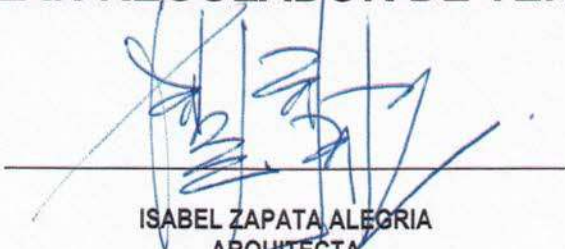


ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TENO



**MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN REGULADOR DE TENO**



**ISABEL ZAPATA ALEGRIA
ARQUITECTA
PROFESIONAL ESPECIALISTA**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	INTRODUCCIÓN	1
1.1	Metodología.....	1
2	DIAGNOSTICO	1
2.1	Marco Territorial, Indicativo y Normativo.....	1
2.1.1	Ubicación.....	1
2.1.2	Límites Urbanos Vigentes.....	3
2.1.3	Revisión de Planes del Nivel Regional e Intercomunal.....	3
2.2	Medio Natural.....	8
2.2.1	Clima.....	8
2.2.2	Hidrología.....	8
2.2.3	Geomorfología.....	9
2.2.4	Áreas de Valor Ambiental.....	11
2.2.5	Riesgo de Origen Natural.....	13
2.2.6	Medio Adaptado.....	13
2.3	Medio Construido.....	15
2.3.1	Morfología Urbana de Teno.....	15
2.3.2	Morfología Urbana de Comalle.....	18
2.3.3	Infraestructura.....	20
2.3.4	Configuración de la trama vial urbana.....	21
2.3.5	Riesgo de Origen Antrópico.....	22
2.3.6	Patrimonio Construido.....	24
2.4	Medio Socioeconómico.....	24
2.4.1	Demografía.....	24
2.4.2	Escenarios de Crecimiento Poblacional.....	26
2.4.3	Economía Comunal.....	27
2.5	Síntesis de Diagnostico.....	27
2.5.1	Síntesis Teno.....	27
2.5.2	Síntesis Comalle.....	29
2.5.3	Síntesis Morza.....	32
3	IMAGEN OBJETIVO	34
3.1	Visión de Urbano Desarrollo Comunal.....	34
3.2	Objetivos de Planificación y Lineamientos Estratégicos.....	34
3.3	Criterio de Desarrollo Sustentable del Plan.....	35
3.4	Objetivos Ambientales del Plan.....	36
4	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN	37
4.1	Antecedentes Previos.....	37
4.2	Estrategias que definen las Alternativas.....	38
4.3	Alternativa 1: Plan 2011.....	39
4.4	Alternativa 2: Plan 2014.....	42
4.5	Comparación de Alternativas.....	45
5	PLAN PROPUESTO	47
5.1	Estrategias de ocupación y uso del sistema urbano comunal: Zonificación Propuesta.....	47
5.1.1	Limite urbano.....	48
5.1.2	Estrategia de Ocupación.....	48
5.1.3	Usos de Suelo.....	49
5.1.4	Morfología Urbana.....	51
5.2	Descripción de las Zonas Urbanas Mixtas Residenciales.....	52
5.3	Zonas de Equipamientos preferentes y exclusivos.....	53
5.4	Sistema Áreas Verdes.....	54

5.5	Vialidad Estructurante	56
5.6	Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano	58
5.6.1	Susceptibilidad de inundaciones terrestres	59
5.6.2	Susceptibilidad de remoción en masa	61
5.7	Zona de Protección de Infraestructura	64
5.8	Zonas de Protección de Recursos de Valor Cultural.....	64

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 2-1:	Localización Comuna de Teno	2
Ilustración 2-2:	Área de Extensión Urbana Mixta Residencial PRI Curicó	6
Ilustración 2-3:	Área de Extensión Urbana: Actividades Productivas PRI Curicó	8
Ilustración 2-4:	Geomorfología.....	10
Ilustración 2-5:	Áreas de Valor Ambiental.....	12
Ilustración 2-6:	Capacidad de Uso del Suelo	14
Ilustración 2-7:	Catastro de Usos de Suelo de Teno	16
Ilustración 2-8:	Catastro de Usos de Suelo de Comalle	19
Ilustración 2-9:	Esquema barreras existentes en la localidad de Teno	21
Ilustración 2-10:	Riesgos de Origen Antrópico.....	23
Ilustración 2-11:	Distribución de Distritos.....	25
Ilustración 2-12:	Condicionantes Ambientales y Territoriales de Teno	28
Ilustración 2-13:	Condicionantes Ambientales y Territoriales de Comalle	30
Ilustración 2-14:	Condicionantes Ambientales y Territoriales de Morza	32
Ilustración 4-1:	Alternativas de Estructuración de Teno 2003-2011.....	37
Ilustración 4-2:	Alternativas de Estructuración de Comalle 2003-2011.....	38
Ilustración 4-3:	Alternativa 1 Teno	40
Ilustración 4-4:	Alternativa 1 Comalle	41
Ilustración 4-5:	Alternativa 2 Teno	43
Ilustración 4-6:	Alternativa 2 Comalle	44
Ilustración 5-1:	Áreas Verdes Existentes y Proyectadas Localidad de Teno	55
Ilustración 5-2:	Áreas Verdes Existentes y Proyectadas Localidad de Comalle	55
Ilustración 5-3:	Esquema vías propuestas	56
Ilustración 5-4:	Vialidad Estructurante, existente y propuesta por Teno	57
Ilustración 5-5:	Vialidad Estructurante, existente y propuesta por Comalle	58
Ilustración 5-6:	Ubicación de las zonas de interés respecto de los cauces activos	60
Ilustración 5-7:	Zonas de susceptibilidad de inundación y modelo de elevación de 5 metro por pixel en la localidad de Comalle.....	61
Ilustración 5-8:	Mapa geológico escala 1:10.000 del sector de Comalle. Se indican los depósitos de remociones en masa identificados al norte del canal, en el Cerro Comalle.....	62
Ilustración 5-9:	Zonas de susceptibilidad de remociones en masa en la localidad de Comalle.....	63
Ilustración 5-10:	Zonas de susceptibilidad de remociones en masa en la localidad de Teno.....	63

