



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAILLACO

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1. INTRODUCCIÓN | |
| 1.1 Aspectos Generales | 2 |
| 1.2 Objetivos y Fundamentos del Plan | 2 |
| 2. PROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL | |
| 2.1 Lineamientos de Planificación. | 5 |
| 2.2 Definición del límite urbano | 9 |
| 2.3 La zonificación de usos de suelo y condiciones urbanísticas por zona | 13 |
| 2.4 La vialidad estructurante | 28 |



1. INTRODUCCIÓN

1.1 Aspectos Generales

La siguiente Resumen Ejecutivo presenta una reseña de la propuesta de “Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco”, cuyo objetivo concreto corresponde al de planificar y/o actualizar el instrumento de planificación vigente desde el año 2007, que regula a la capital comunal del mismo nombre, además de incorporar a las localidades de Reumén y Pichirropulli dentro de este Plan, que en la actualidad sólo cuentan con límite urbano vigente.

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, 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 Paillaco involucra dentro del territorio de planificación la actual área urbana vigente de Paillaco, así como las relacionadas con las localidades de Reumén y Pichirropulli, 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, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y otros aspectos urbanísticos; establece dichas normas a objeto de promover el desarrollo armónico de los mismos.

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

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

1.2 Objetivos y Fundamentos del Plan

| | |
|--|---|
| Objetivos Generales del Instrumento | <ul style="list-style-type: none">– Dotar a la Comuna de Paillaco, 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 Paillaco, Reumén y Pichirropulli, 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 |
|--|---|



| | |
|---------------------------------------|--|
| | <p>de Paillaco, por uno de mayor reflejo de la situación urbana presente 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, y el escenario actual de nueva Región, que impone a la Comuna la de ser depositaria de un eje importante del desarrollo regional y de los principios de la Nueva Política de Desarrollo Urbano.</p> <ul style="list-style-type: none">– Actualizar y Modificar el Plan Regulador Comunal de Paillaco, cumpliendo todos los procedimientos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y sus modificaciones para la aprobación Municipal de este, y 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. |
| Objetivos Específicos Paillaco | <ul style="list-style-type: none">– Flexibilizar la normativa urbana al interior del área urbana vigente para permitir la ocupación de los terrenos disponibles, con el desarrollo de usos residenciales.– Definir áreas de expansión urbana, con normas que favorezcan la consolidación de nuevos barrios residenciales, debidamente conectadas– Admitir usos de suelo vinculados a la infraestructura sanitaria al interior del área urbana (incluida el área de expansión).– Prolongar y consolidar la trama de calles existente en la localidad, como modelo de crecimiento para su expansión.– Fortalecimiento de los ejes relevantes de conectividad y continuidad vial en sentido norte-sur.– Completar los ejes relevantes de conectividad y continuidad vial, en sentido oriente-poniente, integrando el sector poniente del área urbana por medio del mejoramiento y/o habilitación de cruces a través de la línea del ferrocarril.– Integrar las nuevas áreas de expansión urbana con el centro de la ciudad y mejorar su acceso desde las vías interurbanas.– Aumento de la integración de la estructura de calles de la localidad a las caletas de la Ruta 5– Mejoramiento de la vinculación con la ruta 206 (camino a Valdivia)– Potenciar los usos de suelo de equipamientos comerciales y de servicios en el centro de la localidad.– Proteger los inmuebles de valor arquitectónicos.– Establecer en el borde de la Ruta 5 zonas que admitan una mayor diversidad de usos de suelo, que permitan el desarrollo de servicios y/o actividades asociadas a esta vía, como a su vez, la habilitación de conjuntos residenciales.– Redefinición de zonas de usos exclusivos de equipamientos establecidos por el PRC vigente, con el objetivo de flexibilizar sus normas de usos de suelo, adecuándolas a las transformaciones de estas actividades y los requerimientos de la localidad.– Procurar la integración de los terrenos del Cementerio Municipal de Paillaco a su contexto urbano inmediato, así como, su extensión al sur del estero el Zanjón.– Establecer zonas con usos preferentes de actividades productivas en los bordes del área urbana de la localidad, asociada a los corredores de la Ruta 5 y ruta 206, favorecidas por la accesibilidad y disponibilidad de suelo.– Consolidación de las áreas verdes existentes e integración con el sistema de espacios públicos de la localidad.– Vinculación de las nuevas áreas verdes de barrios residenciales al sistema de conectividad de la localidad– Mejoramiento de la integración de espacios públicos y construcciones significativas en el centro de la localidad: Plaza, Estación, sector comercial.– Potencial reconocimiento de lagunas de extracción de áridos como parques urbanos |
| Objetivos Específicos Reumén | <ul style="list-style-type: none">– Facilitar en el interior del área urbana vigente los usos de suelo para acoger la ocupación de los terrenos disponibles, para el desarrollo de usos residenciales, |



| | |
|---|---|
| | <p>adecuadamente equipados.</p> <ul style="list-style-type: none">– Establecer en las áreas previstas para expansión urbana, con normas que favorezcan la consolidación de nuevos barrios residenciales.– Definir las áreas de crecimiento urbano, debidamente conectadas, con el fin de aumentar la disponibilidad de suelo urbano asequible para el desarrollo residencial– Reconocer la estructura vial existente en la localidad, potenciando sus principales vías con respecto a sus accesos.– Reconocer la trama regular de calles como modelo de crecimiento, especialmente a los terrenos urbanos disponibles hacia el norte y sur, como a su vez las zonas de extensión que se incorporen.– Fortalecimiento de los ejes relevantes de conectividad y continuidad vial– Reconocimiento de la plaza de Reumén como espacio público significativo de la localidad, además de las construcciones aledañas. Junto con propiciar su integración al sector de la Estación.– Propiciar la definición del borde del río Collileufu como un área verde relevante para la localidad.– Definición de un espacio público significativo para la localidad en el sector de la estación.– Establecer una estructura de zonificación y normas urbanísticas asociadas, que refuercen la estructura actual de la localidad, así como, prevean las áreas de crecimiento del mismo.– Facilitar desde el punto de vista normativo de la ocupación del suelo urbano disponible para su crecimiento, además de las áreas de extensión que se establezcan. |
| <p>Objetivos Específicos Pichirropulli</p> | <ul style="list-style-type: none">– Proveer de nuevo suelo urbano para la consolidación de la localidad hacia el norte, oriente y sur.– Integrar dentro del límite urbano propuesto, los sectores que presentan mayor concentración de actividades urbanas, tanto al norte, como al oriente de la localidad, especialmente los conjuntos de viviendas existentes.– Incorporar dentro del área urbana terrenos de propiedad municipal, asociados a equipamientos.– Integrar mediante una adecuada conectividad los sectores no consolidados dentro del área urbana.– Reconocer la estructura de calles existentes, propiciando su consolidación e integración con las áreas no urbanizadas y con las zonas de expansión que se establezcan.– Incorporar terrenos municipales dentro del área urbana y sus sectores aledaños.– Establecer una estructura de zonificación y normas urbanísticas asociadas, que refuercen la estructura actual de la localidad, así como, prevean las áreas de crecimiento del mismo.– Facilitar desde el punto de vista normativo de la ocupación del suelo urbano disponible para su crecimiento, además de las áreas de expansión que se establezcan.– Reconocer la plaza existente en la localidad y su entorno de construcciones aledañas, como parte del espacio público, además de propiciar su integración al sector de la ex estación.– Definición de un espacio público significativo para la localidad en el sector de la estación, que permita potenciar las actuales ruinas asociadas a la actividad del ferrocarril. |



2. PROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL

2.1 Lineamientos de Planificación.

Los lineamientos de planificación corresponden a una síntesis de los principales alcances y objetivos surgidos del proceso de formulación del presente Plan Regulador Comunal, que integran los resultados de su diagnóstico, los requerimientos técnicos y la visión de desarrollo urbano-territorial de la I. Municipalidad de Paillaco, complementado con las opiniones recogidas y confrontadas a través del proceso de participación ciudadana con la comunidad y otros actores relevantes, a nivel local y regional.

Estos lineamientos tienen una traducción territorial y un ámbito de aplicación normativa propios de un instrumento de planificación de nivel comunal, los que a grandes rasgos, se vinculan con los siguientes componentes que son comunes a los planes reguladores comunales:

- Definición del **límite urbano**.
- Propuesta de **zonificación y normas urbanísticas asociadas** dentro de las áreas urbanas, debidamente diferenciadas por tipos de zonas (zonas mixtas, preferentemente residenciales, de equipamientos, infraestructura, etc.)
- Propuesta de **vialidad estructurante**, relacionada con las calles o avenidas existentes que son claves para la conectividad del área urbana propuesta, con sus respectivos ensanches (de ser necesario), junto con la propuesta de nuevas vías.

En relación a los lineamientos de planificación, estos traducen los objetivos del Plan a nivel territorial, siendo primeramente aplicados a nivel de localidad y posteriormente divididos a nivel de sector en cada caso. Estos últimos son traducidos como acciones a ser aplicadas dentro del Plan, de acuerdo al ámbito de acción normativa de este tipo de instrumento de planificación territorial.

En el caso de Paillaco los lineamientos del Plan son sintetizados en la siguiente tabla, divida su aplicación en nueve sectores complementarios:

Síntesis de Lineamientos de Planificación de Paillaco

| Sector | Objetivos de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones del Plan |
|------------------------------------|--|---|
| Centro Urbano de usos mixtos | <ul style="list-style-type: none">- Completar el proceso de desarrollo urbano del sector central de la localidad, manteniendo su carácter de prestador de servicios a nivel local y comunal, especialmente entre el sector de la Plaza de la República y el Sector de la Estación (eje Bernardo O'Higgins)- Preservar el patrimonio arquitectónico presente en el sector. | <ul style="list-style-type: none">- Definición como una zona mixta, con usos preferentes residenciales y de equipamientos- Incorporación de construcciones de valor patrimonial como Inmuebles de conservación histórica por parte del PRC. |
| Área urbanizada o consolidada | <ul style="list-style-type: none">- Mantener el carácter residencial del sector con mayor consolidación urbana que rodea el centro de la ciudad, junto con los usos de equipamientos que sean compatibles con su desarrollo.- Propiciar la factibilidad normativa en cuanto a usos de suelo, para las zonas destinadas a grandes equipamientos, con el fin de admitir una mayor flexibilidad para su re-adecuación, de acuerdo a las dinámicas de la ciudad.- Restringir las actividades productivas de mayor tamaño (industrias) con el fin de propiciar su traslado a los bordes del área urbana, con mejor accesibilidad. | <ul style="list-style-type: none">- Diferenciar el área inmediatamente relacionada con el sector central de la ciudad como una zona mixta residencial y de equipamientos- Establecer los extremos del área consolidada (al oriente y norte) como zonas con usos preferentemente residenciales.- Restringir los usos de actividades productivas. |
| Área no urbanizada norte y oriente | <ul style="list-style-type: none">- Integrar al desarrollo urbano de la localidad los sectores no urbanizados localizados al norte y oriente de su área urbana, con el fin de acoger las demandas residenciales presentes en la ciudad. | <ul style="list-style-type: none">- Completar la trama de la ciudad a través de los nuevos territorios urbanos incorporados por el Plan. en el sector norte y oriente.- Establecer como territorio |



