



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PURRANQUE

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE REGIÓN DE LOS LAGOS



RESUMEN EJECUTIVO

ENERO 2020

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	INTRODUCCIÓN	1
1.1	ASPECTOS GENERALES DEL PLAN	1
1.2	JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN	1
1.3	OBJETIVO DEL ESTUDIO	2
1.3.1.	Objetivos generales del Estudio del nuevo Plan	2
1.3.2.	Objetivos específicos del Estudio del nuevo Plan	2
2.	SÍNTESIS DE OBJETIVOS DEL PLAN	3
2.1	IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO	3
2.1.1.	Imagen Objetivo: Ciudad de Purranque	3
2.1.2.	Imagen Objetivo: Localidad de Corte Alto	3
2.2	OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN	4
2.2.1.	Objetivos de planificación	4
2.2.2.	Síntesis de cambios esperados a partir de la Imagen Objetivo	7
2.3	ESQUEMA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: ALTERNATIVA SÍNTESIS	9
2.3.1.	Alternativa Síntesis de Purranque	9
2.3.2.	Alternativa Síntesis de Corte Alto	12
3.	DESCRIPCIÓN DEL PLAN	15
3.1	DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA	15
3.2	PROPUESTA DEL PROYECTO DEL PLAN	17
3.2.1.	Descripción general de la zonificación	17
3.3	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTO NORMATIVOS	21
3.3.1.	Zonas Urbanas o Urbanizables	21
3.3.1.1.	Zonas Mixtas	21
3.3.1.2.	Zonas Residenciales	25
3.3.1.3.	Zonas especiales y de equipamiento	26
3.3.1.4.	Zonas de actividades productivas e infraestructura	27
3.3.2.	Parques y plazas	28
3.3.2.1.	Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC)	28
3.3.2.2.	Terrenos destinados a plazas y parques:	28
3.3.2.3.	Zonas de áreas verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC)	28
3.3.2.4.	Localización del sistema de áreas verdes del Plan	29
3.3.3.	Áreas restringidas al desarrollo urbano	30
3.3.3.1.	Áreas de Riesgos	30
3.3.3.2.	Zonas No Edificables	30
3.3.4.	Áreas de Protección	31
3.3.4.1.	Áreas de protección por Valor Patrimonial Cultural:	31
3.4	PROPUESTA DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE	32

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ASPECTOS GENERALES DEL PLAN

La siguiente documento presenta un resumen de los principales componentes de la propuesta de Modificación del “Plan Regulador Comunal de Purranque”, cuyo objetivo concreto corresponde a la actualización del instrumento de planificación vigente desde el año 1967, que regula a la capital comunal del mismo nombre, además de la localidad de Corte Alto.

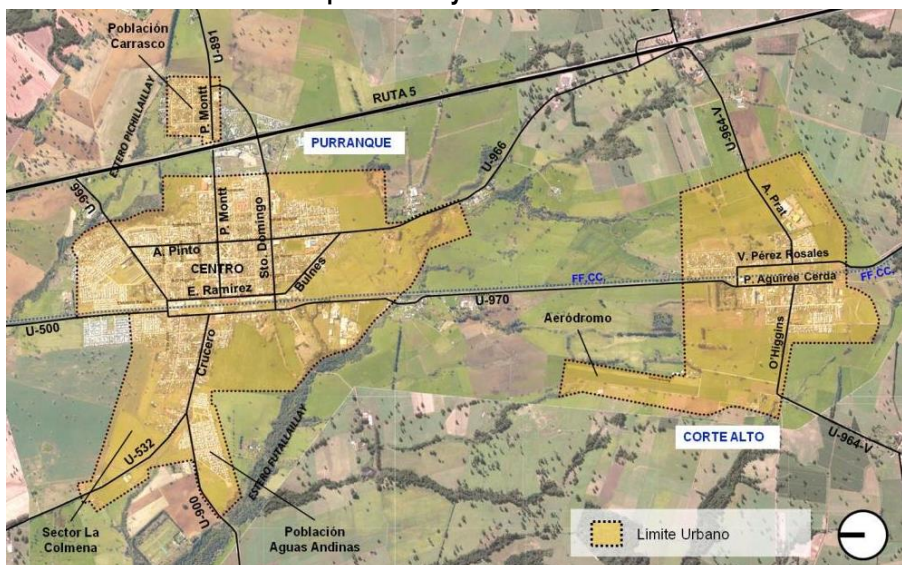
De acuerdo a lo establecido en la normativa urbana vigente, el proceso de planificación urbana orientará o regulará, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través de los Instrumentos de Planificación Territorial. Cada uno de dichos instrumentos tendrá un ámbito de acción propio, tanto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

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

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.

La comuna de Purranque, ubicada en la provincia de Osorno de la Región de Los Lagos, presenta en la actualidad un área urbana vigente que se divide en tres polígonos, estando los primeros dos asociados a la ciudad de Purranque y al sector de la Población Carrasco al oriente de la Ruta 5 Sur, mientras que el tercero se vincula con la localidad de Corte Alto, que en conjunto abarcan una superficie de 660,4 Ha (ver siguiente figura).

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



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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE

RESUMEN EJECUTIVO

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

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

1.3 OBJETIVO DEL ESTUDIO

1.3.1. Objetivos generales del Estudio del nuevo Plan.

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

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

1.3.2. Objetivos específicos del Estudio del nuevo Plan.

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

- Definir una Imagen Objetivo para el desarrollo urbano de Purranque y Corte Alto, que guíe el desarrollo futuro de ambos centros poblados.
- Estudiar y redefinir el límite urbano de Purranque y Corte Alto.
- Revisar y adecuar la normativa urbana para el desarrollo urbano esperado
- Proveer suelo suficiente para el crecimiento de viviendas y otras actividades dentro del horizonte de planificación del Plan Regulador Comunal.
- Evitar la incompatibilidad de usos.
- Identificar y conservar las áreas de valor natural.
- Identificar y conservar los inmuebles de valor patrimonial.
- Identificar las restricciones al uso del suelo ya sea por presencia de riesgos naturales, como producto de la aplicación de fajas de resguardo a la infraestructura.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

- Incorporar la opinión de la comunidad a través de un proceso de participación ciudadana en todas las fases de diseño del Plan.
- Incorporar la opinión de las comunidades y habitantes indígenas a través de un proceso de participación ciudadana diferenciado, en todas las fases de diseño del Plan.
- Incorporar al diseño del Plan la dimensión ambiental aplicando el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Incorporar al diseño del Plan la opinión de los Organismos de la Administración del Estado en el marco del proceso de proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Identificar las necesidades de ampliación de las redes de agua potable y alcantarillado.
- Identificar y establecer la vialidad estructurante de los centros poblados y los anchos proyectados para sus vías.

2. SÍNTESIS DE OBJETIVOS DEL PLAN

2.1 IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO

2.1.1. Imagen Objetivo: Ciudad de Purranque

¿CÓMO SERÁ PURRANQUE EN EL AÑO 2040?

- Centro administrativo prestador de servicios y de equipamientos sus residentes, a Corte Alto, al área rural y toda el área de la Ruta 5 entre Osorno y Puerto Montt.
- Centro residencial que crece conservando la escala humana, manteniendo su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural.
- Núcleo empresarial e industrial relacionado con productos agropecuarios y servicios logísticos en torno a la Ruta 5, que ha resuelto los problemas de contaminación ambiental y sin efectos negativos sobre la vida urbana.
- Ciudad que conserva y promueve sus tradiciones culturales ancestrales e históricas (poblamiento indígena, colonización alemana, ferrocarril y asentamientos industriales, entre otras) poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales
- Ciudad que incentiva su rol relacionado a la actividad turística derivados de sus propios valores históricos y culturales, su vinculación con las áreas rurales, con el borde mar comunal (Bahía San Pedro), con el borde del lago Llanquihue (Puerto Octay y Frutillar) y que se complementa en circuitos turísticos con las demás comunas de su contexto, incluyendo el antiguo Camino Real, el acceso al lago Llanquihue y el borde costero comunal.
- Lugar que conserva sus atributos naturales (esteros, ríos, quebradas) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana..

2.1.2. Imagen Objetivo: Localidad de Corte Alto

¿CÓMO SERÁ CORTE ALTO EN EL AÑO 2040?

- Centro residencial y de prestador de servicios a nivel local y su área rural, que mantiene su condición de localidad dormitorio, con una gran cantidad de habitantes que trabaja fuera de la localidad (áreas rurales, Purranque, Osorno, Puerto Varas, Puerto Montt, entre otras localidades).
- Centro residencial complementario a Purranque, acogiendo la demanda de nuevas viviendas, mejorando sus equipamientos y servicios a la población y al área rural.
- Conserva su escala humana y la vida tranquila, mejorando sus espacios públicos y aumentando las áreas para deportes y recreación.
- Mantiene sus actividades empresariales y agroindustriales de pequeña y mediana escala que dan trabajo a sus residentes y su entorno rural.
- Regula su condición de lugar de paso de los flujos de carga forestal y agropecuaria proveniente del sector poniente de la comuna hacia la Ruta 5.
- Incentiva el desarrollo de conjuntos residenciales con buena accesibilidad, evitando la des-continuidad de calles interiores y pasajes, junto con una buena dotación de equipamientos y áreas verdes. .

2.2 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN

2.2.1. Objetivos de planificación.

Los objetivos de planificación tienen su génesis en la Imagen Objetivo, buscando señalar aquellos objetivos que son específicos al ámbito de acción de un instrumento de planificación territorial, que en este caso se relaciona con un Plan Regulador Comunal. Así, deben necesariamente estar ligados a lo que puede o no hacer este instrumento legal, dado que, son estos objetivos los que deben ser controlados en su coherencia con las medidas que finalmente adopta el Plan (zonificación, normas urbanísticas, etc.).

En resumen, la **Imagen Objetivo** corresponde a lo que se quiere lograr, mientras que el **Objetivo de Planificación** es lo que se quiere alcanzar en el ámbito de acción del Plan Regulador Comunal, lo que se traduce en **Medidas de Planificación**, que se refieren al cómo hace el Plan para alcanzar el objetivo de planificación (Ver siguiente esquema).



A continuación se presentan los componentes de la Imagen Objetivo y su relación con los Objetivos y Medidas de Planificación en el caso de Purranque y Corte Alto:

A. Ciudad de Purranque

Nº	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
1	Centro administrativo prestador de servicios y de equipamientos a sus residentes, a Corte Alto, al área rural y toda el área de la Ruta 5 entre Osorno y Puerto Montt.	Facilitar la localización de todo tipo de equipamientos y servicios	Estableciendo zonas específicas con usos del suelo y normas urbanísticas para favorecer la construcción de equipamientos y servicios
2	Centro residencial que crece conservando la escala humana, manteniendo su vida tranquila y caminable, en armonía y relación sustentable con su entorno natural.	Modificar las normas del PRC vigente para facilitar nuevos proyectos de vivienda	Estableciendo normas urbanísticas que facilitan la construcción de nuevas viviendas
		Considerar un crecimiento moderado del Límite Urbano con la finalidad de no ocupar en exceso tierras de buena calidad agrícola	Definiendo la ampliación moderada del límite urbano
		Mantener las condiciones urbanas de su centro urbano, buscando un desarrollo armónico de las nuevas construcciones respecto a las existentes, manteniendo principalmente las alturas de las construcciones controladas.	Definiendo una propuesta de zonificación de normas urbanísticas, que permitan generar una imagen urbana armónica con la situación existente del centro de Purranque (alturas, subdivisión predial y otras normas de edificación).
		Evitar el paso de camiones por el área urbana consolidada	Definiendo un sistema vial de paso sin efectos negativos sobre el área urbana
		Mejorar la conectividad interna y entre los dos lados de la Ruta 5 y	Definiendo un sistema vial que conecte los sectores separados

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

Nº	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
		de los dos lados del ferrocarril	
		Evitar la intervención y ocupación de los cursos de agua y sus áreas aledañas	Definiendo uso de área verde o espacio público en las áreas a proteger
		Evitar la ocupación de áreas expuestas a riesgos naturales	Definiendo criterios para la establecer usos y normas urbanísticas en áreas de riesgo
		Incorporar nuevos actores al mercado del suelo urbano	Definiendo el límite urbano de manera tal que incorpore más propietarios al área urbana
3	Núcleo empresarial e industrial relacionado con productos agropecuarios y servicios logísticos en torno a la Ruta 5 que ha resuelto los problemas de contaminación ambiental y sin efectos negativos sobre la vida urbana	Crear zonas aledañas a la Ruta 5 que faciliten nuevos proyectos empresariales de comercio, servicios e industrias inofensivas	Estableciendo zonas con normas urbanísticas que facilitan la construcción de nuevos proyectos empresariales
		Consolidar las industrias del área urbana con usos inofensivos	Prohibiendo el uso de actividades productivas molestas y peligrosas al interior del área urbana
		Incentivar la reconversión desde el uso industrial a usos de equipamiento de las zonas industriales internas	Estableciendo usos de equipamiento y uso productivo inofensivo en todas las zonas el uso de actividades productivas dentro del área urbana
		Incorporar nuevas vías para el paso de camiones por el área urbana	Definiendo un sistema vial para vehículos de carga que no tenga efectos negativos sobre la vida urbana
4	Ciudad que conserva y promueve sus tradiciones culturales ancestrales e históricas (poblamiento indígena, colonización alemana, ferrocarril y asentamientos industriales, entre otras) poniendo en valor sus edificaciones y sus actividades culturales	Promover la consolidación de un barrio que conserve la identidad urbano – arquitectónica (alturas, morfología, materiales) de las edificaciones tradicionales del tiempo de la colonización alemana	Definiendo barrios con normas urbanísticas que conserven la morfología urbana de las edificaciones con valor histórico
		Evitar la destrucción y/o transformación de las edificaciones con valor histórico y/o valor urbano – arquitectónico que forman parte de la tradición de Purranque	Estableciendo Inmuebles de Conservación Histórica
		Mantener las condiciones urbanas de su centro urbano, buscando un desarrollo armónico de las nuevas construcciones respecto a las existentes, manteniendo principalmente las alturas de las construcciones controladas.	Definir una propuesta de zonificación de normas urbanísticas, que permitan generar una imagen urbana armónica con la situación existente del centro de Purranque (alturas, subdivisión predial y otras normas de edificación).
5	Ciudad que incentiva su rol relacionado a la actividad turística derivados de sus propios valores históricos y culturales, su vinculación con las áreas rurales, con el borde mar comunal (Bahía San Pedro), con el borde del lago Llanquihue (Puerto Octay y Frutillar) y que se complementa en circuitos turísticos con las demás comunas de su contexto, incluyendo el antiguo Camino Real, el acceso al lago Llanquihue y el borde costero comunal.	Facilitar la localización de alojamientos, equipamientos y servicios al turista	Estableciendo zonas con normas urbanísticas que favorezcan nuevos proyectos de alojamiento, equipamientos y servicios al turista
		Promover la consolidación de un circuito cultural y gastronómico al interior de Purranque que sea de interés al turista y prolongue su estadía	Definiendo barrios con normas urbanísticas que conserven la morfología urbana de las edificaciones con valor histórico
6	Lugar que conserva sus atributos naturales (esteros, ríos, quebradas) impidiendo su contaminación, intervención y degradación, poniendo en valor su biodiversidad y sus paisajes,	Evitar la intervención y ocupación de los cursos naturales de agua y su entorno	Estableciendo zonas con uso de área verde o espacio público en torno a los cursos naturales de agua y su entorno
		Permitir el acceso público a los bordes de ríos esteros y quebradas como lugar de	Estableciendo zonas con uso de área verde o espacio público en torno a los cursos naturales de agua y su entorno

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

Nº	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
	manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.	recreación y esparcimiento	Estableciendo zonas con uso de área verde o espacio público en torno a los cursos naturales de agua y su entorno
		Evitar la modificación del paisaje con intervenciones de esteros, ríos y quebradas	

Fuente: Elaboración propia.