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 2-1: Resumen de Usos Normas Urbanísticas en ZEU1 y ZEU2	6
Cuadro 2-2: Resumen de Usos Permitidos en ZEU1 y ZEU2	7
Cuadro 2-3: Resumen de Usos Normas Urbanísticas en ZEU-AP	7
Cuadro 2-4: Catastro de Equipamiento en Educación	15
Cuadro 2-5: Variación de la Población	24
Cuadro 2-6: Participación Porcentual urbano y rural en los 4 últimos censos	25
Cuadro 2-7: Población por Distritos 1992-2002	25
Cuadro 2-8: Tasas anuales de crecimiento de la Población.....	26
Cuadro 2-9: Alternativa A (Tasa anual 1992-2002).....	26
Cuadro 2-10: Alternativa B (Tasa anual promedio 1970-2002)	26
Cuadro 4-1: Cuadro comparativo respecto del Criterio Urbano-Territorial.....	45
Cuadro 5-1: Áreas de desarrollo urbano comunal	48
Cuadro 5-2: Densidad zonificación propuesta PRC 2014.....	49
Cuadro 5-3: Usos de suelo según zonificación propuesta PRC 2014	50
Cuadro 5-4: Zonas de equipamientos exclusivos según zonificación propuesta PRC 2014	51
Cuadro 5-5: Clasificación frente a posibles movimientos de ladera.....	62
Cuadro 5-6: Inmuebles de Conservación Histórica establecidos por el presente Plan.....	64

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde a la *Memoria Explicativa* del Plan Regulador Comunal de Teno, en adelante "el Plan". Conjuntamente con esta Memoria, los documentos que forman el Plan Regulador Comunal son la Ordenanza, sus Planos y el estudio de Factibilidad Sanitaria, además del Informe Ambiental que reporta el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Acorde con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la *Memoria Explicativa* contiene el diagnóstico del territorio afecto a planificación, los objetivos y los fundamentos de las proposiciones del Plan; además de los estudios especiales que fundamentan las decisiones de planificación cuales son estudio de suficiencia de equipamientos, capacidad vial y estudios de riesgos naturales.

En síntesis, este documento gráfico y escrito señala las conclusiones relevantes del análisis técnico-urbanístico y las decisiones de los procesos de consulta y participación; describiendo la forma en que éstos se materializan en el presente Plan o Instrumento de Planificación Territorial (IPT), correspondiente a la actualización del Plan Regulador de Teno.

1.1 Metodología

La Metodología que se siguió para la elaboración del presente Plan y la producción de los componentes del mismo, se estructuró en dos fases a través de las cuales se abordó el análisis de los antecedentes necesarios, la revisión de decisiones de planificación y la adecuación normativa para su formulación final. La primera fase estuvo compuesta por cuatro etapas en el periodo 2003-2011 y la segunda fase corresponde a una adecuación desarrollado durante el periodo 2014 y 2015.

Cabe mencionar que el proceso de formulación y adecuación integra dos fases complementarias en el tiempo, toda vez que la primera iniciada el 2003, realiza estudios de base, levanta alternativas para abordar una primera propuesta de proyecto de plan regulador, culminando el año 2011. La segunda fase completa un proceso de actualización del proyecto de PRC el año 2014, a partir de su evaluación ambiental estratégica, según el marco de la legislación ambiental vigente, la que permitió adecuar la propuesta de la primera fase conforme la incorporación de la dimensión ambiental. A ello se suma que en la segunda fase, se cuenta con una propuesta en tramitación de un Plan Regulador Intercomunal de Curicó, que integra a la comuna de Teno en su territorio de planificación, estableciendo un marco para la regulación urbana comunal.

2 DIAGNOSTICO

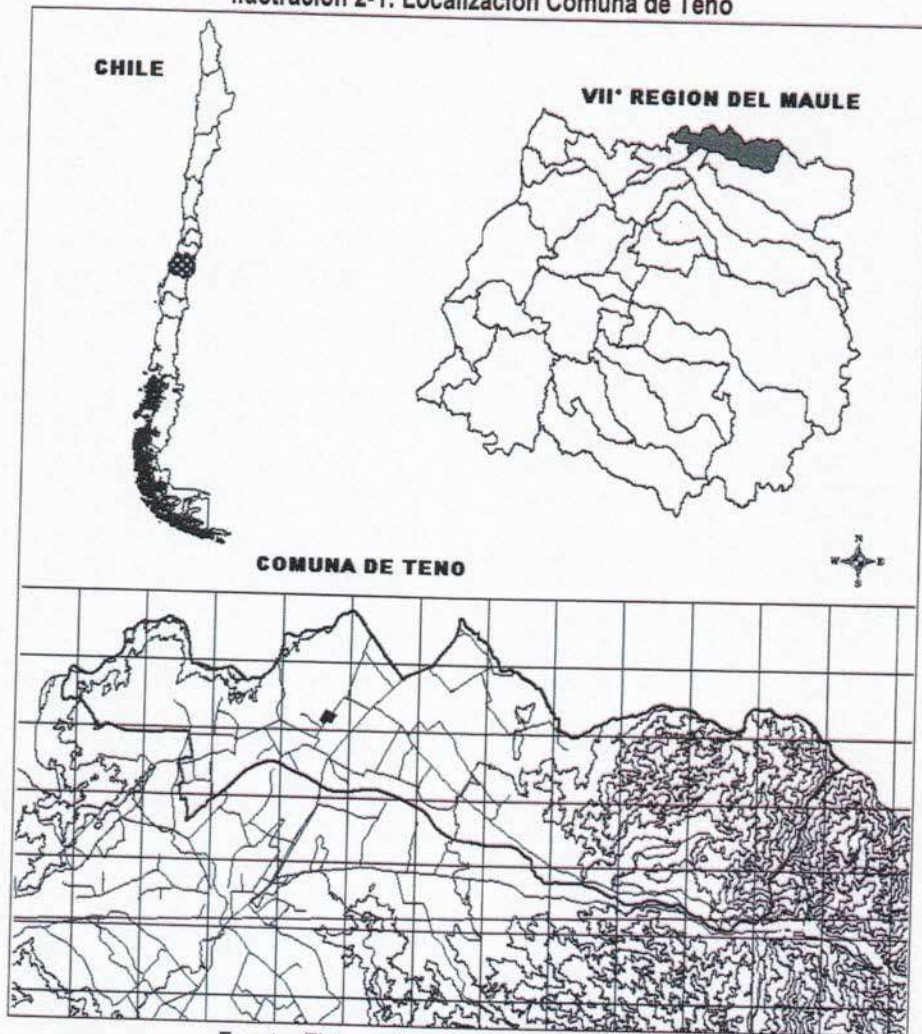
2.1 Marco Territorial, Indicativo y Normativo