| Sector | Objetivos de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones del Plan |
|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la consolidación de nuevos barrios debidamente integrados al resto de la ciudad, continuando con el modelo urbano del centro de Paillaco (trama urbana) - Proveer de condiciones normativas que favorezcan la localización de equipamientos básicos compatibles con las viviendas, además de un sistema de espacios públicos y áreas verdes integradas. - Evitar que los nuevos conjuntos residenciales se conviertan en barreras que impidan el crecimiento futuro de la ciudad. | <ul style="list-style-type: none"> orientados al desarrollo de actividades preferentemente residenciales. - Procurar el establecimiento de una trama de calles que permita la adecuada integración de los sectores con mayor consolidación urbana, con respecto a los suelos previstos para su crecimiento. |
| Área no urbanizada poniente | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar el desarrollo de usos residenciales en el sector poniente del área urbana, con el fin de proveer nuevo suelo para este tipo de usos para la ciudad. - Conformar y consolidar un nuevo barrio residencial al poniente de la línea del ferrocarril, debidamente integrado con el resto de la ciudad y con la ruta 206. | <ul style="list-style-type: none"> - Reconvertir desde el punto de vista normativo los terrenos localizados al poniente de la línea del ferrocarril, orientado en la actualidad hacia usos de actividades productivas, hacia usos preferentemente residenciales. - Concentrar las actividades productivas hacia el primer frente de la ruta 206, diferenciándolas de las zonas con usos preferentemente residenciales. |
| Área borde Ruta 5 | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar el desarrollo y consolidación urbana de los terrenos que enfrentan a la Ruta 5 sur, al oriente del área urbana de Paillaco. - Orientar el sector para la consolidación de actividades relacionadas con la Ruta, como equipamientos y actividades productivas inofensivas. - Mejorar la accesibilidad hacia la caletera de la Ruta 5. | <ul style="list-style-type: none"> - Dotar de nuevo suelo urbano factible para el desarrollo de vivienda social - Establecer una zona orientada a la consolidación de los terrenos aledaños a la Ruta 5, con usos de equipamientos y actividades productivas que presente servicio a la ruta. - Mejorar la imagen urbana de Paillaco hacia el corredor, mediante propiciando actividades que permitan su construcción, ocupando predios eriazos. - Establecer un mayor número de calles que se conecten con la caletera de la Ruta 5, integrándola con las áreas consolidadas y de expansión de la localidad. |
| Área borde Ruta 206 (Camino a Valdivia) | <ul style="list-style-type: none"> - Concentrar el desarrollo de actividades productivas en el borde de la ruta 206, para la implementación de un sector empresarial. - Diferenciar las áreas de actividades productivas respecto a los sectores residenciales existentes y que se propongan en este territorio. - Mejorar la accesibilidad hacia la ruta 206. | <ul style="list-style-type: none"> - Concentrar las actividades productivas hacia el primer frente de la ruta 206, diferenciándolas de las zonas con usos preferentemente residenciales. - Establecer un mayor número de vías que se conecten con la futura caletera de la ruta 206. - Aumentar los accesos a la ciudad de Paillaco desde la ruta 206. |
| Área de Extensión Urbana | <ul style="list-style-type: none"> - Proveer suelo urbano para el crecimiento de la localidad, especialmente usos residenciales, en los extremos norte y sur, debidamente conectados con el centro de Paillaco. - Favorecer la prolongación de las vías existentes norte-sur, con el fin de integrar las nuevas zonas de extensión. - En el sector sur, integrar el área de extensión a las rutas 5 y 206, vinculándola a la prolongación o definición de caleteras asociadas a estas vías. | <ul style="list-style-type: none"> - Incorporar las nuevas áreas de extensión de Paillaco, como zonas de usos preferentemente residenciales. - La incorporación de un área de extensión urbana al norte del área urbana, delimitado en forma clara por el cauce del estero de Maihue y la línea del Ferrocarril - Completar la trama de la ciudad a través de los nuevos territorios urbanos incorporados por el Plan. en |



| Sector | Objetivos de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones del Plan |
|----------------------------------|---|---|
| | | el sector norte y, especialmente, la integración del sector inmediatamente al sur del estero Zanjón. |
| Borde áreas de extensión | - Propiciar la definición de los límites urbanos norte y sur, mediante corredores asociados a áreas verdes o parques urbanos. | - Establecer zonas orientadas al desarrollo de parques asociado a los cauces de exteriores y canales, especialmente en los bordes del área urbana propuesta. - Establecer en el sector sur un parque urbano que delimite el área urbana propuesta. |
| Lagunas (ex pozos de extracción) | - Redefinir la incorporación de estas lagunas dentro del área urbana de Paillaco, mediante su definición como áreas verdes o parques urbanos. | - Incorporar las lagunas de los ex pozos de extracción de áridos como zonas orientadas a parques urbanos. |

Fuente: Elaboración propia.

En el caso de Reumén se persiguen los siguientes lineamientos de planificación, con algunos componentes similares al caso de Paillaco y divididos en cinco sectores:

Síntesis de Lineamientos de Planificación de Reumén

| Sector | Objetivos de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones |
|---|--|--|
| Área urbanizada o consolidada | - Mantener el carácter de usos mixtos entre destinos residenciales y equipamientos presentes en el área con mayor consolidación urbana al interior de Reumén. - Concentrar los servicios y equipamientos en el sector de la Plaza y en los corredores de acceso a la localidad: Lautaro, Malaquías Concha y Galvarino. - Restringir las actividades productivas de mayor tamaño (industrias y almacenamientos) con el fin de propiciar que estas no afecten los usos residenciales presentes en la localidad. - Integrar como parte del área urbana el sector consolidado en el camino Hueichahue (ruta T-161), en el poniente de la localidad. | - Establecer el área consolidada de la localidad como una zona mixta, pero estableciendo zonas específicas a lo largo de los principales corredores. - Integrar el sector poniente de la localidad como parte del área urbana. - Restringir los usos de actividades productivas en las zonas localizadas al interior del área consolidada actual. |
| Área no urbanizada y área de extensión urbana | - Propiciar la ocupación de los terrenos disponibles para el crecimiento de la localidad, orientados al desarrollo residencial y de equipamientos. - Completar la trama urbana presente en la localidad hacia los sectores no urbanizados, como modelo de desarrollo. - Integrar los terrenos disponibles en el sector norte y sur del área urbana vigente, además del sector poniente de la Estación. - Proveer suelo urbano para el crecimiento de la localidad, especialmente para usos residenciales, en los extremos norte y sur. - Favorecer la prolongación de las vías existentes norte-sur, con el fin de integrar las nuevas zonas de extensión. | - Orientar los terrenos disponibles para el crecimiento de la localidad como zonas preferentemente residenciales. - Establecer áreas para el crecimiento de la localidad en los extremos norte y sur, orientada a zonas de usos preferentemente residenciales. - Establecer una estructura de conectividad vial que permita su adecuada integración con el interior de la localidad. |
| Sector de la Estación | - Orientar la incorporación de los terrenos disponibles al interior del sector de la Estación de Reumén, con el un carácter mixto entre equipamiento y residencial, mejorando su inserción urbana en cuanto a su conectividad y usos de suelo. | - Establecer una zonificación específica en el sector de la Estación, que permita orientar su consolidación como un nuevo barrio residencial. - Definir una zona específica en los terrenos donde se emplaza la |



| Sector | Objetivos de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones |
|-------------------------|---|--|
| | | estación de Reumén, con el fin de consolidarlo como un nuevo núcleo de equipamientos culturales y de servicios para la comunidad. |
| Borde urbano oriente | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la consolidación de un borde urbano hacia el río Collileufu, compatible con el valor natural de este sector. - Propiciar la definición de un parque urbano a lo largo del río. | <ul style="list-style-type: none"> - Reconocer al área aledaña al río Collileufu como una zona orientada a la consolidación de un parque urbano. - Establecer una zona de usos mixtos en el borde del nuevo parque, con el fin de favorecer su consolidación, que permita establecer una franja de transición entre este parque y el núcleo consolidado de Reumén. Además de incluir actividades orientadas al desarrollo turístico. |
| Sistema de conectividad | <ul style="list-style-type: none"> - Reconocer la trama urbana de damero existente en Reumén. - Completar esta trama en los extremos norte y sur de la localidad y su vinculación con las áreas de expansión de la localidad. | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer una estructura de conectividad vial que reconozca la trama de la localidad y se proyecte hacia los sectores de expansión urbana. |

Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, para Pichirropulli se establecen los siguientes lineamientos de planificación cuya aplicación se divide en cuatro sectores:

Síntesis de Lineamientos de Planificación de Pichirropulli

| Sector | Objetivos de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones |
|---|---|---|
| Área urbanizada o consolidada | <ul style="list-style-type: none"> - Reconocer las áreas con mayor grado de consolidación urbana presentes en el sector de Pichirropulli. - Mantener el carácter de usos mixtos entre destinos preferentemente residenciales y equipamientos presentes en el área con mayor consolidación. - Integrar los conjuntos residenciales construidos fuera del área urbana vigente. | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer una zona de usos mixtos, que permita integrar las áreas consolidadas de la localidad. - Diferenciar los sectores orientados a usos preferentemente residenciales (nuevos barrios) - Mantener y fortalecer el núcleo principal de la localidad como prestador de servicios. |
| Área no urbanizada y área de extensión urbana | <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la consolidación de los sectores no urbanizados presentes dentro del límite urbano vigente, orientadas a usos residenciales y equipamientos complementarios. - Establecer una estructura de vías que permita integrar estos sectores a las áreas consolidadas de Pichirropulli, así como, los accesos a la misma localidad. - Definir zonas de extensión al límite urbano vigente, que permita incorporar los sectores consolidado existentes, tanto al nororiente como al suroriente de la localidad. - Regularizar el límite urbano norte y sur poniente de la localidad, integrando áreas consolidadas. - Integrar terrenos de propiedad municipal y conjuntos de viviendas. | <ul style="list-style-type: none"> - Disponer de zonas que permitan regular el crecimiento de la localidad, integrando aquellos conjuntos residenciales definidos fuera del área urbana vigente. - Establecer una trama de vías que permita integrar el área consolidada de la localidad con los nuevos sectores para su crecimiento y las urbanizaciones desarrolladas fuera del área urbana vigente. - Establecer zonas de equipamientos para los terrenos de propiedad municipal. |
| Sector de la Estación | <ul style="list-style-type: none"> - Orientar la incorporación de los terrenos disponibles al interior del sector de la Estación de Pichirropulli. - Favorecer la rehabilitación de la estación como un espacio relevante para la comunidad. En ambos costados de la línea del ferrocarril. | <ul style="list-style-type: none"> - Establecer una zonificación específica en el sector de la Estación, que permita orientar su consolidación. - Definir una zona específica en los terrenos donde se emplazaba la estación de Pichirropulli, con el fin de |



| Sector | Objetivos de Planificación Alternativa Síntesis | Acciones |
|-------------------------|---|--|
| Sistema de conectividad | - Dotar de una estructura de conectividad al área urbana de Pichirropulli, junto con las zonas de extensión que se establezcan. | consolidarlo como un nuevo núcleo de equipamientos culturales y de servicios para la comunidad. - Establecer una estructura de conectividad vial que reconozca la estructura de la localidad, tanto dentro como fuera del área urbana vigente, permitiendo la integración con los sectores previstos para su crecimiento. |

Fuente: Elaboración propia.

2.2 Definición del límite urbano.

Los Planes Reguladores Comunales tienen como parte de su ámbito de acción la definición del Límite Urbano Comunal. En el caso de existir un Plan Regulador Intercomunal (PRI) sobre el instrumento de planificación comunal, es el primero quien está facultado para establecer las áreas o zonas de extensión urbana, a las cuales se debe someter el plan de nivel comunal. En el caso del Plan Regulador Comunal de Paillaco, dado que en la actualidad no encuentra vigente un PRI, es el instrumento de planificación comunal el facultado para fijar y ampliar el área urbana comunal como decisión propia.

a. Área Urbana vigente:

El área urbana de una comuna de acuerdo a la legislación vigente es determinada por medio de los instrumentos de planificación territorial, a través de la definición del "límite urbano", que corresponde a una línea imaginaria que diferencia el territorio urbano respecto al rural. Esta área puede contener a los sectores o asentamientos consolidados desde el punto de vista urbano (sectores urbanizados), como a su vez, los destinados al crecimiento de los mismos.

En el caso de la Comuna de Paillaco en la actualidad su área urbana alcanza las 528,5 hectáreas, estando conformada tres áreas urbanas: Paillaco, Reumén y Pichirropulli. En Paillaco su área urbana está definida por el Plan Regulador Comunal vigente (año 2007), alcanzando a una superficie de 396,8 Ha (75,1% del total urbano comunal). En tanto las otras dos áreas urbanas fueron definidas como límites urbanos, en 1972 para Reumén y 1961 para Pichirropulli. La superficie urbana de Reumén corresponde a 74,8 Ha (14,2% del total urbano comunal), mientras que Pichirropulli presenta 56,9 Ha (10,8% del total urbano comunal).

Superficie Urbana Comuna de Paillaco

| Áreas Urbanas | Ha | % |
|----------------------|--------------|--------------|
| Paillaco (2007) | 396,8 | 75,1 |
| Reumén (1974) | 74,8 | 14,2 |
| Pichirropulli (1961) | 56,9 | 10,8 |
| Total | 528,5 | 100,0 |

Fuente: Elaboración propia en base a cartografía digital

b. Propuesta de ampliación del Límite Urbano para la localidad de Paillaco:

Como parte del presente Plan se plantea la redefinición del límite urbano de Paillaco, a partir de la aplicación de los siguientes objetivos:

- Extensión del área urbana hacia el norte, hasta el cauce del estero Demaihue, incorporando la totalidad de la superficie de las lagunas formadas por los ex pozos de extracción de áridos, junto con propiciar la consolidación de un nuevo barrio residencial en el extremo norte de la localidad.
- Ampliación hacia el sur de la localidad, incorporando los terrenos al sur del estero El Zanjón, permitiendo dar continuidad a la trama vial en el sector y propiciar la consolidación de un nuevo barrio residencial en el área.

- Regularización del límite urbano vigente en su borde hacia la Ruta 5, incorporando su vía local (caletera).
- Regularización del límite urbano vigente hacia la ruta 206, dando la posibilidad de incorporar la futura caletera de esta vía dentro de este límite.

