



PURRANQUE. UN MODELO DE DESCENTRALIZACIÓN Y TRANSPARENCIA

INFORME SECPLAN MUNICIPALIDAD DE PURRANQUE

“UN ARCHIVO PARA LA REGIÓN DE LOS LAGOS”

Christian del Río Valdés
Arquitecto
Municipalidad de Purranque

Marcelo Javier Neira Navarro
Universidad de Los Lagos

Purranque, Agosto
2015

INDICE

I INTRODUCCIÓN	3
II DESARROLLO	5
1.- Rol Matriz	5
2.- Situación de subdivisión	5
3.- Planimetría de la propiedad	5
4.- Proyecto de Paseo de Acceso Peaje Norte	6
5.- Plano Regulador	7
III ANEXOS	8
i.- Planimetría de la propiedad	10
ii.- Proyecto de Paseo Acceso Peaje Norte	16
iii.- Plan Regulador	27
iv.- Escritura	29
v.- Plan Maestro	32

I INTRODUCCIÓN

El presente documento forma parte del PROYECTO DE ARCHIVO REGIÓN DE LOS LAGOS, que eventualmente se construirá en la ciudad de Purranque.

La Municipalidad de Purranque y el Consejo municipal, han comprometido para el PROYECTO DE ARCHIVO REGIÓN DE LOS LAGOS un terreno que está ubicado en la entrada norte de la ciudad de Purranque. El traspaso se realizaría por medio de un comodato.

El presente documento tiene por objetivo informar aspectos técnicos y planimétricos del terreno de la entrada norte a Purranque. Y compila una serie de datos solicitados por la Srta. Jimena Asenjo Burgos, Arquitecta, representante de la Unidad de Gestión de Infraestructura, Sudirección de Planificación y Presupuesto de la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos (DIBAM), Ministerio de Educación, Gobierno de Chile.

El informe complementa el documento del Prof. Marcelo Neira Navarro, **“UN ARCHIVO PARA LA REGIÓN DE LOS LAGOS. Purranque, un modelo de descentralización y transparencia”** (Purranque, junio de 2015).

El PROYECTO DE ARCHIVO REGIÓN DE LOS LAGOS alojado en el terreno de la entrada norte de la ciudad de Purranque, es definido como “proyecto ancla” o “proyecto detonante” de dos proyectos integrados:

- 1.- El Archivo Regional se integraría al PROYECTO DE PASEO ACCESO PEAJE NORTE que actualmente se encuentra en construcción por medio de un Fondo Regional de Inversión Local (FRIL).
- 2.- Pero además, el Proyecto de Archivo Regional y el Proyecto de Paseo Acceso Peaje Norte a su vez, están en un PROYECTO DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS.

La estructura del presente informe se ordena de la siguiente manera:

- 1.- Rol Matriz
- 2.- Situación de subdivisión
- 3.- Planimetría de la propiedad
- 4.- Proyecto Paseo Acceso Peaje Norte
- 5.- Proyecto de Plan Regulador



6.- Escritura

7.- Plan Maestro

El detalle anterior, no contempla el Plano topográfico, ya que no existe.

Finalmente, se adjuntan los Anexos correspondientes. Ellos han sido formateados de acuerdo a la proporción del informe. Para constatar detalles, los archivos de imágenes serán remitidos al correo jimena.asenjo@dibam.cl.

II DESARROLLO

1.- Rol Matriz

302-5 (Véase Anexo N° iv, Escritura)

2.- Situación de subdivisión

El terreno no posee subdivisión.

3.- Planimetría de la propiedad

La planimetría del terreno presenta tres escenarios interdependientes:

- a.- Entrada norte, que contiene al PROYECTO DE PASEO ACCESO PEAJE NORTE,
- b.- Entrada central y,
- c.- Entrada sur a la ciudad de Purranque (**Véase ANEXO N° i: Planimetría de la Propiedad**).

Todas ellas están integradas al PROYECTO DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS que se emplaza a lo largo de todo el frente de la ciudad en relación a la ruta 5, precisamente, abarcando las tres entradas a ella.

En general, este proyecto considera la instalación de comercio, artesanía y equipamiento gastronómico. Por eso se encuentra zonificado.

El documento PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO VIAL Y DESARROLLO SOCIOECONOMICO SUSTENTABLE” (POD), uno de las más importantes guías en la gestión urbana de la Municipalidad de Purranque, se señala que el PROYECTO DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS tiene como objetivo,

“...conectar y vincular los atractivos turísticos propios de la zona, junto con invitar al turista a conocer la localidad”.

El mismo documento, agrega que la idea permitirá

“...[a los usuarios] encontrar un área de estacionamientos y servicios higiénicos, zonas adaptadas para el desarrollo de exposiciones y ventas de los productos de la zona, pasando por las zonas industriales preexistentes; llegando finalmente a la feria ganadera de Osorno, un icono en la ruta” (Id., pág. 16).

4.- Proyecto de Paseo Acceso Peaje Norte

Este portafolio acogería al PROYECTO DE ARCHIVO REGIÓN DE LOS LAGOS.

En un emplazamiento de 5 hectáreas, el PROYECTO DE PASEO ACCESO PEAJE NORTE comenzó a ser construido a partir del mes de julio de 2015. Corresponde a un Fondo Regional de Inversión Local (FRIL) por \$ 78 Millones (Anexo N° i).

Otras características:

- Se construirá un paseo peatonal,
- Se contempla salvaguardar árboles frutales que pertenecieron a la antigua casa de la familia Montecinos, dueños originales del predio.
- Se trasplantarán especies nativas de la zona, disponibles principalmente en el sector cordillerano.
- Queriendo rescatar el patrimonio cultural, en el extremo nor-oriental se construirá una proa de barco, en honor al transbordador Leocutón, nave de la Armada de Chile que en conjunto con el buque Janequeo, naufragaron frente a la localidad costera de Manquemapu, litoral de la comuna de Purranque. En la Oportunidad murieron aproximadamente unos 70 tripulantes de la Armada.

De acuerdo al documento, PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO VIAL Y DESARROLLO SOCIOECONOMICO SUSTENTABLE” (POD), este parque debería convertirse en

“...icono Intercomunal, destinado a un público mayoritariamente de la tercera edad de Purranque y para turistas, incluye funcionalidad diferenciada, generación de recorridos y considera la optimización de los usos de suelo”. Su implementación, según el mismo implica “...Senderos claros y bien iluminados configuran los recorridos del Parque, manteniendo las especies arbóreas existentes, con zonas de descanso, juegos, comercio y pileta de agua. [Todo esto] Se mejora a través de mobiliario urbano y luminaria adecuada [y por último, el proyecto se convierte en una] Zona de detención, ciclovías y estacionamientos, para turistas y habitantes. Se requiere pavimentación y mobiliario urbano e

iluminación acorde. Esta área incluye la conexión hacia la futura ciclovía interurbana entre Purranque-Puerto Octay” (POD, pág. 22).

En consecuencia, este terreno está proyectado como Parque para el disfrute familiar. Complementariamente, su equipamiento y temática están pensados en función del rescate del Patrimonio Cultural e Historia Local.

Un dato relevante para el proyecto de Archivo es que el Sr. Alcalde, ha comprometido a la Municipalidad para el mantenimiento, aseo y ornato del terreno.

5.- Plan Regulador

El Plan regulador hasta ahora es solo un proyecto, dado que no está aprobado. Una serie de dificultades han entrabado su aprobación.

