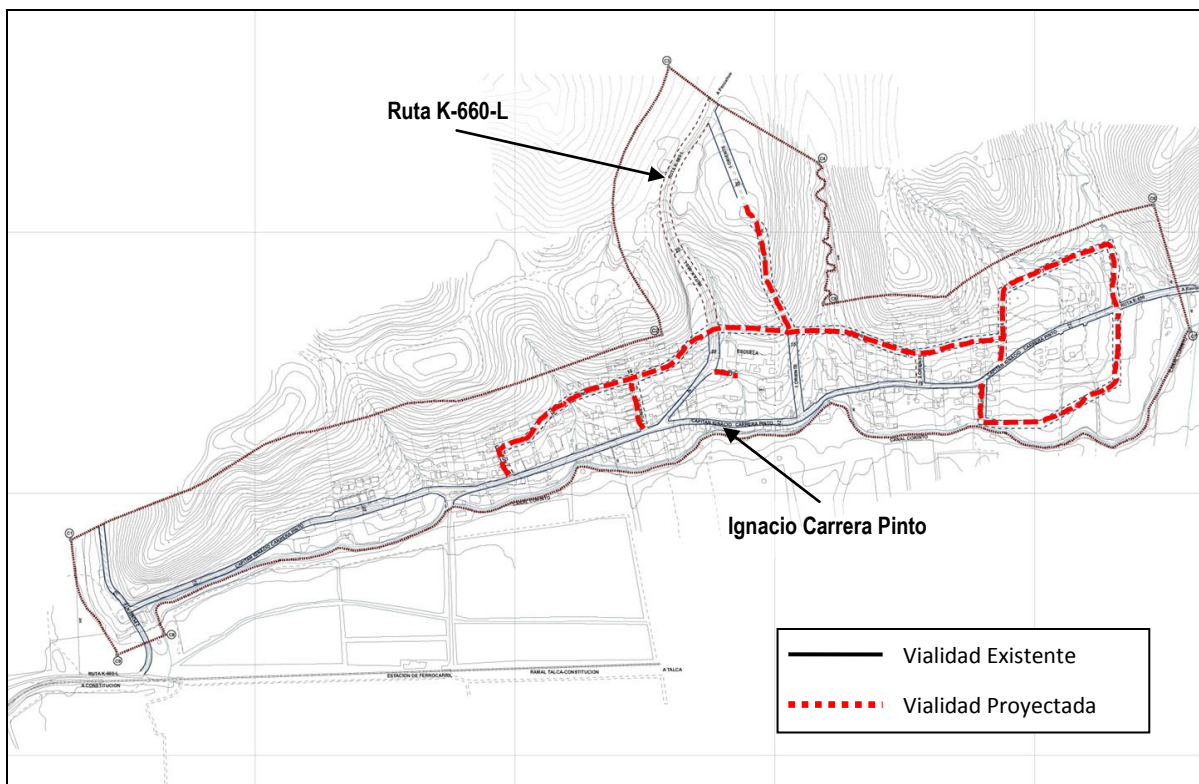
El principal eje de acceso a la localidad de Pencahue corresponde a la calle Fernando Parot Silva, la que junto a la calle Alejandro Cruz Vergara configuran el eje norte-sur de Pencahue. En el sentido oriente-poniente se tienen 2 ejes, el eje norte corresponde a Hernando Bravo de Villalba, mientras que el eje sur corresponde a la calle Alonso de Rivera.

Como criterio del Plan se plantea completar los trazados necesarios de manera de asegurar plena conectividad desde el centro hacia el borde de del límite urbano. De igual forma, es necesario estructurar el crecimiento hacia el borde oriente, donde existe una fuerte expansión residencial.

La sustentabilidad ambiental de la localidad depende también, en cierto modo, de la posibilidad de considerar el diseño de vías variantes al paso de carga pesada por el centro de la localidad, con toda la molestia y riesgo que significa este flujo. Así en la localidad de Pencahue se plantea una variante a la Ruta K-60, con el fin de evitar el paso de vehículos de gran tonelaje por el centro de la ciudad.

En este sentido la vialidad proyectada busca regularizar tendencias de ocupación del suelo en un sentido norte-sur y en especial hacia el oriente, lo cual potencie la proximidad de estas áreas con el centro de la localidad, además de la configuración de una variante por el sur que desplace tránsito pesado hacia la periferia, la cual también actuará como barrera al crecimiento descontrolado del pueblo, pues sólo generará conectividad hacia el norte de su eje.

FIGURA Nº 14: Vialidad Estructurante Localidad de Corinto



La principal vía del pueblo de Corinto es y continuará siendo la calle Ignacio Carrera Pinto, la que atraviesa el pueblo de extremo a extremo, en sentido oriente-poniente y viceversa. La siguiente vía en importancia corresponde a la ruta K-660-L de acceso a Corinto desde la localidad de Pencahue por el norte, esta vía será ensanchada a un perfil de 20 metros.

La escasa vialidad proyectada busca regularizar tendencias de ocupación del suelo al norte de calle Ignacio Carrera Pinto y de generar desarrollo al oriente de la localidad.