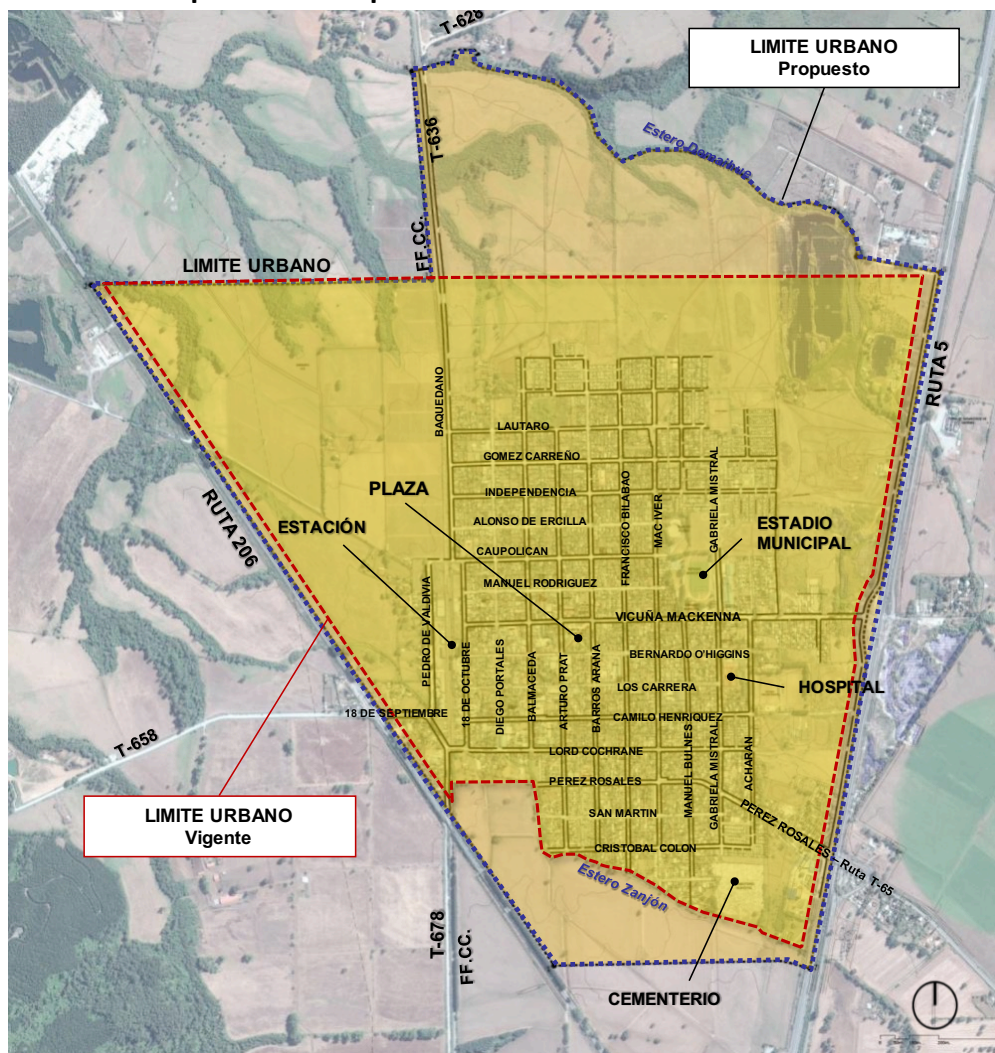
En conjunto el incremento del área urbana de la ciudad alcanza aproximadamente a los 124 Ha, que representa un aumento de un 31,2% respecto al área vigente, alcanzando un total de 520,8 Ha. Respecto a este total, el área urbana vigente corresponde a un 76,2%, mientras que el incremento equivale a un 23,8%.

Área Urbana Propuesta para Paillaco

| Área Urbana | Sup. Aprox. | % |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Paillaco (PRC) 2007 | 396,8 | 76,2 |
| Aumento Propuesto | 124,0 | 23,8 |
| Total Proyecto | 520,8 | 100,0 |

Fuente: Elaboración propia.

Propuesta de ampliación del área urbana de Paillaco.



Fuente: Elaboración propia.

c. Propuesta de ampliación del Limite Urbano para la localidad de Reumén:

En Reumén el presente Plan establece un incremento del área urbana establecida en 1974, con el fin de proveer de nuevo suelo urbano para el crecimiento de la localidad. Se plantea la ampliación del área urbana principalmente hacia el norte y sur de su área consolidada, además a lo largo de su acceso poniente (Camino Huichahue ruta T-161), junto con la regularización de este límite en el sector norponiente de la Estación.

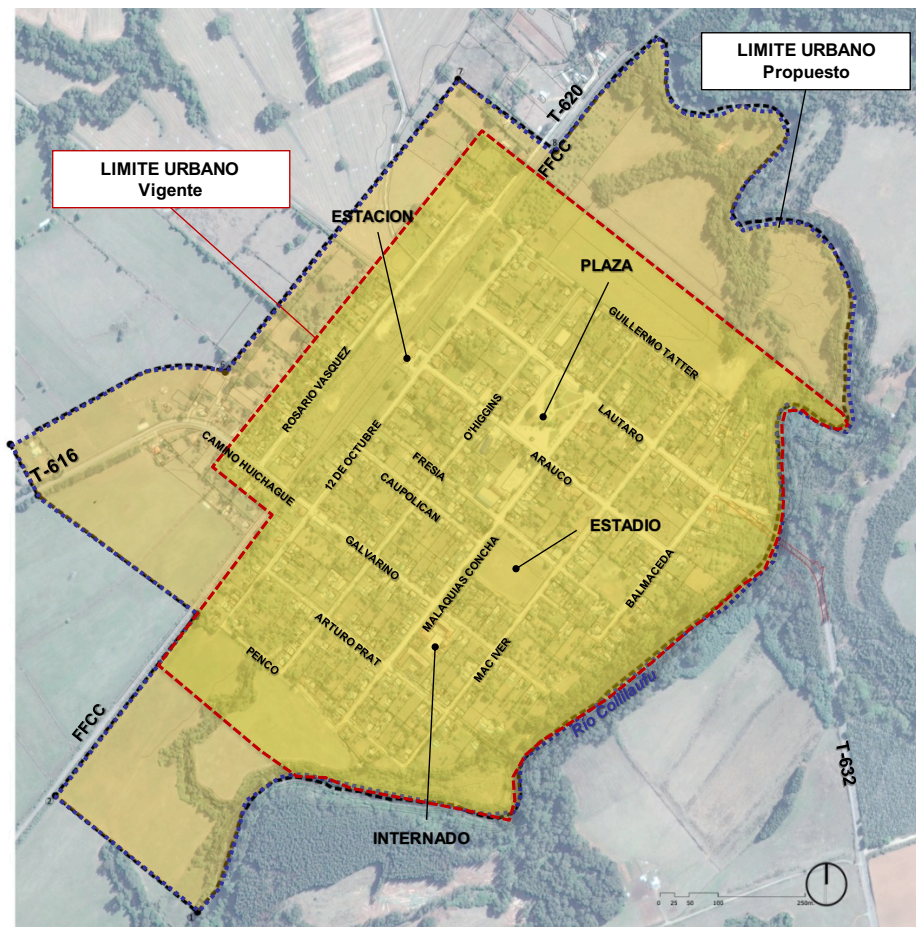
El incremento del área urbana propuesto es de 42,3 Ha, que representa un aumento de un 56,4% respecto el límite vigente, alcanzando una superficie total de 117,1 Ha. En cuanto a este total, el incremento corresponde a un 36,1% mientras que la superficie vigente a un 63,9%.

Área Urbana Propuesta para Reumén

| Área Urbana | Sup. Aprox. | % |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Reumén (Limite Urbano) 1974 | 74,8 | 63,9 |
| Aumento Propuesto | 42,3 | 36,1 |
| Total Proyecto | 117,1 | 100,0 |

Fuente: Elaboración propia.

Propuesta de ampliación del área urbana de Reumén.



Fuente: Elaboración propia.

d. Propuesta de ampliación del Limite Urbano para la localidad de Pichirropulli:

En Pichirropulli la redefinición del límite urbano establecido en 1961 persigue incorporar las consolidaciones urbanas que se han registrado fuera de este límite, con el fin de orientar su desarrollo dentro de los alcances de la normativa vigente. De este modo, se propone la integrar al área urbana de los corredores de acceso a la localidad, desde la Ruta 5 (ruta T-670) y del camino hacia Paillaco (ruta T-678), además del loteo Villa 2000.

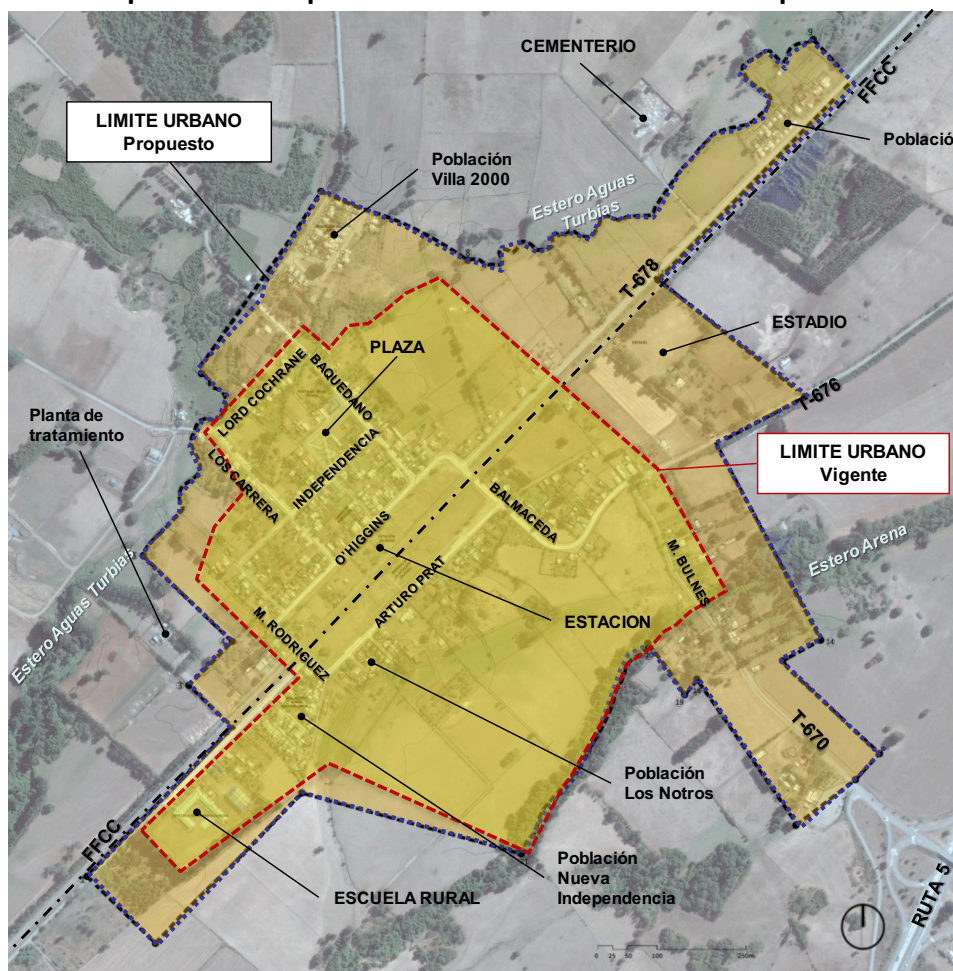
En conjunto, al nueva área urbana propuesta representa un incremento de 39,6 Ha equivalente a un 69,5% del área vigente, alcanzando un total de 96,5 Ha. De este total, el área urbana vigente equivale a un 59%, mientras que el incremento representa un 41%.

Área Urbana Propuesta para Pichirropulli

| Área Urbana | Sup. Aprox. | % |
|------------------------------------|-------------|--------------|
| Pichirropulli (Limite Urbano) 1961 | 56,9 | 59,0 |
| Aumento Propuesto | 39,6 | 41,0 |
| Total Proyecto | 96,5 | 100,0 |

Fuente: Elaboración propia.

Propuesta de ampliación del área urbana de Pichirropulli.



Fuente: Elaboración propia.



e. Resumen de la Propuesta de Limite Urbano de la Modificación PRC de Paillaco:

En conjunto las áreas urbanas propuestas para las localidades de Paillaco, Reumén y Pichirropulli, alcanzan una superficie de **734,4 Ha**, que representa un incremento respecto a las áreas vigentes de 205,9 Ha, lo que representa un incremento total de un 39%.

Síntesis de Área Urbana propuesta en la Modificación del PRC de Paillaco

| Localidad | Área Urbana vigente (Ha) | Área Urbana Propuesta (Ha) | Incremento Área Urbana (Ha) |
|---------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Paillaco | 396,8 | 520,8 | 124 |
| Reumén | 74,8 | 117,1 | 42,3 |
| Pichirropulli | 56,9 | 96,5 | 39,6 |
| Total | 528,5 | 734,4 | 205,9 |

Fuente: Elaboración propia.

2.3 La zonificación de usos de suelo y condiciones urbanísticas por zona.

A continuación se realiza una descripción de la zonificación y lineamientos normativos asociados, que son aplicados en el Proyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco, tanto en su propuesta al interior del área urbana establecida en la ciudad del mismo nombre, así como, en las localidades de Reumén y Pichirropulli. En el interior de las tres áreas urbanas propuestas se establece una estructura de zonificación que se basa en el planteamiento estratégico definido para el Plan, en cuanto a sus lineamientos y áreas prioritarias de intervención.