De cualquier modo, el dato que interesa es que en este ordenamiento, el terreno en que se alojará el proyecto de Archivo, tiene un “destino de uso rural”. Esta definición no implica ningún obstáculo para el desarrollo del proyecto de Archivo (Ver, Anexo iii.- Plan Regulador).

6.- Escritura

En relación a la escritura, simplemente se adjunta fotocopia (Véase Anexo iv.- Escritura).

7.- Plan Maestro

El Plan maestro tiene por objetivo general “Contribuir al desarrollo de la comuna de Purranque, impulsando proyectos que enfatizen la identidad y entreguen un carácter de pertenencia a sus habitantes, especialmente los relativos al desarrollo económico, social y cultural” (Véase, Anexo N° 5, Plan Maestro, Pág. 3).

Este énfasis en la búsqueda de la identidad da como resultado natural, el contenido mismo del PROYECTO DE PASEO ACCESO PEAJE NORTE, que rescata la Historia local, especialmente de la comunidad indígena Manquemapu y particularmente la historia del llamado desastre de Manquempu, en cuyas costas resultaron siniestrados dos buques de la Armada de Chile y murieron aproximadamente 70 tripulantes entre oficiales y marinería. Por eso, lo primero que verá un visitante que ingrese por el norte a la ciudad, será la reproducción de la proa de un buque, lo que advertirá sobre el contenido temático del PROYECTO DE PASEO ACCESO PEAJE NORTE.



En materia de identidad, por último, el Plan Maestro es igualmente un ámbito absolutamente coherente con el PROYECTO DE ARCHIVO REGIÓN DE LOS LAGOS que además de todo, impactará positivamente en la investigación de la historia local y patrimonio y por consiguiente en la construcción de un saber disponible para las personas comunes y corrientes.