2.1.1 Ubicación

La Comuna de Teno forma parte de la Provincia de Curicó, y corresponde a la comuna más al norte del valle central de la Región del Maule (VII° Región), limitando en esa dirección, y al poniente con la Región del Libertador Bernardo O'Higgins (VI° Región). Al sur limita con las comunas de Curicó y Rauco; y al oriente limita con la comuna de Romeral.

Esta comuna se extiende aproximadamente entre UTM 6.148.000 (34° 53,5', Lat. sur) y UTM 6.125.000 (35° 15,5', Lat. sur) y UTM 341.000 (70° 21', Long. oeste) y 284.000 este. La superficie que cubre la comuna es de 61.840 hectáreas (Há.), lo cual corresponde al 8,5% de la superficie de la Provincia y al 2% de la superficie de la Región del Maule. De acuerdo a su superficie se encuentra en el 5° lugar de la Provincia, correspondiendo el 1° a la comuna de Romeral y el 9° y último a la comuna de Licantén.

Ilustración 2-1: Localización Comuna de Teno



Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

2.1.2 Límites Urbanos Vigentes

Teno cuenta con dos entidades con límite urbano: Teno vigente desde el año 1942 y Comalle del año 1944.

2.1.3 Revisión de Planes del Nivel Regional e Intercomunal

a) Plan Regional de Desarrollo Urbano del Maule (PRDU)

Como se ha mencionado anteriormente, según lo expuesto en el Art. 2.1.6. de la OGUC, las indicaciones del Plan Regional de Desarrollo Urbano (PRDU) deberán incorporarse en los Planes Reguladores, Intercomunales y Comunales, en particular lo referido a los Lineamientos del Plan.

En el caso del PRDU de la Región del Maule, los lineamientos generales son los siguientes:

i Definición de áreas de conservación y/o protección ambiental

El PRDU define dos grandes tipos de áreas de conservación o protección ambiental: las áreas de protección propiamente tales según el ordenamiento jurídico vigente, que incluyen unidades SNASPE, y las áreas de conservación ecológica como zonas con prohibición de caza, sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad, humedales y las áreas de manejo integrado. El segundo tipo de áreas de conservación, son las macro áreas definidas en función de sus vocaciones de uso, que incluyen suelos agrícolas del llano central, zona de plantaciones forestales, valles intermontanos, y área forestal nativa.

ii Áreas de Protección de Atributos Naturales.

Como se mencionó, las distintas áreas de protección, constituyen un sistema complementario de conservación de la diversidad biológica y de los recursos naturales de la región. Se proponen en el PRDU la definición de áreas de manejo, priorizando proyectos de implementación en ellas.

- Unidades del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas por el Estado (SNASPE), que incluye los Santuario de la Naturaleza
- Área de Interés para la Conservación de la Biodiversidad Regional
- Áreas con Prohibición de Caza
- Áreas con presencia de humedales

Se reconoce como áreas protegidas por su valor natural, el Santuario de la Naturaleza Alto Huemul cuyas 35.000 hectáreas, administrativamente se distribuyen entre la VI Región (provincia de Colchagua, comuna de San Fernando) y en la VII Región (provincia de Curicó) que se extiende en la sección oriental de la comuna de Teno hasta Romeral. Dicho Santuario fue declarado en virtud de la Ley No 17.288 de Monumentos Nacionales a través del D.E. No 572 del 09.10.1996 del Ministerio de Educación.

iii Áreas de Manejo Prioritario o Manejo Integrado

Se han caracterizado en el PRDU tres tipos áreas de manejo prioritario en la región. Estas se definen en la medida que sobre una misma porción del territorio coinciden áreas destinadas a la protección biológica, y áreas con presencia de suelos degradados. El propósito es desarrollar estas áreas, implementando proyectos con énfasis en la gestión ambiental, promoviendo acciones públicas a favor de la asignación de prioridades de su manejo, constituyéndose en uno de los ejes de la política de manejo ambiental de la SEREMI de Agricultura; todo lo que puede constituir un excelente motor de desarrollo para distintos sectores del territorio región.¹ Para ello el PRDU establece las siguientes Macroáreas:

¹ Los proyectos que deben ser implementados en estas áreas son:

- Control de erosión, que requiere la asignación de recursos de parte de CONAF.
- Protección de la diversidad biológica (incluyendo control de caza en dos de ellas), donde dependiendo de las áreas involucradas, deben participar CONAF, CONAMA, SAG
- Promoción de áreas de protección privadas con el apoyo directo de CONAF y CONAMA Promoción de actividades de turismo en coordinación entre CONAF, CONAMA y SERNATUR.