En el total del área urbana propuesta, que comprende una superficie de aproximadamente **734,4 Ha**, se establecen ocho categorías de zonas, agrupadas de acuerdo a los usos de suelo predominantes y en relación a su localización, las que se resumen en la siguiente tabla:

Resumen de tipos de zonas establecidas por la Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

| TIPOS DE ZONAS | ZONAS | LOCALIDAD |
|--|---|-------------------------------------|
| Zonas Mixtas | ZMC-1. Zona Mixta Centro 1 (Paillaco) | Paillaco |
| | ZMC-2. Zona Mixta Centro 2 (Reumén) | Reumén |
| | ZM-1. Zona Mixta 1 (Pericentro Paillaco) | Paillaco |
| | – ZM-1A Subzona Mixta 1 A (Acceso poniente de Paillaco) | |
| | – ZM-1B Subzona Mixta 1 B (Sector Estación de Paillaco) | |
| | ZM-2. Zona Mixta 2 (Ruta 5) | Paillaco |
| | ZM-3. Zona Mixta 3 (Nororiente de Paillaco) | Paillaco |
| | ZM-4. Zona Mixta 4 (Sector oriente de Reumén) | Reumén |
| | ZM-5. Zona Mixta 5 (Zona de corredores viales de Reumén) | Reumén |
| – ZM-5A. Subzona Mixta 5 A | | |
| ZM-6. Zona Mixta 6 (Sector Estación de Reumén y Pichirropulli) | Reumén Pichirropulli | |
| ZM-7. Zona Mixta 7 (Pichirropulli) | Pichirropulli | |
| – ZM7-A. Subzona Mixta 7 A | | |
| Zonas Preferentemente Residenciales | ZH-1. Zona Residencial 1 (Paillaco) | Paillaco |
| | ZH-2. Zona Residencial 2 (Sector norte y sur de Paillaco) | Paillaco |
| | ZH-3. Zona Residencial 3 (Sector poniente de Paillaco) | Paillaco |
| | – ZH-3A. Subzona Residencial 3A | |
| | ZH-4. Zona Residencial 4 (Reumén) | Reumén |
| | ZH-5. Zona Residencial 5 (Sector poniente de Reumén) | Reumén |
| ZH-6. Zona Residencial 6 (Pichirropulli) | Pichirropulli | |
| Zona de Equipamiento | ZEQ-1. Zona de Equipamiento 1 | Paillaco Reumén Pichirropulli |
| | ZEQ-2. Zona de Equipamiento 2 (Cementerio) | Paillaco |
| | ZAP-1. Zona de Act. Productivas 1 (Ruta 206) | Paillaco |

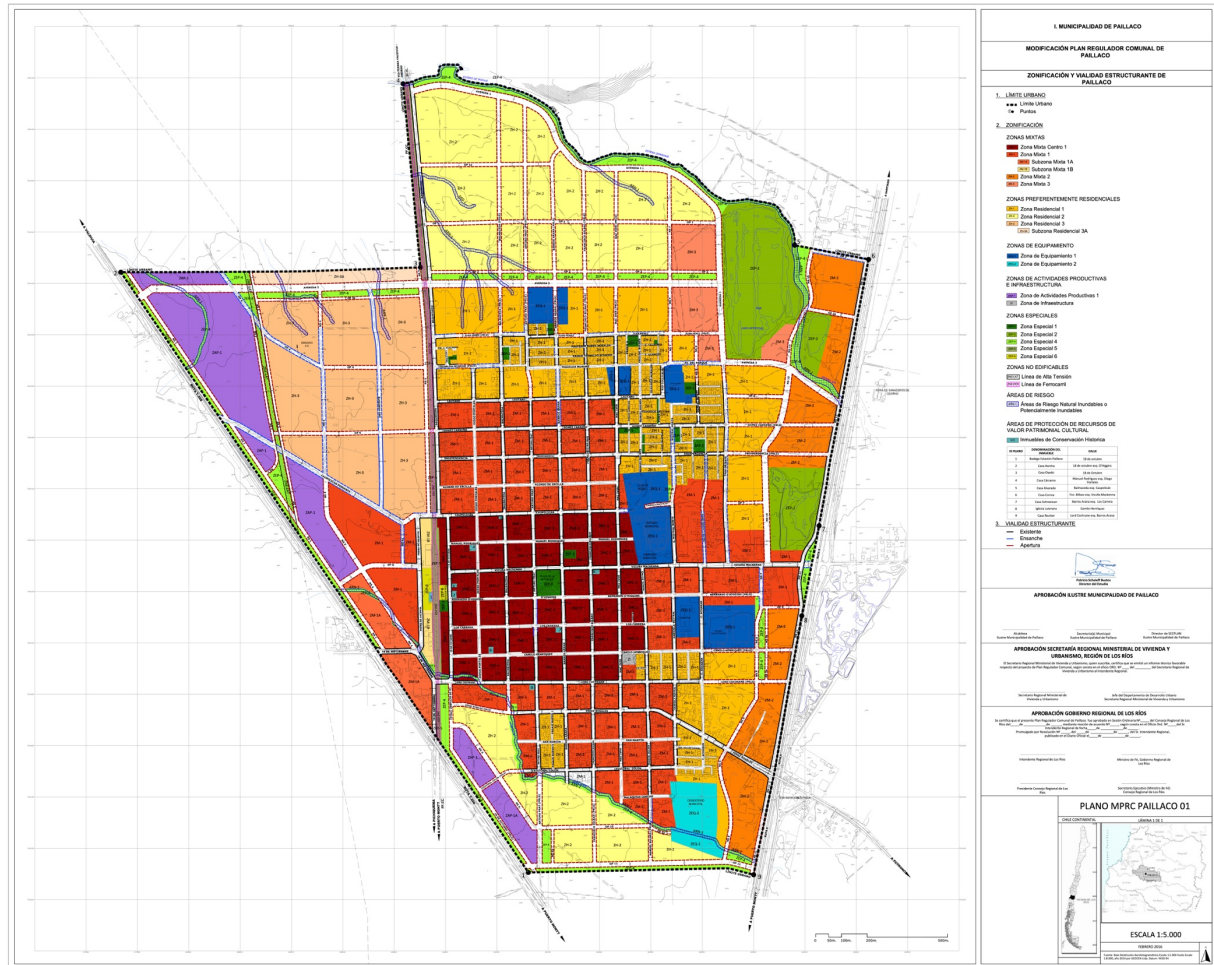


| TIPOS DE ZONAS | ZONAS | LOCALIDAD |
|---|---|-------------------------------------|
| Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura | ZAP-1A. Zona de Act. Productivas 1A (Ruta 206) | Paillaco |
| | ZI. Zona de Infraestructura | Paillaco Pichirropulli |
| Zonas Especiales | ZEP-1. Zona Especial 1 (Plazas) | Paillaco Reumén Pichirropulli |
| | ZEP-2. Zona Especial 2 (Parque Urbano 1 - ex pozos de extracción de áridos) | Paillaco |
| | ZEP-3. Zona Especial 3 (Parque Urbano 2 – Reumén) | Reumén |
| | ZEP-4. Zona Especial 4 (plazas y parques lineaes) | Paillaco Reumén Pichirropulli |
| | ZEP-5. Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril) | Paillaco Reumén Pichirropulli |
| | ZEP-6. Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril) | Paillaco Reumén Pichirropulli |
| Zonas No Edificables | ZNE-LAT Líneas de Alta Tensión | Paillaco |
| | ZNE-FER Línea de Ferrocarril | Paillaco Reumén Pichirropulli |
| Áreas de Riesgo | ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables | Paillaco Reumén Pichirropulli |
| Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural | ICH Inmuebles de Conservación Histórica MH Monumento Histórico | Paillaco Reumén |

Fuente: Elaboración propia.



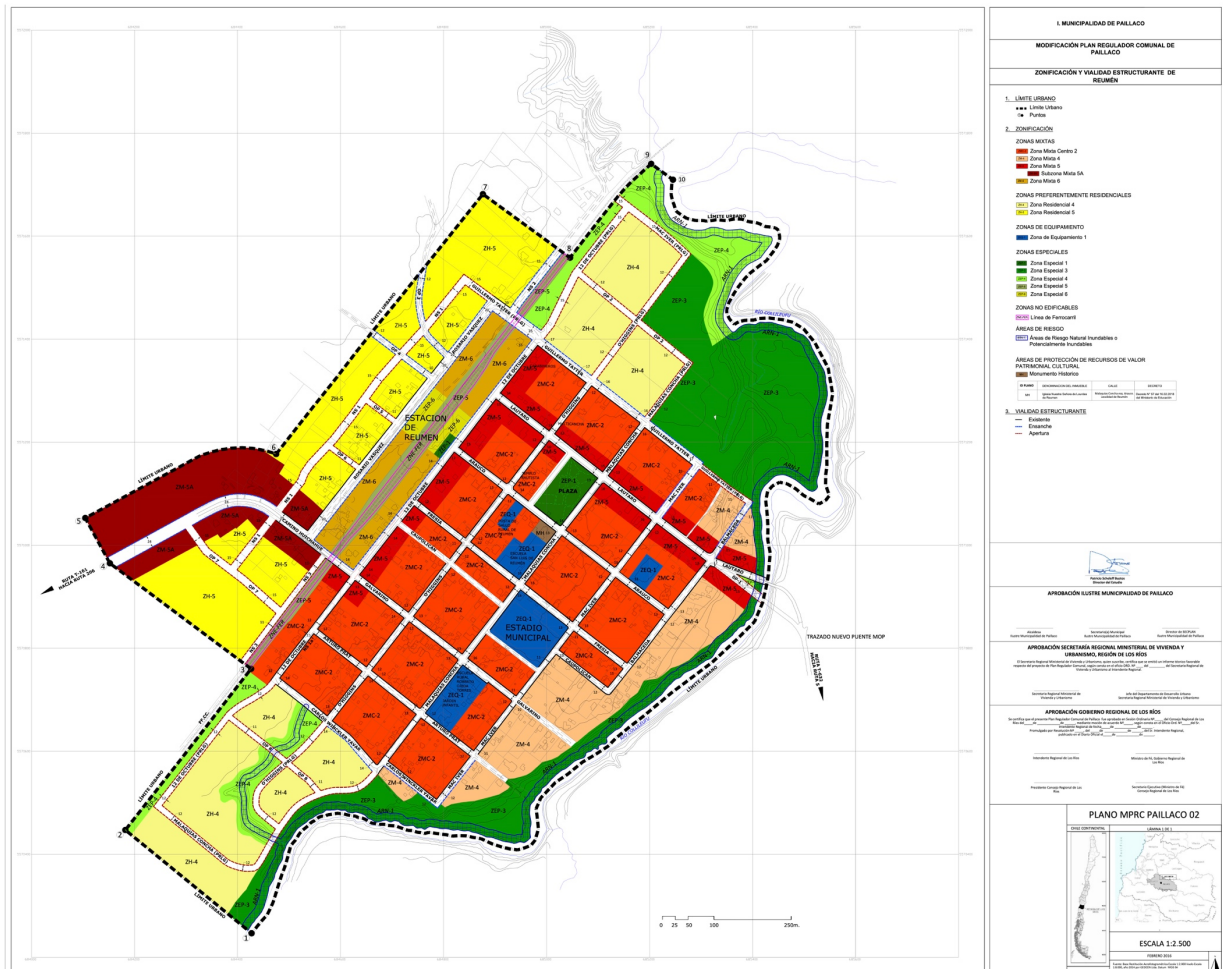
Propuesta de Zonificación Localidad de Paillaco



Fuente: Elaboración propia.

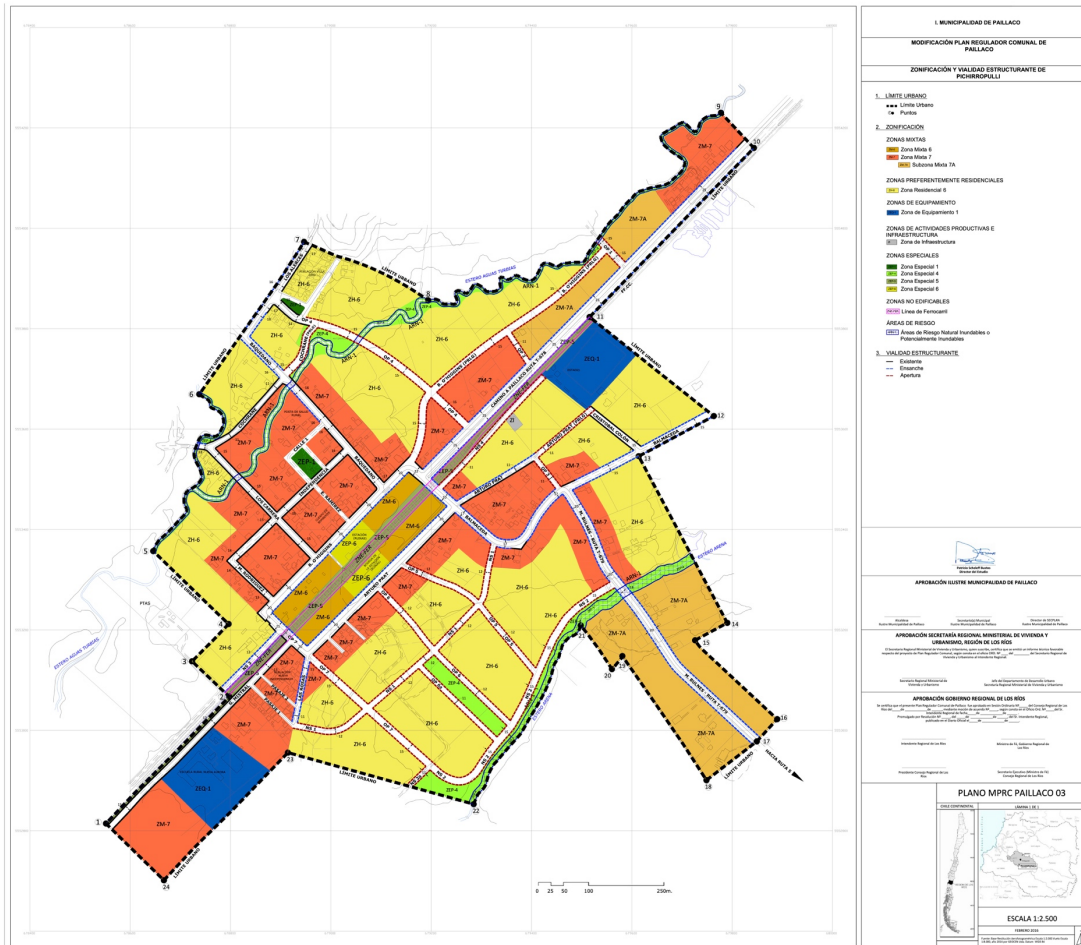


Propuesta de Zonificación Localidad de Reumén



Fuente: Elaboración propia.