ANEXOS



ANEXO N° i: Planimetría de la propiedad

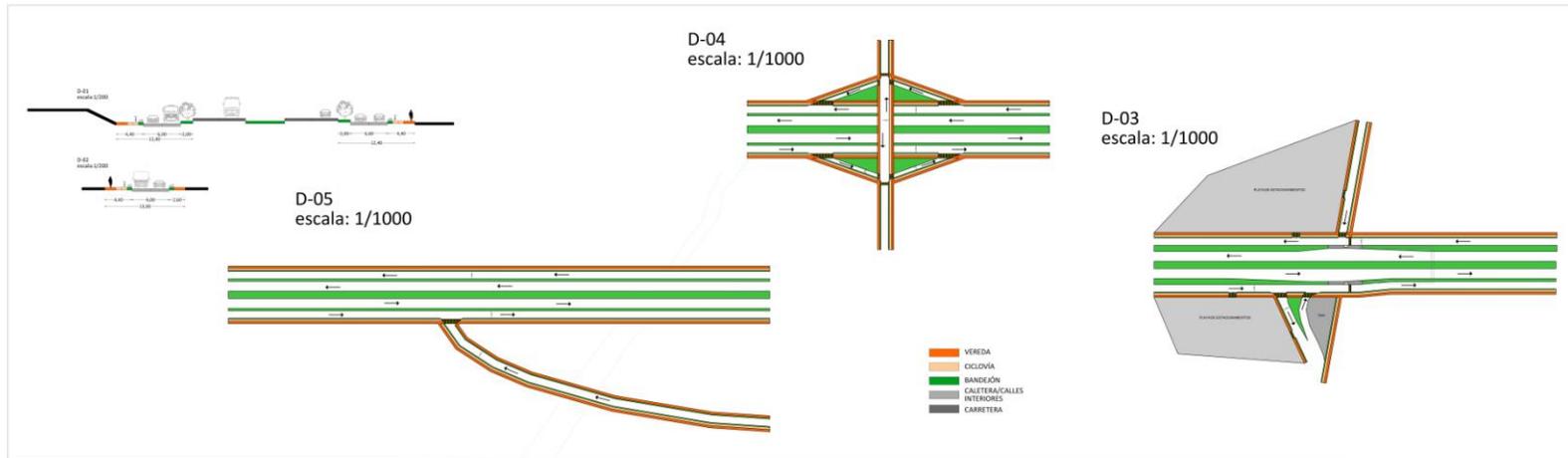
5,7 HECTAREAS/O. MONTECINOS/RUTA 5

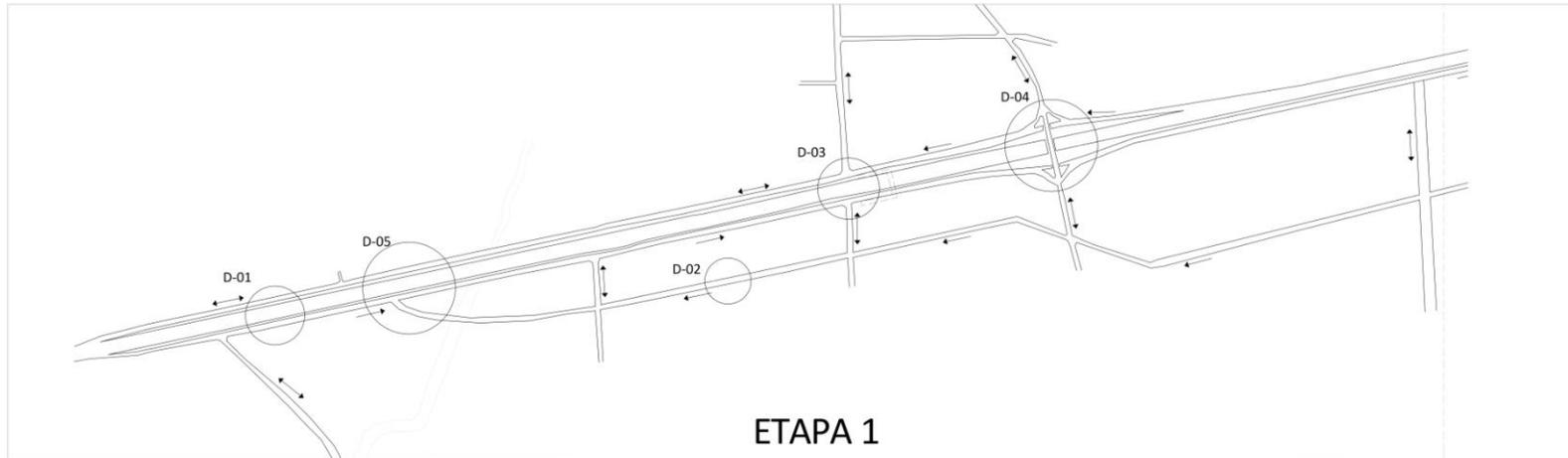


RUTA DE SERVICIOS PURRANQUE RUTA 5











ANEXO N° ii: Proyecto de Paseo Acceso Peaje Norte

PARQUE ACCESO NORTE

SITUACION ACTUAL PROYECTO PARQUE

ESTERO SAJIS

ACCESO POR PROLONGACION CALLE ORLANDO MONTECROS

CASA DE CIUDADOR

VISTA DESDE EL PARQUE A LA CIUDAD DE PURRANQUE

ESPECIES ARBÓREAS NATIVAS PRESENTES EN EL PARQUE

ARRAYAN
Luma apiculata

CANELO
Drimys winteri

MAQUI
Aristotelia Chilensis

ROBLE
Nothofagus obliqua

QUILA
Chusquea quila

BANDURRIAS

VISTA PANORAMICA DEL PARQUE









CENTRO CULTURAL Y OBSERVATORIO SOCIAL

Municipalidad
Purranque
Cultivamos una vida mejor



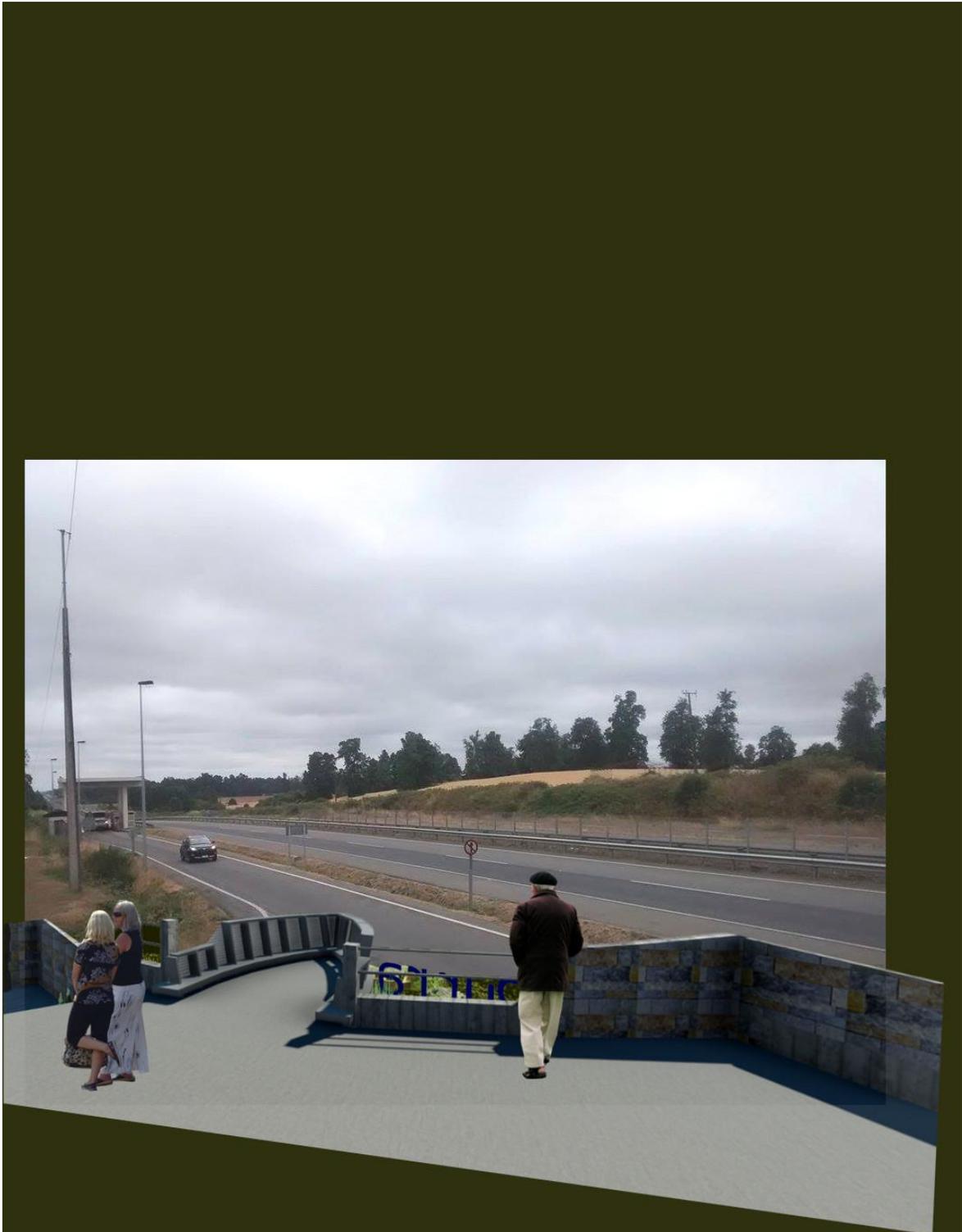
UNIVERSIDAD DE LOS LAGOS













ANEXO N° iii: Plan Regulador





ANEXO N° iv: Escritura



CENTRO CULTURAL Y OBSERVATORIO SOCIAL

Municipalidad
Purranque
Cultivamos una vida mejor



UNIVERSIDAD DE LOS LAGOS

número cuatrocientos cuarenta y uno
guión dos mil doce.- El precio de venta es
la suma de **SETENTA Y TRES MILLO-**
NES DE PESOS, pagados al contado y en
dinero en efectivo.- El título de dominio
anterior rola inscrito a fojas cuatrocientos
diecinueve vuelta número quinientos
sesenta y uno en el Registro de Propie-
dad a mi cargo del año mil novecientos
noventa y cinco. Figura en el rol de
avalúo de la comuna de Purranque con el
número **trescientos dos guión cinco**.
Requirió don Miguel Montecino Rosas.-





CENTRO CULTURAL Y OBSERVATORIO SOCIAL

Municipalidad
Purranque
Cultivamos una vida mejor



UNIVERSIDAD DE LOS LAGOS

DE
MIGUEL LUIS
MONTECINO
ROSAS

REP.724.-



Fundo San Juan, ubicado en la comuna de Purranque, provincia de Osorno, y que en la actualidad según plano de subdivisión el cual se encuentra archivado al final del Registro de Propiedad a mi cargo del año dos mil cuatro, bajo el número ciento doce, se denomina Lote Uno guión A, de una superficie aproximada de cinco coma cuarenta hectáreas y los siguientes deslindes especiales: **NOROESTE**, camino de acceso a Purranque, que lo separa del Fundo San Carlos; **ESTE**, Ruta Cinco; **SUROESTE**, Estero Pichi Llay-Llay. Se excluye una superficie de trescientos noventa metros cuadrados, y otra de dos mil ochocientos ochenta y seis metros cuadrados, ambos expropiados por el Fisco de Chile según inscripción de fojas ciento veintinueve número ciento ochenta y ocho del año dos mil seis.- Adquirió esta propiedad por compra a don **MIGUEL LUIS MONTECINOS ROSAS**, empresario, soltero, cédula nacional de identidad número seis millones ochocientos cincuenta y cinco mil setenta y ocho guión cinco, domiciliado en Osorno, mediante escritura pública de compraventa otorgada en la Notaría a mi cargo, ante mí, con fecha once de julio del año en curso, Repertorio



ANEXO N° v: Plan Maestro



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE
PURRANQUE.

INFORME 1

PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO VIAL Y
DESARROLLO SOCIOECONOMICO SUSTENTABLE.
(POD)

FEBRERO 2013

1

CONTENIDO.

1. PRESENTACION

- CONTEXTUALIZACION

2. INTRODUCCION

- PLAN MAESTRO

3. ANTECEDENTES

- DATOS DE PURRANQUE

4. DIAGNOSTICO.

- FODA
- PARTICIPACION CIUDADANA

5. IMAGEN OBJETIVO.

- CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO

6. PLAN MAESTRO.

- AREA DE INTERVENCION
- CARTERA DE PROYECTOS
- PROYECTOS DETONANTES
- PROYECTOS COMPLEMENTARIOS
- PLAN DE INVERSIONES.