10.8 Planos del Plan

PRCP 2011/01-ZV Localidad de Pencahue



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PENCAHUE

ORDENANZA LOCAL

TÍTULO I DEL ÁREA TERRITORIAL NORMADA

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 DOCUMENTOS DEL PLAN

El Plan Regulador Comunal de Pencague, de ahora en adelante PRCP, está conformado como cuerpo legal por la Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad Sanitaria, Ordenanza Local y los Planos que se señalan a continuación :

- PRCP 2011/01 ZV Zonificación y Vialidad. Localidad de Pencahue
- PRCP 2011/02 ZV Zonificación y Vialidad . Localidad de Corinto

ARTÍCULO 2 LÍMITE URBANO

El área territorial del PRCP queda establecida por el límite urbano definido para las localidades de Pencahue y Corinto, que se encuentra georeferenciado en sistema de coordenadas UTM, Datum WGS 1984 HUSO 19S, conformado por la línea poligonal cerrada compuesta por los puntos P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14 y P1 para la localidad de Pencahue y por la poligonal cerrada compuesta por los puntos C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9 y C1 para la localidad de Corinto. La descripción de este Límite Urbano se encuentra señalada a continuación:

LOCALIDAD DE PENCAHUE

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
	NORTE	ESTE			
P1	6080034,10	243850,11	Intersección de la línea oficial sur del Camino a Corinto con la línea paralela proyectada a 415 metros al sur del eje de la ruta K-60 a Curepto.		
P2	6080378,70	244120,97	Intersección de la línea oficial norte de la ruta K-60 a Curepto con el eje del Canal Los Paltos 2.	P1-P2	Línea recta que une los puntos P1 y P2.
P3	6080327,21	244479,02	Intersección de la línea oficial poniente de la calle 6 Poniente con el eje del Canal Los Paltos.	P2-P3	Línea trazada por el eje del Canal Los Paltos 2 que une los puntos P2 y P3.
P4	6080492,47	244515,37	Intersección de la línea oficial poniente de la calle 6 Poniente con la línea paralela proyectada a 375 metros al norte del eje de la Ruta K-60 a Curepto.	P3-P4	Línea trazada por la línea oficial poniente de la calle 6 Poniente que une los puntos P3 y P4.
P5	6080300,52	245741,23	Intersección del eje del Estero Las Candongas con la línea paralela proyectada 300 metros al norte del eje de la calle La Unión.	P4-P5	Línea recta que une los puntos P4 y P5.
P6	6080701,81	245767,59	Intersección del eje del Estero Las Candongas con la línea paralela proyectada a 695 metros al norte del eje de la calle La Unión.	P5-P6	Línea trazada por el eje del Estero Las Candongas que une los puntos P5 y P6.
P7	6080550,49	246274,50	Intersección de la línea paralela proyectada 85 metros al oriente del eje de la Ruta K-260 con la línea proyectada 387 metros al norte del eje del Pasaje 1	P6-P7	Línea recta que une los puntos P6 y P7.
P8	6080022,78	246099,85	Intersección de la línea paralela proyectada 170 metros al sur del eje del Pasaje 1 con la línea paralela proyectada 136 metros al oriente del eje de la calle Alejandro Cruz Vergara.	P7-P8	Línea recta que une los puntos P7 y P8.

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
	NORTE	ESTE			
P9	6079581,93	246550,48	Intersección de la línea paralela proyectada 600 metros al oriente del eje de la calle Alejandro Cruz Vergara con la línea oficial norte del camino El Almendro.	P8-P9	Línea recta que une los puntos P8 y P9.
P10	6079381,33	247053,58	Intersección de la línea paralela proyectada 1220 metros al oriente del eje de la calle Alejandro Cruz Vergara con la línea paralela proyectada 1110 metros al nor-oriente del eje de la calle Fernando Parto Silva.	P9-P10	Línea recta que une los puntos P9 y P10.
P11	6078845,88	246817,89	Intersección de la línea paralela proyectada a 591 metros al nor-oriente de la proyección del eje de la calle Fernando Parot Silva con la línea paralela proyectada 530 metros al nor-oriente del eje de la Ruta K-60 a Talca.	P10-P11	Línea recta que une los puntos P10 y P11.
P12	6078978,46	246607,83	Intersección de la línea paralela proyectada a 487 metros al nor-oriente del eje de la calle Fernando Parot Silva con la línea paralela proyectada a 510 metros al nor-oriente del eje de la Ruta K-60 a Talca.	P11-P12	Línea recta que une los puntos P11 y P12.
P13	6078558,68	246246,66	Intersección de la línea paralela trazada 50 metros al sur-poniente del eje de la calle Fernando Parot Silva con la línea oficial sur del proyecto de la vía Variante a Ruta K-60.	P12-P13	Línea recta que une los puntos P12 y P13.
P14	6079962,59	244149,50	Intersección de la línea oficial sur del proyecto de la vía Variante a Ruta K-60 con la línea oficial sur de la calle Alonso de Rivera.	P13-P14	Línea trazada por la línea oficial sur del proyecto de la vía Variante a Ruta K-60 que une los puntos P13 y P14.
				P14-P1	Línea trazada por la línea oficial sur de la calle Alonso de Rivera que une los puntos P14 y P1.