Propuesta de Zonificación Localidad de Pichirropulli



Fuente: Elaboración propia.

En relación al detalle de cada una de las zonas y sus normas, junto con su propuesta de vialidad estructurante y límite urbano, son detalladas en la Ordenanza y el Plano que forman parte del expediente del Plan Regulador Comunal, junto a la presente Memoria. No obstante, la descripción general de cada uno de los tipos de zonas, además de sus lineamientos normativos, son presentados a continuación a nivel de localidad.

A. Zonas Mixtas

Las zonas mixtas corresponden en términos generales a aquellas áreas establecidas por un Plan Regulador Comunal, que buscan reconocer, o bien, proponer sectores que alberguen una mayor diversidad e intensidad de tipos de usos de suelo, en complemento a las áreas de predominio residencial. Por lo anterior, se trata de establecer condiciones que admitan un 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.



a) Paillaco.

En el interior del área urbana establecida en Paillaco se reconoce como zonas mixtas el centro de la localidad, su área relacionada (Pericentro), las áreas relacionadas con las rutas 5 y 206 y los sectores aledaños a las zonas especiales de parque asociadas a los ex pozos de extracción de áridos (zona ZEP-2, que es expuesta más adelante).

- **ZMC-1. Zona Mixta Centro 1 (Paillaco)**

La zona ZMC-1 es definida en el sector central de Paillaco, en un área delimitada aproximadamente por las calles Caupolicán, 18 de Octubre, Lord Cochrane, Manuel Bulnes y Mac Iver, que incluye aproximadamente 36 manzanas además de sectores aledaños (al poniente de la calle 18 de Octubre y al oriente de Mac Iver).

Esta zona persigue orientar y consolidar el desarrollo urbano del sector central de la localidad de Paillaco, procurando mantener su rol de prestador de servicios a nivel local y comunal, su orientación residencial, favoreciendo la ocupación de terrenos subutilizados o eriazos presentes en el sector. Además de preservar al interior del área las construcciones con carácter patrimonial.

Los objetivos anteriores se ven reflejados en el planteamiento normativo de la zona, donde se persigue admitir usos residenciales y de equipamientos, siendo estos últimos orientados principalmente a los tipos de comercio y servicio, junto con actividades productivas de taller de tipo inofensivos. En la misma línea de lo anterior, se persigue regular el desarrollo de construcciones que puedan afectar la imagen urbana del centro de Paillaco, permitiendo edificaciones de mayor densidad pero en baja altura, con un máximo de 14 metros (4 pisos). Estas pueden ser de tipo aislado, pareado y continuo, con una subdivisión predial mínima de 200 m², con una ocupación de suelo en primer piso de no más del 80% del predio, sobre la que se pueden edificar hasta 2,4 veces dicho terreno. Junto a lo anterior, se establece una densidad de 240 Hab/Ha (equivalente a 60 viviendas por hectárea, considerando una tasa de ocupación de 4 personas por vivienda), lo que junto con las otras normas establecidas en la zona, persiguen contribuir y favorecer la ocupación de los terrenos en el área central, que en la actualidad presenta un predominio de predios eriazos y sub utilizados.

En relación a las construcciones de valor patrimonial presentes dentro de este sector de Paillaco, estas son incorporadas dentro del presente Plan como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), lo que es expuesto más adelante en el presente capítulo.

- **ZM-1. Zona Mixta 1 (Pericentro Paillaco)**

El área contigua al centro de Paillaco o "Pericentro" es reconocida como parte de la zona mixta ZM-1. Su objetivo principal es actuar como un área de transición entre el sector central con respecto a las zonas preferentemente residenciales, como a su vez, respecto a los bordes oriente y poniente del área urbana propuesta, contiguas a las rutas 5 y 206.

En esta zona se persigue admitir usos de suelo similares a la zonas ZMC-1, del tipo residencial y de equipamientos, pero permitiendo usos de actividades productivas de tipo taller y almacenamiento inofensivos. En relación a las normas asociadas a las edificaciones, se establece al igual que la zona anterior una altura máxima de hasta 14 metros (4 pisos), asociado a un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo, pero con una menor intensidad de utilización del suelo, estableciendo un tamaño predial mínimo (150 m²), con una ocupación en primer piso que no supera el 80% del terreno y con una constructibilidad máxima de 1,6 veces el mismo predio. Junto a lo anterior, esta menor intensidad se ve reflejada en la densidad propuesta que no supera los 160 Hab/Ha (equivalente a 40 viviendas por hectárea)

En el caso del acceso oriente a Paillaco desde la ruta 206 y el sector de la Estación, se establecen las siguientes subzonas:



○ *ZM-1A Subzona Mixta 1A (Acceso poniente de Paillaco)*

Esta subzona es planteada en el sector del acceso poniente a Paillaco respecto a la ruta 206, tanto la norte como al sur de la calle 18 de Septiembre. Se persigue orientar y consolidar este acceso, reconociendo la diversidad de usos de suelo presentes en el sector, que van desde residenciales hasta actividades productivas, con una baja intensidad de utilización del suelo, que permita delimitar el borde poniente de la localidad.

En esta subzona se admiten usos de suelo similares a los establecidos en las zonas ZM-1, de carácter residencial de los tipos viviendas y hospedaje, excluyendo los hogares de acogida, además de usos de equipamientos y actividades productivas inofensivas de taller y almacenamiento.

En relación a las normas de edificación se plantea una menor intensidad de utilización de suelo respecto a la zona ZM-1, con el fin de evitar la concentración de edificaciones en el borde de la ruta, especialmente en cuanto a usos residenciales, siendo esto último regulado con una menor densidad, con un tope de 100 Hab/Ha. Lo anterior se ve reforzado con el establecimiento de una superficie predial de 240 m² sobre el que se pueden desarrollar construcciones de tipo aislado, con una altura máxima de 10,5 metros (3 pisos). Esto se ve reforzado con una ocupación en primer piso del 60% de terreno y la posibilidad de construir hasta 1,2 veces dicha superficie.

○ *ZM-1B Subzona Mixta 1B (Sector Estación de Paillaco)*

Esta subzona es definida entre la calle Pedro de Valdivia y los terrenos asociados a la línea del ferrocarril, en el sector de la estación de Paillaco. Esta zona persigue regular estos terrenos en forma específica en relación a su contexto inmediato, reconociendo actividades productivas existentes, pero propiciando condiciones que permitan la localización de nuevos usos en el sector, especialmente de equipamientos. Por lo anterior, en esta subzona se admiten usos actividades productivas de talleres inofensivos y almacenamiento hasta molestos, además de equipamientos de similares características de la zona ZM-1. Junto a lo anterior, se permiten usos residenciales de tipo hospedaje, excluyendo las viviendas y hogares de acogida.

- *ZM-2. Zona Mixta 2 (Ruta 5)*

En el borde oriente del área urbana de Paillaco se plantea la definición de una zona de usos mixtos asociada a la Ruta 5, orientada a la consolidación de equipamientos y actividades productivas inofensivas, que se pueden ver favorecidas por accesibilidad que le otorga este corredor vial. Junto a lo anterior, se persigue contribuir a la ocupación de los terrenos contiguos a la ruta, que en la actualidad presentan un predominio de sitios eriazos o subutilizados, que afectan la imagen urbana de Paillaco hacia este corredor.

En esta zona se admiten usos de equipamientos en todas sus clases, además de actividades productivas inofensivas, de tipo taller y almacenamiento. Junto a lo anterior, se admiten usos residenciales pero con una menor densidad respecto a las zonas localizadas al interior de la localidad, de 100 Hab/Ha.

Las normas urbanísticas de edificación establecidas en esta zona, persiguen facilitar la localización de mayores construcciones asociadas a la ruta. Por lo anterior, se establece una altura máxima de hasta 21 metros (6 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.

- *ZM-3. Zona Mixta 3 (Nororiente de Paillaco)*

Esta zona es definida en los terrenos aledaños a las lagunas de los ex pozos de extracción de áridos, en el sector nororiente del área urbana de Paillaco, con objeto de orientar su proceso de consolidación urbana para la conformación de un frente de equipamientos y servicios, en el entorno de la nueva zona de parque urbano establecida sobre los terrenos de las lagunas (zona especial ZEP-2).



En esta zona se persigue el desarrollo principalmente de usos de equipamientos, consolidando un nuevo núcleo de servicios en el sector norte de la ciudad, que sirva a su vez a la nueva área de ampliación urbana. Además, se admiten usos residenciales que sean compatibles con las zonas preferentemente residenciales contiguas, pero con una densidad menor de 120 Hab/Ha (30 viviendas por hectárea). En relación a las normas asociadas a las edificaciones, éstas son similares a las establecidas en la zona ZM-2, pero admitiendo construcciones aisladas y pareadas, con una altura máxima de 14 metros y una menor constructibilidad, de 2.1 veces el tamaño del predio y una ocupación en primer piso de un 70%.

b) Reumén

En la localidad de Reumén se establecen cuatro tipos de zonas mixtas:

- ZMC-2. Zona Mixta Centro 2 (Reumén)

En el territorio más consolidado de la localidad de Reumén, dominada por su tradicional trama de manzanas en forma de cuadrícula, es definida por el presente Plan como parte de la zona mixta de centro ZMC-1. Se persigue con esta zona establecer usos de suelo que propicien su consolidación como núcleo de servicios, pero a su vez, mantengan su calidad como barrio residencial. En consecuencia a lo anterior, se permiten en esta zona usos residenciales y de equipamientos, excluyendo usos de actividades productivas.

En relación de las disposiciones para las edificaciones, se procura que éstas mantengan el carácter de la localidad, pero con una altura de no más de 10,5 metros (3 pisos), junto con una subdivisión predial mínima de 150 m² que permite una mayor utilización de los terrenos existente, con el fin de revertir la proliferación de sitios eriazos presente en la localidad. Junto a lo anterior, se permiten edificaciones de tipo aislado, pareado y continuo, con una ocupación en primer piso de hasta un 80% del terreno.

- ZM-4. Zona Mixta 4 (Sector oriente de Reumén)

Esta zona es definida en el sector oriente de la localidad, contigua al río Collileufu, la que tiene como objetivo establecer un área de usos mixtos frente a la zona especial de parque urbano (ZEP-3) asociado al río, propiciando la consolidación del frente urbano de Reumén hacia este atributo natural.

Se admiten en esta zona usos residenciales, complementados con usos de equipamientos que favorezcan actividades turísticas, tales como comercio, restaurantes y recintos deportivos, como a su vez de usos residenciales del tipo hospedaje. Con el fin de evitar afectar el sector del río, se prohíben en esta zona usos de actividades productivas.

En relación a las normas de edificación, se persigue con ellas una intensidad de utilización de suelo compatible con el nuevo parque urbano, que actúe de transición con el área más consolidada de Reumén. De esta manera se define una subdivisión predial mínima de 200 m² y una altura máxima de 10,5 metros (3 pisos), donde es posible el desarrollo de edificaciones de tipos aislado y pareado, con una densidad de hasta 120 Hab/Ha.

- ZM-5. Zona Mixta 5 (Zona de corredores viales de Reumén)

Este tipo de zona es definido a lo largo de los principales corredores vinculados con los accesos a la localidad, correspondientes a la calle Lautaro, 12 de Octubre y Camino Huichahue. El objetivo de esta zona es concentrar el desarrollo de usos mixtos a lo largo de estos corredores, donde se concentren los equipamientos comerciales y de servicios, con una mayor diversidad respecto al resto de la localidad, excluyendo usos de actividades productivas.