B. Localidad de Corte Alto

Nº	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
1	Centro residencial y de prestador de servicios a nivel local y su área rural, que mantiene su condición de localidad dormitorio, con una gran cantidad de habitantes que trabaja fuera de la localidad (áreas rurales, Purranque, Osorno, Puerto Varas, Puerto Montt, entre otras localidades).	Propiciar la localización de equipamientos y servicios, en el contexto de la localidad de Corte Alto, junto con favorecer y potenciar la permanencia de los existentes.	Estableciendo zonas específicas con usos del suelo y normas urbanísticas en el resto de las zonas, para favorecer la construcción de equipamientos y servicios.
		Reconocer los accesos a la localidad (hacia Purranque y la Ruta 5 Sur), con el fin de favorecer la localización de actividades que permitan mantener el rol de centro residencial y de equipamientos de la localidad.	Establecer zonas específicas y normas de usos de suelo que permitan mantener los usos residenciales, además de favorecer el emplazamiento de nuevas edificaciones con este tipo de uso de suelo.
2	Centro residencial complementario a Purranque, acogiendo la demanda de nuevas viviendas, mejorando sus equipamientos y servicios a la población y al área rural.	Facilitar la localización de equipamientos, servicios.	Estableciendo zonas específicas y/o normas urbanísticas, que permitan favorecer la construcción de equipamientos y servicios.
		Favorecer el emplazamiento de nuevos conjuntos residenciales, debidamente equipados y conectados.	Estableciendo una propuesta de zonificación y de normas urbanísticas que favorezcan la localización de usos residenciales, junto con usos de equipamientos complementarios. Además de establecer una propuesta de vialidad estructurante que permitan su adecuada integración con el resto del área urbana y con las vías de acceso a la localidad.
		Proveer de suelo urbano para el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales.	Estableciendo dentro del área urbana propuesta nuevas zonas que permitan el desarrollo de conjuntos residenciales, con normas urbanísticas que favorezcan su localización (densidad y subdivisión predial).
3	Conserva su escala humana y la vida tranquila, mejorando sus espacios públicos y aumentando las áreas para deportes y recreación.	Mantener las condiciones urbanas de la localidad, en complemento y en forma armónica con el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales, equipamientos y actividades productivas (existentes en la localidad)	Definiendo una propuesta de zonificación de normas urbanísticas, que permitan generar una imagen urbana armónica con la situación existente de la localidad (alturas, subdivisión predial y otras normas de edificación).
		Consolidar los bordes urbanos de la localidad hacia la Línea del Ferrocarril, con el desarrollo de áreas verdes y espacios públicos, que mejoren la imagen urbana de la localidad.	Estableciendo dentro de la propuesta de zonificación, sectores orientados a usos de áreas verdes y espacios públicos, en los bordes hacia la línea del ferrocarril.
		Facilitar la implementación de áreas de equipamientos deportivos para la comunidad.	Definiendo dentro de la propuesta de zonificación zonas de equipamientos y/o normas urbanísticas que admitan usos de este tipo.
4	Mantiene sus actividades empresariales y agroindustriales de pequeña y mediana escala que dan trabajo a sus residentes y su	Mantiene las áreas que presentan actividades empresariales, ligado al desarrollo de actividades productivas.	Definiendo una zona de usos mixtos de equipamientos y actividades productivas en los terrenos que ocupan este tipo de actividades dentro del área urbana.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

Nº	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
	entorno rural	Generar condiciones que permitan diversificar las funciones de los terrenos destinados en la actualidad al desarrollo industrial, con el fin de admitir otros usos para su funcionamiento	Estableciendo dentro de la propuesta de zonificación, normas que admitan el desarrollo de equipamientos en las áreas orientadas al desarrollo de actividades productivas
		Establecer áreas de separación entre las áreas empresariales-industriales y las áreas residenciales, para evitar su interacción directa.	Definiendo usos de área verde o espacio público entre los sectores de actividades productivas y áreas residenciales
5	Regula su condición de lugar de paso de los flujos de carga forestal y agropecuaria proveniente del sector poniente de la comuna hacia la Ruta 5.	Evitar el paso de camiones por el área urbana consolidada, generando alternativas de paso a través del área urbana propuesta.	Definiendo un sistema de vialidad estructurante de paso a circulaciones que minimicen los efectos negativos sobre las áreas consolidadas de la localidad.
		Generar nuevos cruces viales a través de la línea del ferrocarril, especialmente con la vinculación de las calles Arturo Prat y O'Higgins	Apertura de nuevas vías en los terrenos aledaños a la línea del ferrocarril, que permitan dar continuidad a las nuevas vías.
6	Incentiva el desarrollo de conjuntos residenciales con buena accesibilidad, evitando la discontinuidad de calles interiores y pasajes, junto con una buena dotación de equipamientos y áreas verdes.	Mejorar la conectividad entre los conjuntos residenciales existentes y los que se emplacen en las áreas de expansión urbana, en relación al resto de la localidad, especialmente respecto a las áreas centrales y sus vías de acceso	Definiendo un sistema de vialidad que integre la totalidad del área urbana propuesta.
		Mejorar el acceso de la población a equipamientos y áreas verdes	Definiendo dentro de la propuesta de zonificación y de normas urbanísticas que permitan usos de equipamientos y áreas verdes

Fuente: Elaboración propia.

2.2.2. Síntesis de cambios esperados a partir de la Imagen Objetivo.

A. Ciudad de Purranque

Elemento / Componente	Cambios esperados
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.	<ul style="list-style-type: none"> - Nueva área urbana que permita acoger el crecimiento urbano de Purranque, generando barrios residenciales debidamente conectados con el resto de la ciudad y sus accesos. - Un nuevo frente urbano de la ciudad hacia la Ruta 5 Sur, revirtiendo la imagen de sitios eriazos que presenta en la actualidad, orientado al desarrollo de grandes equipamientos y actividades productivas. - Una estructura vial completa, que permita la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la ciudad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas y regionales.
2. Centros y Subcentros	<ul style="list-style-type: none"> - Mantener el rol de cabecera comunal de la ciudad de Purranque, potenciando su centro actual, como prestadora de servicios y comercio, además de mantener el desarrollo residencial de sus áreas aledañas. - Presencia de nuevos subcentros complementarios al centros actual de la ciudad, relacionados especialmente con los nuevos barrios residenciales y los corredores de acceso a Purranque, que permitan mejorar el acceso de las personas a equipamientos y servicios.
3. Conectividad y accesibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Una estructura vial completa, que permite la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la ciudad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas y regionales. - Implementación de vías alternativas que permitan atravesar la ciudad sin necesidad de hacerlo por el centro de la ciudad, especialmente para el transporte de camiones, con el fin de acceder a la Ruta 5 Sur. - Incremento de las vías que atraviesan la Ruta 5 Sur, con el fin de generar una mayor

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

Elemento / Componente	Cambios esperados
	<ul style="list-style-type: none"> - integración con el sector de Carrasco-Dollinco. - Caleteras de la ruta implementadas y conectadas a la red vial de la ciudad. - Aumento de los cruces a través de la línea del Ferrocarril, integrando ambos costados de la ciudad de Purranque.
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre elementos naturales, plazas y parques. Con este modo generar un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios. - Mayor cantidad de atravesos sobre la Ruta 5 Sur y la línea del ferrocarril, ya sea viales o peatonales, para la integración de la ciudad.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	
5.1 Residencial	<ul style="list-style-type: none"> - Barrios residenciales debidamente conectados con el resto de la ciudad y sus accesos. - Sectores residenciales con accesos a equipamientos básicos y a espacios públicos y áreas verdes. - Disponibilidad de suelo urbano, que ha permitido el crecimiento de la ciudad y, especialmente, el acceso de la comunidad de viviendas.
5.2 Equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> - Centro de la ciudad que mantiene su rol de prestadora de equipamientos comerciales y de servicios, además de la presencia de subcentros complementarios asociados a los barrios residenciales en los extremos del área urbana. - Sectores residenciales con acceso a equipamientos básicos y a espacios públicos y áreas verdes. - Frente urbano de la ciudad hacia la Ruta 5 Sur, orientado a la instalación de grandes equipamientos y actividades productivas.
5.3 Actividades productivas e infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenimiento de las principales áreas industriales presentes en el área urbana, concentradas en sectores específicos, debidamente separadas de las áreas residenciales. - Frente urbano de la ciudad hacia la Ruta 5 Sur, orientado a la instalación de grandes equipamientos y actividades productivas.
5.4. Áreas verdes y espacios públicos	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre elementos naturales, plazas y parques. Generando un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios. - Un sistema de espacios públicos que presenta avenidas importantes respecto a sus anchos, como espacios significativos de la ciudad.
6. Elementos de valor natural y cultural	<ul style="list-style-type: none"> - Elementos de valor natural integrados al sistema de espacios públicos y áreas verdes de la ciudad. - Se preserva la imagen urbana del centro de la ciudad, el cual se ha potenciado con el desarrollo de nuevos proyectos en espacio público, además de nuevas construcciones que respetan su estructura arquitectónica. - Se mantienen las construcciones de valor patrimonial presentes en la ciudad, junto con formar parte relevante del desarrollo de la misma.

Fuente: Elaboración propia.

B. Localidad de Corte Alto.

Elemento / Componente	Cambios esperados
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.	<ul style="list-style-type: none"> - El área urbana ha permitido acoger el crecimiento urbano de Corte Alto, generando barrios residenciales debidamente conectados. - Una estructura vial completa, que permita la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la localidad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas y regionales.
2. Centros y Subcentros	<ul style="list-style-type: none"> - Centros urbanos consolidados en Arturo Prat y O'Higgins, integrando el sector en torno a la Estación de Corte Alto. - Corte Alto ha consolidado su prestadora de servicios y comercio a nivel local
3. Conectividad y accesibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Corte Alto presenta una estructura vial consolidada, que permite la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la localidad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas y regionales. - Presencia de cruces consolidados a través de la línea del Ferrocarril, integrando ambos costados del área urbana de Corte Alto.
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre las plazas y parques. Con este modo generar un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios. - Mayor cantidad de atravesos sobre la línea del ferrocarril, ya sea vehiculares o

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

Elemento / Componente	Cambios esperados
	peatonales.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	
5.1 Residencial	<ul style="list-style-type: none"> - Barrios residenciales debidamente conectados con el resto del área urbana y sus accesos principales. - Sectores residenciales con accesos a equipamientos básicos, espacios públicos y áreas verdes.
5.2 Equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> - Centros urbanos consolidados en Arturo Prat y O'Higgins, integrando el sector entorno a la Estación de Corte Alto. - Mantener el rol de prestadora de servicios y comercio a nivel local. - Sectores residenciales con acceso a equipamientos básicos y a espacios públicos y áreas verdes.
5.3 Actividades productivas e infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenimiento de las principales áreas industriales presentes en el área urbana, concentradas en sectores específicos, en el acceso oriente (desde la Ruta 5 Sur) y el sector de la Estación (Pedro Aguirre Cerda), debidamente separadas de las áreas residenciales. - Se mantiene el funcionamiento del Aeródromo de Corte Alto, estableciendo en las áreas aledañas zonas con baja intensidad de utilización del suelo, para evitar afectar su funcionamiento.
5.4. Areas verdes y espacios públicos	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre plazas y parques. Con este modo generar un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios. - Incorporación al sistema de espacios públicos y áreas verdes del sector relacionado con la Estación Corte Alto.
6. Elementos de valor natural y cultural	<ul style="list-style-type: none"> - Construcciones de valor patrimonial presentes en la ciudad se mantienen y forman parte relevante del desarrollo de la misma.

Fuente: Elaboración propia.

2.3 ESQUEMA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: ALTERNATIVA SINTESIS

La definición de la Alternativa Síntesis de Estructuración corresponde a la última fase del proceso de formulación de los objetivos del Plan (aplicación de los componentes de la Imagen Objetivo y sus Objetivos de Planificación) a ser abordado por el Plan Regulador Comunal.

La alternativa síntesis toma los objetivos del Plan definidos como parte de la formulación de la imagen objetivo, además de avanzar en la definición de la estructura de zonificación y de conectividad vial, que sirve de base para la propuesta del nuevo Plan Regulador. En este sentido, corresponde al esquema final de estructuración del territorio, que es tomando como base del proceso de formulación del nuevo Plan, siendo incorporado en la definición de sus componentes normativos (zonificación, vialidad estructurante y normas urbanísticas, entre otros), los que quedan contenidos en su respectiva Ordenanza y Planos.