LOCALIDAD DE CORINTO

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
	NORTE	ESTE			
C1	6.073.911,83	238.646,71	Intersección de la línea paralela proyectada 170 metros al nor-poniente del eje de la calle Capitán Ignacio Carrera Pinto con la línea paralela proyectada 60 metros al poniente del eje de la calle 2 Poniente.		
C2	6.074.303,92	239.783,06	Intersección de la línea paralela proyectada 170 metros al norte del eje de la calle Capitán Ignacio Carrera Pinto con la línea paralela proyectada 100 metros al poniente del eje de la ruta K-660-L. Indicar cota en plano.	C1-C2	Línea paralela proyectada a 170 metros al norte del eje de la calle Capitán Ignacio Carrera Pinto que une los puntos C1 y C2.

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
	NORTE	ESTE			
C3	6.074.815,44	239.796,43	Intersección de la línea paralela proyectada a 100 metros al poniente del eje de la ruta K-660-L con la línea paralela proyectada a 45 metros al poniente del eje de la calle 1 Oriente.	C2-C3	Línea paralela proyectada a 100 metros al poniente del eje de la ruta K-660-L que une los puntos C2 y C3.
C4	6.074.632,34	240.084,07	Intersección de la línea paralela proyectada 235 metros al oriente del eje de la ruta K-660-L con la línea trazada por el eje de la quebrada 1 Oriente.	C3-C4	Línea recta que une los puntos C3 y C4.
C5	6.074.364,30	240.093,90	Intersección de la línea paralela proyectada a 170 metros al norte del eje de la calle Capitán Ignacio Carrera Pinto con la línea trazada por el eje de la quebrada 1 Oriente.	C4-C5	Línea trazada por el eje de la quebrada 1 Oriente que une los puntos C4 y C5.
C6	6.074.551,82	240.729,16	Intersección de la línea paralela 170 metros al norte del eje de la calle Capitán Ignacio Carrera Pinto con la línea paralela proyectada a 740 metros al oriente del eje de la calle 1 Oriente.	C5-C6	Línea paralela proyectada 170 metros al norte del eje de la calle Capitán Ignacio Carrera Pinto que une los puntos C5 y C6.
C7	6.074.312,20	240.798,41	Intersección de la línea paralela proyectada 755 metros al oriente del eje de la calle 1 Oriente con el eje del Canal Corinto.	C6-C7	Línea recta que une los puntos C6 y C7.
C8	6.073.732,22	238.825,22	Intersección de la línea paralela proyectada 70 metros al sur del eje de la calle Capitán Ignacio Carrera Pinto con el eje del Canal Corinto.	C7-C8	Línea trazada por el eje del Canal Corinto que une los puntos C7 y C8.
C9	6.073.692,19	238.735,71	Intersección de la línea paralela proyectada 70 metros al sur del eje de la calle Capitán Ignacio Carrera Pinto con la línea paralela proyectada 60 metros al poniente del eje de la calle 2 Poniente.	C8-C9	Línea recta que une los puntos C8 y C9.
				C9-C1	Línea paralela proyectada a 60 metros al poniente del eje de la calle 2 Oriente que une los puntos C9 y C1.

TÍTULO II NORMAS GENERALES TÉCNICO URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL ÁREA URBANA

ARTÍCULO 3 CESIÓN OBLIGATORIA DE ÁREAS VERDES

Las áreas verdes públicas que resulten de la cesión obligatoria de terrenos en que se materialicen loteos y cuya ubicación sea transversal al espacio público con un sólo un frente hacia la vía pública, deberán tener una proporción 1:1,5 entre frente y fondo.

ARTÍCULO 4 DE LA PUBLICIDAD

No se permite la instalación de soportes para carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada.

ARTÍCULO 5 CIERROS DE SITIOS ERIAZOS Y PROPIEDADES ABANDONADAS

Los sitios eriazos y propiedades abandonadas deberán disponer de un cierro hacia el espacio público de 1.80 m de alto y con un 80% de transparencia.

ARTÍCULO 6 ANTEJARDINES

Los antejardines mínimos serán los que se establecen en cada una de las zonas que se especifican en el Artículo 13 de esta OL. Sin embargo, específicamente los predios que enfrentan las siguientes vías tendrán los antejardines que a continuación se detallan:

Nombre de la vía	Antejardín
Ruta K-60	5 m
Calle Alonso de Rivera	
Variante Ruta K-60	

ARTÍCULO 7 ESTACIONAMIENTOS

Según el destino de las edificaciones se deberá contemplar las exigencias de estacionamientos que se señalan a continuación.

USO DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS
RESIDENCIAL	
• Vivienda	1 por vivienda + 20 % para visitas en condominios
• Hogares de acogida (niños, ancianos)	1 cada 10 camas
• Hotel, resort, hostería, motel o cabañas, apart hotel, lodge, hostel, hospedaje familiar, albergue o refugio y recintos de camping, con fines turísticos o similares; pensiones, residenciales, similares	1 cada 6 camas
EQUIPAMIENTO	
CIENTÍFICO	
• Centro investigación, divulgación y formación científica, Innovación y Transferencia Tecnológica	1 cada 150 m ² superficie edificada
COMERCIO	
• Centro comercial, grandes tiendas, supermercados, centros y terminales de distribución, mercados, ferias agrícolas, similares	1 cada 50 m ² superficie edificada mínimo 10 estacionamientos
• Venta automóviles, maquinarias; depósito buses y camiones	1 cada 75 m ² superficie edificada
• Venta materiales construcción: Clientes	1 cada 60 m ² superficie edificada
• Estación de servicio automotor; servicio automotriz	1 cada 10 m ² superficie edificada
• Plantas de revisión técnica	5 por cada línea de atención
• Restaurantes, Discotecas, Quintas de recreo y similares	1 cada 75 m ² superficie edificada
CULTO/CULTURA	
• Locales de culto	1 cada 100 m ² de recinto
• Centro Cultural, Museo, Biblioteca, Casa de la Cultura, Sala de Exposiciones, Galería de Arte	1 cada 50 m ² superficie edificada