En relación a las normas asociadas a las construcciones, se admite una subdivisión predial mínima de 150 m², sobre la que se pueden desarrollar edificaciones de hasta 10,5 metros (3 pisos), del tipo aislado, pareado y continuo. Se establece una mayor constructibilidad respecto a las zonas contiguas, con un límite de hasta 2 veces el tamaño del predio y una ocupación del mismo en primer piso de hasta un 80%. En relación a la densidad se fija un máximo de 160 Hab/Ha.



En el caso del acceso poniente de la localidad contituido por el Camino Huichahue (T-161) se define como la subzona ZM-5 A.

o *ZM-5A. Subzona Mixta 5 A*

Esta subzona persigue establecer un área de usos mixtos en el acceso a la localidad, de similares características de la zona ZM-5 (usos residenciales y de equipamiento), pero admitiendo actividades de actividades productivas inofensivas de tipo taller y almacenamiento. Con esto busca dar la posibilidad de establecer un núcleo productivo en el acceso a Reumén, pero distanciado del área consolidada de la localidad.

En relación a las construcciones se mantienen las normas de la zona ZM-5, pero con una menor intensidad de utilización de suelo, con una subdivisión predial de 200 m² y una densidad de hasta 120 Hab/Ha.

- *ZM-6. Zona Mixta 6 (Sector Estación Reumén y Pichirropulli)*

Esta zona es definida en las localidades de Reumén y Pichirropulli, con el objeto de orientar el proceso de consolidación urbana de las manzanas asociadas a las estaciones del ferrocarril de estas localidades.

En esta zona se admite usos residenciales y de equipamientos, además de actividades asociadas al ferrocarril, como es el caso de infraestructura de transporte y actividades productivas inofensivas, del tipo almacenamiento. Se establece una subdivisión predial mínima de 240 m², permitiendo edificaciones de tipo aislado y pareado, junto con una densidad de hasta 100 Hab/Ha.

c) *Pichirropulli*

En el caso de la localidad de Pichirropulli se establecen dos tipos de zonas mixtas, correspondientes a la ZM-6 (explicada en el caso de Reumén) y la zona ZM-7.

- *ZM-7. Zona Mixta 7 (Pichirropulli)*

Este tipo de zona es definida a lo largo de los principales corredores de acceso a la localidad de Pichirropulli, conformado por las calles Manuel Bulnes, Balmaceda, Bernardo O'Higgins, Arturo Prat, Gabriela Mistral, Baquedano y Los Carrera, incluyendo a su vez el núcleo más consolidado de esta localidad.

En esta zona se admiten usos residenciales y de equipamientos, además de actividades productivas de tipo inofensivas de almacenamiento. Se define una subdivisión predial 150 m², con edificaciones de tipo aislado, pareado y continuo, con una altura máxima de hasta 10,5 metros (2 pisos) y una ocupación en primer piso de hasta un 75%.

En el caso de algunos tramos de estos corredores se establece la subzona ZM-7 A, que se describe a continuación:

o *ZM-7A. Subzona Mixta 7 A*

La definición de esta zona persigue reconocer dentro de las zonas mixtas asociadas a los corredores, que permitan una mayor variedad de usos de actividades productivas, que den la posibilidad de consolidar núcleos productivos en la localidad, pero distanciado de las áreas más consolidadas y preferentemente residenciales. De esta manera, se establece esta subzona en el acceso de la localidad desde la Ruta 5 (Manuel Bulnes), además en un sector en el camino hacia Paillaco.

Se admiten en esta zona los mismos tipos de usos de suelo que la zona ZM-7, pero además de actividades productivas inofensivas y molestas de tipo taller y almacenamiento. Lo mismo acontece con las normas asociadas a las edificaciones, pero con una tamaño predial mínimo de 200 m² y un sistema de agrupamiento aislado, con una densidad de hasta 120 Hab/Ha, manteniendo una altura máxima de 10,5 metros.



B. Zonas Preferentemente Residenciales

Estas zonas se presentan como áreas consolidadas, en vías consolidación propuestas, orientadas al desarrollo de usos residenciales principalmente, del tipo vivienda, combinados en menor grado con algunos tipos de equipamiento de tipo básico y actividades productivas compatibles con el uso residencial (en casos puntuales).

a) Paillaco.

En Paillaco se definen tres tipos de zonas preferentemente residenciales, que se localizan en el entorno del área central de la ciudad, que corresponde a las siguientes:

- ZH-1. Zona Residencial 1 (Paillaco)

Esta primera zona preferentemente residencial es propuesta inmediatamente al norte y oriente del área consolidada de Paillaco, definidas como las zonas ZMC-1 y ZM-1, quedando inscrita dentro del territorio del actual límite urbano de la localidad. Su objetivo es regular y orientar el crecimiento urbano de Paillaco hacia el sector oriente y norte, terrenos que en la actualidad presentan un bajo nivel de urbanización, pero que corresponde a las áreas de expansión inmediata de esta ciudad. Junto a lo anterior, se busca con esta zona procurar la consolidación de los barrios residenciales existentes y su vinculación con los nuevos conjuntos que se emplacen en el sector (esto último reforzado por el planteamiento de la vialidad estructurante).

En concordancia con lo anterior, se admiten en esta zona usos residenciales, además de equipamientos complementarios a este tipo de usos, junto con destinos de actividades productivas inofensivas de tipo almacenamiento.

En el caso de las disposiciones de edificación que favorezcan la localización de viviendas económicas, estableciendo una subdivisión predial mínima de 100 m² y una densidad máxima de 240 Hab/Ha. Junto a lo anterior, se admiten edificaciones de tipo aislado, pareado y continuo, con un altura máxima de 10,5 metros (3 pisos).

- ZH-2. Zona Residencial 2 (Sector norte y sur de Paillaco)

Este tipo de zona es definido en los extremos norte y sur del Paillaco, dentro de los territorios de ampliación de su límite urbano establecidos por el presente Plan. Se persigue con esta zona orientar el proceso de habilitación de los nuevos barrios residenciales en estos sectores de ampliación urbana, admitiendo usos que permitan el desarrollo de equipamientos complementarios. De esta forma, se admiten usos residenciales y equipamientos complementarios de similares características que la zona ZH-1, pero prohibiendo las actividades productivas.

En relación a las normas de edificación, se establecen disposiciones similares a las de la zona ZH-2, pero con una menor intensidad de utilización de suelo, con una subdivisión predial mínima de 120 m² y una densidad de 200 Hab/Ha.

- ZH-3. Zona Residencial 3 (Sector poniente de Paillaco)

En el sector oriente del área urbana, en relación al trazado de la línea del ferrocarril, se persigue orientar la consolidación de un nuevo barrio residencial en este sector, a través de la definición de la zona ZH-3. En esta zona se plantean usos de suelo residenciales y de equipamientos de similares características que las zonas anteriores, con la prohibición de actividades productivas.

En el caso de las normas de edificación, se establece una menor intensidad de utilización de suelo respecto a la zona ZH-1, con una subdivisión predial mínima de 150 m² y una densidad de 160 Hab/Ha, además de una altura máxima de hasta 7 metros (2 pisos).

En el sector localizado al norte de la nueva Avenida 2 proyectada por el presente Plan, se establece una subzona que presenta las siguientes características:



○ **ZH-3A. Subzona Residencial 3A**

Esta subzona es planteada en el extremo del área urbana de Paillaco, con el fin de generar una transición entre el nuevo barrio residencial oriente (ZH-3) y el área rural emplazada más al norte, admitiendo su desarrollo residencial, pero con una menor intensidad de utilización de suelo, además de su posibilidad acoger usos de equipamiento.

En esta subzona se admiten los mismos tipos de usos de suelo que la zona ZH-3, pero incorporando como permitidos usos de actividades productivas inofensivas de almacenamientos.

En relación a las normas de edificación, se establece una menor intensidad de utilización del suelo respecto a la zona ZH-3, con una subdivisión predial mínima de 240 m² y una densidad de 100 Hab/Ha.

b) Reumén

En esta localidad se establecen dos tipos de zonas preferentemente residenciales en los extremos norte, sur y oriente del área urbana propuesta por el Plan:

- **ZH-4. Zona Residencial 4 (Reumén)**

Este tipo de zona preferentemente residencial es planteada en los extremos norte y sur del área urbana propuesta en Reumén, que tiene como objetivo orientar la localización de usos residenciales y acoger el potencial crecimiento de la localidad.

En esta zona se admiten usos residenciales y de equipamientos complementarios, prohibiendo los usos de actividades productivas. Se establecen disposiciones de edificación que favorezcan la localización de viviendas, con una subdivisión predial de 120 m² y una densidad máxima de 200 Hab/Ha, junto con una altura máxima de 10,5 m (3 pisos), con el fin de admitir equipamientos que presenten alturas mayores que los usos residenciales (como es el caso de gimnasios o colegios).

- **ZH-5. Zona Residencial 5 (Sector poniente de Reumén)**

En el sector localizado al poniente de la línea del ferrocarril se establece como parte de la zona ZH-5, que tiene como objetivo propiciar la consolidación de un nuevo barrio en este sector del área urbana. Se plantean como usos permitidos los mismos tipos que la zona ZH-5, pero con condiciones de edificación establecen una menor intensidad de utilización de suelo, con una subdivisión predial 150 m² y una densidad de 160 Hab/Ha.

c) Pichirropulli

- **ZH-6. Zona Residencial 6 (Pichirropulli)**

En Pichirropulli se establece un tipo de zona preferentemente residencial, establecida en los sectores destinados al crecimiento de la localidad. Al igual que las zonas anteriores, se admiten usos residenciales y equipamientos complementarios, junto con la prohibición de usos de actividades productivas.

Las normas de edificación en esta zona consideran una subdivisión predial mínima de 150 m² y una densidad de 160 Hab/Ha, homologables a la zona mixta ZM-7, pero con un sistema de agrupamiento aislado y pareado, junto con una altura máxima de 7 metros (2 pisos).

C. Zonas de Equipamiento

Este tipo de zonas corresponden a las destinadas de forma preferente o exclusiva para usos de equipamientos. En el caso del presente Plan, estas zonas tienen como objetivo reconocer los principales equipamientos existentes en las tres localidades, con el fin de orientar su desarrollo y protegerlos de eventuales cambios de usos de suelo, que alteren o eliminen su funcionamiento, necesarios para el desarrollo de las localidades. Estas corresponden a equipamientos de mayor envergadura o escala comunal, tales como cementerios y recintos deportivos.



Se establecen dos tipos de zonas de equipamientos, que corresponden a las siguientes:

- **ZEQ-1. Zona de Equipamiento 1**

Esta tipo de zonas reconoce los principales terrenos destinados a equipamientos dentro de las localidades de Paillaco, Reumén, Pichirropulli, correspondientes a equipamientos deportivos, educacionales y de salud, además de definir nuevas áreas de este tipo al norte de Paillaco.

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 1.000 m² y un sistema de agrupamiento aislado y pareada, con una altura máxima de 14 metros.

- **ZEQ-2. Zona de Equipamiento 2 (Cementerio)**

Esta zona tiene como objetivo reconocer los predios del actual Cementerio de Paillaco. 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 2.000 m², con una altura máxima para las edificaciones de no más de 7 metros (2 pisos).

D. 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 una zona de actividades productivas asociada a la ruta 206, además se reconocen instalaciones de infraestructura sanitaria en la localidad de Pochirropulli.

- **ZAP-1. Zona de Act. Productivas 1 (Ruta 206)**

A través de esta zona se persigue el la consolidación de un barrio de carácter empresarial a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia), orientada al desarrollo de actividades productivas y la localización de grandes equipamientos.

En esta zona se admiten usos de actividades productivas de tipo industrial inofensivo, junto a talleres y almacenamiento inofensivos y molestos, junto con equipamientos de tipo científico, comerciales, servicios y seguridad, además de usos de infraestructura. En el caso de las normas de edificación, se establece una subdivisión predial de 1.500 m² con un sistema de agrupamiento de aislado y una altura máxima definida a partir de la aplicación de rasantes.

- **ZAP-1A. Zona de Act. Productivas 1 (Ruta 206)**

A través de esta zona al igual que la AP-1, se persigue la consolidación de un barrio de carácter empresarial a lo largo de la ruta 206 (camino a Valdivia), orientada al desarrollo de actividades productivas y la localización de grandes equipamientos, sin embargo posee un carácter de actividades menos pesadas.

En efecto, en esta zona se admiten usos de actividades productivas de tipo industrial inofensivo, junto a talleres y almacenamiento inofensivos, junto con equipamientos de tipo científico, comerciales, servicios y seguridad, además de usos de infraestructura. En el caso de las normas de edificación, se establece una subdivisión predial de 1.500 m² con un sistema de agrupamiento de aislado y una altura máxima definida a partir de la aplicación de rasantes.

- **ZI. Zona de Infraestructura**

Se reconocen como parte de la zona ZI los recintos donde se emplazan las obras de infraestructura sanitaria existentes, emplazadas al interior de las localidades de Paillaco y Paillaco. En esta zona se admiten principalmente usos de infraestructura de este tipo, correspondientes a plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable.



E. Zonas Especiales

En esta categoría se reúnen zonas que presentan usos específicos que no se relacionan con las zonas expuestas anteriormente, pero que resultan relevantes para el planteamiento del instrumento. En el caso del presente Plan, éstas corresponden a las plazas y parques (existentes o propuestos) y áreas relacionadas con la red del ferrocarril.