7. ETAPAS DEL PROYECTO.

- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3

8. PLAN DE ORDENAMIENTO VIAL.

1. PRESENTACIÓN.

DESCENTRALIZACIÓN+SUSTENTABILIDAD ECONOMICA.

En las últimas décadas la disposición geográfica y morfológica, le ha significado al país una distribución muy desigual de sus recursos naturales, por lo que, en Chile se han estimado los esfuerzos en la descentralización que recaerá tanto en la región Metropolitana como en las grandes urbes; por la concentración de las oportunidades productivas, laborales y educativas, desplazando a localidades de menor carácter e impidiendo su desarrollo y aumentando la inequidad territorial, fomentando diseconomías de aglomeración. Por lo que se propone realizar proyectos que beneficien al ciudadano, sin que su situación geográfica sea un factor concluyente de su bienestar, es decir, independiente del lugar donde vivan y trabajen sus habitantes, gocen de similares condiciones para el acceso a las oportunidades de desarrollo y mejor calidad de vida.

La concentración de los recursos y servicios, configura condiciones muy disímiles en términos de las oportunidades del desarrollo y, aún cuando pueden potencialmente promover procesos endógenos de producción, también significan limitantes importantes, principalmente para acceder a los mercados del centro del país, con las consecuencias que esto tiene sobre su productividad, nivel de precios y posibilidades de inserción tanto en el mercado nacional como internacional.

La descentralización propende al desarrollo integral, pues facilita que emerja la riqueza de la vida local y regional; que se reconozcan las características de sus territorios; se valoren las peculiaridades de sus economías; se respeten las especificidades de sus comunidades y se impulsen las potencialidades que desafían su desarrollo.

En este contexto, el presente Plan Maestro busca fortalecer la autonomía territorial de Purranque, expresada en un incremento de las capacidades de sus instituciones, instrumentos y actores privados. Desarrollo armónico y equilibrado del territorio.

Objetivo general.

Contribuir al desarrollo de la comuna de Purranque, impulsando proyectos que enfatizan la identidad y entreguen un carácter de pertenencia a sus habitantes, especialmente los relativos al desarrollo económico, social y cultural.

Objetivos específicos.

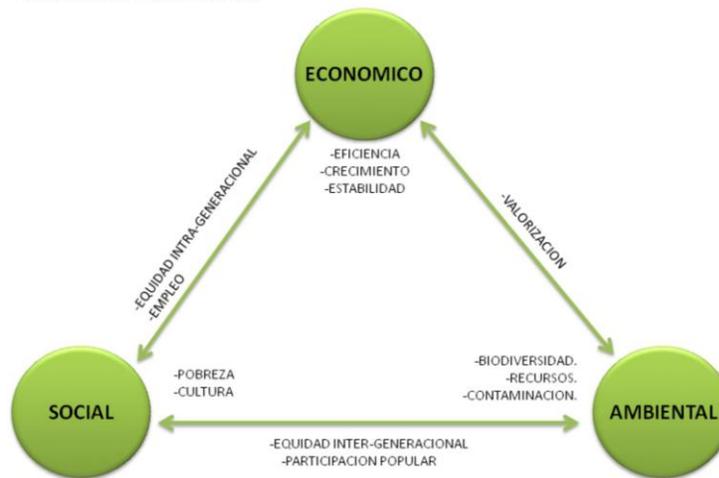
1. Potenciar las capacidades productivas y competitivas de Purranque, propiciando un mayor compromiso de los ciudadanos con los procesos de desarrollo de sus territorios.
2. Mantener un equilibrio entre la necesidad de los habitantes a mejorar su situación física y emocional, y la conservación de los recursos naturales y ecosistemas que sustentarán la vida de la futura generación.
3. Modernizar la gestión territorial en términos de calidad, equidad, cobertura y oportunidad, a través de una desconcentración efectiva y funcional al proceso de descentralización, apoyar una gestión

municipal sana y transparente; introducir mecanismos y herramientas para evitar las tendencias erróneas.

4. Elevar la calidad de vida de las personas, para ello es necesario desarrollar una visión estratégica, como una localidad orgullosa de sus valores y tradiciones, facilitar la colaboración participativa.

5. Constituir una masa crítica de Capital Humano debidamente calificado y motivado con las tareas de su desarrollo, de manera que todos los demás factores generadores de desarrollo se fortalecerán por añadidura.

DESARROLLO SOSTENIBLE.



El manejo sustentable de los recursos naturales no sólo es una demanda a la calidad de vida de los ciudadanos, sino también una necesidad y una posibilidad para el desarrollo de las propias comunidades, principalmente de Purranque.

2. INTRODUCCIÓN.

PLAN MAESTRO PURRANQUE

Plan Maestro es una propuesta estratégica de organización de un territorio físico determinado. Éste corresponde a una visión consensuada de un grupo de actores involucrados (vecinos, Municipalidad) que miran el desarrollo de dicho territorio a largo plazo.

El Plan Maestro para Purranque, se plantea como un instrumento el cual le dará un valor especial a la comuna y surge como respuesta a la necesidad de una fuente de servicios varios en la carretera, dando solución a aquel problema e invitando al usuario a hacer una parada obligatoria en la comuna, dando así una identidad a su territorio urbano. Este proceso implica el respeto de la diversidad étnica y cultural regional, nacional y local, en convivencia pacífica y en armonía con la naturaleza, sin comprometer y garantizando la calidad de vida de las generaciones futuras. Este Plan se configura de un conjunto de proyectos, en donde cada programa se va a llevar a cabo a lo largo de la comuna en su borde carretero (ruta 5 sur), estableciéndose así las condiciones y requerimientos que permitan su reproducción en vías de un mejoramiento de las condiciones de la comuna.

El plan se debe llevar a cabo mediante la generación de estrategias, estas serán entendidas como la determinación de metas y objetivos básicos a corto y mediano plazo, la adopción de cursos de acción y la asignación de recursos necesarios para alcanzar dichas metas.

En el Plan contempla el mejoramiento vial y la posibilidad de crear una nueva ruta de acceso a la caletera

Este Plan se ha consensuado con los actores privados, tomando en cuenta a los actores locales, los cuales le darán la identidad al lugar.

De esta manera se ha configurado una cartera de proyectos detonantes, los cuales llevan consigo proyectos secundarios, que serán detallados más adelante.

3. ANTECEDENTES.

La comuna de Purranque se ubica en la provincia de Osorno, X Región de Los Lagos, la cual es atravesada por la Ruta 5 Sur. Tiene una superficie de 1.459 km² y una población de 20.320 hab. (censo 2002), siendo el 36% población rural y el 64% urbana. Sus límites son al norte con Río Negro, al este con Puerto Octay, al oeste con el océano Pacífico y al sur con Fresa y Frutillar. Se caracteriza principalmente en lo agrícola y ganadero, donde la producción tradicional es la de bayas, frambuesas y arándano azul.

En relación al turismo, el principal lugar de atracción es la Cordillera de la Costa, donde se ofrece turismo excursión, y otros lugares tales como Bahía San Pedro, las caletas de Manquemapu y San Carlos-Panguirruca.