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PENCAHUE

<ul style="list-style-type: none"> Teatro, cine, Sala Convenciones, Sala de conciertos, de espectáculos, Auditorio, Centro de Convenciones 	1 por cada 50 m ² superficie edificada
DEPORTES	
<ul style="list-style-type: none"> Todas las actividades o destinos de este uso 	1 cada 20 m ² superficie edificada
EDUCACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> Todas las actividades o destinos de este uso 	1 cada 150 m ² superficie edificada
ESPARCIMIENTO	
<ul style="list-style-type: none"> Recintos abiertos para picnic 	1 por 200 m ² terreno
<ul style="list-style-type: none"> Parque de recreaciones 	1 por 500 m ² terreno
SALUD	
<ul style="list-style-type: none"> Todas las actividades o destinos de este uso 	1 cada 80 m ² superficie edificada
SEGURIDAD	
<ul style="list-style-type: none"> Todas las actividades o destinos de este uso 	1 cada 80 m ² superficie edificada
SERVICIOS	
<ul style="list-style-type: none"> Oficinas, Bancos, Servicios financieros, AFP, ISAPRES, Compañías de Seguros, Centros de pago, Notarías 	1 cada 60 m ² superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> Centros o edificios de oficinas sobre 200 m² 	2 estacionamientos c/ 60 m ² superficie edificada
<ul style="list-style-type: none"> Talleres artesanales sobre 50 m² 	1 estacionamiento mínimo
SOCIAL	
<ul style="list-style-type: none"> Sede: Junta de Vecinos, Centro Juvenil, de Mujeres y similares 	1 cada 70 m ²
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
<ul style="list-style-type: none"> Todas las actividades o destinos de este uso 	1 cada 100 m ² superficie edificada, mínimo 5 + 30 m ² adicionales vehículos industriales
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, SANITARIA Y ENERGÉTICA	
<ul style="list-style-type: none"> Terminal de Buses y Locomoción Colectiva 	3 por cada andén
<ul style="list-style-type: none"> Sanitaria y de Energía 	1 cada 30 m ² construidos

Estándares para bicicletas: 1 estacionamiento de bicicletas por cada 10 estacionamientos para vehículos motorizados, con un mínimo de 3 estacionamientos de bicicletas, para todos los usos de suelo de la Tabla precedente, a excepción de la vivienda unifamiliar.

TÍTULO III DE LOS USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 USOS DE SUELO

ARTÍCULO 8

USO DE SUELO EQUIPAMIENTO

En el cuadro siguiente se identifican las actividades asociadas a cada clase de equipamiento.

CLASE	ACTIVIDADES
CIENTÍFICO	<ul style="list-style-type: none"> • Centro investigación, divulgación y formación científica, innovación y transferencia tecnológica.
COMERCIO	<ul style="list-style-type: none"> • Centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, centros y terminales de distribución, mercados, ferias agrícolas, similares. • Venta de automóviles y maquinarias; depósito buses y camiones, venta materiales construcción, estaciones de servicio automotor y Plantas de revisión técnica. • Restaurantes, discotecas, quintas de recreo y similares.
CULTO / CULTURA	<ul style="list-style-type: none"> • Edificios de culto. • Centros culturales, Museos, Bibliotecas, Salas de concierto o espectáculos, Cines, Teatros, Galerías de arte, Auditorios, Casa de la Cultura, Centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie. • Medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
DEPORTE	<ul style="list-style-type: none"> • Estadios, centros deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, medialunas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general.
EDUCACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica. • Centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
ESPARCIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> • Parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.
SALUD	<ul style="list-style-type: none"> • Hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación y similares • Cementerios, morgues y crematorios.
SEGURIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • Unidades policiales y cuarteles de bomberos • Cárceles, centros de detención y similares
SERVICIOS	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios profesionales, públicos o privados, tales como: oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, centros de pago, bancos y financieras. • Servicios artesanales, tales como: peluquerías, servicio automotriz (pintura y desabolladura), taller de vestuario y reparación de objetos diversos.
SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> • Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios en general.

CAPÍTULO 2 ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 9

ÁREAS DEL PLAN

Para los efectos de aplicación de la presente OL se establecen las siguientes áreas:

- Área Urbana
- Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano
- Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

ARTÍCULO 10

ZONIFICACIÓN

• ÁREA URBANA

ZONAS	
ZU1	Zona Urbana 1
ZU2	Zona Urbana 2
ZU3	Zona Urbana 3
ZU4	Zona Urbana 4

ZE1	Zona Equipamiento 1
ZE2	Zona Equipamiento 2
ZAP	Zona Actividades Productivas
ZAV	Zona Área Verde

• **ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO**

Por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos, se establecen las siguientes Áreas de Riesgo:

ÁREAS	
AR1	Área de Riesgo por ser inundable o potencialmente inundable por proximidad a lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos
AR2	Área de Riesgo por ser propensa a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

Las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la OGUC para su ocupación, corresponderán a las de la zona del Plan en que se encuentre emplazado el proyecto.