La coordinación de los distintos tipos de proyectos debiera ser implementada por CONAMA, para quien las áreas de manejo prioritario debieran constituir un proyecto de desarrollo ambiental de la región.

i Alta Montaña

El área montañosa de la región es la porción del territorio menos ocupado, debido básicamente a la geografía accidentada con presencia de terrazas glaciales, laderas escarpadas, conos de deyección, y conos de derrubios y taludes de escombros. Todos estos elementos constituyen restricciones para el desarrollo poblacional y de infraestructura. No obstante presenta recursos escénicos y geográficos de alto interés (paisajes, termas, biodiversidad) que debieran ser incorporados al ámbito desarrollo económico de servicios ambientales de la región.

iv Bosque nativo

Prioridad regional es promover el reconocimiento del valor del bosque nativo remanente. Ello evaluando que uno de los principales problemas respecto al manejo del bosque nativo en la región, es la falta de asignación de valor que los pequeños propietarios hacen de este; dado que para muchos la vegetación nativa es vista simplemente como "monte" donde es difícil hacer un uso sustentable. Este trabajo debe ser realizado en conjunto entre CONAMA, CONAF, SAG.

v Llano Agrícola y Suelos Clases I a III

En función del reconocimiento de su vocación de uso, se priorizan los programas de protección del suelo agrícola de la región, que implementa el Ministerio de Agricultura a través de los diferentes servicios. Un objetivo clave es el incentivo para que los proyectos de infraestructura, instalaciones industriales y urbanizaciones no reduzcan la superficie cultivable. Este constituye uno de los lineamientos claves para la planificación urbana de Teno, por cuanto dicho proceso debe balancear adecuadamente el consumo de suelo conforme a sus escenarios de desarrollo urbano futuro, dado que ésta macro área corresponde a la localización del sistema urbano comunal.

Una línea de acción complementaria, es el saneamiento ambiental en los temas de calidad del agua, del aire y el manejo de residuos sólidos, mediante estrategias de acción multisectoriales entre CONAMA y el Servicio de Salud del Maule.

vi Valles intermontanos

Una limitante importante para el desarrollo de agricultura intensiva en estos valles la constituye la escasez de agua en relación a lo que ocurre en el resto de la región. El desarrollo agrícola de estos valles requerirá una inversión prioritaria en sistemas de riego, mediante habilitaciones de pozos, reparaciones de canales, tecnificación del riego, construcciones y reparaciones de tranques, elevaciones mecánicas, riego por goteo, revestimiento de pequeños canales, sondajes de aguas subterráneas, etc. Las acciones en este sentido deben ser implementadas entre MOP, DGA-DOH, y Ministerio de Agricultura.

Las siguientes tres macro áreas identificadas en el PRDU: Suelos de Secano, Campos Dunarios y Suelos con mal Drenaje, no se encuentran representados en la comuna de Teno según su localización en la región del Maule, los que se citan como referencia del contexto regional:

vii Suelos del Secano

Corresponden a los suelos de más antigua data de uso y actualmente presentan bajos niveles de productividad; presenta distintos niveles de erosión incluyendo sectores donde se ha catalogado como grave y muy grave, que se extienden hasta los flancos orientales de la cordillera de la costa.

viii Campos Dunarios

Los complejos dunarios son adyacentes a los depósitos de playas actuales en el sector de Chanco (dunas de Chanco) y playa junquillar (dunas de Dollimo); y se encuentran regidos por transporte eólico de los sedimentos depositados en los sectores de línea de costa

ix Suelos con mal Drenaje

Corresponde al área que se extiende al poniente de Parral entre las localidades de El Peñón y Paso Hondo, donde las condiciones de hidrología superficial y subterránea determinan la presencia mayoritaria de suelos con severas limitaciones para la actividad agrícola. En general estos suelos, denominados de la serie Quella presentan mal drenaje y su principal vocación de uso son cultivos de arroz, maravilla y pastos.

b) Estudio Plan Regulador Intercomunal de Curicó (PRI)

La comuna de Teno no cuenta con un instrumento de planificación territorial de nivel intercomunal vigente², sin embargo cuenta con un estudio denominado Plan Regulador Intercomunal de Curicó el que comprende un territorio de planificación que abarca las comunas Curicó, Romeral, Teno, Rauco, Sagrada Familia y Molina, las cuales cubren una superficie de 5.953 km² y se integran territorial y funcionalmente por las relaciones entre las centralidades de sus entidades pobladas y actividades productivas.

A continuación se exponen las principales características del estudio antes referido, dado que si bien no corresponde a un instrumento vigente, corresponde a un insumo relevante para el proceso de planificación.

i Objetivo General

Estructurar el territorio de la intercomuna de Curicó, generando un sistema jerarquizado de centros poblados con un criterio de concentración y gradualidad de los diversos usos de suelo y ocupación; asociado a la funcionalidad otorgada por las vías de interconexión, reconocimiento de la calidad de los suelos para el desarrollo de actividades productivas vinculadas a la condición de ruralidad del territorio. Ello es, dar el mejor aprovechamiento al territorio intercomunal, en concordancia con el desarrollo de actividades económicas productivas y atributos que conforman su base de sustento, evitando incompatibilidades de usos y preservando el medio ambiente.

ii Objetivos Específicos

- Identificar los requerimientos futuros de demanda de suelo urbano y localización adecuada de actividades en el territorio intercomunal, a fin de estructurar un sistema jerarquizado de centros poblados concentrados incrementando densidades e intensidad de uso, conforme a su visión de desarrollo urbano y ordenamiento territorial con criterio de gradualidad y optimización para un horizonte de 30 años.
- Incorporar los elementos del medio natural y reconocimiento de paisaje, mediante la dotación de áreas verdes intercomunales, para el uso recreativo y esparcimiento de la población.
- Generar las normas de uso de suelo para posibilitar el crecimiento futuro de asentamientos urbanos consolidando aquellas existentes, y para el mejoramiento de los servicios y equipamiento en los Villorrios Rurales que justifiquen su permanencia, según la aptitud del territorio y reconocimiento del modo de vida rural.
- Mejorar la conectividad en el sistema intercomunal, a favor de una movilidad interurbana sostenible a las necesidades de sus habitantes y desarrollo económico.
- Orientar el desarrollo físico existente y potencial del territorio intercomunal respecto de la actividad productiva de industrias molestas e infraestructura de impacto intercomunal, previendo una adecuada localización según el desarrollo urbano planificado.
- Establecer las áreas de riesgo por constituir un peligro para los asentamientos humanos conforme al art. 2.1.17 de la OGUC.
- Reconocer las áreas de protección ambiental y de recursos de valor natural que deben ser protegidas, conservando su función ecológica a favor de un desarrollo turístico y de la prestación de servicios ambientales a la población, conforme al art. 2.1.18 de la OGUC.