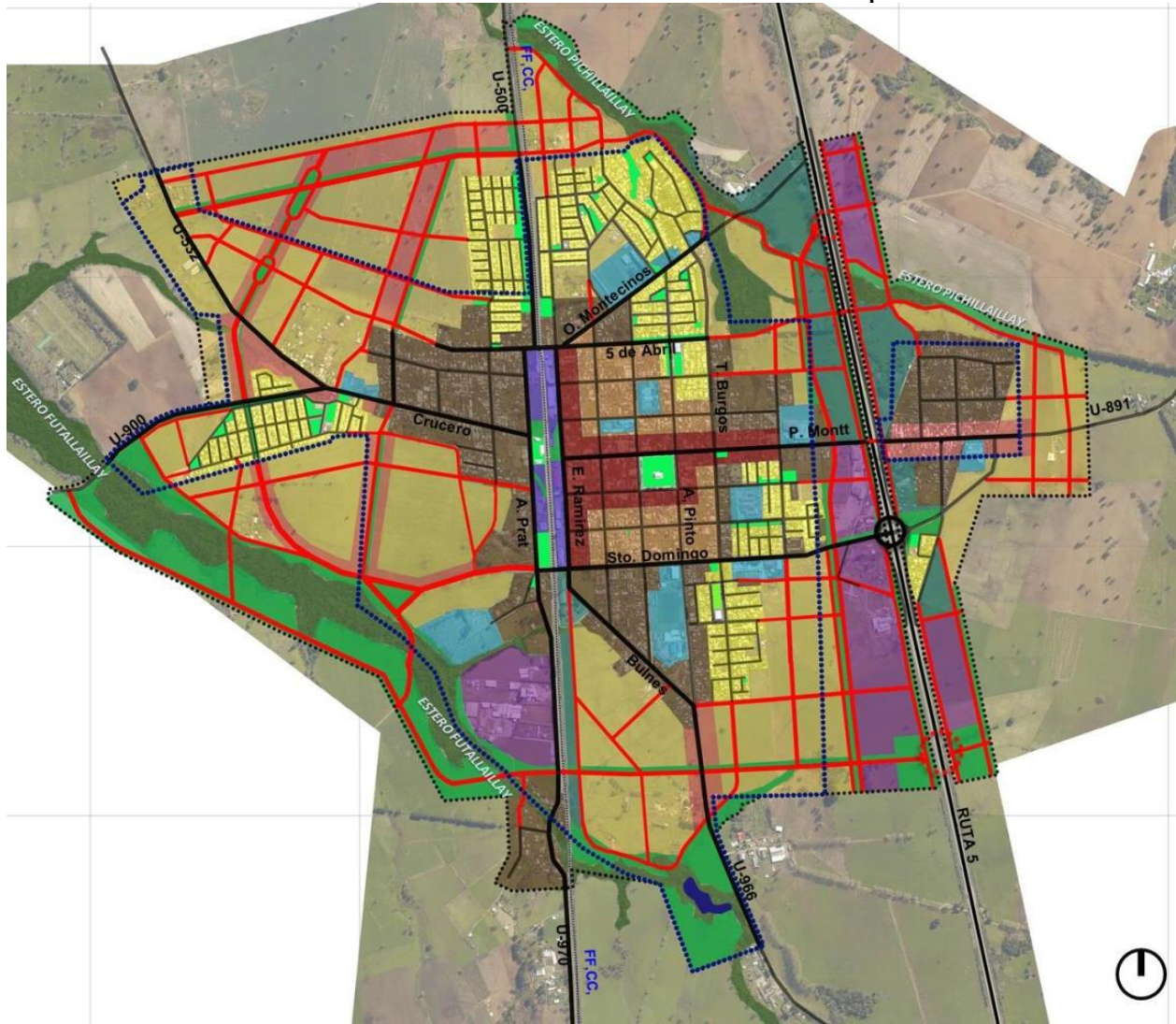
2.3.1. Alternativa Síntesis de Purranque

En el caso de la ciudad de Purranque la Alternativa Síntesis de Estructuración Urbana define una nueva área urbana con una superficie total de 708,8 Ha, que representa un incremento respecto al área urbana vigente (431,5 Ha) de 277,3 Ha, equivalente a un aumento de un 64,3%.

Dentro del área urbana propuesta se definen cinco tipos de zonas, de acuerdo a sus principales características de usos de suelo y orientaciones de planificación: Zonas Mixtas, Zonas Mixtas de Expansión y Reconversión, Zonas Residenciales y de Expansión, Areas Verdes y Otros (equipamientos). En la siguiente figura y cuadro se presenta una caracterización general de las zonas propuestas:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

FIGURA 2-1. Alternativa Síntesis Área Urbana de Purranque



ZONAS MIXTAS

- Mixto Comercial y de Servicios Centro de Purranque
- Mixto Subcentro
- Mixto Residencial y de Equipamiento Centro de Purranque
- Mixto Residencial y de Equipamiento

ZONAS MIXTAS DE EXPANSIÓN Y RECONVERSIÓN

- Mixto Equipamiento y Act. Productivas Inofensivas
- Mixto Act. Productivas Industrial y Equipamientos
- Mixto Equipamientos, Reconversión Sector Estación

ZONAS RESIDENCIALES Y DE EXPANSIÓN

- Loteos residenciales Existentes
- Preferentemente Residencial Áreas de Expansión Urbana

ÁREAS VERDES

- Plazas existentes
- Áreas verdes propuestas
- Áreas de Cauces de Esteros

OTROS

- Principales equipamientos existentes (Educación, Deporte y Salud)

AREA URBANA

- Área Urbana Vigente
- Área de Expansión Urbana

CONECTIVIDAD

- Trama Vial Existente
- Trama Vial Propyectada
- Nodo Vial de acceso (Existente) Ruta 5 Sur
- Nodo Vial de acceso (Propuesto) Ruta 5 Sur

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

CUADRO Nº 2-1: Caracterización General de las zonas de la Alternativa Síntesis Purranque

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general
Zonas Mixtas	Mixta comercial y de Servicios, Centro de Purranque	<ul style="list-style-type: none"> - Sector central de la ciudad, a lo largo de las calles Pedro Montt y 21 de Mayo. - Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes, manteniendo las alturas de edificación y construcciones de tipo continuas.
	Mixta de Subcentros	<ul style="list-style-type: none"> - Como complemento al centro de la ciudad, se define zonas mixtas de subcentros, localizados en los extremos de la nueva área urbana. - Estos subcentros se establecen en los sectores de Carrasco y de La Colmena, además de los extremos norte y sur, asociados a los corredores viales propuestos (anillos de circunvalación norte y sur) - Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Normas de edificación homologables a las presentes en las áreas residenciales, pero con una mayor intensidad de utilización de suelo, en cuanto a las alturas de edificación.
	Mixta Residencial y de Equipamientos, Centro de Purranque	<ul style="list-style-type: none"> - En las manzanas que constituyen el centro de la ciudad, entre las calles 5 de Abril, Tomas Burgos, Santo Domingo y Eleuterio Ramírez. - Usos mixtos de equipamientos y residenciales, principalmente. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes, pero propiciando una mayor densidad para favorecer la ocupación del área central de la ciudad para usos residenciales.
	Mixta Residencial y de Equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Se establece este tipo de zona mixta en el resto del territorio del área consolidada de la ciudad, en los bordes del área central. - Usos mixtos de equipamientos y residenciales, principalmente. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes. pero propiciando una mayor intensidad de utilización del suelo para favorecer la ocupación de estos sectores para usos residenciales.
Zonas Mixtas de Expansión y Reconversión	Mixta de equipamientos y actividades productivas inofensivas	<ul style="list-style-type: none"> - En el área comprendida entre la ciudad de Purranque y la Ruta 5 Sur, al norte de Pedro Montt, hasta el límite urbano norte propuesto. También se establece esta zona al oriente de la Ruta 5, frente al sector de Carrasco. - Usos mixtos entre equipamientos (de gran tamaño) y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento). Se restringe o prohíbe el desarrollo de usos residenciales. - Normas de edificación orientadas al desarrollo de grandes construcciones, que permitan ocupar el frente urbano de la ciudad, con servicios hacia la ruta. A la vez, actúe como franja de transición entre el área consolidada de la ciudad y la ruta.
	Mixta de actividades productivas, industrial y equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> - En el área comprendida entre la ciudad de Purranque y la Ruta 5 Sur, al sur de Pedro Montt hasta el límite urbano sur propuesto, junto con el sector sur poniente del área urbana (ruta U-970, camino a Corte Alto, continuación de Arturo Prat). - Reconocimiento de sectores industriales existentes, junto con proveer áreas para su expansión y consolidación. - Usos mixtos actividades productivas industriales (inofensivas y molestas) y equipamientos (de gran tamaño). Se prohíbe el desarrollo de usos residenciales. - Normas de edificación orientadas al desarrollo de grandes construcciones.
	Mixta de equipamientos, reconversión del Sector Estación	<ul style="list-style-type: none"> - Manzana de la Estación de Purranque, entre Eleuterio Ramírez, Santo Domingo, Arturo Prat y 5 de Abril. - Se persigue propiciar la reconversión de las actividades presentes en el sector (talleres y almacenamiento), hacia usos de equipamientos, como complemento del centro de la ciudad. Esto último asociado al mejoramiento del espacio público. Conformando de esta manera una nueva centralidad para la ciudad. - Usos de equipamientos (de gran tamaño). Se restringe o prohíbe el desarrollo de usos residenciales y de actividades productivas. Los equipamientos orientados a comercio y servicios. - Se complementa este sector con áreas verdes y espacios públicos, que sirvan de base para la extensión del centro de Purranque hacia el poniente. - Normas de edificación orientada al desarrollo de grandes construcciones, pero que sean compatibles con el centro de la ciudad. Definición de alturas

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general
		máximas que sean concordante con su contexto urbano.
Zonas residenciales y de expansión	Loteos residenciales existentes	<ul style="list-style-type: none"> - Se reconocen los loteos residenciales existentes. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación homologables a las existentes.
	Preferentemente residencial (áreas de expansión urbana)	<ul style="list-style-type: none"> - Áreas de expansión de las zonas consolidadas de la ciudad, hacia el poniente, norte y sur, además del sector de Carrasco. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación compatibles con el desarrollo de usos residenciales, con alturas controladas.
Áreas verdes	Plazas existentes	- Reconocimiento de plazas existentes.
	Áreas verdes propuestas	- Áreas verdes propuestas, incluyendo sectores relacionados con cauces.
	Áreas de cauces de esteros	- Áreas verdes propuestas asociadas a cauces incorporados dentro del área urbana.
Otros	Principales equipamientos	- Reconocimiento de los principales equipamientos presentes en el área urbana (educacional, salud y deportivo).

Fuente: Elaboración propia.

2.3.2. Alternativa Síntesis de Corte Alto

La Alternativa Síntesis de Corte Alto que precisa el límite urbano, vialidad estructurante y zonificación establecidas por el Plan Regulador Comunal de Purranque de 1967. Esta Síntesis define una nueva área urbana para la localidad con una superficie total de 237,6 Ha, con un incremento del área urbana vigente (228,9 Ha) que alcanza a 8,8 Ha, que equivale a una variación de 3,8%.

En el interior del área urbana propuesta se establecen 4 tipos de zonas, definidas de acuerdo a sus principales características de usos de suelo y orientaciones de planificación. En la siguiente figura y cuadro se presenta una caracterización general de las zonas propuestas:

CUADRO N° 2-2: Caracterización General de las zonas de la Alternativa Síntesis Corte Alto

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general
Zonas Mixtas	Mixto Residencial y de Equipamiento (Área Consolidada)	<ul style="list-style-type: none"> - Esta zona reconoce el área consolidada actual de la localidad, emplazada en los extremos nor-oriente y sur-poniente de su área urbana. - Usos mixtos residenciales y de equipamientos, principalmente. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes.
	Mixto Residencial y de Equipamiento (Área de Expansión)	<ul style="list-style-type: none"> - Se plantea una nueva zona mixta que persigue orientar la expansión del sector consolidado de la localidad, hacia el nor-oriente, oriente y poniente, incluyendo parte de la manzana central de Corte Alto, relacionada con la Estación del mismo nombre. - Usos mixtos residenciales y de equipamientos, principalmente. - Normas de edificación homologables a las condiciones establecidas en la zona mixta del área consolidada.
	Mixto de equipamientos y actividades productivas inofensivas	<ul style="list-style-type: none"> - Esta zona es definida al sur del Aeródromo de Corte Alto, generando una zona de equipamientos y actividades productivas que actúa de transición entre las áreas residenciales y el aeródromo. - Usos mixtos entre equipamientos y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento). Se prohíbe el desarrollo de usos residenciales. - Normas de edificación que establecen una baja ocupación del suelo por la presencia del aeródromo.
	Mixto de actividades productivas industrial y equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> - En el sector poniente de la calle Pedro Aguirre Cerda y en el acceso de la localidad desde la Ruta 5 (Arturo Prat). - Reconocimiento de sectores industriales existentes, junto con proveer áreas para su expansión y consolidación. - Usos mixtos actividades productivas industriales (inofensivas y molestas) y equipamientos. Se prohíbe el desarrollo de usos residenciales.

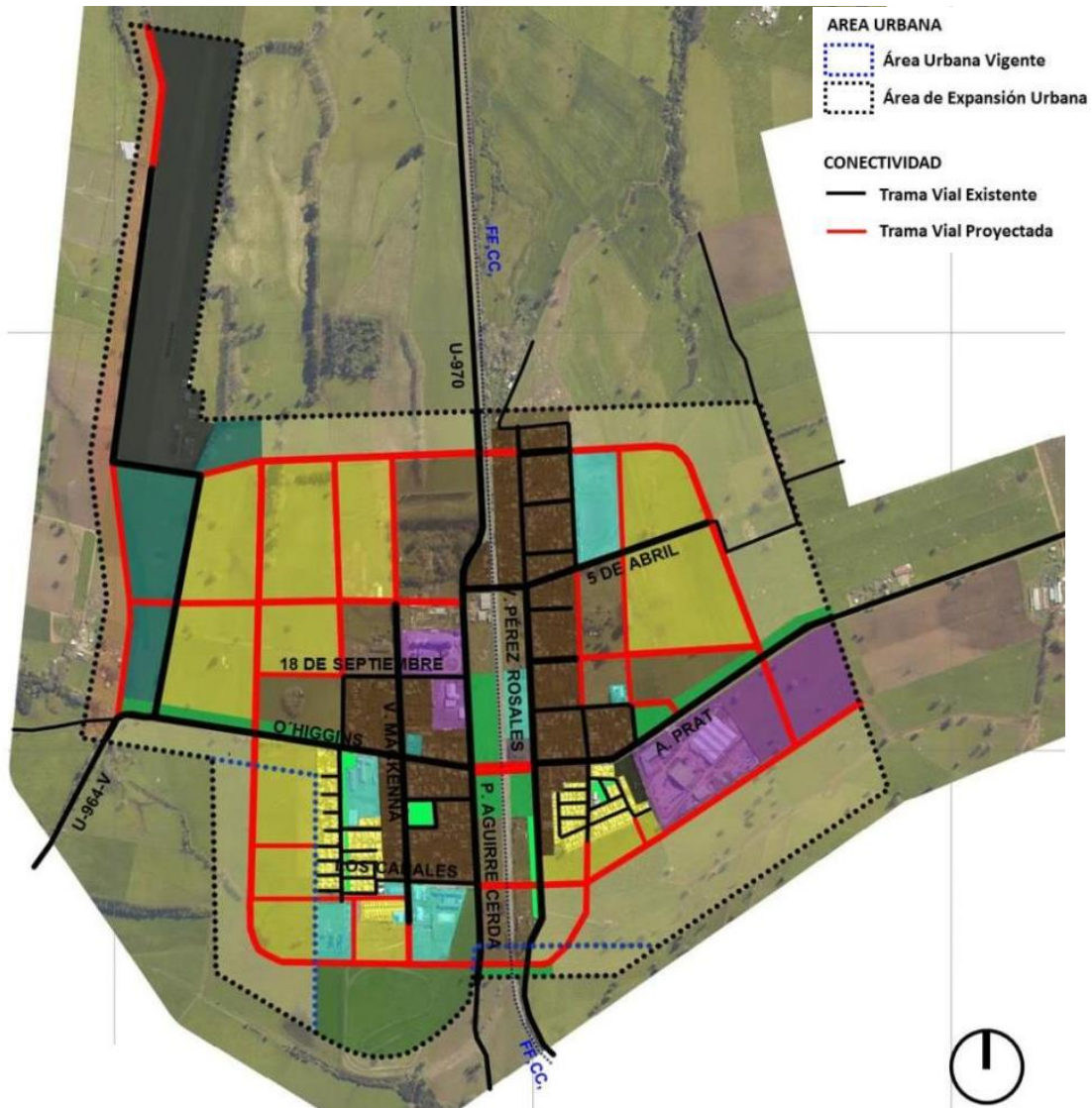
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general
	Mixta de equipamientos y actividades productivas inofensivas Sector del Aeródromo	<ul style="list-style-type: none"> - Normas de edificación orientadas al desarrollo de grandes construcciones, de las características de las existentes. - Esta zona se establece en el costado poniente del emplazamiento del Aeródromo de Corte Alto. - Usos mixtos entre equipamientos y actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento). Se prohíbe el desarrollo de usos residenciales. - Normas de edificación orientadas a una baja intensidad en la utilización del suelo y altura controlada para evitar influir en el funcionamiento del Aeródromo. A diferencia que la zona anterior se persigue fijar una subdivisión predial no menor a 2.500 m² o superior.
Zonas residenciales y de expansión	Loteos residenciales existentes	<ul style="list-style-type: none"> - Se reconocen los loteos residenciales existentes. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación homologables a las existentes.
	Preferentemente residencial, áreas de expansión urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Áreas de expansión de las zonas residenciales, incluyendo el área de expansión urbana planteada al sur-poniente de la localidad. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación compatibles con el desarrollo de usos residenciales.
	Preferentemente residencial, baja densidad (áreas de transición con el área rural)	<ul style="list-style-type: none"> - Áreas de expansión urbana planteadas en los borde del área urbana. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación compatibles con el desarrollo de usos residenciales. pero con una baja intensidad de utilización del suelo y densidades.
Áreas verdes	Plazas existentes	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de plazas existentes.
	Áreas verdes propuestas	<ul style="list-style-type: none"> - Áreas verdes propuestas en el sector de la Estación y asociadas a los accesos de la localidad (O'Higgins y Arturo Prat). - Constituir una nueva área verde asociada a la Estación de Corte Alto, que se proyecte como el nuevo centro de la localidad.
	Áreas verdes Parque	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del terreno municipal emplazado al sur de la localidad, como un nuevo Parque Urbano, manteniendo la condición propuesta por el Plan Regulador Comunal de 1967.
Otros	Principales equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento de los principales equipamientos presentes en el área urbana (educacional, salud y deportivo).
	Aeródromo Corte Alto	<ul style="list-style-type: none"> - Reconocimiento del terreno del Aeródromo de Corte Alto, como una zona de Infraestructura de Transporte.