• **ÁREAS DE PROTECCIÓN RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL**

ÁREAS	
Monumentos Nacionales	
M	Monumento Histórico
Inmuebles de Conservación Histórica	
ICH	Inmueble de Conservación Histórica

ARTÍCULO 11

NORMAS URBANÍSTICAS POR ZONA DEL ÁREA URBANA

Los usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y edificación para las zonas indicadas en la zonificación, son los que se establecen a continuación:

ZU1 ZONA URBANA 1			Superficie Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Densidad Bruta Hab/Ha	Coeficiente		Sistema Agrupamiento	Altura máx. Edif. (m)	Antejardín (m)	Altura de ciervo (m)
USOS DE SUELO PERMITIDOS		ACTIVIDADES PROHIBIDAS			Ocupación Suelo	Constructibilidad				
TIPO	CLASE									
RESIDENCIAL	Vivienda	--	500	80	0.6	1.2	Aislado Pareado	7.5	3.5	1.8
	Hospedaje									
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	---		--	0.8	1.6	Aislado Pareado	9	3.5	1.8
	COMERCIO	Plantas de Revisión Técnica, Servicio automotriz (pintura y desabolladura); Terminales de distribución								
	CULTO/CULTURA	--								
	DEPORTE	Estadio, Medialuna								
	EDUCACIÓN	Centro de Rehabilitación Conductual								
	SALUD	Cementerio, Crematorio								
	SEGURIDAD	Cárcel, Centro de Detención								
	SERVICIOS	--								
SOCIAL	--									
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		--	--	0.3	0.6	Aislado	7.5	5	2.3	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA SANITARIA										
En ZU1 están prohibidas las actividades molestas, contaminantes y peligrosas.										

ZU2 ZONA URBANA 2			Superficie Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Densidad Bruta Hab/Ha	Coeficiente		Sistema Agrupamiento	Altura máx. Edif. (m)	Antejardín (m)	Altura de ciervo (m)
USOS DE SUELO PERMITIDOS		ACTIVIDADES PROHIBIDAS			Ocupación Suelo	Constructibilidad				
TIPO	CLASE									
RESIDENCIAL	Vivienda	--	400	100	0.5	1.0	Aislado Pareado	7.5	3.5	1.8
	Hospedaje									
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	---		--	0.6	1.2	Aislado Pareado	7.5	3.5	1.8
	COMERCIO	Plantas de Revisión Técnica, Servicio automotriz (pintura y desabolladura); Terminales de distribución								
	CULTO/CULTURA	--								
	DEPORTE	Estadio, Medialuna								
	EDUCACIÓN	Centro de Rehabilitación Conductual								
	SALUD	--								
	SEGURIDAD	Cárcel, Centro de Detención								
	SERVICIOS	--								
SOCIAL	--									
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE		--	--	0.2	0.4	Aislado	7.5	5	2.3	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA SANITARIA Y ENERGÉTICA										
En ZU2 están prohibidas las actividades molestas, contaminantes y peligrosas.										

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PENCAHUE

ZU3 ZONA URBANA 3			Superficie Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Densidad Bruta Hab/Ha	Coeficiente		Sistema Agrupamiento	Altura máx. Edif. (m)	Antejardín (m)	Altura de cierro (m)
TIPO	CLASE	ACTIVIDADES PROHIBIDAS			Ocupación Suelo	Constructibilidad				
USOS DE SUELO PERMITIDOS			330	-	0.5	1.0	Aislado Pareado	7.5	3.5	1.8
RESIDENCIAL	Vivienda	--								
	Hospedaje	--								
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	---								
	COMERCIO	Plantas de Revisión Técnica, Servicio automotriz (pintura y desabolladura); Terminales de distribución; Depósito buses y camiones								
	CULTO/CULTURA	--								
	DEPORTE	Estadio, Medialuna								
	EDUCACIÓN	Centro de Rehabilitación Conductual								
	SALUD	--								
	SEGURIDAD	Cárcel, Centro de Detención								
	SERVICIOS	--								
SOCIAL	--									
INFRAESTRUCTURA SANITARIA DE AGUA POTABLE			--	-	0.7	1.4	Aislado	7.5	3.5	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE, SANITARIA Y ENERGÉTICA										
En ZU3 están prohibidas las actividades molestas, contaminantes y peligrosas.										