iii Propuestas de planificación intercomunal aplicables a la comuna de Teno

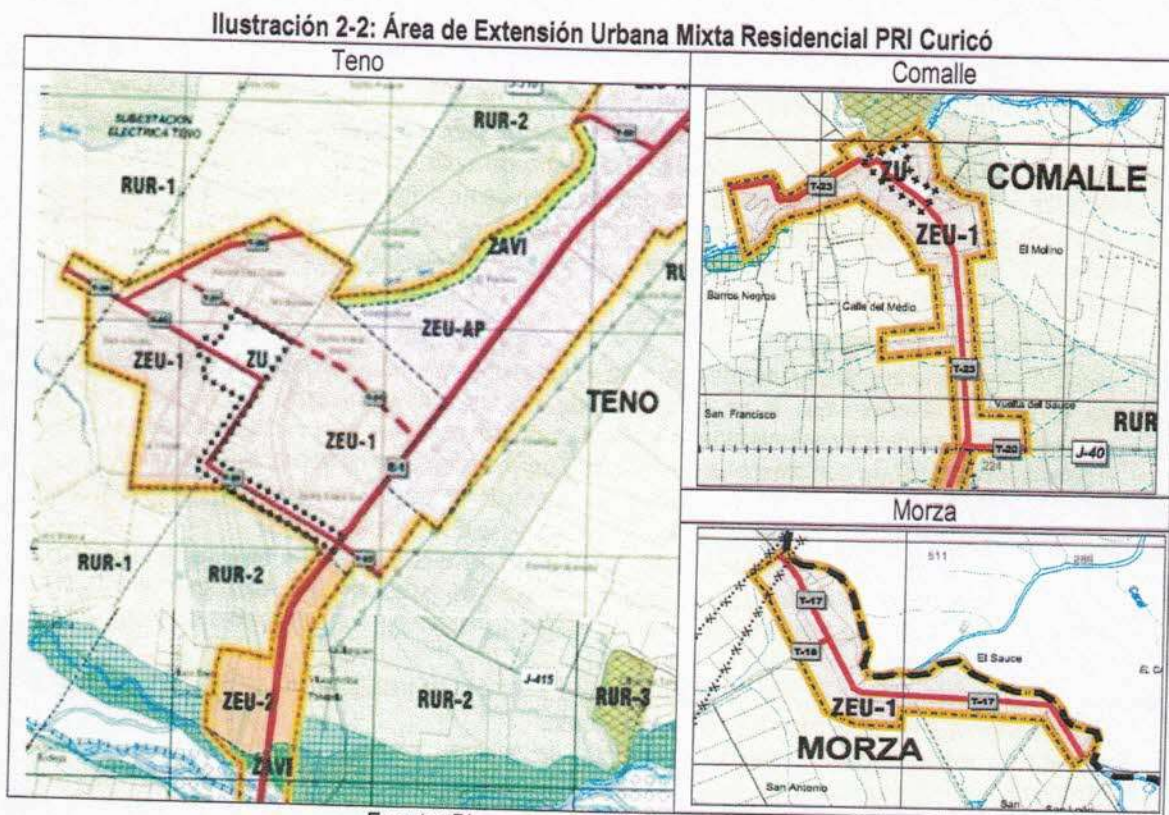
• *Área de Extensión Urbana Mixta Residencial*

Corresponde aquellas áreas que albergan el desarrollo urbano de las comunas, que circunscriben a las áreas urbanas vigentes legalmente, que han sido sobrepasadas por las dinámicas de crecimiento extensivo de las distintas localidades. En consecuencia integran áreas consolidadas del desarrollo urbano actual, por lo que corresponde a sectores aptos para su incorporación al área urbana comunal, encontrándose dotadas de condiciones de ocupación, accesibilidad y factibilidad para acoger su urbanización. En particular considera un total de 1.038,5 Há de zonas de extensión urbana tanto en las localidades de Teno, Comalle y Morza.

² De acuerdo con el Artículo 35 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Sólo en la localidad de Teno, se integran 688 Há para el crecimiento urbano futuro a fin de ser regulado por el PRC. En el caso de la localidad de Comalle se consultan un total de 145 Há. y en Morza se incorporan 133 Há para el desarrollo urbano.

Además, es importante mencionar que existen dos tipos de estas áreas, las cuales se diferencian por su mayor aptitud para el poblamiento, siendo las ZEU-1 las superficies de primera prioridad y las ZEU-2 las de segunda prioridad. A continuación, se muestran extractos del PRI Curicó en los sectores sujetos a planificación urbana comunal mencionados.



Fuente: Planos proyecto PRI Curicó, 2014.

Estas zonas, de forma transitoria, tendrán una vez aprobado el instrumento intercomunal normas urbanísticas y usos de suelo permitidos y prohibidos, que regirán hasta que estas superficies sean integradas al PRC. Estas normas se resumen a continuación.

Cuadro 2-1: Resumen de Usos Normas Urbanísticas en ZEU1 y ZEU2

	ZEU-1	ZEU-2
Constructibilidad	1	0,8
Ocupación de Suelo	0,5	0,4
Agrupamiento	A - P	Aislado
Subdivisión Predial Mínima	500	1.000
Altura Máxima (m)	7	7
Densidad máxima(hab./há)	100	80
Antejardín (m)	5	5

Fuente: Ordenanza PRI Curicó

Cuadro 2-2: Resumen de Usos Permitidos en ZEU1 y ZEU2

USOS PERMITIDOS		EXCEPTO
Residencial	Vivienda	-
	Hospedaje	Camping
Equipamiento	Científico	-
	Comercio	-
	Culto y Cultura	-
	Deporte	-
	Educación	-
	Esparcimiento	Zoológicos
	Salud	Cementerios, crematorios
	Seguridad	Cárceles y centros de detención
	Servicios	
	Social	

Fuente: Ordenanza PRI Curicó

- **Área de Extensión Urbana: Actividades Productivas de Impacto Intercomunal ZEU-AP**

El Plan incorpora una superficie aproximada de 1.400 há localizados principalmente en torno a la Ruta 5 en las comunas de Teno, correspondientes a territorios que por su localización, conectividades y/o usos actuales poseen un rol de tipo industrial productivo asociados a actividades molestas, y se encuentran más próximas al área urbana de Teno.