Fuente: Elaboración Propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

FIGURA 2-2. Alternativa Síntesis Área Urbana de Corte Alto



ZONAS MIXTAS

- Mixto Residencial y de Equipamientos (Área Consolidada)
- Mixto Residencial y de Equipamientos (Área de Expansión)
- Mixto Equipamiento y Act. Productivas Inofensivas
- Mixto Act. Productivas Industrial y Equipamientos
- Mixto Equipamiento y Act. Productivas Inofensivas - Sector Aeródromo

ZONAS RESIDENCIALES Y DE EXPANSIÓN

- Loteos residenciales Existentes
- Preferentemente Residencial Áreas de Expansión Urbana
- Preferentemente Residencial Baja densidad (Áreas de Transición con el área rural)

ÁREAS VERDES

- Plazas existentes
- Áreas verdes propuestas
- Áreas verdes Parque

OTROS

- Principales equipamientos existentes (Educación, Deporte y Educación)
- Aeródromo Corte Alto

Fuente: Elaboración propia.

3. DESCRIPCIÓN DEL PLAN

3.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA.

a. Área Urbana Vigente:

El área urbana vigente establecida por el PRC de Purranque de 1967 y sus modificaciones, presenta una superficie total de 660,4 Ha, aproximadamente, la que se divide en tres polígonos. Los primeros dos incluyen a la ciudad de Purranque y el sector de Carrasco, mientras que el tercero incorpora a la localidad de Corte Alto.

En el caso de la ciudad de Purranque el área urbana es de 431,5 Ha equivalente al 65,3% del área urbana total de la comuna. Como se mencionó, esta área se divide en dos polígonos: ciudad de Purranque con 411,2 Ha y el sector de la población Carrasco (al oriente de la Ruta 5 Sur) con 20,3 Ha (Ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 3-1 Estimación de Área Urbana Vigente de acuerdo al Plan Regulador Comunal de Purranque 1967 y sus modificaciones.

AREA URBANA PURRANQUE		
POLIGONO	Sup. Ha	%
A. Purranque	411,2	62,3
B. Carrasco	20,3	3,1
Subtotal	431,5	65,3
AREA URBANA CORTE ALTO		
POLIGONO	Sup. Ha	%
C. Corte Alto	228,9	34,7
TOTAL	660,4	100,0

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

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

b. Resumen de la Propuesta de Límite Urbano de la Modificación PRC de Purranque:

En conjunto las dos áreas urbanas propuestas por el Plan alcanzan una superficie de 946,4 Ha, que representa un incremento respecto a las áreas vigentes de 286 Ha, que representa una variación respecto a la situación vigente de un 43,3% (Ver siguiente cuadro).

CUADRO N° 3-2: Proyecto de Modificación PRC de Purranque: Total de Área Urbana propuesta

Área Urbana	Área Urbana vigente (Ha)	%	Área Urbana Propuesta (Ha)	%	Incremento Área Urbana (Ha)	%
Purranque	431,5	65,3	708,8	74,9	277,3	96,9
Corte Alto	228,9	34,7	237,6	25,1	8,8	3,1
Total	660,4	100	946,4	100	286,0	100

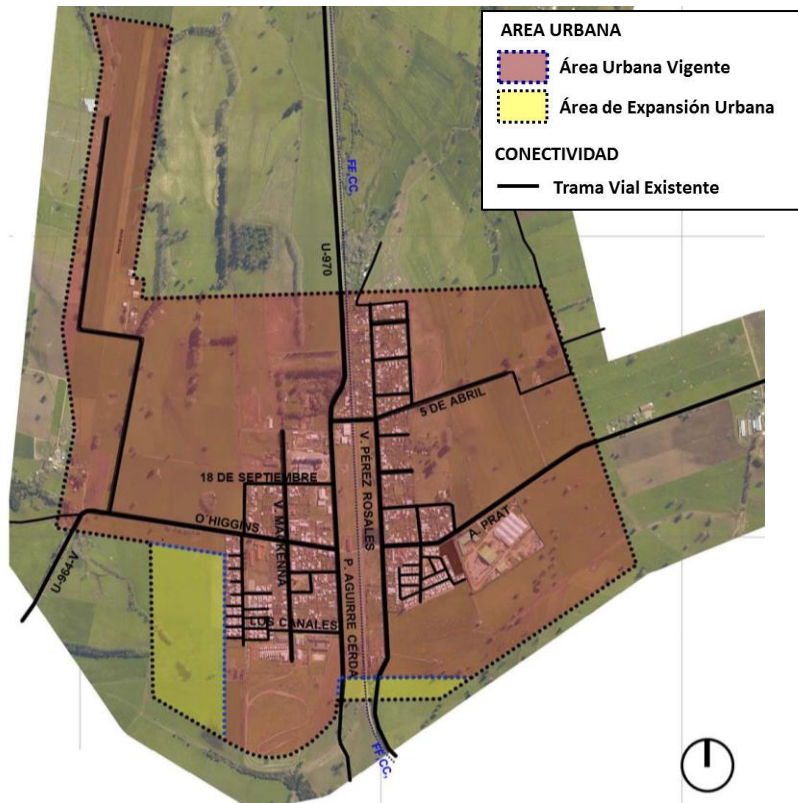
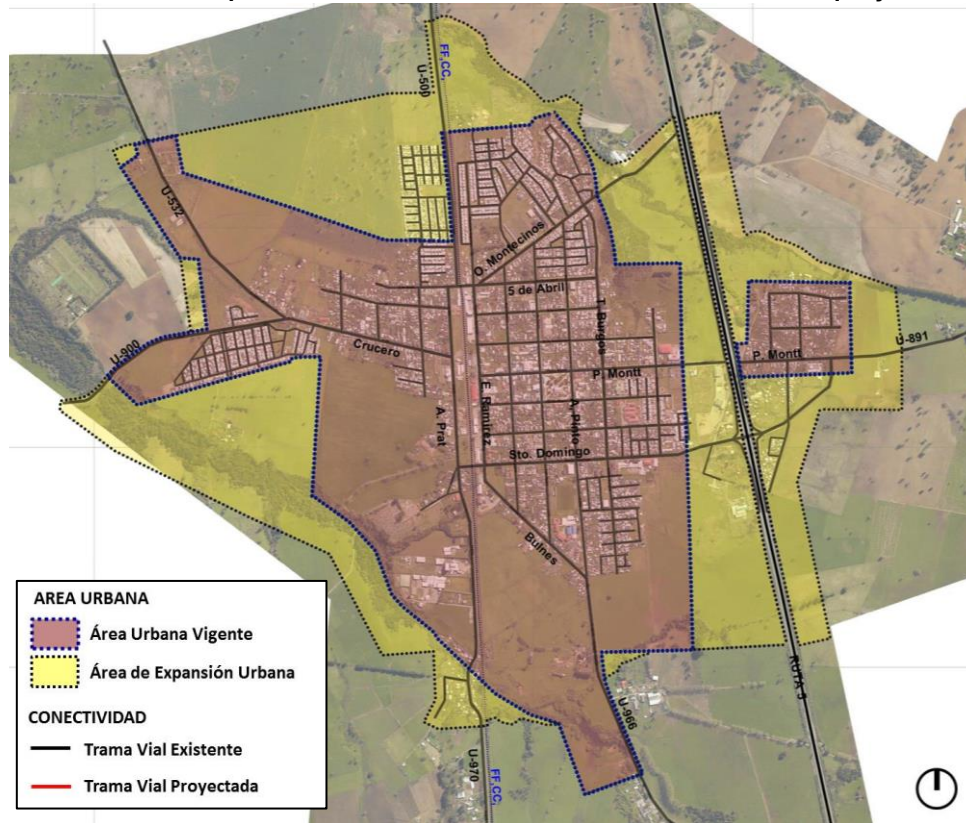
Fuente: Elaboración propia.

La nueva área urbana de la ciudad de Purranque establece un incremento de 277,3 Ha, alcanzando una superficie total de 708,8 Ha, equivalente al 74,9% del área urbana total. En el caso de Corte Alto el área urbana es ampliada en 8,8 Ha, llegando a 237,6 Ha, correspondiendo al 25,1% del área urbana total.

Del incremento del área urbana, la mayor superficie corresponde a Purranque con un 96,9% del total, seguido por Corte Alto con sólo un 3,1%.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

FIGURA N° 3-1: Propuesta de Extensión de las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto



Fuente: Elaboración propia

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

3.2 PROPUESTA DEL PROYECTO DEL PLAN

A continuación se realiza una descripción de la zonificación que son aplicados en la Modificación del Plan Regulador Comunal Purranque, tanto en su propuesta al interior del área urbana establecida en la ciudad del mismo nombre, así como, en el área urbana de la localidad de Corte Alto.

3.2.1. Descripción general de la zonificación.

En el total del área urbana propuesta, se establecen 21 categorías de zonas urbanizables (sin incluir subzonas), agrupadas de acuerdo a los usos de suelo predominante y su localización (zonas mixtas, residenciales, especiales, equipamientos, y de actividades productivas e infraestructura), junto con 4 zonas destinadas a plazas y parques (incluyendo las plazas existentes), 3 tipos de zonas no edificables, 2 áreas de riesgo y 14 Inmuebles de Conservación Histórica. Esta propuesta de zonificación se resume en las siguientes tablas:

a) Área Urbana (o Urbanizable):

Tipos de zona	Zonas
Zonas Mixtas	<ul style="list-style-type: none"> - ZM1. Zona Mixta 1 (centro de comercio y servicios) <ul style="list-style-type: none"> - ZM1A. Subzona Mixta 1A.(subcentro lineal) - ZM2. Zona Mixta 2 (centro fundacional de Purranque) - ZM3. Zona Mixta 3 (áreas mixtas consolidadas) - ZM4. Zona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión) <ul style="list-style-type: none"> - ZM4A. Subzona Mixta 4A.(áreas mixtas de expansión ejes viales) - ZM5. Zona Mixta 5 (equipamientos y servicios) - ZM6. Zona Mixta 6 (reconversión sector Estación) - ZM7. Zona Mixta 7 (centro de Corte Alto) <ul style="list-style-type: none"> - ZM7A. Subzona Mixta 7A (expansión centro de Corte Alto) - ZM8. Zona Mixta 8 (equipamientos y servicios Corte Alto) <ul style="list-style-type: none"> - ZM8A. Subzona Mixta 8A (equipamientos y servicios Corte Alto Borde Urbano)
Zonas Residenciales	<ul style="list-style-type: none"> - ZH1. Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes) - ZH2. Zona Residencial 2 (expansión residencial) - ZH3. Zona Residencial 3 (expansión residencial baja densidad) - ZH4. Zona Residencial 4 (expansión residencial Corte Alto) - ZH5. Zona Residencial 5 (expansión residencial Corte Alto, Borde Urbano)
Zonas especiales y de equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> - ZEQ1. Zona de Equipamientos 1 (cementerio). - ZEQ2. Zona de Equipamiento 2 - ZEQ3. Zona de Equipamiento 3 (equipamiento e infraestructura de transportes) - ZE1. Zona Especial Ferrocarril - ZE2. Zona Especial Aeródromo Corte Alto. - ZE3. Zona Especial de Infraestructura Eléctrica.
Zonas de actividades productivas e infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> - ZAP1. Zona de Actividades Productivas y Equipamientos (centro empresarial) - ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria

b) Parques y Plazas

Tipos de zona	Zonas
Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC)	<ul style="list-style-type: none"> - EP. Plazas y Parques Plazas y parques existentes (representado en los respectivos Planos de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Purranque), correspondientes a bienes nacionales de uso público de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.30 de la OGUC.
Terrenos destinados a Parques y Plazas	<ul style="list-style-type: none"> - ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos - ZPARQ. Terrenos destinados a Parque Comunal
Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la	<ul style="list-style-type: none"> - ZAV. Zona Uso Área Verde

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

Tipos de zona	Zonas
OGUC)	

Áreas restringidas al desarrollo urbano:

c) Áreas de Riesgos

Tipos de área	Zonas
Áreas inundables o potencialmente inundables	- AR1. Zonas inundables o potencialmente inundables.
Áreas propensas a remoción en masa de aluviones o rodados	- AR2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

d) Zonas No Edificables

Tipos de zona	Zonas
ZNE1	- Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles.
ZNE2	- Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos. Líneas de Alta Tensión
ZNE3	- Áreas en que se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones del Aeródromo Corte Alto

Áreas de Protección:

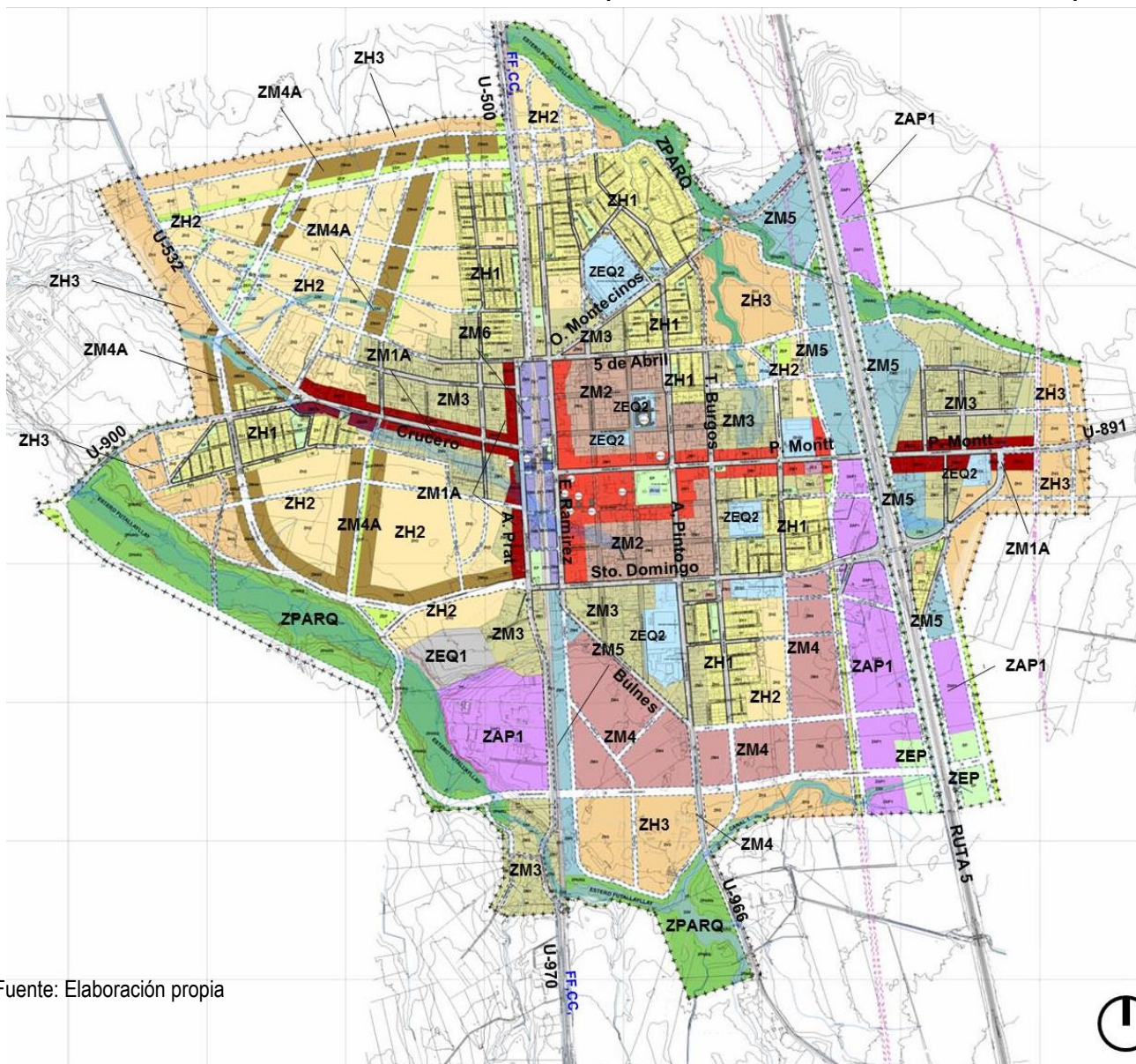
e) Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

ICH	- Inmueble de Conservación Histórica
-----	--------------------------------------

En las siguientes figuras se presentan las propuestas de zonificación en las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

FIGURA N° 3-2: Esquema de Zonificación Área Urbana de Purranque



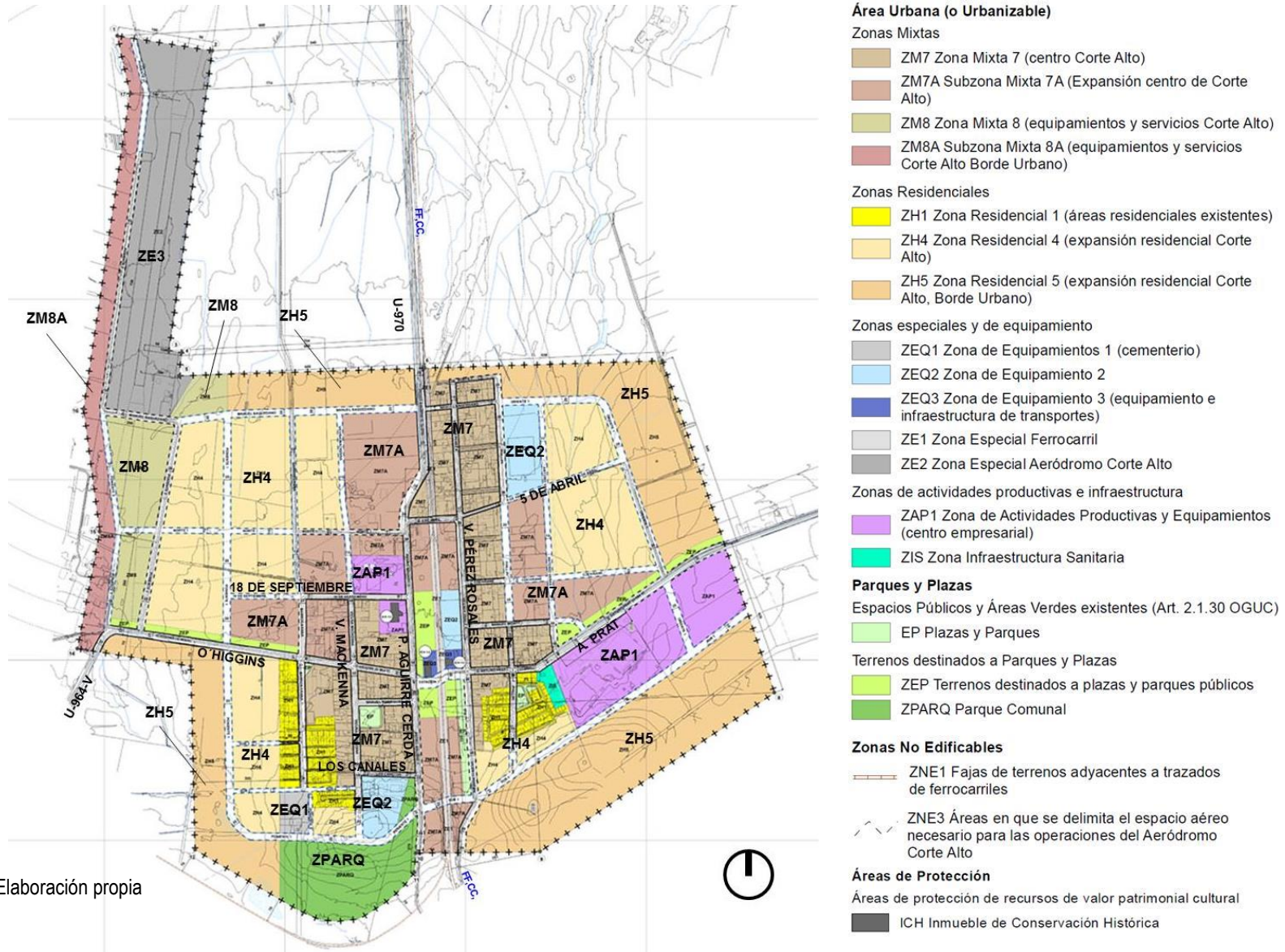
- Área Urbana (o Urbanizable)**
- Zonas Mixtas**
- ZM1 Zona Mixta 1 (centro de comercio y servicios)
 - ZM1A Subzona Mixta 1A (subcentro lineal)
 - ZM2 Zona Mixta 2 (centro fundacional de Purranque)
 - ZM3 Zona Mixta 3 (áreas mixtas consolidadas)
 - ZM4 Zona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión)
 - ZM4A Subzona Mixta 4A (áreas mixtas de expansión ejes viales)
 - ZM5 Zona Mixta 5 (equipamientos y servicios)
 - ZM6 Zona Mixta 6 (reconversión sector Estación)
- Zonas Residenciales**
- ZH1 Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes)
 - ZH2 Zona Residencial 2 (expansión residencial)
 - ZH3 Zona Residencial 3 (expansión residencial baja densidad)
- Zonas especiales y de equipamiento**
- ZEQ1 Zona de Equipamientos 1 (cementerio)
 - ZEQ2 Zona de Equipamiento 2
 - ZEQ3 Zona de Equipamiento 3 (equipamiento e infraestructura de transportes)
 - ZE1 Zona Especial Ferrocarril
 - ZE3 Zona Especial de Infraestructura Eléctrica
- Zonas de actividades productivas e infraestructura**
- ZAP1 Zona de Actividades Productivas y Equipamientos (centro empresarial)
- Parques y Plazas**
- Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Art. 2.1.30 OGUC)
 - EP Plazas y Parques
 - Terrenos destinados a Parques y Plazas
 - ZEP Terrenos destinados a plazas y parques públicos
 - ZPARQ Parque Comunal
- Zonas de área verdes (Art.2.1.31 OGUC)**
- ZAV Zona Uso Área verde
- Áreas restringidas al desarrollo urbano:**
- Áreas de Riesgos**
- AR1 Zonas Inundables o potencialmente inundables.
 - AR2 Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
- Zonas No Edificables**
- ZNE1 Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles
 - ZNE2 Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos.
- Áreas de Protección**
- Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural
 - ICH Inmueble de Conservación Histórica

Fuente: Elaboración propia



PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

FIGURA N° 3-3: Esquema de Zonificación Área Urbana de Corte Alto



Fuente: Elaboración propia

3.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTO NORMATIVOS

3.3.1. Zonas Urbanas o Urbanizables.

3.3.1.1. Zonas Mixtas

Las zonas mixtas corresponden, en términos generales, a las áreas establecidas por un Plan Regulador Comunal, que buscan reconocer o proponer sectores que alberguen una mayor diversidad e intensidad de tipos de usos de suelo, en complemento a las áreas de predominio residencial. Por lo anterior, se trata de establecer condiciones que admitan el complemento de actividades en un territorio determinado, con usos predominantes de equipamientos (actividades comerciales, de servicios, y otros tipos), e igual o menor grado en cuanto a viviendas.

El territorio del presente Plan se definen ocho tipos de zonas mixtas, que se distribuyen en Purranque y Corte Alto, las que corresponde a las siguientes:

- ZM1. Zona Mixta 1 (centro de comercio y servicios)
 - Esta zona se encuentra establecida en el sector central de la ciudad de Purranque, a lo largo de las calles Pedro Montt (entre las calles Eleuterio Ramírez y la nueva Oriente 5) y 21 de Mayo (entre las calles Eleuterio Ramírez y Anibal Pinto, aproximadamente), incluyendo a su vez, los bordes de la Plaza de Armas. Además se incorpora dentro de esta zona el costado oriente de la calle Eleuterio Ramírez, entre aproximadamente 5 de Abril y Santo Domingo.
 - Esta zona persigue orientar y consolidar el desarrollo urbano de las principales vías que estructuran el centro de la ciudad, entre el sector de la Estación de Purranque y la Plaza de Armas, reconociendo su condición de centro de equipamientos comerciales y de servicios. Además se busca preservar al interior de esta zona las construcciones con carácter patrimonial (bajo la categoría de Inmuebles de Conservación Histórica, los que se presentan más adelante en el presente capítulo).
 - Los objetivos anteriores se ven reflejados en el planteamiento normativo de la zona, donde se persigue admitir usos principalmente de equipamientos comerciales y de servicios, junto con usos residenciales, además de prohibir las actividades productivas.
 - En la misma línea de lo anterior, son complementadas las disposiciones del Plan Regulador Comunal vigente, permitiendo edificaciones con un límite de altura de hasta 14 metros (4 pisos)¹. Por otro lado, en relación al sistema de agrupamiento, se admite el de tipo continuo y aislado sobre la edificación continua. En el caso del tipo continuo es restringida su altura máxima a 10,5 metros (3 pisos), con el fin de mantener la imagen urbana presente en la actualidad. Junto a lo anterior, se da la posibilidad de implementar construcciones de tipo aislado sobre esta continuidad, hasta completar la altura máxima de 14 metros (es decir, agregar un piso adicional de tipo aislado).
 - En relación a la subdivisión predial mínima admitida, se establece un tamaño de 300 m², que es concordante con los predios existentes de menor superficie presentes en el sector. Sobre este predio se admite una ocupación en primer piso hasta un 80% de su superficie, sobre el que se pueden edificar hasta 1,6 veces la superficie de dicho terreno. Junto a lo anterior, se establece una densidad de 160 Hab/Ha (equivalente a 40 viviendas por hectárea, considerando una tasa de ocupación de 4 personas por vivienda, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.22 de la OGUC²), lo que junto con las otras normas establecidas en la zona, persiguen contribuir y favorecer la consolidación de los terrenos en el área central.
 - En esta zona se podrán precisar las normas urbanísticas mediante la elaboración de Planos Seccionales,

¹ En relación a la aplicación de las normas de altura máxima de edificación, se considera que las construcciones no deben sobrepasar la altura en metros establecidas por el Plan, además de cumplir una cantidad máxima de pisos. Para efectos de aplicación de la norma, se considera un promedio de altura de 3.5 metros por piso de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.23 de la OGUC. No obstante lo anterior, las edificaciones pueden desarrollar alturas por piso inferiores o superiores a esta medida, pero no podrán superar el máximo de pisos fijados en la zona y su altura máxima en pisos.

² Artículo 2.1.22 de la OGUC. “Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial.”

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE

RESUMEN EJECUTIVO

conforme a lo establecido en el artículo 2.7.9 de la OGUC, con el fin de establecer obligaciones para la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, para la obtención de un efecto armónico a través del conjunto de las edificaciones. Esta misma medida podrá ser aplicada sobre terrenos con menos de 15 metros de frente sobre nuevas construcciones ubicadas entre edificios construidos, cuya arquitectura se quiere armonizar para la conformación de una imagen urbana homogénea.

o ZM1A. Subzona Mixta 1A.(subcentro lineal)

- Este tipo de subzona es definida a lo largo de la calle Arturo Prat (al poniente de la manzana de la Estación de Purranque), en calle Crucero (entre Arturo Prat y la ruta U-532) y en los costados de la calle Pedro Montt en el sector de la población Carrasco, al oriente de la Ruta 5 Sur.
- Esta subzona persigue orientar el proceso de consolidación urbana frente al sector de la Estación de Purranque, Crucero y Pedro Montt, con el fin de constituir corredores de equipamientos y servicios frente a estas vías, aprovechando las condiciones de accesibilidad. De este modo se admiten usos residenciales y de equipamientos, además de infraestructura de transportes, con la prohibición de usos de actividades productivas.
- En el caso de las normas de edificación, se persigue consolidar una nueva imagen urbana hacia los corredores viales y el frente de la Estación, estableciendo un sistema de agrupamiento continuo y edificación aislada sobre esta continuidad. Para lo anterior se permite un aumento de la altura máxima hasta 17,5 metros (5 pisos), pero se restringe la edificación continua hasta 7 metros (2 pisos), sobre la cual es factible la edificación del tipo aislado, hasta completar la altura máxima de 17,5 metros.
- Se establece una subdivisión predial mínima de 300 m², sobre la que es posible la ocupación en primer piso de hasta un 60% del terreno para usos residenciales, la que aumenta a un 80% para usos de equipamiento. En relación a la constructibilidad es equivalente hasta 1,6 veces el tamaño del predio.
- Para favorecer el desarrollo residencial se establece una densidad bruta máxima de 360 Hab/Ha (equivalente a 90 viviendas por hectárea), orientada al desarrollo de viviendas colectivas, aunque también permite el desarrollo de viviendas unifamiliares.