Las zonas especiales de parques y plazas corresponden a cuatro categorías dentro del Plan:

- ZEP-1. Zona Especial 1 (Plazas)

Esta zona persigue reconocer las principales plazas presentes dentro del área urbana de las tres localidades, además de aquellas plazas relevantes existentes al interior de los loteos residenciales.

Los usos permitidos son de espacios públicos y áreas verdes, además del establecimiento de una subdivisión predial mínima de 500 m², sistema de agrupamientos aislado y una altura máxima de 7 metros, con el fin de regular las construcciones factibles de ser desarrolladas en esta zona por la aplicación del artículo 2.1.30 de la OGUC.

- ZEP-2. Zona Especial 2 (Parque Urbano 1 - ex pozos de extracción de áridos)

Esta zona persigue reconocer como parques urbanos a los terrenos vinculados con los ex pozos de extracción de áridos, convertidos en la actualidad en lagunas, localizados en el extremo nororiente de Paillaco. La incorporación de estos terrenos persigue propiciar su reconversión en parques, no solo admitiendo usos de áreas verdes, sino equipamientos complementarios de tipo científico, comercio, deportivo y de esparcimiento, junto con procurar la protección de estas lagunas. De esta forma se busca revertir el potencial deterioro que pueden presentar estas lagunas, relacionada con focos de contaminación visual y sanitaria.

En relación a las normas de edificación, se definen disposiciones que establecen una baja intensidad de utilización del suelo, con una subdivisión predial mínima de 2.500 m², admitiéndose construcciones de tipo aislado, con una altura máxima de 7 metros y una ocupación en primer piso de no más del 20% del terreno, al igual que su constructibilidad.

- ZEP-3. Zona Especial 3 (Parque Urbano 2 – Reumén)

En Reumén se reconocen los terrenos inmediatamente aledaños al río Collileufu como parte de la zona especial ZEP-3, con el fin de orientarla a la consolidación de un parque urbano, que contribuya a la protección del río, reconociendo su condición de atributo natural para la localidad.

En esta zona se admiten usos de áreas verdes y espacios públicos, de equipamientos complementarios de tipo comercio y deportivos. Junto a lo anterior, establecen disposiciones que procuran la consolidación del parque, que al igual que la zona anterior persiguen una baja intensidad en la utilización del suelo, pero con una subdivisión predial mínima de 1.000 m², donde solo se admiten edificaciones de tipo aislado.

- ZEP-4. Zona Especial 4 (plazas y parques lineales)

Esta zona persigue regular las nuevas plazas y parques lineales establecidos por el Plan en las tres localidades. Estas áreas por lado se emplazan contiguas a vías relevantes, procurando la consolidación de plazas de un carácter intermedio, entre los parques urbanos y las plazas locales desarrollados por los conjuntos residenciales. Junto a lo anterior, son definidas como complementos a las áreas de riesgos establecidas por este Plan, asociados a los cauces de los esteros y canales más relevantes.

En esta zona se permiten usos de áreas verdes y espacio público, además de equipamientos de tipo comercial, culto, cultura y deporte. En relación a las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 500 m², con una baja ocupación en primer piso de un 20% de dicho predio, junto con una altura máxima de hasta 7 metros.



Un segundo tipo de zonas especiales se relacionan con la línea del ferrocarril y las estaciones de Paillaco, Reumén y Pichirropulli:

- ZEP-5. Zona Especial 5 (área asociada a línea del ferrocarril)

Esta zona busca reconocer los terrenos asociados a la línea del ferrocarril que atraviesan las tres localidades, con una baja intensidad de utilización del suelo, como complemento a la faja de restricción de esta red de transporte (zona no edificable ZNE-FER del presente Plan).

En esta zona se admiten usos de áreas verdes y espacios públicos, además de construcciones asociadas a infraestructura de transporte relacionadas con redes y construcciones ferroviarias. Se establece una subdivisión predial mínima de 2.000 m², con una ocupación en primer piso y una constructibilidad máxima del 5% del terreno.

- ZEP-6. Zona Especial 6 (Estaciones de Ferrocarril)

Esta zona persigue reconocer y contribuir a la protección de los terrenos asociados a las estaciones de ferrocarril, emplazadas en Paillaco, Reumén y Pichirropulli. Se define como una zona con usos que permitan la preservación de las estaciones o su reconstrucción, como equipamientos de culto o cultura (dado la posibilidad de constituir un nuevo núcleo cultural para las localidades) junto con comercio o servicio asociados, pero manteniendo su función como infraestructura de transporte.

En esta zona se admiten usos de equipamientos y de infraestructura de transporte, dando la posibilidad de vincular este sector a otros medios de transporte a parte del ferrocarril (lugar de intercambio modal).

En relación a las normas de edificación, se establece una subdivisión de mínima de 1.000 m², con una altura máxima de 7 metros, con una ocupación del terreno de hasta un 80%, orientado a edificaciones de tipo aislado.

F. 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 se vinculan con líneas de alta tensión y del Ferrocarril, según es posible verificar en el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental contenido en la presente memoria explicativa. Estas zonas corresponden a las siguientes dentro del presente Plan:

- ZNE-LAT Líneas de Alta Tensión
- ZNE-FER Línea de Ferrocarril

G. Áreas de Riesgo

Las áreas de riesgo corresponden a aquellas que constituyen un peligro potencial para los asentamientos humanos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC. Las áreas de este tipo establecidas como parte del presente Plan corresponden a la siguiente:

- ARN-1 Áreas de Riesgo Natural Inundables o Potencialmente Inundables

La propuesta de áreas de riesgo se fundamenta mediante el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, que forma parte de los contenidos de la presente Memoria, que describe las condiciones de riesgo del área sujeta a planificar por el Plan Regulador Comunal de Paillaco.

H. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

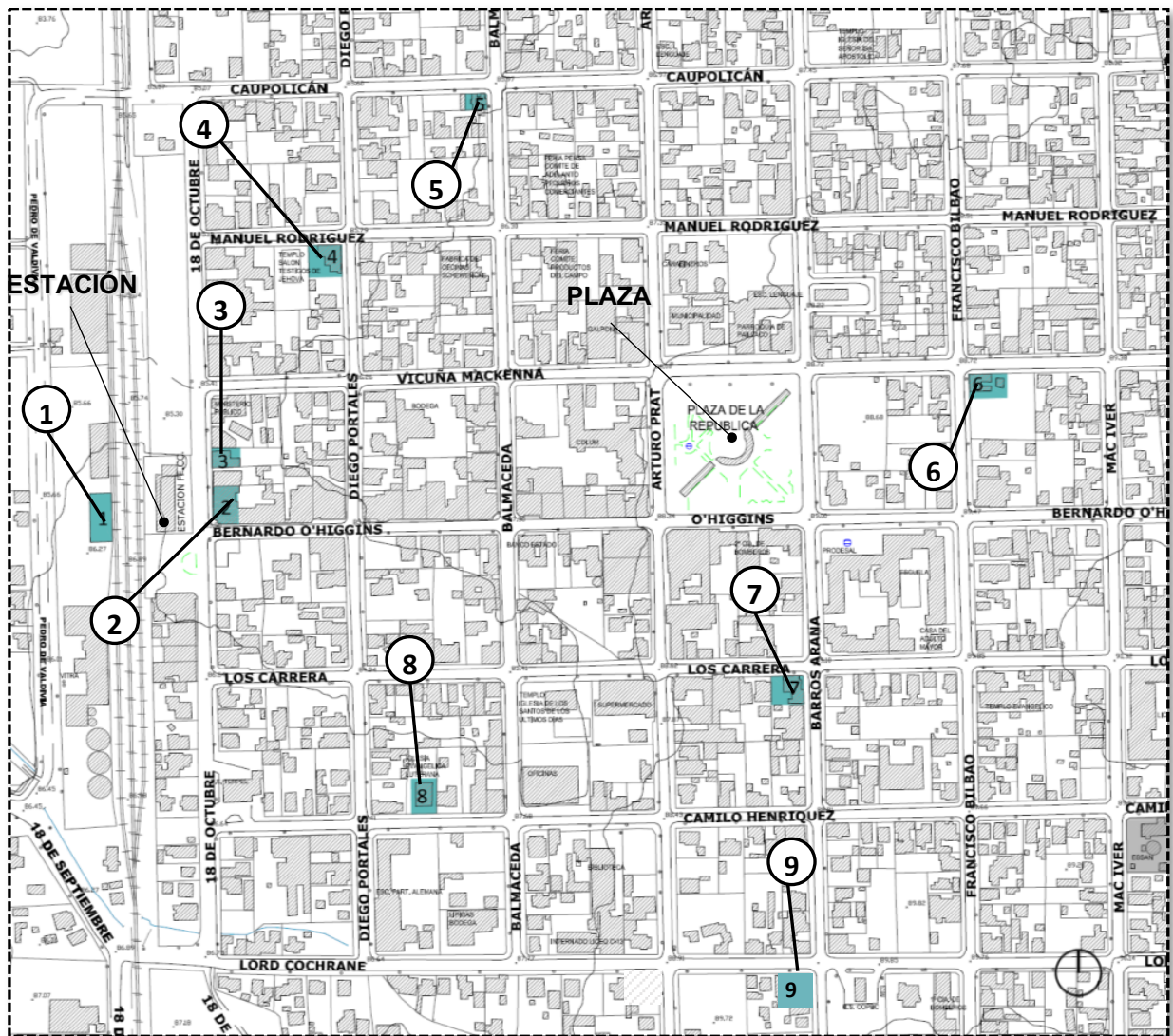
Se incorpora como parte de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural del presente Plan la categoría de Inmueble de Conservación Histórica, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.18 de la OGUC:

- **ICH Inmuebles de Conservación Histórica**

Los inmuebles de conservación histórica de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, corresponde al individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional. Su definición en el presente Plan tomó como base el registro de inmuebles de valor patrimonial del "Catastro, evaluación y proyecciones del patrimonio arquitectónico de Paillaco y sus alrededores" realizado el año 2009 ("Paillaco Patrimonial"), aplicando la metodología de valoración establecida por la Circular DDU 240 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En total se establecen en el interior del área urbana un total de 9 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), todos correspondientes a la ciudad de Paillaco, tal como se individualizan en la siguiente imagen y tabla:

Ubicación de Inmuebles de Conservación Histórica propuestos en la localidad de Paillaco



Fuente: Elaboración propia.

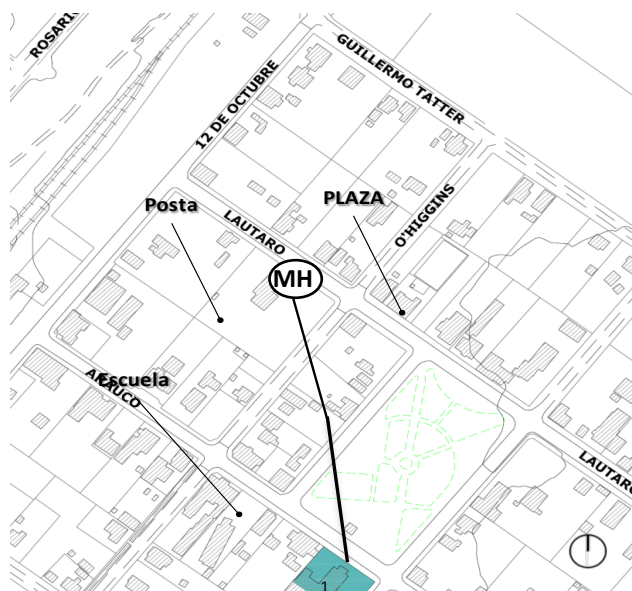
ICH Localidad de Paillaco

| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | CALLE |
|----------|---------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Bodega Estación Paillaco | 18 de octubre |
| 2 | Casa Harcha | 18 de octubre esq. O'Higgins |
| 3 | Casa Oyedo | 18 de Octubre |
| 4 | Casa Cárcamo | Manuel Rodríguez esq. Diego Portales |
| 5 | Casa Alvarado | Balmaceda esq. Caupolicán |
| 6 | Casa Correa | Fco. Bilbao esq. Vicuña Mackenna |
| 7 | Casa Schmeisser | Barros Arana esq. Los Carrera |
| 8 | Iglesia Luterana | Camilo Henríquez |
| 9 | Casa Reutter | Lord Cochrane esq. Barros Arana |

- MH Monumento Histórico

Corresponde a aquellos inmuebles que por su calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad, son declarados como tales por decreto supremo, de acuerdo a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales. En el presente Plan se reconoce el Monumento Histórico denominado "Iglesia de nuestra Señora de Lourdes en Reumén", declarada como tal mediante Decreto N° 57 del 16.02.2018 del Ministerio de Educación.

Ubicación de Monumento Histórico reconocido por el Plan en la localidad de Reumén



Fuente: Elaboración propia.