La conectividad de Purranque se presenta por un trazado de calles ortogonal formando las manzanas interiores. A continuación se muestra una tabla con sus vías Troncales, Colectoras y Locales:

TRONCALES	ORLANDO MONTECINOS
	CAMINO A RÍO NEGRO
COLECTORAS	5 DE ABRIL
	ALMIRANTE LATORRE
	PEDRO MONTT
	SANTO DOMINGO
	AV. PETRHUÉ
	AV. CIRCUNVALACIÓN
	CRUCERO
	LAS TRES MARÍAS
	MANUEL BUELNES
	ANIBAL PINTO
	LAS HERAS
	ELEUTERIO RAMÍREZ
	ARTURO PRAT
	CONDELL
LOCAL	BERNARDO O'HIGGINS

4. DIAGNOSTICO.

- FODA

ÁMBITO	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
URBANO	La ruta 5 cruza la ciudad dándole una gran conectividad con las grandes ciudades cercanas (Pto. Montt, Osorno).	Potenciamiento de espacios públicos, utilizando sitios eriazos.	Separa la ciudad, haciendo mas difícil la conexión entre las partes.	Posibilidad de grandes accidentes en el sector que afecten a la comuna.
	Amplios perfiles de calle.	Intervenirlos con veredas, ciclovías y espacios públicos. Permite que el comercio local se pueda abrir a la calle e interactuar con esta.	Espacios públicos deficientes.	Espacios públicos descuidados.
	Comuna que permite recorrerla a pie en pocos minutos.	Creación de una red peatonal que comunique la ciudad, a través de distintos hitos y servicios.	La segregación causada por la ruta 5 y la línea férrea, interfieren en la trama.	Peligros en los cruces, por falta de trabajos de suelo y iluminaria entre otros.
	Transporte público que comunica con las comunas del sector.	Mejorar paraderos y terminales.	Paraderos y Terminales en precarias condiciones. Los recorridos no abarcan la totalidad de la comuna, solo la zona centro-sur.	Que se descuiden los paraderos y terminales o se deterioren.

	Actividad productiva agrícola y ganadera.	Ampliación de subproductos lácteos, de carnes y productos molineros.	Precios elevados.	Deterioro de calidad del producto por exceso de producción.
ECONÓMICO	Producción tradicional de baya, en las variedades de frambuesa y arándano azul.	Aumento de la producción y exportación, mejorando las instalaciones.	Publicidad deficiente y distribución en la venta local.	Que su precio se sobrevalore por monopolio.
	Variedad de servicios como bancos, supermercados y transporte público.	Oportunidad de mejorar instalaciones y distribuir de forma igualitaria dentro de la comuna para llegar a sectores más alejados del centro como son: Crucero, Hueyusca, Corte alto, etc.	Se concentran en el centro. La oferta es poco específica y poco variada, lo que provoca que los productos más específicos sean más costosos.	Que se replete de servicios de igual característica.
	Ferias libres.	Desarrollar un espacio para el correcto desarrollo de las ferias, ya sea permanente o itinerante.	Apropiación del espacio público, entorpeciendo el paso al peatón.	Que los comerciantes no se enfoquen a productos de elaboración propia.
SOCIAL	Variedad de programas sociales dirigidos a todas las edades como cursos de capacitación, mueve tu verano, entre otros.	Desarrollar oficios y entretenimiento en la población.	Que personas no vean de esto una oportunidad de trabajo y solo tomen los beneficios.	Que las inversiones no se vean retribuidas en el desarrollo de la comuna.
	Colegios, hospitales, consultorios, escuelas de lenguaje, jardines infantiles, grupos musicales, etc.	Potenciarlos para fomentar la identidad local y aumentar la residencia de la población más joven.	Falta de educación superior, institutos y/o universidades.	Que la calidad de educación municipal o privada sea precaria.

	Canales de radio y televisión.	Lograr a través de los medios una fuerte identidad comunitaria y patrimonial.	Escaso folclor y actualización en los noticieros.	Que no se respeten los diferentes puntos de vista de la población.
	Variedad de sedes sociales y club de ancianos.	Programas sociales que beneficien a este grupo mayoritario dentro de la comuna.	Descoordinación entre los grupos y la municipalidad, incorrecto uso de las instalaciones.	Que no se saque provecho de las instalaciones por falta de coordinación.
	Espacios de esparcimiento y culturales.	Generar actividades de distintas índoles enfocadas especialmente a las artes.	Poco uso.	Que los espacios se abandonen y sean un punto de conflicto dentro de la comuna.
	Infraestructura deportiva.	Desarrollar deportes alternativos y potenciarlos.	Los deportes impartidos se enfocan especialmente en el fútbol y en plazas activas, atrofiando otras disciplinas.	Que no se exploten otras habilidades en el deporte.
MEDIO AMBIENTAL	Buenos suelos agrícolas.	Desarrollo de parques y huertas.	Deforestación.	Dstrucción de especies nativas de la zona.
	Parque indígena.	Desarrollo turístico para mostrar bellezas naturales.	Falta de caminos y precarias condiciones para llegar.	Deterioro y despreocupación por el medio ambiente destruyendo paisajes vírgenes los cuales son la mayor fortaleza.
OTROS	Lema de Purranque: "Cultivamos una vida mejor".	Desarrollo de propuestas sociales, económicas, culturales entre otras con un enfoque hacia la población, mejoramiento de la calidad y expectativa de vida.	Falta de recursos estatales.	Posible producción con residuos contaminantes.

- **PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

Objetivos.

- Recabar información de primera fuente sobre las actividades sociales y económicas que se desarrollan en la localidad, el patrimonio local y los principales problemas urbanos existentes.
- Validar la propuesta de imagen-objetivo y los conocimientos teóricos que el equipo investigador elabora.
- Validar la propuesta de los Proyectos Detonantes elegidos a través de la opinión de los actores comunales.

Metodología.

- **Análisis de legislación y reglamentación vigente:** En especial la Ley General de Urbanismo y Construcción, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, Plan Regulador de la comuna de Purranque y Plan Seccional.
- **Reconocimiento de Área de intervención:** Identificación de Proyectos Detonantes preexistentes del sector y estructuración de Proyectos Complementarios.
- **Entrevista a Empresarios del sector y Actores Relevantes:** Se realizaron entrevistas semi-estructuradas a informantes claves para recabar información cualitativa sobre la localidad. Las dimensiones que abordan las entrevistas son: Dimensión Económica, Dimensión Urbana y Dimensión Social.
- **Reunión con Expertos y Autoridades Locales:** Para informar sobre el proyecto, sus objetivos y alcances; aprovechando de recabar información relevante para el proyecto

Resultados.

- El diagnóstico realizado por el equipo investigador es adecuado y atingente a la realidad comunal.
- La imagen-objetivo y los proyectos detonantes propuestos son pertinentes al diagnóstico y a las necesidades urbanas de Purranque.
- La propuesta es adecuada en identificar los problemas o deficiencias más importantes del espacio urbano.
- El área identificada como principal punto de intervención, borde poniente de la ruta 5 sur, contiene diferentes usos de suelos que indican posibilidades programáticas y restricciones en cada uno de estos. Se señala que los organismos pertinentes deben realizar gestiones para la nueva localización del peaje.
- Se considera que los proyectos detonantes tendrían un alto impacto en el espacio urbano y en la calidad de vida de los habitantes de la comuna.
- Existe un alto apoyo y entusiasmo del equipo de trabajo municipal hacia el proyecto y su concreción, ya que es acorde con las intenciones del municipio de modernizar toda la comuna de Purranque y su entorno urbano.