- ZM2. Zona Mixta 2 (centro fundacional de Purranque)

- Este tipo de zona es definido como complemento de la zona ZM1, en el interior del área central de la ciudad de Purranque, que corresponde a su sector fundacional, dominado por una trama regular de calles que determinan manzanas de aproximadamente 120 metros de ancho y de largo. Esta zona se inscribe aproximadamente al interior de un área determinada por las calles Eleuterio Ramírez, 5 de Abril, Circunvalación y Santo Domingo.
- Esta zona persigue orientar y consolidar el desarrollo urbano del sector central de Purranque, procurando mantener su rol de prestador de servicios (zona ZM1 anterior) y su actual orientación residencial, favoreciendo la ocupación de terrenos subutilizados presentes en el sector, junto con preservar al interior del área las construcciones con carácter patrimonial.
- En esta zona se admiten usos residenciales y de equipamientos, siendo estos últimos orientados principalmente a los tipos de comercio y servicio, junto con la prohibición de usos de actividades productivas.
- Se persigue regular el desarrollo de construcciones que puedan afectar su imagen urbana, permitiendo edificaciones de mayor densidad pero con un límite de altura de 14 metros (4 pisos). Estas pueden ser de tipo aisladas, pareadas y continuas para usos residenciales, pero en el caso de las edificaciones de tipo continuo sólo pueden llegar hasta los 7 metros (2 pisos). Se admite una subdivisión predial mínima de 400 m², con una ocupación de suelo en primer piso de no más del 80% del predio. Sobre este predio se pueden edificar hasta 1,6 veces la superficie de dicho terreno, que favorece los usos residenciales principalmente, lo que se ve reforzado con la densidad bruta máxima, que llega a los 260 Hab/Ha (65 viviendas por hectárea).
- Al igual que la zona ZM1, en esta zona se podrán precisar las normas urbanísticas mediante la elaboración de Planos Seccionales, conforme a lo establecido en el artículo 2.7.9 de la OGUC.

- ZM3. Zona Mixta 3 (áreas mixtas consolidadas)

- El área contigua al centro de Purranque es incluida como parte de esta zona mixta, reconociendo las áreas consolidadas y semi-consolidadas desde el punto de vista urbano, presentes en este borde de la ciudad. Su objetivo principal es actuar como un área de transición entre el sector central con respecto a las zonas preferentemente residenciales. También se incluye dentro de esta zona el sector de Carrasco y el localizado en el acceso sur de la ciudad camino a Corte Alto (Arturo Prat (Ruta U-970)), al oriente y al sur del área urbana propuesta, respectivamente.
- En esta zona se persigue admitir usos de suelo similares a las de la zona ZM2, del tipo residencial y de

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE

RESUMEN EJECUTIVO

- equipamientos, pero permitiendo usos de actividades productivas de tipo taller y almacenamiento inofensivos, junto con infraestructura de transportes y sanitaria.
- En relación a las normas asociadas a las edificaciones, se establece una altura máxima de hasta 10,5 metros (3 pisos), asociado a un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo (este último sólo puede alcanzar una altura máxima de 7 metros). En el caso de las actividades productivas, estas sólo pueden ser de tipo aislado y con una altura máxima de 7 metros (2 pisos). Se establece una superficie predial mínima de 120 m², con una ocupación en primer piso que no supera el 60% del terreno y con una constructibilidad de 1,8 veces el mismo predio para usos residenciales y de equipamientos. En el caso de los usos de actividades productivas, se admite una ocupación de hasta el 50% del tamaño del predio y una constructibilidad igual a dicha superficie.
 - Se persigue además aumentar la utilización de suelo de este sector para usos residenciales, lo que explica el tamaño predial y la densidad bruta máxima, que no supera los 200 Hab/Ha (equivalente a 50 viviendas por hectárea).
- ZM4. Zona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión)
- Este tipo de zona es definida en el sector sur de la ciudad de Purranque, correspondiendo a su principal área de expansión urbana. Este sector fue establecido como urbano por parte del PRC vigente en 1967, presentando el territorio urbano con mayor disponibilidad de suelo para el crecimiento de Purranque. Con el fin de favorecer el desarrollo de esta parte de la ciudad, se plantean condiciones normativas que buscan favorecer el desarrollo residencial, como las alturas, densidades y condiciones de constructibilidad.
 - Se admiten en esta zona usos residenciales y de equipamientos, principalmente, prohibiendo las actividades productivas.
 - Se plantea en el caso de los usos residenciales condiciones normativas que den la posibilidad de generar una mayor intensidad de utilización del suelo, con una altura máxima de 28 metros (8 pisos) y una densidad máxima de 600 Hab/Ha (150 viviendas por hectárea). Estas condiciones favorecen el desarrollo de viviendas colectivas (edificios de altura controlada de 8 pisos), como también la implementación de viviendas en extensión con una subdivisión de 500 m² (salvo por la aplicación del artículo 6.1.8 de la OGUC que permiten disminuir esta superficie para viviendas económicas).
 - Se admite un sistema de agrupamiento aislado y pareado. En el caso de los usos de equipamientos, se establece una altura máxima de hasta 14 metros (4 pisos). La constructibilidad favorece los usos residenciales, admitiendo hasta 2,4 veces el tamaño del predio, mientras que los usos de equipamiento llega a 1,6 veces dicho terreno.
- o ZM4A. Subzona Mixta 4 (áreas mixtas de expansión ejes viales)
- Este tipo de zona es definido a lo largo de los principales corredores viales planteados por el Plan, teniendo como objetivo propiciar la consolidación de nuevas centralidades (sub-centros) al interior del área urbana, que puedan proveer de equipamientos y servicios en las áreas de expansión residencial hacia el poniente de Purranque.
 - Se admiten en esta zona usos residenciales y de equipamientos, principalmente, prohibiendo las actividades productivas.
 - A lo largo de los principales corredores viales incluidos dentro de esta zona mixta, se plantea en el caso de los usos residenciales condiciones normativas que dan la posibilidad de generar una mayor intensidad de utilización del suelo respecto a sus zonas residenciales contiguas, con una altura máxima de 21 metros (6 pisos) y una densidad máxima de 500 Hab/Ha (125 viviendas por hectárea). Estas condiciones favorecen el desarrollo de viviendas colectivas, pero no excluyen la implementación de viviendas en extensión o unifamiliares (casas), con una subdivisión predial mínima de 250 m² (salvo por la aplicación del artículo 6.1.8 de la OGUC que permiten disminuir esta superficie para viviendas económicas).
 - Se admite un sistema de agrupamiento aislado y pareado. En el caso de los usos de equipamiento, la altura máxima es de 14 metros (4 pisos). La constructibilidad favorece los usos residenciales, admitiendo hasta 2,4 veces el tamaño del predio, mientras que los usos de equipamiento llega a 1,6 veces dicho terreno.
- ZM5. Zona Mixta 5 (equipamientos y servicios)
- En las áreas de expansión urbana planteadas en los bordes de la Ruta 5 Sur, se plantea la definición de una zona de usos mixtos, orientada a la consolidación de equipamientos y actividades productivas inofensivas, que se ven favorecidas por la accesibilidad que le otorga este corredor vial. Junto a lo anterior, se persigue contribuir a la ocupación de los terrenos contiguos a la ruta, que en la actualidad presentan un predominio de

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE

RESUMEN EJECUTIVO

sitios eriazos o subutilizados, que afectan la imagen urbana de Purranque hacia este corredor. Este tipo de zona es también planteada a lo largo de la línea del ferrocarril, al oriente de su trazado y al sur de la calle Santo Domingo.

- En esta zona se admiten usos de equipamientos en todas sus clases, además de actividades productivas inofensivas, de tipo taller y almacenamiento, prohibiendo los usos residenciales, salvo los orientados a hospedaje.
 - Las normas urbanísticas de edificación persiguen facilitar la localización de mayores construcciones asociadas a la ruta. Por lo anterior, se establece una altura máxima de hasta 17,5 metros (5 pisos), con una subdivisión predial mínima de 1.000 m² y una constructibilidad de hasta 2.4 veces dicho predio, pero admitiendo sólo la implementación de construcciones de tipo aislado y pareado para usos de equipamiento y residencial (hospedaje), mientras que el resto de los usos de suelo se admite un sistema de agrupamiento aislado.
- ZM6. Zona Mixta 6 (reconversión sector Estación)
- Este tipo de zona es planteada en el interior de la manzana donde se emplaza la Estación de Purranque, determinada por las calles Arturo Prat, 5 de Abril, Eleuterio Ramírez y Santo Domingo. El objetivo de esta zona es orientar el proceso de reconversión urbana de los terrenos asociados a la Estación, consolidando su rol de prestadora de equipamientos, principalmente comerciales, culturales y de servicios, junto con mantener su condición tradicional como área de intercambio de modos de transporte. Esto último se relaciona con la presencia de la Estación de Purranque y su relación con las redes de transporte local presentes en la ciudad. Además se persigue mejorar la imagen urbana del sector, reconociendo las áreas verdes y espacios públicos existentes (incluyendo pasajes y calles establecidas por el plano de loteo de la manzana de la Estación), integrándolas con el resto de la ciudad, especialmente con su centro.
 - Para lo anterior, se admiten usos de equipamientos y de infraestructura de transporte, que actúen en conjunto con la presencia de espacios públicos y áreas verdes, junto con la prohibición de usos residenciales y de actividades productivas.
 - En relación a las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 800 m², sobre la que es posible el desarrollo de construcciones aisladas y pareadas, de hasta 17,5 metros de altura (5 pisos) en el caso de usos de equipamiento. En relación a la ocupación del primer piso, es factible el desarrollo de hasta el 60% del predio, mientras que la constructibilidad puede llegar hasta 2,4 veces dicho terreno para los usos de equipamientos.
- ZM7. Zona Mixta 7 (centro de Corte Alto)
- En el interior del área urbana de Corte Alto, a través de esta zona son reconocidos los sectores consolidados de la localidad, presentes en ambos costados de la línea del ferrocarril, que presentan una mayor diversidad de usos de suelo.
 - Se admiten en esta zona los usos residenciales y de equipamientos, con la prohibición de actividades productivas. En relación a las normas de construcción, se admite una subdivisión predial mínima de 150 m² y un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos), que considera la diversidad de tipos de edificación presentes en esta zona. Se fija una ocupación de suelo en primer piso de un 80% del predio y una constructibilidad de hasta 1,6 veces este terreno. Con el fin de favorecer el desarrollo residencial, se fija una densidad máxima de 160 Hab/Ha (40 viviendas por hectárea).
 - Al igual que las zonas ZM1 y ZM2 de Purranque, se podrán precisar las normas urbanísticas mediante la elaboración de Planos Seccionales, conforme a lo establecido en el artículo 2.7.9 de la OGUC.
- o ZM7A. Subzona Mixta 7A (expansión centro de Corte Alto)
- Este tipo de subzona actúa en complemento a la zona ZM7 en Corte Alto, estableciendo el área de expansión del centro de la localidad hacia los extremos de su actual emplazamiento. Esta subzona también incorpora al sector de la Estación de Corte Alto, manzana determinada por las calles Pedro Aguirre Cerda, 5 de Abril y Vicente Pérez Rosales.
 - En esta subzona se admiten usos residenciales y de equipamientos de las mismas características que la zona ZM7, pero permitiendo además usos de actividades productivas inofensivas del tipo taller y almacenamiento, junto con usos de infraestructura de transportes.
 - En relación a las normas de edificación mantiene las disposiciones de la zona ZM7, pero agregando disposiciones específicas sobre usos de actividades productivas y de infraestructura. En el caso de las actividades productivas las construcciones pueden alcanzar hasta los 10,5 metros, mientras que las infraestructuras pueden llegar a los 7 metros, admitiéndose en ambos casos sólo edificaciones del tipo aislado.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE

RESUMEN EJECUTIVO

- ZM8. Zona Mixta 8 (equipamientos y servicios Corte Alto)
 - Este tipo de zona mixta es definido al poniente del área urbana de Corte Alto, en el sector aledaño al Aeródromo del mismo nombre. En esta zona sólo se admiten usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas del tipo talleres y almacenamiento, además de infraestructuras. Por la presencia del Aeródromo de Corte Alto, se restringe la altura máxima a 7 metros, con el fin de no afectar su funcionamiento, además de fijar una baja intensidad en la utilización del suelo, con una subdivisión predial mínima de 1.000 m², sobre el que se pueden desarrollar edificaciones aisladas con una ocupación de suelo y constructibilidad que no puede superar el 50% del terreno.
- o ZM8A. Subzona Mixta 8A (equipamientos y servicios Corte Alto Borde Urbano)
 - Esta subzona actúa como complemento de la zona ZM8 con respecto al Aeródromo de Corte Alto, siendo establecida al poniente del área urbana. Se fijan las mismas exigencias de usos de suelo que la zona anterior, pero con una menor intensidad de utilización del suelo, actuando como un área de transición hacia el sector rural. Se define una subdivisión predial mínima de 2.500 m², admitiéndose construcciones aisladas de hasta 7 metros de altura, junto con una ocupación de suelo y constructibilidad de hasta el 20% del terreno.

3.3.1.2. Zonas Residenciales

Este tipo de zonas se presentan como áreas consolidadas o en vías consolidación (propuestas por el Plan), orientadas al desarrollo de usos residenciales principalmente, del tipo vivienda, combinados en menor grado con equipamientos (educación, salud, seguridad y comercial, entre otros), que pueden incluir actividades productivas compatibles con el uso residencial (en casos puntuales). En el presente Plan se establecen las siguientes zonas residenciales:

- ZH1. Zona Residencial 1 (áreas residenciales existentes)
 - Esta primera zona preferentemente residencial incorpora las urbanizaciones y loteos residenciales existentes en la ciudad Purranque, incluyendo el sector de Carrasco y de La Colmena, además de las áreas de éste tipo presentes en el interior del área urbana de Corte Alto. Su objetivo es reconocer y regular las características actuales de estos conjuntos residenciales, preservando su condición residencial y admitiendo el desarrollo de equipamientos complementarios para su funcionamiento. En concordancia con lo anterior, se admiten en esta zona usos residenciales, además de equipamientos, junto con la prohibición de usos de actividades productivas.
 - En el caso de las disposiciones de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 100 m² y una densidad máxima de 220 Hab/Ha (equivalente a 55 viviendas por hectárea). Junto a lo anterior, se admiten edificaciones de tipo aislado, pareado y continuo, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos), que reconoce la condición existente de la mayor parte de las urbanizaciones existentes.
- ZH2. Zona Residencial 2 (expansión residencial)
 - Este tipo de zona preferentemente residencial es establecido en las áreas previstas por el Plan para el crecimiento de la ciudad de Purranque, principalmente en los extremos norte, surponiente y suroriente de su actual emplazamiento.
 - Se persigue con esta zona orientar el proceso de habilitación de los nuevos barrios residenciales en los sectores de ampliación urbana, admitiendo usos que permitan el desarrollo de equipamientos complementarios. De esta forma, se admiten usos residenciales y equipamientos de similares características que la zona ZH-1, pero admitiendo el desarrollo de infraestructura sanitaria.
 - En relación a las normas de edificación, se establecen disposiciones similares a las de la zona ZH-1, pero con una altura máxima de edificación de hasta 10,5 metros (3 pisos). Lo anterior, junto con una subdivisión predial mínima de 100 m² y una densidad de 220 Hab/Ha (equivalente a 55 viviendas por hectárea), persiguen mejorar la disponibilidad y acceso de suelo urbano para acoger el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales, orientado al desarrollo de viviendas en extensión (casas) principalmente.
- ZH3. Zona Residencial 3 (expansión residencial baja densidad)
 - Esta zona residencial es definida en los extremos del área urbana propuesta en Purranque, con el fin de actuar como una franja de transición entre las nuevas áreas residenciales de mayor intensidad de utilización del suelo y el área rural.
 - Esta zona admite usos residenciales y de equipamientos, junto con infraestructura sanitaria. Se establece un

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE

RESUMEN EJECUTIVO

menor grado de ocupación de suelo respecto a las zonas residenciales anteriores, con una subdivisión predial mínima de 500 m² y una densidad bruta máxima de 100 Hab/Ha (25 viviendas por hectárea). Se admite una altura máxima de 7 metros (2 pisos) y un sistema de agrupamiento aislado y pareado, para usos residenciales. En el caso de los usos de equipamientos, se permite una altura máxima de 10,5 metros (3 pisos) con un sistema de agrupamiento aislado.