MH Localidad de Reumén

| ID PLANO | DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE | CALLE | DECRETO |
|----------|---|------------------------------|--|
| MH | Iglesia Nuestra Señora de Lourdes de Reumén | Malaquías Concha esq. Arauco | Decreto N° 57 del 16.02.2018 del Ministerio de Educación |

2.4 La vialidad estructurante.

El Plan Regulador Comunal presente como parte de sus atribuciones la definición de la trama urbana de conectividad del área que regula, lo que se efectúa mediante una propuesta de vialidad estructurante. El Plan especifica cómo será su sistema de calles mediante la categorización de vías, definiendo su trazado y ancho de faja entre líneas oficiales. Al respecto, se expone a continuación los principales elementos que caracterizan la propuesta de conectividad vial planteada por la presente Modificación del Plan Regulador Comunal de Paillaco.

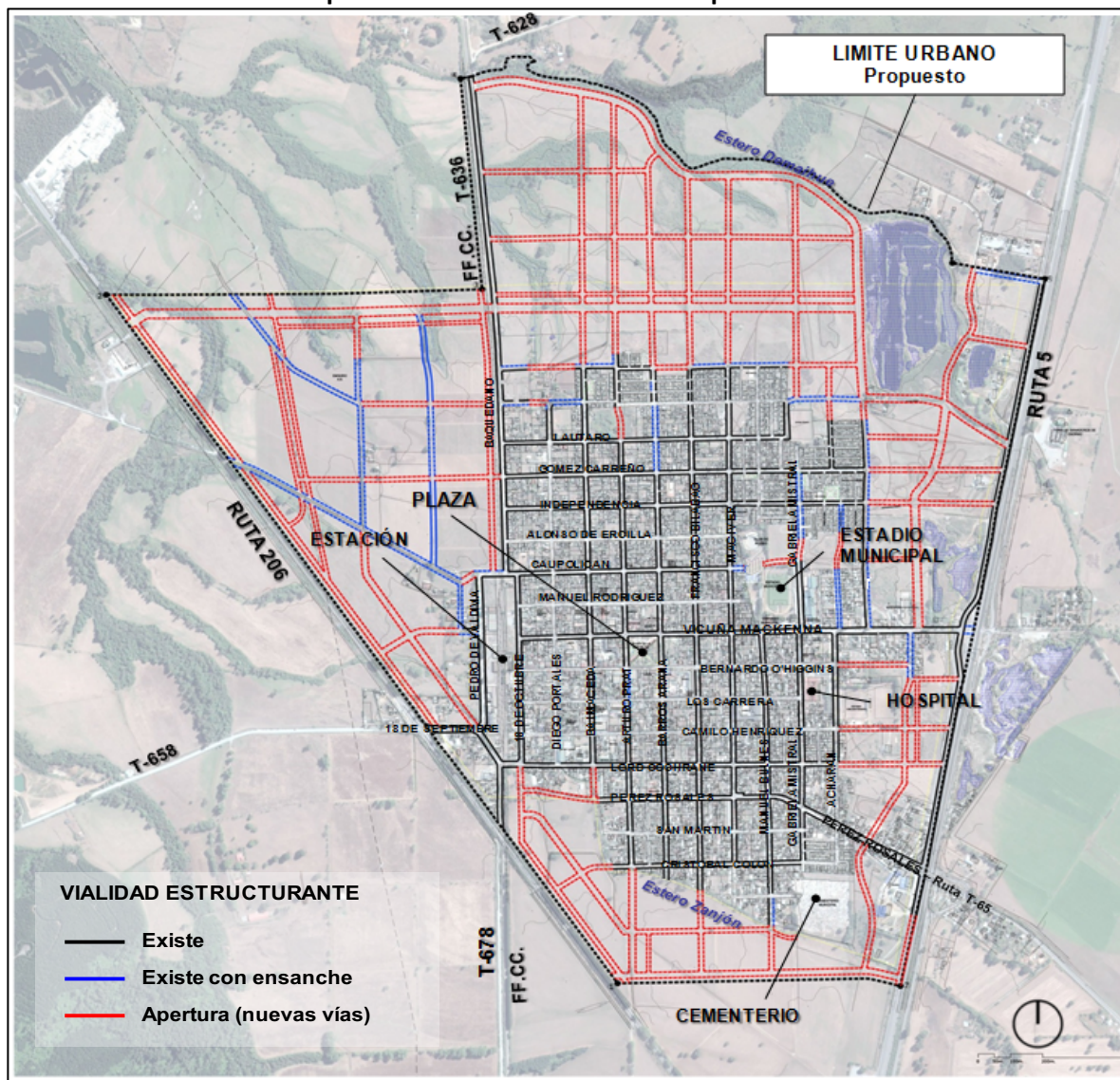


a. Localidad de Paillaco.

La vialidad estructurante definida por parte del presente Plan en el área urbana de Paillaco, 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 actual PRC de Paillaco vigente, junto con la estructura vial existente.

La descripción y el detalle de la vialidad estructurante es expuesta en la Ordenanza y Planos que componen el presente expediente del Plan. No obstante, en el esquema siguiente se muestra la propuesta de conectividad para la ciudad de Paillaco. En color negro se representan las vías existentes reconocidas por el Plan como parte de su vialidad estructurante y en azul las existentes con ensanche. En color rojo se grafican las nuevas vías establecidas por Plan.

Propuesta de Vialidad Estructurante para Paillaco



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 ciudad
- 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:
 - o Sectores de ampliación urbana norte y sur.
 - o Áreas no consolidadas sector nororiente y sur oriente.
 - o Bordes Ruta 5 y ruta 206.
- Mejorar la accesibilidad hacia los sectores aledaños a la Ruta 5, incorporado su caleterera, además de completar el trazado de esta última hacia el sur del área urbana.
- Proponer nuevas accesibilidades desde la ruta 206 (camino a Valdivia, hacia el centro de Paillaco y el resto de su área urbana).
- Establecer nuevos corredores viales a lo largo del área urbana propuesta, en sentido oriente-poniente, que establezcan alternativas de atraveso de la localidad con respecto al centro de la misma, además de vincular los sectores relacionados con las rutas 5 y 206 con el interior del área urbana. Además de asociar a estas vías áreas de parques y espacios públicos.
- Establecer en los bordes de las zonas asociadas a las rutas 5 y 206, mayores anchos en los perfiles viales (entre líneas oficiales), con el fin de favorecer la separación de estas zonas respecto a los nuevos barrios residenciales. Además de favorecer mayor superficie para el mejoramiento de espacio público.

Las calles existentes incorporadas dentro del Plan se concentran en el área consolidada de Paillaco, reconocimiento algunas de las vías más significativas, junto con plantear algunas de ellas ensanches con el fin de favorecer su vinculación con los sectores previstos para el crecimiento de la localidad. En tanto, las nuevas vías proyectadas (vías de apertura) se emplazan en los extremos del área urbana propuesta, especialmente hacia el norte, sur y poniente, además de las planteadas para la integración del sector asociado a la Ruta 5 Sur.

Por otro lado, se propone la creación de corredores oriente y poniente que atraviesen la totalidad del área urbana, como es del caso de la Avenida 2, en el sector norte, además de extender las vías existentes hacia los bordes de este territorio.

La propuesta de vialidad estructurante integra y forma parte del sistema de plazas y parques establecido por el Plan, concentrándose especialmente en las áreas destinadas para el crecimiento de Paillaco. De este modo, se plantea la creación de un parque lineal asociado Avenida 2 propuesta en el norte del área urbana (zonas ZEP-4), que forma parte del corredor oriente-poniente que relaciona las rutas 5 y 206. Además de los nuevos parques urbanos planteados sobre las lagunas de los ex pozos de extracción de áridos (zonas ZEP-2).

En relación a los accesos de la localidad, destaca el incremento de estos desde la ruta 206, además de la calle 18 de Septiembre, junto con la definición de una vía contigua a esta carretera, con el fin de orientar el trazado de la futura caleterera asociada al proyecto de mejoramiento del camino a Valdivia. En la misma línea, se incorpora dentro del área urbana la caleterera asociada a la Ruta 5, con el fin de completar su trazado hacia el sur, junto con su vinculación a los corredores transversales que se plantean dentro de la localidad.

Junto a lo anterior, a través del planteamiento de la vialidad del Plan se establecen corredores norte-sur, que separan las zonas asociadas a los bordes de las rutas 5 y 206, respecto a las áreas mixtas y residenciales emplazadas al interior del área urbana.

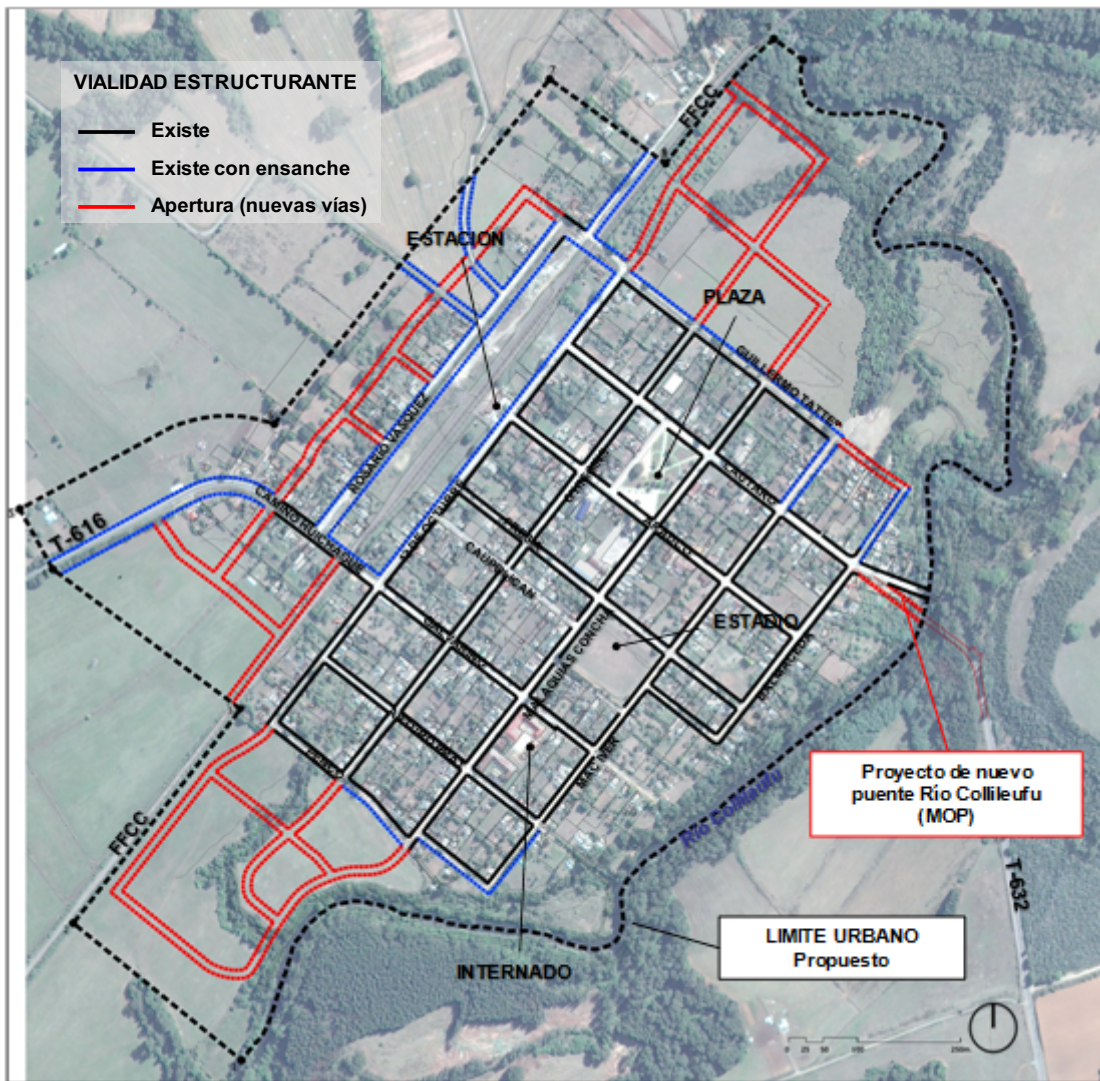
b. Localidades de Reumén y Pichirropulli.

En Reumén la propuesta de conectividad vial del presente Plan, persigue principalmente el reconocimiento de las calles existentes manteniendo su tradicional trama de cuadrícula, además de vincularla con las nuevas áreas de extensión planteadas tanto al norte como al sur de la localidad. Junto a lo anterior, se propone una nueva estructura de vías al poniente respecto a la línea del ferrocarril. En

específico se persiguen los siguientes objetivos:

- Completar y reforzar la trama vial y estructura de conectividad en el área consolidada de Reumen, reconociendo su tradicional estructura de cuadrícula
- Establecer una estructura de conectividad a nivel de la localidad, que permita integrar el área consolidada y los territorios incorporados como parte de la nueva área urbana:
 - o Sectores de ampliación urbana norte y sur.
 - o Sector oriente con respecto a la línea del ferrocarril: sector Estación y sector sur del Camino Huichahue.
- Integrar a la trama de vías de la localidad el nuevo puente sobre el río Collileufu, proyectado por el MOP.

Propuesta de Vialidad Estructurante para Reumén



Fuente: Elaboración propia.