5. IMAGEN OBJETIVO.

- **Conclusiones del Diagnóstico.**

Objetivos del POD:

La Comuna de Purranque busca expandir su radio urbano, de manera de generar presencia en la ruta 5 sur, por lo que resulta indispensable potenciar su vocación comercial y turística. A partir de esta premisa se plantea una Cartera de Proyectos que entreguen una connotación de asistencia, tanto para los habitantes de la localidad como para los viajantes, además de los énfasis de desarrollo socio económico en pro del crecimiento Purranquino. Para ello se plantea un modelo de crecimiento utilizando una extensión de la clasificación de usos de suelo y perfiles de calles, generando de esta manera una percepción tridimensional de los resultados que se espera conseguir.

Problemas a resolver:

- Necesidad de vías alternativas que sean de carácter intercomunal, creación de un circuito capaz de conectar Purranque y Puerto Octay.
- Necesidad de Servicios al paso entre Osorno y Puerto Montt, Purranque ubicado estratégicamente ofrece la oportunidad de asistencia tanto para los viajantes como para el desarrollo de un posible patrimonio para la comuna, vías alternativas que reflejan lo que ocurre en el interior.
- Carencia de mobiliario público eficiente y equipamiento urbanos de las vías propuestas, complementario a proyectos ya existentes de mejoramientos de principales avenidas.

Estrategias de intervención:

La propuesta comprende el desarrollo comercial y turístico de la comuna, en base a una zona situada al borde de la carretera, a modo de portal, en donde se proyecten diversas actividades de carácter productivas, educativas, comerciales y turísticas.

1. Nuevo trazado vial, replanteo direccional y uso estratégico de ejes preexistentes.
2. Ejecución de un parque intercomunal icono de Purranque, capaz de contener espacios tanto de esparcimiento como de desarrollo socioeconómico (oficios y cultura).
3. Énfasis en actividades industriales preexistentes, capaces de alcanzar desarrollos complementarios que beneficien la productividad y la empleabilidad.
4. Fortalecimiento de espacios educativos, capaces de compatibilizar lo empírico con lo teórico.
5. Estrategia programática llamativa al usuario de paso, locales destinados a la atención automotriz.
6. Potenciar actividades comerciales y deportivas relacionadas con ganado.



6. PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO VIAL Y DESARROLLO SOCIOECONOMICO SUSTENTABLE.

▪ Área de Intervención.

Criterios de definición del Área de Intervención y su área de influencia.

El área de intervención fue delimitada por las autoridades municipales, su composición fue definida a partir del diagnóstico en el que se hizo el estudio de fortalezas y debilidades del lugar, clarificando el rol de alimentación de las avenidas principales y la necesidad imperiosa de nuevas vías alternativas locales comunales y a su vez propicie una ruta de servicios.

El área de influencia del proyecto, corresponde a toda el área geográfica que abarca el borde carretero desde la avenida Orlando Montecinos al norte hasta el Cruce de Cuatro Vientos al sur, kilómetro 957.

El área de influencia, borde carretero de la ruta 5 sur, aloja diariamente en épocas festivas y estivales un promedio diario de 24.000 automóviles.

Desarrollo:

- Deseo de la comunidad Purranquina de alternativas viales, mayor desarrollo urbano de mobiliario público, integración en la vida social y nexos comunitarios.
- Pesimismo en la población, bajo estándar intelectual por falta de trabajos capacitados, emigración temprana a las grandes urbes.
- Jóvenes no cuentan con espacios de identificación con la localidad, (espacios de identidad y sociabilidad que le permitan apropiarse del patrimonio y la historia de la comuna).
- Espacios públicos deficientes, con falta de lineamiento de apoyo comercial (Deben potenciar el interés patrimonial de la zona y mejorar su atractivo turístico y comercial).
- Falta de espacios de encuentro común que convoquen y unan ambas comunas (Purranque, Puesto Octay), separados en la práctica.
- No existen lugares de esparcimiento para todos los grupos etarios.

Resultado:

El área a intervenir aglomera las zonas de usos turísticos, comerciales, patrimoniales, educacionales e industriales, trascendentes para la localidad, a su vez las zonas colindantes a los ejes transversales estructurantes de Purranque. La importancia de la intervención radica en la imagen objetivo buscada, que apunta hacia un enfoque turístico de la zona y la cualificación de los espacios públicos y comerciales, deficientes y tan necesarios para la localidad.

- **Cartera de Proyectos.**

Criterios de selección de los Proyectos Detonantes y Complementarios.

- Aportar al cumplimiento de los objetivos estratégicos
- Encontrarse dentro del área de intervención
- Proyecto de inversión urbana de privados
- **No requerir** de gestiones previas para su ejecución
- Generar otras inversiones
- Estar validado por la ciudadanía

Los proyectos propuestos cumplirían con los objetivos estratégicos planteados en el POD, la totalidad se ubica dentro del área de intervención y son susceptibles de ser financiados como proyectos de inversión urbana mediante privados. Ningún proyecto requiere de cambios normativos, sin embargo la construcción de la calle auxiliar requerirá de la adquisición de un terreno para su ejecución. Se esperará que al menos tres de los cuatro proyectos detonantes propuestos generen el desarrollo de otras inversiones, como por ejemplo el turismo y el comercio.

Objetivos:

Se propone generar un recorrido, el cual tenga como objetivo conectar y vincular los atractivos turísticos propios de la zona, junto con invitar al turista a conocer la localidad.

Debido a esto, la travesía comienza en el "Parque"- "Huenu" donde se crea la definición además será posible encontrar un área de estacionamientos y servicios higiénicos, zonas adaptadas para el desarrollo de exposiciones y ventas de los productos de la zona, pasando por las zonas industriales preexistentes; llegando finalmente a la feria ganadera de Osorno, un icono en la ruta.

Cabe destacar, que el recorrido presentara perfiles de calles amplios, y se diferenciaría en su pavimentación con los otros existentes, basto equipamiento y desarrollo de mobiliario urbano.

Metodología:

A partir del diagnóstico y participación ciudadana se reconocen elementos a potenciar, lo que conlleva al desarrollo de un recorrido, mostrando así las Fortalezas de la localidad

Resultado:

Potenciación de los atractivos turísticos de Purranque, mediante el desarrollo socioeconómico del sector.

- **Proyectos Detonantes.**

Criterios de selección de Los Proyectos Detonantes:

La problemática urbana en la localidad de Purranque, corresponde a la falta de carácter de la ruta de servicio existente, la que a su vez debiera potenciar los programas históricos, bajo esta estrategia equipar el límite urbano-carretero de la comuna entregando un servicio para todos más el equipamiento de mobiliario urbano respectivo, además de las conexiones intercomunales que se requieren, para también potenciar otras localidades cercanas, estimulando al usuario mediante la liberación del pago de peaje.

Carencia de espacios públicos atractivos para habitantes y turistas, énfasis en el desarrollo del proyecto parque que se considera la cabeza de la columna vertebral del Plan Maestro a ejecutar, icono de apertura y cualificación espacial de interés público.

La necesidad imperiosa de una pausa y direccionalidad en el recorrido, será complementada con la inserción de un complejo automotriz que abastezca de suministros básicos tanto al usuario como al automóvil.