- ZH4. Zona Residencial 4 (expansión residencial Corte Alto)
 - Esta zona es definida en forma complementaria a la zona ZH1 en el interior de la localidad de Corte Alto, buscando regular las áreas de expansión residencial planteadas en el interior de su área urbana.
 - Se admiten usos residenciales y de equipamientos, junto con usos de infraestructura sanitaria, con la prohibición de usos de actividades productivas. En relación a las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 150 m², con una altura máxima de 7 metros (2 pisos) y un sistema de agrupamiento del tipo aislado y pareado, pero que en el caso de los usos de equipamiento puede llegar hasta los 10.5 metros (3 pisos) con el desarrollo de edificaciones aisladas. Junto a lo anterior, se establece una densidad bruta máxima de 160 Hab/Ha (equivalente a 40 viviendas por hectárea), para facilitar la disponibilidad y acceso de suelo urbano para el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales para la localidad.
- ZH5. Zona Residencial 5 (expansión residencial Corte Alto, Borde Urbano)
 - En la misma localidad de Corte Alto, se define en los bordes norte, oriente y suroriente de su área urbana, una zona residencial que actúa como franja de transición entre los sectores residenciales de mayor densidad y el área rural. Se admiten usos residenciales y de equipamientos, además de infraestructura sanitaria.
 - Se permite en esta zona una subdivisión predial mínima de 500 m², sobre el que se pueden desarrollar construcciones aisladas de hasta 7 metros de altura (2 pisos). Junto a lo anterior se fija una baja densidad de hasta 50 Hab/Ha, que equivale aproximadamente a 12 viviendas por hectárea.

3.3.1.3. Zonas especiales y de equipamiento

Este tipo de zonas corresponden a las destinadas de forma preferente o exclusiva para usos de equipamientos, además de reconocer usos específicos o especiales dentro del territorio del Plan, con el fin de darles orientaciones que escapen a las categorías mixtas, residenciales o de equipamientos o actividades productivas, como es el caso de usos preferentes de infraestructura. En el presente Plan se definen las siguientes zonas de equipamientos y especiales:

- ZEQ1. Zona de Equipamientos 1 (cementerio).
 - Esta zona tiene como objetivo reconocer los predios que en la actualidad corresponden a Cementerios. En el caso del área urbana propuesta, se reconoce con esta zona al Cementerio Municipal de Purranque y al Cementerio Municipal de Corte Alto.
 - Las actividades de estos recintos están reguladas de acuerdo a la normativa vigente (Código Sanitario y Reglamento General de Cementerios), además de las normas y ordenanzas propias de cada cementerio. En este caso, el Plan establece normas urbanísticas dentro de su ámbito de acción, definiendo una subdivisión predial mínima de 1.000 m², con una altura máxima para las edificaciones de no más de 7 metros.
- ZEQ2. Zona de Equipamiento 2
 - Este tipo de zonas reconoce los principales terrenos destinados a equipamientos dentro de las localidades de Purranque y Corte Alto, correspondientes a los tipos deportivos, educacionales, de salud y de servicios.
 - En esta zona se persigue admitir usos de equipamientos de todas las clases, que permitan diversificar las posibilidades de utilización de estos terrenos, independientes de sus usos actuales, siempre y cuando, se preserve su sentido de zona de equipamiento. En relación a las normas de edificación, se persigue una subdivisión predial mínima de 500 m² y un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una altura máxima de 14 metros (4 pisos).
- ZEQ3. Zona de Equipamiento 3 (equipamiento e infraestructura de transportes)
 - Este tipo de zona persigue regular los terrenos donde se emplazan las estaciones del ferrocarril presentes en la ciudad de Purranque y la localidad de Corte Alto, manteniendo su función dentro del sistema de transporte, además de incluir usos de equipamientos que permitan su utilización como parte de las respectivas áreas urbanas.
 - En esta zona junto con admitir usos de infraestructura de transportes, se permiten usos de

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE

RESUMEN EJECUTIVO

equipamientos de culto y cultura y de servicios, junto con equipamiento comercial del tipo locales comerciales y restaurantes, con el fin de dar la posibilidad de diversificar la utilización de las Estaciones.

- Se admite una subdivisión predial de 500 m², sobre la cual se permite el desarrollo de construcciones aisladas, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos), con una ocupación del predio de no más del 60% de su superficie y una constructibilidad de 1,2 veces dicho terreno.
- *ZE1. Zona Especial Ferrocarril*
 - Esta zona busca reconocer los terrenos asociados a la línea del ferrocarril que atraviesan las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto, con una baja intensidad de utilización del suelo, como complemento a la Zona No Edificable asociada a la línea del ferrocarril (zona ZNE1 del presente Plan, que se describe más adelante en el presente capítulo).
 - En esta zona se admiten principalmente usos de infraestructura de transportes, dando la posibilidad que se desarrollen nuevas estaciones a lo largo del trazado actual del ferrocarril, dentro de las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto. Como complemento se admiten usos de equipamiento comercial, para el funcionamiento de este tipo de estaciones.
 - Se establece una subdivisión predial mínima de 1.500 m², con una altura máxima de 7 metros (2 pisos), con una ocupación en primer piso y una constructibilidad máxima del 40% del terreno.
- *ZE2. Zona Especial Aeródromo Corte Alto*
 - Con la definición de esta zona especial, se persigue reconocer dentro del Plan el terreno destinado en la actualidad al funcionamiento del Aeródromo de Corte Alto. Se define en esta zona una baja intensidad de utilización del suelo, que admite usos de infraestructura de transportes, además de equipamientos complementarios de servicios y actividades productivas de tipo taller y almacenamiento inofensivos. Esta zona especial es complementaria a la Zona No Edificable ZNE3 del presente Plan (que se describe más adelante en el presente capítulo).
 - Se define una subdivisión predial mínima de 2.500 m², con una altura máxima de 7 metros (2 pisos) y una ocupación de suelo de hasta un 10% del terreno.
- *ZE3. Zona Especial de Infraestructura Eléctrica*
 - La definición de este tipo de zona especial, persigue reconocer el terreno donde se emplaza la planta de transmisión eléctrica de la ciudad de Purranque, frente a la calle Pedro Montt. En esta zona se admiten usos de infraestructura energética, además de equipamientos de servicios, con una subdivisión predial mínima de 1.000 m², con una altura máxima de 7 metros (2 pisos) y una ocupación de hasta un 20% del terreno.

3.3.1.4. Zonas de actividades productivas e infraestructura

Dentro de esta categoría se definen zonas orientadas al desarrollo de actividades productivas, como su vez, se reconocen recintos existentes destinados a usos de infraestructura. En el presente Plan se establecen las siguientes zonas de éste tipo:

- *ZAP1. Zona de Actividades Productivas y Equipamientos (centro empresarial)*
 - Esta zona es definida en las áreas urbanas de Purranque y Corte Alto, reconociendo los sectores que presentan en la actualidad presencia de actividades productivas de tipo industrial, además de definir áreas para su expansión y consolidación, debidamente separadas de los sectores residenciales de ambas localidades. Se persigue con la definición de esta zona, generar las condiciones urbanísticas que permitan consolidar barrios empresariales dentro de la propuesta del Plan.
 - Esta zona está orientada principalmente al desarrollo de actividades productivas del tipo inofensivo y molesto, incluyendo industrias, talleres y almacenamiento, además de usos de infraestructura y equipamientos, junto con prohibir el desarrollo de usos residenciales en su interior, para evitar incompatibilidad con el uso de actividades productivas.
 - Se admite una subdivisión predial mínima de 1.500 m², permitiendo construcciones de hasta 17,5 metros de altura (5 pisos), con edificaciones de tipo aisladas exclusivamente. La ocupación del predio es de hasta un 60% y una constructibilidad de hasta 1.2 veces el tamaño predial, para usos de actividades productivas y de equipamiento.
- *ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria*
 - Se reconocen como parte de la zona ZIS los recintos donde se emplazan las obras de infraestructura sanitaria existente, localizadas al interior del área urbana propuesta por el Plan. En esta zona se admiten

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE RESUMEN EJECUTIVO

principalmente usos de infraestructura de este tipo, correspondientes a plantas de agua potable y plantas de tratamiento de aguas servidas y aguas lluvias.

- Las normas propuestas en la zona, apuntan una baja intensidad en la ocupación del suelo, con una subdivisión predial mínima de 500 m², admitiendo el desarrollo de construcciones aisladas, con una altura máxima de 7 metros, con una ocupación del predio y una constructibilidad de hasta el 50% del terreno.

3.3.2. Parques y plazas.

3.3.2.1. Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC)

- EP. Plazas y Parques

- En esta categoría se reconocen las plazas y áreas verdes existentes dentro del área urbana propuesta por el Plan, en su calidad de bienes nacionales de uso público (BNUP), de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.30 de la OGUC.

3.3.2.2. Terrenos destinados a plazas y parques:

- ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos

- Mediante esta zona se identifican aquellos terrenos destinados por el presente Plan a plazas y parques, acogidos a las disposiciones sobre declaratorias de utilidad pública (DUP) del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Junto con establecer nuevas áreas destinadas a plazas y parques, se incluyen dentro de esta categoría las áreas de borde de esteros, vinculados con áreas propensas a inundaciones o desbordes, además de los sectores propensos a deslizamientos, ambos determinados como áreas de riesgos de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC, como complemento a las zonas de Usos de Área Verde (ZAV), establecidas en estos cauces.

- ZPARQ. Terrenos destinados a Parque Comunal

- Esta zona se identifica a los terrenos destinados a parques comunales al interior del área urbana propuesta, acogidos a las disposiciones sobre declaratorias de utilidad pública (DUP) del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Los parques propuestos corresponden a los siguientes:

Código	Nombre	Área Urbana
ZPARQ	Parque Comunal Estero Futallaillay	Purranque
ZPARQ	Parque Comunal Estero Pichillaillay	Purranque
ZPARQ	Parque Comunal Sur	Corte Alto

- Los dos primeros parques son definidos a lo largo de los cauces de los esteros Futallaillay y Pichillaillay, conformando dos sistemas de áreas verdes localizados en los extremos del área urbana propuesta en Purranque. Como parte de esta zona es incluido dentro del Parque Comunal Estero Futallaillay el área verde establecida por el PRC de Purranque de 1967 en el extremo sur del área urbana (frente a la prolongación de Aníbal Pinto, camino U-966).
- El tercer parque propuesto en el extremo sur de Corte Alto, reconoce el área verde establecida por el PRC de Purranque de 1967 al interior de esta localidad.

3.3.2.3. Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC)

- ZAV. Zona Uso Área Verde

- Esta zona está orientada al desarrollo de usos de área verde y usos de equipamientos complementarios, de acuerdo a la aplicación del artículo 2.1.31 de la OGUC. Es establecida como complemento de las áreas de riesgos relacionadas con cauces y quebradas dentro del área urbana propuesta.
- Esta zona está orientada al desarrollo de usos de área verde y usos de equipamientos complementarios a este tipo de usos de suelo, de acuerdo a la aplicación del artículo 2.1.31 de la OGUC. Es establecida como complemento de las áreas de riesgos relacionadas con cauces y quebradas dentro del área urbana propuesta.
- Se incluyen dentro de esta categoría las áreas de borde de esteros, vinculados con áreas propensas a inundaciones o desbordes, además de los sectores propensos a deslizamientos, ambos determinados como

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE

RESUMEN EJECUTIVO

áreas de riesgos de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. Junto a lo anterior, se reconocen sectores con importante presencia de vegetación, relacionadas con las áreas de riesgos.

3.3.2.4. Localización del sistema de áreas verdes del Plan.

En los siguientes esquemas se resume la distribución de las zonas de parques y plazas en el área urbana de Purranque.

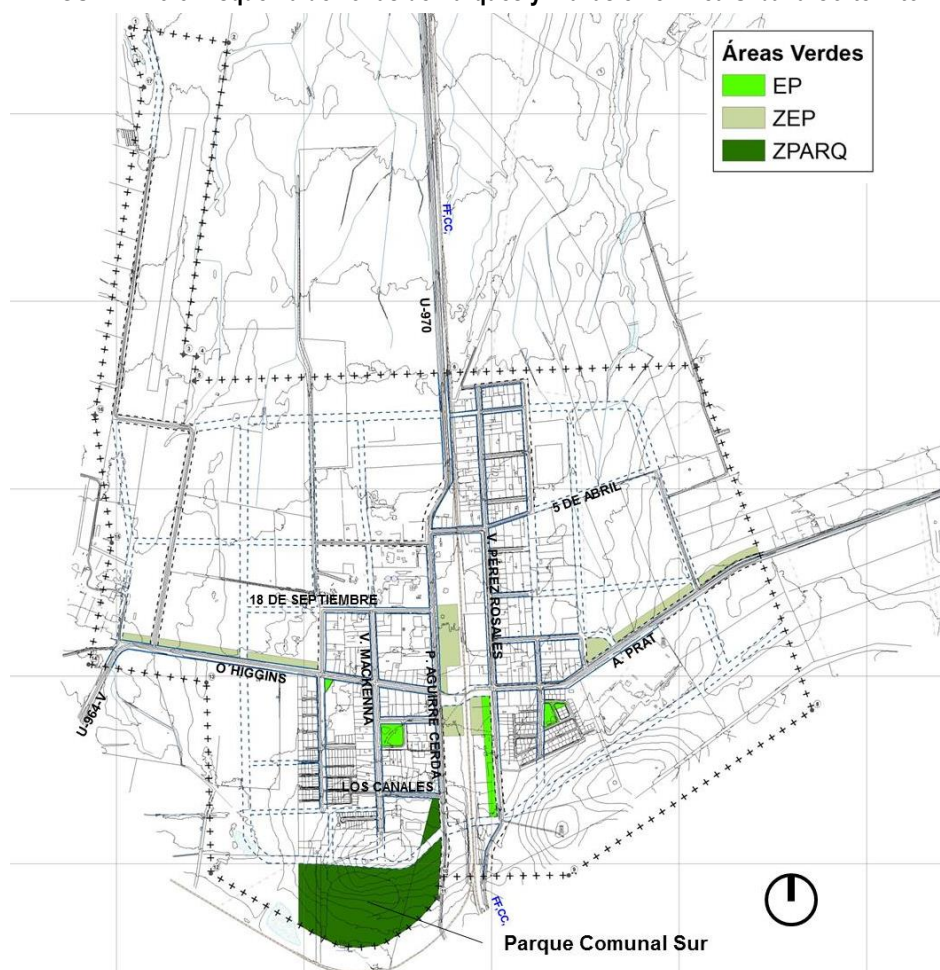
FIGURA N° 3-4: Esquema de zonas de Parques y Plazas en el Área Urbana de Purranque



Fuente: Elaboración propia.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO**

FIGURA N° 3-5: Esquema de zonas de Parques y Plazas en el Área Urbana Corte Alto.