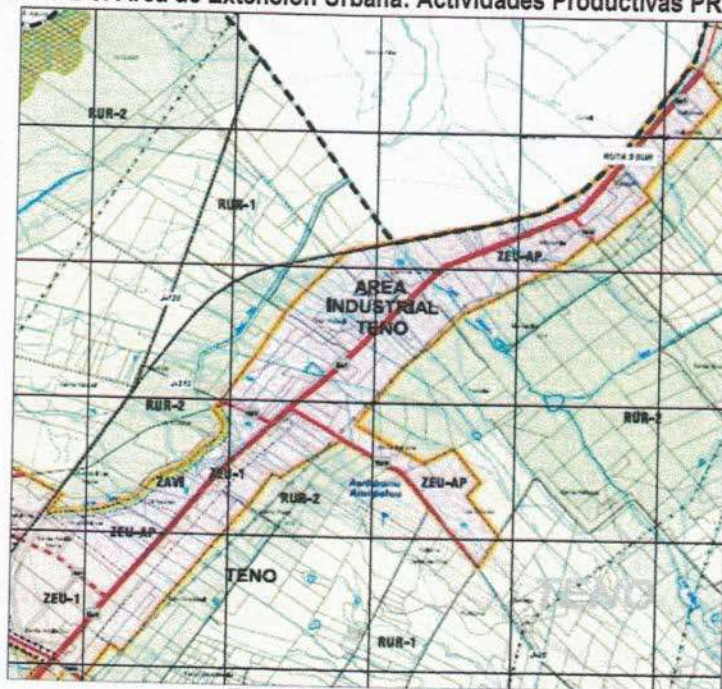
La categoría de calificación Molesta de la actividad industrial o similar a la industrial corresponde a todos aquellos destinos de actividades industriales de carácter **molesto** de acuerdo al Artículo 4.14.2 de la OGUC, que por su impacto urbano intercomunal, pueden localizarse en el área urbana intercomunal. Ello, sólo en zonas industriales exclusivas, es decir en zonas en donde el uso principal sea industrial de acuerdo a lo dispuesto por el presente instrumento de planificación, cual es el Parque Industrial de Teno.

Cuadro 2-3: Resumen de Usos Normas Urbanísticas en ZEU-AP

USOS DE SUELO PERMITIDOS		EXCEPTO
Residencial	Hospedaje	-
Equipamiento	Comercio	-
	Servicios	-
Actividades Productivas	Inofensivas y Molestas	-
NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN		
Coeficiente de Constructibilidad		0,5
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,25
Sistema de Agrupamiento		Aislado
Superficie de Subdivisión Predial Mínima		2.500
Altura Máxima de Edificación (m)		7
Antejardín (m)		10
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
Vivienda y todos los no mencionados como permitidos		

Fuente: Ordenanza PRI Curicó

Ilustración 2-3: Área de Extensión Urbana: Actividades Productivas PRI Curicó



Fuente: Planos PRI Curicó

- *Vialidad Estructurante*

Se considera como vías troncales, el by pass (Ruta J-40 de borde de 30 m. ancho). San Juan de Dios y sus prolongaciones hacia Ruta J-40 (de 30 m. de ancho), Ruta 5 Sur y Av. Comalle – Lautaro- Bellavista (Existente de 20m de ancho).

- *Densidades Máximas y Promedio.*

Establece densidades máximas y promedio por localidad que integra los límites urbanos. Las densidades máximas en zonas de extensión urbana son 200 habts/ ha en Teno, y 180 habts/ ha en Comalle y Morza. Las densidades promedio son 120 habts/ ha en Teno, 80 habts/ ha en Comalle y 110 habts/ ha en caso de Morza.

2.2 Medio Natural

2.2.1 Clima

El clima en la Comuna de Teno coincide con las características del Clima Mediterráneo Templado Cálido, variando a Templado de altura en los sectores precordilleranos, que en esta comuna son de baja altitud, y pequeña superficie.

2.2.2 Hidrología

La red hídrica principal de la comuna está conformada por el río Teno en su paso por la comuna, ubicado al sur de la misma y definiendo el límite comunal; y por el norte el Estero Chimbarongo también definiendo parte del límite comunal. En el sector cordillerano de la comuna nace el Estero el Manzano, que corre en el sentido norte-sur, formando como uno de los afluentes del Río Teno. El resto del sistema hídrico de superficie está formado por un conjunto de esteros principales como el estero Comalle y estero Rauco, y otros secundarios conectados con los primeros, con una conformación planimétrica relativamente simple. Esta red alcanza una

longitud estimada de 244 Km., de los cuales estos esteros corresponden al 59% de la longitud indicada.

En relación a la disponibilidad de aguas subterráneas, la comuna de Teno presenta 4 tipos de acuíferos caracterizados por sus características geológicas y potencial hídrico. En el sector plano de la comuna se encuentran tres franjas de acuíferos porosos de alta potencialidad de una superficie aproximada, en conjunto, de 14.773 Há, que corresponden al 24% del territorio comunal. El de mayor extensión se encuentra al norte de la comuna, y es allí donde se concentra la mayor cantidad de pozos profundos de la comuna.

Entre estas franjas de potencial alto, se presentan franjas de acuíferos semiconfinantes de baja potencialidad, las que en conjunto cubren 12.239 Há. equivalentes al 20% de la superficie comunal. En los sectores planos y pie de monte contiguos a los cerros cordilleranos se encuentran acuíferos porosos de baja potencialidad (zonas de recarga) que en conjunto cubren un 12% de la superficie comunal.