PROYECTOS DETONANTES

- Parque Huenu.
 - Centro de Formación Técnica.
 - Complejo Antillanca.
 - Servicentro.
 - Rodeo.
 - Feria Ganadera (FEGOSA).
-

- **Proyectos Complementarios.**

Criterios de selección de los Proyectos Complementarios:

Los proyectos considerados complementarios regeneraran las zonas de turismo, cultura, educación y comercio, referentes a una primera etapa de intervención, a través de programas relacionados a estos usos y que se conecten con el proyecto detonante en específico, se considera el mejoramiento de pavimentación de calzadas y veredas, incorporación de áreas verdes intermedias de carácter primordial para estableces aperturas (áreas de detención, sombreaderos, etc.) y traspasos viales (peatón, ciclovías, vehículos, etc.), que faciliten el ingreso y vivencia de la localidad, reconfigurando y cualificando los espacios públicos o conectivos del circuito entre las calles Orlando Montecinos y Manuel Bulnes Oriente.

PROYECTOS COMPLEMENTARIOS

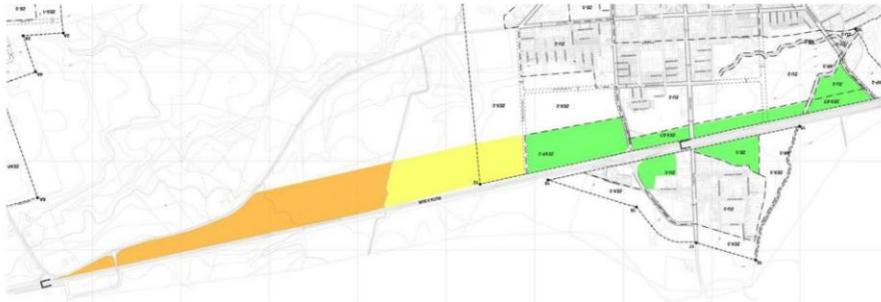
- Museo.
 - Servicios Higiénicos.
-

-
- Feria de Artes y Oficios.
 - Huerto.
 - Estacionamientos.
 - Complejo Automotriz.
 - Bodega.
 - Cabañas
 - Cervecería.
 - Granja Educativa.
 - Estacionamientos.
 - Áreas Verdes.
 - Rodeo.
-

Intervención de imagen satelital.



- Destacan en rojo los Proyectos Detonantes del Plan Maestro y en verde aquellos considerados como Proyectos Complementario.



- Etapas del Plan Maestro, zona denotada con verde considerada como Etapa 1, zona en amarillo Etapa 2 y el color naranja para identificar la Etapa 3.



- Destacan en rojo los Proyectos Detonantes del Plan Maestro y en verde aquellos considerados como Proyectos Complementario.

- **Etapa 2**

Uso de suelo orientado a la ganadería, involucra mayor gestión de parte de las autoridades y de los latifundistas del sector.

- **Etapa 3**

- **Plan de Inversiones.**

Criterios de Priorización de los Proyectos:

- Concordancia con los objetivos del Plan.
- Concordancia con la propuesta ciudadana.
- Requisitos normativos y aprobaciones sectoriales.
- Secuencia en base a los proyectos y sus gestiones relacionadas (procesos)
- Alternativas de financiamiento.
- Definición de estudios estratégicos.
- Identificación de los Proyectos Estratégicos del Plan.

Si bien todos los proyectos concuerdan con los objetivos definidos en el plan, algunos resultan prioritarios puesto que pueden potencialmente cumplirlos de mejor manera. Además, una importante decisión para la priorización de las inversiones fue determinada por la respuesta obtenida tras el diagnóstico ciudadano y la información de las autoridades, la cual resultó concordante con lo definido en función de los objetivos del plan. Los proyectos que requieren de expropiaciones de terrenos tendrán un periodo de desarrollo mayor por lo que su prioridad se verá relegada.

Criterios para la Definición de las Etapas del Plan.

El Plan de Inversiones incluye todos aquellos proyectos susceptibles de ser priorizados y financiados.

Los criterios elegidos para elaborar una ruta de ejecución de la cartera de proyectos se basan en el grado de urgencia de la implementación u obra necesitada por los habitantes y usuarios de la carretera, en contraposición a los problemas de gestión y/o financiamiento identificados para cada caso.

- **ETAPA 1**

PROYECTOS DETONANTES.	PROYECTOS COMPLEMENTARIOS.
<ul style="list-style-type: none"> • Parque Huenu. • Centro de Formación Técnica. • Complejo Antillanca. • Servicentro. • Rodeo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Museo. • Servicios Higiénicos. • Feria de Artes y Oficios. • Huertos Comerciales. • Estacionamientos. • Complejo Automotriz. • Rodeo. • Hotel/SPA. • Caletera.



Uso de suelo orientado a la industria, involucra mayor compromiso de los latifundistas y gestión corporativa de las autoridades.

PARQUE HUENU.

Proyecto Detonante.

Proyecto cuyas pretensiones van en dirección a icono Intercomunal, destinado a un público mayoritariamente de la tercera edad de Purranque y para turistas, incluye funcionalidad diferenciada, generación de recorridos y considera la optimización de los usos de suelo.

Senderos claros y bien iluminados configuran los recorridos del Parque, manteniendo las especies arbóreas existentes, con zonas de descanso, juegos, comercio y pileta de agua. Se mejora a través de mobiliario urbano y luminaria adecuada.

Zona de detención, ciclovías y estacionamientos, para turistas y habitantes. Se requiere pavimentación y mobiliario urbano e iluminación acorde. Esta área incluye la conexión hacia la futura ciclovía interurbana entre Purranque-Puerto Octay.

Proyectos Complementarios.

- Museo.
- Servicios Higiénicos.
- Feria de Artes y Oficios.
- Estacionamientos.
- Áreas Verdes.
- Caletera.

Parque Huenu.	Porcentaje de ocupación.
Museo.	5%
Área verde.	60%
Caletera y ciclovía.	25%
Estacionamientos.	10%
Superficie total m ²	55.154,43



- ZONA ZEX - ET Zona de Extensión de Equipamiento y Talleres Artesanales**
- Superficie Predial Mínima : 2,000 m²
 - Coeficiente Máximo Ocupación de Suelo : 0,8
 - Coeficiente Máximo de Constructibilidad : 1,6
 - Sistema de Agrupamiento : Aislado,
 - Antejardines : 10 m

CENTRO DE FORMACIÓN TÉCNICA -EQUIPAMIENTO

Proyecto Detonante.

El proyecto tiene como propósito fundamental satisfacer las necesidades educacionales de Purranque, que hasta el día de hoy no tiene cobertura en educación superior. La propuesta pretende formar técnicos en especialidades relacionadas con la agricultura, situación que favorece la inserción laboral de los egresados dentro de su mismo territorio y ver en esto la posibilidad de lograr un mayor desarrollo patrimonial y comunal.

Senderos claros y bien iluminados configuran los recorridos del Centro de Formación técnica.

Zona de detención, ciclovías y estacionamientos. Se requiere pavimentación y mobiliario urbano e iluminación acorde. Esta área incluye la conexión hacia la futura ciclovía interurbana entre Purranque-Puerto Octay.

Proyectos Complementarios.

- Huertos Comerciales.
- Estacionamientos.
- Áreas Verdes.
- Caletera.