Fuente: Elaboración propia.

3.3.3. Áreas restringidas al desarrollo urbano.

3.3.3.1. Áreas de Riesgos

La definición de las áreas de riesgos presente dentro del territorio sujeto a planificación, es establecida por un Estudio Fundado (Estudio de Riesgos y Protección Ambiental), el que responde a los requerimientos de los artículos 2.1.10 y 2.1.17 de la OGUC. Las áreas de este tipo establecidas como parte del presente Plan corresponden a las siguientes:

Área	Denominación
AR1	Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos
AR2	Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas

Fuente: Elaboración propia.

3.3.3.2. Zonas No Edificables

Las “zonas no edificables” son aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, las cuales, en el caso de la presente Modificación del PRC de Purranque se vinculan con líneas de alta tensión y del Ferrocarril y conos de aproximación del aeródromo de Corte Alto. Estas zonas corresponden a las siguientes dentro del presente Plan:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

Zona	Denominación
ZNE1	Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.
ZNE2	Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. N° 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108° al 111° del Reglamento SEC: NSEG 5En.71, "Instalaciones de Corrientes Fuertes". Líneas de Alta Tensión.
ZNE3	Áreas en que se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones del Aeródromo Corte Alto. La declaración de estas zonas y la delimitación del espacio aéreo se rigen por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N° 18.916 de 1990, del Ministerio de Justicia, D.O. del 18/02/1990.

Fuente: Elaboración propia.

3.3.4. Áreas de Protección

3.3.4.1. Áreas de protección por Valor Patrimonial Cultural:

Se incorpora como parte de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural del presente Plan la categoría de Inmueble de Conservación Histórica, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.18 de la OGUC:

- Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)

Los inmuebles de conservación histórica de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, corresponde al individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.

En total se establecen en el interior del área urbana un total de 14 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH). Estos se individualizan en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 3-3: Propuesta de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)

CÓDIGO	ÁREA URBANA	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	APLICACIÓN NORMATIVA
ICH-1	Purranque	Molino e Industria San Pedro	Arturo Prat n° 224, Purranque	ZM1A
ICH-2	Purranque	Estación de Ferrocarril de Purranque	Eleuterio Ramírez S/N, Purranque	ZEQ3
ICH-3	Purranque	Casa Álvarez Rosales (De Las Palomas)	Eleuterio Ramírez N° 310, Purranque	ZM1
ICH-4	Purranque	Casa Barrientos García (Chisurco)	Eleuterio Ramírez N° 358, Purranque	ZM1
ICH-5	Purranque	Teatro Municipal	21 de Mayo N° 20 y 26, Purranque	ZM1
ICH-6	Purranque	Casa de la Cultura	21 de Mayo N° 52 y 62, Purranque	ZM1
ICH-7	Purranque	Casa Aedo	21 de Mayo esquina O'Higgins, Purranque	ZM1
ICH-8	Purranque	Iglesia Luterana	Las Heras N° 374, Purranque	ZM1
ICH-9	Purranque	Bodega Estación Purranque (Bodegón Cultural)	Arturo Prat S/N	ZEQ3
ICH-10	Purranque	Casa Yantani	Aníbal Pinto N° 293. Purranque	ZM1
ICH-11	Purranque	Escuela Villa Lo Burgos	Las Heras N° 299, Purranque	ZEQ2
ICH-12	Corte Alto	Estación Corte Alto	Vicente Pérez Rosales S/N, Corte Alto	ZEQ3
ICH-13	Corte Alto	Molino San Francisco	Pedro Aguirre Cerda S/N, Corte Alto	ZAP1
ICH-14	Corte Alto	Bodega Estación Corte Alto	Pedro Aguirre Cerda S/N	ZEQ3

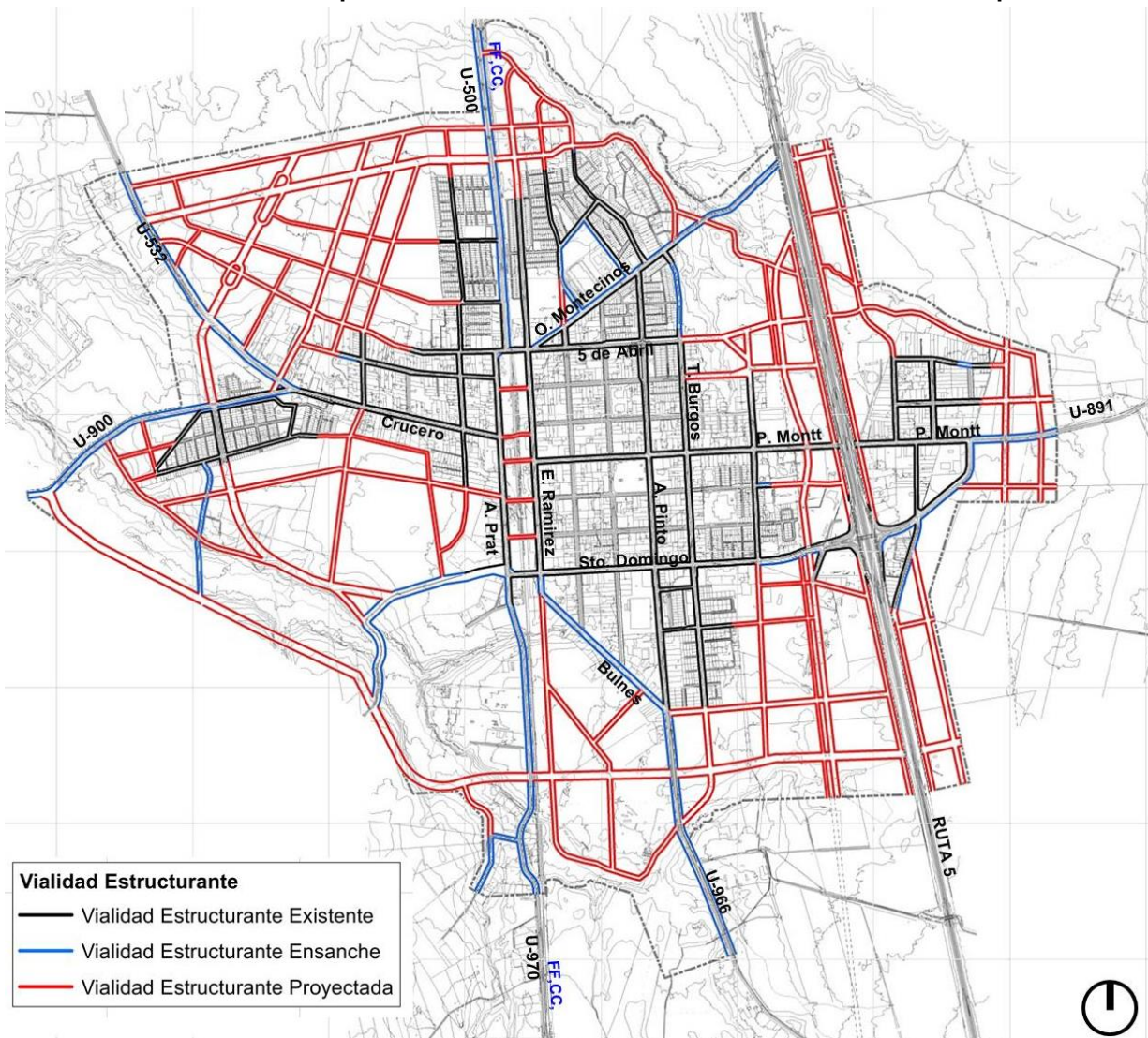
Fuente: Elaboración propia.

3.4 PROPUESTA DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE

a. Área Urbana de Purranque

La vialidad estructurante definida por parte del presente Plan en el área urbana de Purranque, recoge los lineamientos de planificación respecto a la estructura de conectividad de la ciudad. Estos orientan el proceso de formulación del Plan, al momento de trazar las vías propuestas, tanto en el reconocimiento de las existentes, como en el establecimiento de las vías proyectadas. Para este proceso se tuvo en cuenta además la propuesta de conectividad del PRC de Purranque vigente, junto con la estructura vial existente.

FIGURA Nº 3-6: Esquema de Vialidad Estructurante Área Urbana de Purranque



Fuente: Elaboración propia

Los principales objetivos de la propuesta vial del presente Plan se resumen a continuación:

- Completar y reforzar la trama vial y estructura de conectividad en el área consolidada de la localidad.
- Establecer una estructura de conectividad a nivel de ciudad, que permita integrar las áreas en proceso de consolidación y los territorios incorporados como parte de la nueva área urbana comunal:
 - Sectores de ampliación urbana.
 - Áreas no consolidadas, orientadas para el potencial crecimiento de la ciudad.

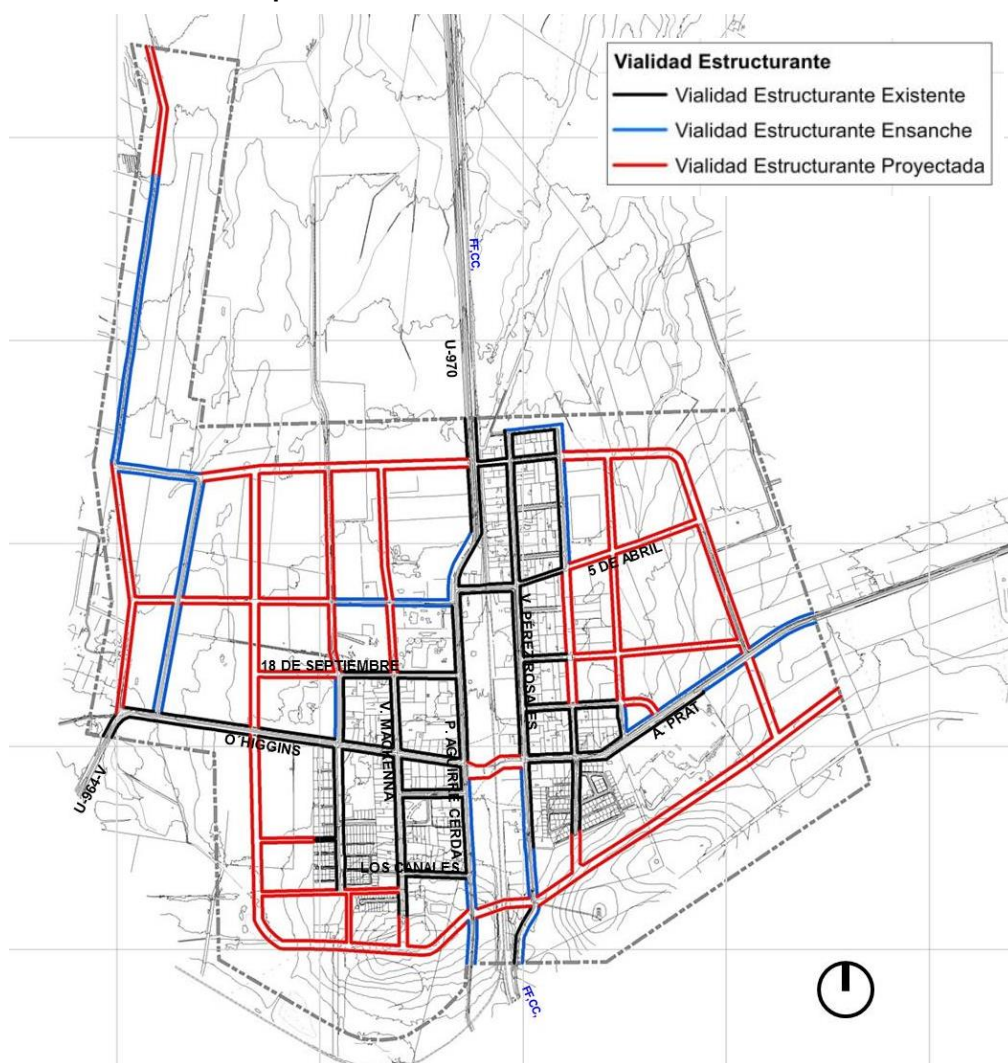
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE RESUMEN EJECUTIVO

- Establecer alternativas de atraveso a través del área urbana, que eviten el paso por el centro de la ciudad, correspondientes a vías de circunvalación. Estas últimas orientadas al tráfico de vehículos mayores, que faciliten el acceso hacia la Ruta 5 Sur.
- Generar vías de conexión norte-sur y oriente-poniente, que vinculen las nuevas áreas de ampliación urbana de la ciudad.
- Establecer vías caleteras a la Ruta 5 Sur, que permitan su vinculación con la trama vial existente y propuesta por el Plan.

b. Área Urbana de Corte Alto

Al igual que la vialidad propuesta para el área urbana de Purranque, la descripción de la vialidad estructurante es detallada en los respectivos planos y ordenanza del expediente del Plan. Sin embargo, en la siguiente figura se presenta la propuesta de vialidad estructurante para el área urbana de Corte Alto:

FIGURA N° 3-7: Esquema de Vialidad Estructurante Área Urbana de Corte Alto



Fuente: Elaboración propia

La propuesta de vialidad estructurante establecida en el área urbana de Corte Alto persigue los mismos objetivos generales aplicados en el caso anterior, pero orientados especialmente a lo siguiente:

- Consolidación de la localidad en cuanto a su estructura interior, como a su vez, en la vinculación con sus principales accesos a la localidad.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PURRANQUE
RESUMEN EJECUTIVO

- Generar una red de vías que permita integrar las áreas consolidadas de la localidad y con las áreas destinadas a la expansión de la localidad.
- Reconocer la trama de vías presentes en el interior de la localidad, junto con mejorar la integración hacia los sectores previstos para la extensión de la localidad.
- Reconocer y potenciar la vialidad estructurante prevista por el PRC de Purranque de 1967, actualizándola con respecto a la realidad actual de la localidad.
- Dar continuidad a la calle Arturo Prat, permitiendo su integración con la calle O'Higgins, a través de la manzana de la Estación de Corte Alto.