ZU4 ZONA URBANA 4			Superficie Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Densidad Bruta Hab/Ha	Coeficiente		Sistema Agrupamiento	Altura máx. Edif. (m)	Antejardín (m)	Altura de cierro (m)
TIPO	CLASE	ACTIVIDADES PROHIBIDAS			Ocupación Suelo	Constructibilidad				
USOS DE SUELO PERMITIDOS			200	-	0.6	1.2	Aislado Pareado	7.5	3.5	1.8
RESIDENCIAL	Vivienda	--								
	Hospedaje	--								
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	--								
	COMERCIO	Plantas de Revisión Técnica, Servicio automotriz (pintura y desabolladura); Terminales de distribución; ; Depósito buses y camiones								
	CULTO/CULTURA	--								
	DEPORTE	Centro de Rehabilitación Conductual								
	EDUCACIÓN	Medialuna								
	ESPARCIMIENTO	Circos, Carpas de Espectáculos y similares, Zoológico								
	SALUD	Cementerio, Crematorio								
	SERVICIOS	--								
SEGURIDAD	Cárcel, Centro de Detención									
SOCIAL	--									
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE, SANITARIA Y ENERGÉTICA										
En ZU4 están prohibidas las actividades molestas, contaminantes y peligrosas.										

ZE1 ZONA EQUIPAMIENTO 1			Superficie Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Coeficiente		Sistema Agrupamiento	Altura máx. Edif. (m)	Antejardín (m)	Altura de cierre (m)
USOS DE SUELO PERMITIDOS		ACTIVIDADES PROHIBIDAS		Ocupación Suelo	Constructibilidad				
TIPO	CLASE								
EQUIPAMIENTO	SALUD	Actividades de internación de pacientes como Hospital, Clínica, Sanatorio y similares; Crematorio	2.500	0.8	0.8	Aislado	7.5	5	2.3
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO (actividades no señalados como permitidos); ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE, SANITARIA Y ENERGÉTICA									
En ZE1 están prohibidas las actividades molestas, contaminantes y peligrosas.									

ZE2 ZONA EQUIPAMIENTO 2			Superficie Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Coeficiente		Sistema Agrupamiento	Altura máx. Edif. (m)	Antejardín (m)	Altura de cierre (m)
USOS DE SUELO PERMITIDOS		ACTIVIDADES PROHIBIDAS		Ocupación Suelo	Constructibilidad				
TIPO	CLASE								
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Plantas de Revisión Técnica, Servicio automotriz (pintura y desabolladura); Terminales de distribución; ; Depósito buses y camiones	300	0.8	1.6	Aislado	9	5	2.3
	CULTURA	--							
	DEPORTE	--							
	ESPARCIMEINTO	Zoológico, juegos mecánicos y electrónicos, casinos							
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO (actividades no señalados como permitidos); ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE, SANITARIA Y ENERGÉTICA									
En ZE2 están prohibidas las actividades molestas, contaminantes y peligrosas.									

ZAV ZONA ÁREA VERDE			Superficie subdivisión Predial Mínima (m ²)	Coeficiente		Sistema Agrupamiento	Altura máx. Edif. (m)	Antejardín (m)	Altura de cierre (m)
USOS DE SUELO PERMITIDOS		ACTIVIDADES PROHIBIDAS		Ocupación Suelo	Constructibilidad				
CLASE	ACTIVIDAD								
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	--	1.000	0.2	0.2	Aislado	3.5	5.	2.3
	CULTO/CULTURA	--							
	DEPORTE	Medialuna							
	ESPARCIMEINTO	Zoológico, juegos mecánicos y electrónicos, casinos							
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO (actividades no señalados como permitidos); ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE, SANITARIA Y ENERGÉTICA									
En ZAV están prohibidas las actividades molestas, contaminantes y peligrosas.									

ZAP ZONA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			Superficie Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Densidad Bruta Hab/Há	Coeficiente		Sistema Agrupamiento	Altura máx. Edif. (m)	Antejardín (m)	Altura de cierre (m)
TIPO	CLASE	ACTIVIDADES PROHIBIDAS			Ocupación Suelo	Constructibilidad				
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	--	500	-	0.6	1.2	Aislado	11	5	1.8
	COMERCIO	--								
	DEPORTE	Estadio, Medialuna								
	SALUD	Cementerio, Crematorio								
	SEGURIDAD	Cárcel, Centro de Detención								
	SERVICIOS	--								
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	--		---	0.3	0.6	Aislado	7.5	5	2.3	
INFRAESTRUCTURA SANITARIA	--									
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	--			0.6	1.8	Aislado	12	5	2.3	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: RESIDENCIAL; EQUIPAMIENTO (actividades no señaladas como permitidas); INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA										
En ZAP están prohibidas las actividades contaminantes y peligrosas.										

ARTÍCULO 12

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

MONUMENTOS NACIONALES

M Monumento Histórico

Inmueble/Ubicación	Protección Oficial
SANTUARIO INMACULADA CONCEPCIÓN DE CORINTO Localidad de Corinto, Comuna de Pencahue	D.E. 1976/11-10-2007 Ministerio de Educación

Las normas urbanísticas a aplicar en las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen a este inmueble, serán las de la zona del Plan que localiza este inmueble.

ICH INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ID	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	USO ACTUAL
1	Fernando Parot s/n	Pencahue	Vivienda
2	Fernando Parot s/n	Pencahue	Vivienda
3	Alejandro Cruz Vergara s/n	Pencahue	Equipamiento Comercial
4	Alejandro Cruz Vergara s/n	Pencahue	Equipamiento Comercial
5	Julio Zacarías Meza 720	Pencahue	Equipamiento Servicios
6	Alejandro Cruz Vergara 1004	Pencahue	Vivienda y Equipamiento Comercial
7	Julio Zacarías Meza 642	Pencahue	Vivienda y Equipamiento Comercial
8	Julio Zacarías Meza s/n	Pencahue	Vivienda
9	Calle perpendicular a calle Capitán Ignacio Carrera Pinto	Corinto	Vivienda

Las normas urbanísticas a aplicar en las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen a estos inmuebles, serán las de la zona del PRCP que localizan estos inmuebles.