Centro de formación técnica.	Porcentaje de ocupación.
Edificación.	40%
Huerto comercial.	10%
Área verde.	15%
Caletera y ciclovía.	25%
Estacionamientos.	10%
Superficie total m ² .	15.326,78



ZONA ZEX - ET Zona de Extensión de Equipamiento y Talleres Artesanales

- Superficie Predial Mínima	: 2.000 m ²
- Coeficiente Máximo Ocupación de Suelo	: 0,8
- Coeficiente Máximo de Constructibilidad	: 1,6
- Sistema de Agrupamiento	: Aislado.
- Antejardines	: 10 m

COMPLEJO ANTILLANCA.

Proyecto Detonante.

El Complejo Antillanca comprende dentro de sus instalaciones una fábrica de bebidas como la sidra y un restaurant. El complejo hoy en día se proyecta además, con instalaciones de residencia como un hotel y un spa.

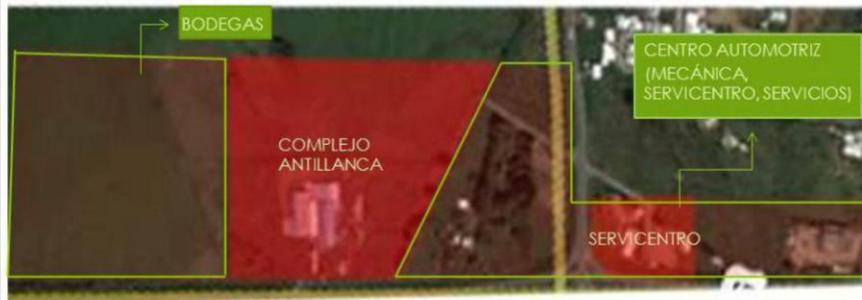
Senderos claros y bien iluminados configuran los recorridos del Complejo Antillanca.

Zona de detención, ciclovías y estacionamientos, para turistas y habitantes. Se requiere pavimentación y mobiliario urbano e iluminación acorde. Esta área incluye la conexión hacia la futura ciclovía interurbana entre Purranque-Puerto Octay.

Proyectos Complementarios.

- Hotel / SPA.
- Bodegas.
- Estacionamientos.
- Áreas Verdes.
- Caletera.

Complejo Antillanca	Porcentaje de ocupación.
Restaurant y fábrica de Sidra.	30%
Hotel/ Spa.	20%
Área verde.	15%
Caletera y ciclovía.	25%
Estacionamientos.	10%
Superficie total m ² .	49.732,78



ZONA ZEXP - 2 Zona de Extensión de Actividades Productivas y Bodegas 2.

- Superficie Predial Mínima	:	1.000 m ²
- Coeficiente Máximo Ocupación de Suelo	:	0,8
- Coeficiente Máximo de Constructibilidad	:	1,0
- Sistema de Agrupamiento	:	Aislado
- Antejardines	:	10 m.

¿ RU-CAR-CENTRO ?

Proyecto Detonante.

El proyecto pretende abastecer de combustible y otros servicios complementarios a los usuarios de la ruta 5. Se propone además de una bencinera, un servicentro con comida rápida, una vulcanización, un taller mecánico y venta de repuestos.

Senderos claros y bien iluminados configuran los recorridos del Parque, manteniendo las especies arbóreas existentes, con zonas de descanso, juegos, comercio y pileta de agua. Se mejora a través de mobiliario urbano y luminaria adecuada.

Zona de detención, ciclovías y estacionamientos, para turistas y habitantes. Se requiere pavimentación y mobiliario urbano e iluminación acorde. Esta área incluye la conexión hacia la futura ciclovía interurbana entre Purranque-Puerto Octay.

Proyectos Complementarios.

- Vulcanización.
- Venta de Repuestos.
- Asistencia Mecánica.
- Estacionamientos.
- Caletera.

Complejo automotriz.	Porcentaje de ocupación.
Servicentro.	30%
Vulcanización y venta de rep.	20%
Area verde.	15%
Caletera y ciclovía.	25%
Estacionamientos.	10%
Superficie total m ² .	59.910,23



ZONA ZEXP - 2 Zona de Extensión de Actividades Productivas y Bodegas 2.

- Superficie Predial Mínima	:	1.000 m ²
- Coeficiente Máximo Ocupación de Suelo	:	0,8
- Coeficiente Máximo de Constructibilidad	:	1,0
- Sistema de Agrupamiento	:	Aislado
- Antejardines	:	10 m.

RODEO DE PURRANQUE - EQUIPAMIENTO

Proyecto Detonante.

Este proyecto ya existente, está fuertemente atado con el área cultural y patrimonial Purranquino. Esta media luna le otorga a Purranque un centro donde el folklor se toma por completo el lugar. Se propone como un lugar deportivo, de esparcimiento y entretención indispensable en la comuna.

Senderos claros y bien iluminados configuran los recorridos de la Medialuna de Purranque, manteniendo las especies arbóreas existentes, con zonas de descanso y pileta de agua. Se mejora a través de mobiliario urbano y luminaria adecuada.

Zona de detención, ciclovías y estacionamientos, para turistas y habitantes. Se requiere pavimentación y mobiliario urbano e iluminación acorde. Esta área incluye la conexión hacia la futura ciclovía interurbana entre Purranque-Puerto Octay.

Proyectos Complementarios.

- Medialuna.
- Estacionamientos.
- Cabañas
- Áreas Verdes.
- Caletera

Rodeo.	Porcentaje de ocupación.
Medialuna	50%
Área verde.	15%
Caletera y ciclovía.	25%
Estacionamientos.	10%
Superficie total.	41.093,52

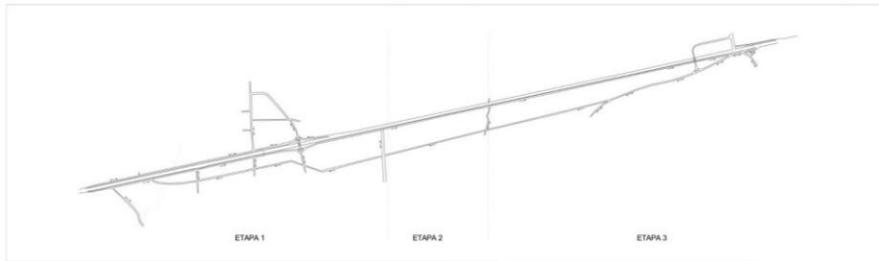


ZONA ZU - 3 Zona Residencial Mixta 3

- Superficie Predial Mínima	:	150 m ²
- Coeficiente Máximo Ocupación de Suelo	:	0,6
- Coeficiente Máximo Constructibilidad	:	1,2
- Altura Máxima de Edificación	:	4 Pisos. Los templos podrán superar esta altura con recintos no habitables como campanarios o similares.
- Antejardines	:	2 metros.

8. PLAN DE ORDENAMIENTO VIAL.

La propuesta de vialidad plantea un eje estructurante a través de la ampliación de la caleta existente de una pista, a dos pistas. También se propone una calle de servicio paralela a la existente, para permitir el retorno y circulación entre las zonas. En esta acción participan calles menores, perpendiculares a las de servicio, de doble sentido. El perfil de calle comprende la calzada y una ciclovia, ambas de 1,8m y bandejones de 0,8 m min., que actúan de barrera entre vehículos y ciclista o peatones. Se deja como distancia mínima 30 m. desde la esquina hasta las entradas o salidas vehiculares. Se enfatiza en que la siguiente propuesta está establecida según parámetros mínimos de valores.



Se indicaran a continuación puntos de conflicto y posibles soluciones viales.