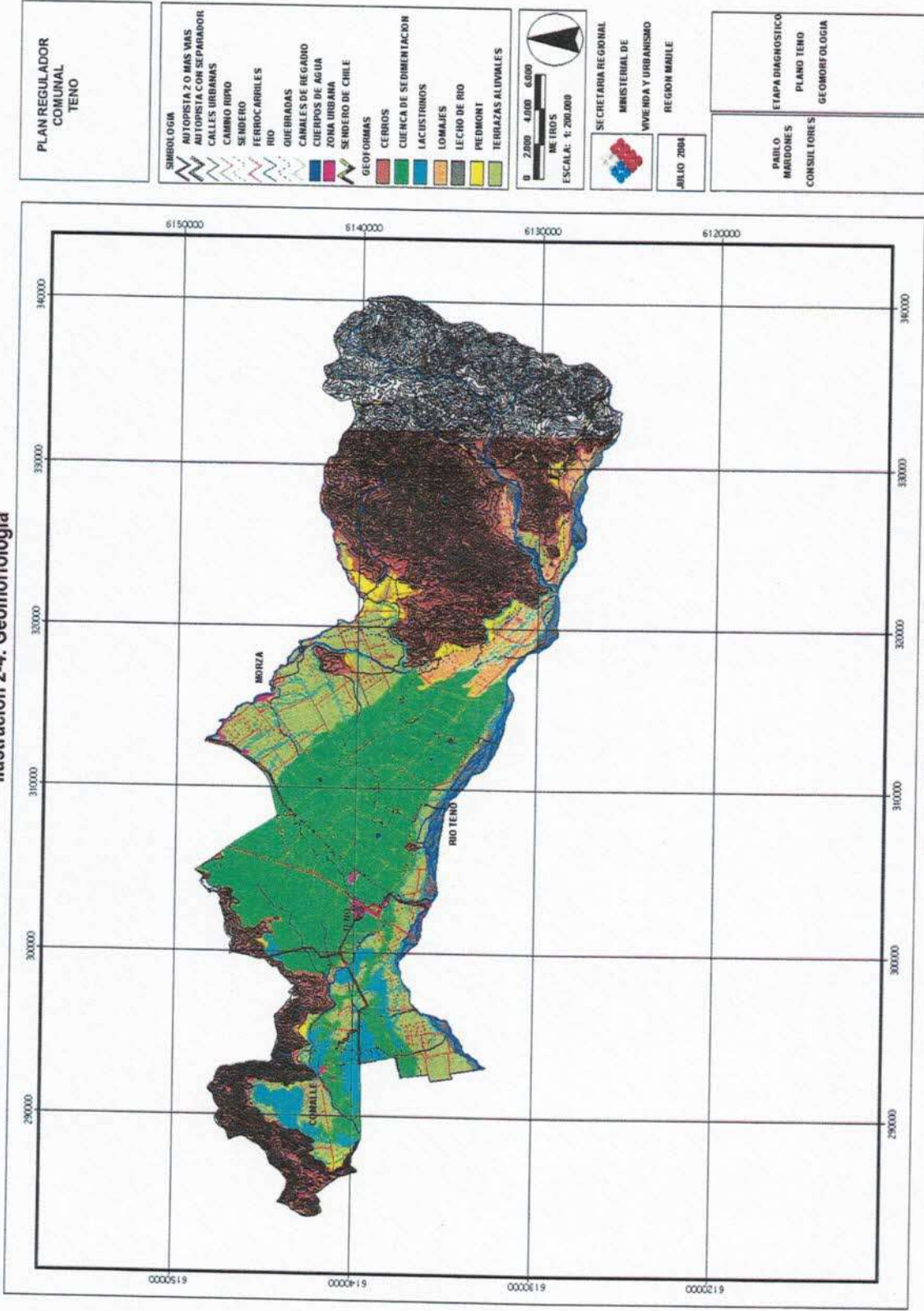
2.2.3 Geomorfología

La comuna de Teno que se caracteriza por una imagen de un territorio plano y amplio, entre dos cordilleras de altas pendientes, aunque no de gran altitud, las cuales lo cortan, sin sucesión de continuidad y abruptamente. En términos porcentuales, más de la mitad del territorio comunal de Teno se encuentra bajo la cota 1.000 msnm. (55%). Un 11% son terrenos bajos que se ubican hacia el poniente de la comuna. Un porcentaje que alcanza a 45% corresponden a terrenos en el rango entre los 1.000 y 3.000 msnm.

Un poco más de un 20% del suelo corresponde a terrenos de baja pendiente (hasta 1%) ubicados hacia el poniente y norte del territorio. Otro 23,5% es mayor de 1% y hasta 5%, que se califican de suelos planos y semiplanos, los que presentan desde el punto de vista de su pendiente un recurso agrícola importante, susceptible de ser arado y cultivado. Por otra parte, los terrenos de altas pendientes (de 30% a 50%), en conjunto alcanzan a casi el 45%, que coinciden, por cierto, con lo terrenos de mayor altitud. Llama la atención el alto porcentaje de terrenos de pendientes mayores a 50%, y el muy bajo porcentaje de pendientes medias (5 a 15%), hecho que coincide con la escasa existencia de sectores de "piedmont".

Un porcentaje cercano al 26% del territorio comunal corresponde a una cuenca de sedimentación, que se ubica en el centro de la comuna con un sentido oriente-poniente, como es lógico. A ambos lados de esta cuenca central se encuentra terrazas aluviales relacionadas con los ríos que las generan. Y un porcentaje importante corresponde a cerros cordilleranos. Hacia el poniente de la comuna cercana a los cerros de la Cordillera de la Costa se encuentran casi 2.000 Hás. de la formación Lacustrinos, coincidiendo con los sectores de menores pendientes.