TÍTULO IV DE LA VIALIDAD URBANA

CAPÍTULO 1 VIALIDAD ESTRUCTURANTE

ARTÍCULO 13 VÍAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN REGULADOR

La red vial estructurante del Plan está conformada por las vías existentes y proyectadas de las localidades de Pencahue y Corinto, según se detalla en los siguientes cuadros de vialidad.

LOCALIDAD DE PENCAHUE

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		TIPO DE VÍA	ANCHO EXISTENTE (m)	ANCHO PROYECTADO (m)	OBSERVACIÓN
	DESDE	HASTA				
3 Norte	Julio Zacarías Meza	Alejandro Cruz Vergara	Servicio	--	15	Apertura
2 Norte	5 Poniente	4 Poniente	Servicio	--	15	Apertura
	4 Poniente	80 m al oriente eje Los Promaucas	Servicio	5	15	Ensanche ambos costados
	80 m al oriente eje Los Promaucas	3 Oriente	Servicio	--	15	Apertura
1 Norte	6 Poniente	5 Poniente	Servicio	--	15	Apertura
	5 Poniente	Los Cerrillos	Servicio	10	--	--
La Unión	Gómez de Alvarado	Los Promaucas	Servicio	--	15	Apertura
	Los Promaucas	2 Oriente	Servicio	10	--	--
Belén	Francisco de Villagra	40 m al oriente eje Francisco de Villagra	Servicio	--	10	Apertura
Hernando Bravo de Villalba	6 Poniente	55 m al poniente eje Los Cerrillos	Servicio	--	15	Apertura
	55 m al poniente eje Los Cerrillos	Los Promaucas	Servicio	16	--	--
	Los Promaucas	Alejandro Cruz Vergara	Servicio	15-24	--	--
El Almendro	Alejandro Cruz Vergara	3 Oriente	Servicio	7-11	--	--
	3 Oriente	6 Oriente	Servicio	5	15	Ensanche ambos costados
Juan Jofré	6 Poniente	45 m al poniente eje Los Cerrillos	Servicio	--	15	Apertura
	45 m al poniente eje Los Cerrillos	Los Cerrillos	Servicio	5	15	Ensanche ambos costados
	Los Cerrillos	Los Promaucas	Servicio	8-9	--	--
	Los Promaucas	2 Oriente	Servicio	--	10	Apertura
El Peumo	Alonso de Rivera	Juan Zacarías Meza	Servicio	8-10	--	--
La Paz	Alejandro Cruz Vergara	4 Oriente	Servicio	8	15	Ensanche ambos costados
	4 Oriente	6 Oriente	Servicio	--	15	Apertura
Gabriel Armas	3 Poniente	El Quillay	Servicio	10-11	--	--
1 Sur	2 Oriente	Alejandro Cruz Vergara	Servicio	--	15	Apertura
	Fernando Parot Silva	80 m al poniente eje 3 Oriente	Servicio	--	30	Ensanche al sur
	80 m al poniente eje 3 Oriente	25 m al poniente eje 4 Oriente	Servicio	--	15	Ensanche ambos costados

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PENCAHUE

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		TIPO DE VÍA	ANCHO EXISTENTE (m)	ANCHO PROYECTADO (m)	OBSERVACIÓN
	DESDE	HASTA				
	25 m al poniente eje 4 Oriente	25 m al oriente eje 4 Oriente	Servicio	--	60	Apertura Rotonda
	25 m al oriente eje 4 Oriente	6 Oriente	Servicio	--	15	Apertura
2 Sur	Alonso de Rivera	4 Oriente	Colectora		20	Apertura
6 Poniente	Ruta K-60	Limite Urbano Norte	Servicio	15	--	--
5 Poniente	Rotonda Ruta K-60	2 Norte	Servicio	--	15	Apertura
3 Poniente	Variante Ruta k-60	Alonso de Rivera	Servicio	--	15	Apertura
Los Cerrillos	Alonso de Rivera	1 Norte	Servicio	9-10	--	--
4 Poniente	2 Norte	Limite Urbano Norte	Servicio	15		Ensanche ambos costados
El Espino	Variante Ruta K-60	2 Sur	Servicio	--	15	Apertura
	2 Sur	Gabriel Armas	Servicio	--	15-23	Apertura
	Gabriel Armas	Alonso de Rivera	Servicio	8	--	--
Gómez Alvarado	Alonso de Rivera	75 m al norte eje Hernando Bravo de Villalba	Servicio	11	--	--
	75 m al norte eje Hernando Bravo de Villalba	2 Norte	Servicio	--	15	Apertura
Francisco de Villagra	Alonso de Rivera	75 m al norte eje Hernando Bravo de Villalba	Servicio	10	--	--
	75 m al norte eje Hernando Bravo de Villalba	La Unión	Servicio	--	15	Apertura
El Boldo	Gabriel Armas	Alonso de Rivera	Servicio	15	--	--
2 Poniente	2 Norte	Limite Urbano Norte	Servicio	15		Ensanche ambos costados
1 Poniente	Variante Ruta K-60	100 m al norte eje 2 Sur	Servicio	--	15	Apertura
	100 m al norte eje 2 Sur	Gabriel Armas	Servicio	5	15	Ensanche oriente
Los Promaucas	Alonso de Rivera	2 Norte	Servicio	13-17	--	--
El Quillay	Gabriel Armas	Alonso de Rivera	Servicio	10	--	--
1 Oriente	Alonso de Rivera	65 m al norte eje Alonso de Rivera	Servicio	4	10	Ensanche Poniente
	65 m al norte eje Alonso de Rivera	Hernán Bravo de Villalba	Servicio	--	11	Apertura

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PENCAHUE

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		TIPO DE VÍA	ANCHO EXISTENTE (m)	ANCHO PROYECTADO (m)	OBSERVACIÓN
	DESDE	HASTA				
2 Oriente	Variante Ruta K-60	2 Norte	Servicio	--	15	Apertura
Diagonal 1	3 Oriente	1 Sur	Servicio	--	15	Apertura
Julio Zacarías Meza	Alonso de Rivera	Limite Urbano Norte	Servicio	8-19	--	--
3 Oriente	2 Sur	2 Norte	Servicio	--	15	Apertura
4 Oriente	2 Sur	La Paz	Servicio	--	15	Apertura
Diagonal 2	Limite Urbano Oriente	Rotonda 1 Sur	Servicio	--	15	Apertura
5 Oriente	Variante Ruta K-60	El Almendro	Servicio	--	15	Apertura
6 Oriente	1 Sur	El Almendro	Servicio	--	15	Apertura

LOCALIDAD DE CORINTO

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		TIPO DE VÍA	ANCHO EXISTENTE (m)	ANCHO PROYECTADO (m)	OBSERVACIÓN
	DESDE	HASTA				
3 Norte	Ignacio Carrera Pinto	Ignacio Carrera Pinto	Servicio	--	15	Apertura
2 Norte	Ignacio Carrera Pinto	50 m al norte eje Ignacio Carrera Pinto	Servicio	5	15	Ensanche oriente
	50 m al norte eje Ignacio Carrera Pinto	3 Norte	Servicio	--	15	Apertura
1 Norte	Ruta K-660-L	55 m al oriente eje Ruta K-660-L	Servicio	--	11	Apertura
Ignacio Carrera Pinto	2 Poniente	Limite Urbano Oriente	Colectora	10-28	--	--
1 Sur	Ignacio Carrera Pinto	Ignacio Carrera Pinto	Servicio	--	15	Apertura
2 Poniente	Limite Urbano Sur	Limite Urbano Norte	Servicio	15		
1 Poniente	Ignacio Carrera Pinto	2 Norte	Servicio	--	15	Apertura
Ruta K-660-L	Ignacio Carrera Pinto	2 Norte	Colectora	8-20	--	--
	2 Norte	Limite Urbano Norte	Colectora	8	20	Ensanche ambos costados
1 Oriente	Ignacio Carrera Pinto	2 Norte	Servicio	15	--	--
	2 Norte	100 m al norte eje 2 Norte	Servicio	--	20	Apertura
	100 m al norte eje 2 Norte	Ruta K-660-L	Servicio	8	20	Ensanche ambos costados

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		TIPO DE VÍA	ANCHO EXISTENTE (m)	ANCHO PROYECTADO (m)	OBSERVACIÓN
	DESDE	HASTA				
2 Oriente	Ignacio Carrera Pinto	2 Norte	Servicio	5	15	Ensanche poniente

TÍTULO V NORMAS TRANSITORIAS

CAPÍTULO 1 VIALIDAD

ARTÍCULO 14 TRANSITORIO

VIALIDAD TRONCAL

Como disposición transitoria de carácter supletorio y mientras se dicta un plan intercomunal según lo norma la OGUC, se establece la vialidad estructurante de ese nivel correspondiente a las vías troncales ubicadas en el área urbana de Pencahue e indicadas en el presente Artículo.

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		TIPO DE VÍA	ANCHO EXISTENTE (m)	ANCHO PROYECTADO (m)	OBSEVACIONES (m)
	DESDE	HASTA				
Ruta K-60	Límite Urbano Nor-Oriente	35 m al poniente eje 5 Poniente	Troncal	20	--	--
Alonso de Rivera	Límite Urbano Poniente	50 m al oriente eje 5 Poniente	Troncal	25	--	Apertura Rotonda-
	50 m al poniente eje 5 Poniente	Gómez de Alvarado	Troncal	25-31	--	Apertura Rotonda
	Gómez de Alvarado	Alejandro Cruz Vergara	Troncal	14-20	--	--
Fernando Parot Silva	Alonso de Rivera	Límite Urbano Oriente	Troncal	20-25	--	--
Variante Ruta K-60	Límite Urbano Nor-Poniente	Límite Urbano Sur-Oriente	Troncal	--	45	Apertura
Alejandro Cruz Vergara	Límite Urbano Norte	Alonso de Rivera	Troncal	11-20	--	--