Ilustración 2-4: Geomorfología



Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico

2.2.4 Áreas de Valor Ambiental

En la comuna se pueden distinguir dos microambientes bien definidos. En primer lugar, tenemos un ambiente netamente cordillerano, donde se desarrollan grandes extensiones de bosques nativos que permiten el desarrollo de las actividades forestales y recreacionales. El segundo macro ambiente es definido como netamente agrícola, donde reside el mayor porcentaje de la población, y donde las actividades agrícolas de cultivos, viñas y frutales son las que ocupan el mayor porcentaje del suelo, destacando una intensa red de canales de regadío y también una buena densidad de caminos. Dentro de estos macroambientes se pueden distinguir los siguientes ecosistemas:

- Media Montaña o precordillera:
- Zonas de Lechos de río o fondo de valles:
- Cerros de la Cordillera de la Costa:
- Zona de Valle Central

Siendo la comuna de Teno un territorio intervenido por largo tiempo, la existencia de Bosque Nativo adulto se reduce a muy pocas hectáreas en el sector más alto de la comuna. Si se incluyen los renovales de las especies Roble, Raulí y Coihue, el total alcanza a 9.384 Há. lo cual corresponde al 15% de la comuna.

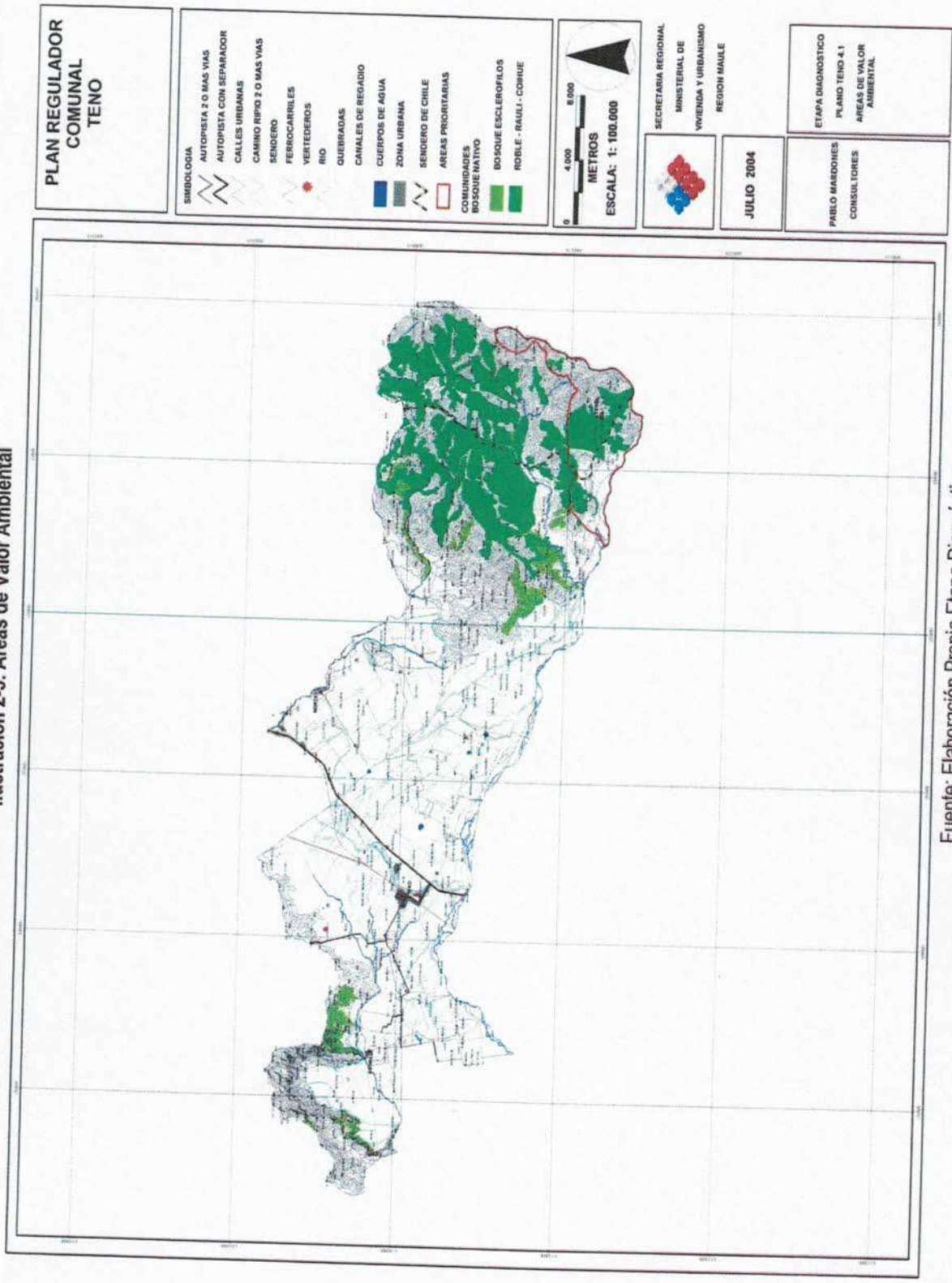
No existen en la actualidad áreas SNASPE (Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Estado); y sólo es posible mencionar como un área relevante, y que posiblemente en un futuro pudiera incluirse en este tipo de áreas protegidas "El sendero de Chile", que en esta comuna comienza desde el norte al atravesar el límite con la sexta Región, en el cerro Alto Zúñiga de 1,570 mts, y desde este punto comienza un trazado mayoritariamente de orientación sur, bajando por la quebrada del estero El Encanto, atravesando densas quebradas pobladas con comunidades de bosques esclerófilos, coihues y raulíes.

Se encuentran solamente un área definida por CONAMA como área prioritaria, la cual es el Cajón de Teno – Los Queñes, con una superficie en la comuna de 3.925 hectáreas.

Además, fue posible definir, mediante el trabajo con la comunidad, puntos y áreas que por sus características específicas deben ser destacados, como por ejemplo aquellas zonas que son frecuentadas como balnearios o aquellas zonas donde es posible apreciar una buena vista del paisaje comunal. Las cuales son:

- Quebrada Los Canelos
- Mirador Los Guindos
- Cerro Cerrillos o Teniente Cruz
- Cerro la Virgen
- Río Teno – Sector la Ballica
- Cajón de El Manzano

Ilustración 2-5: Áreas de Valor Ambiental



Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

2.2.5 Riesgo de Origen Natural

Corresponden a las Áreas de Riesgo Natural, las que solo se identifican áreas inundables o potencialmente inundables, según los riesgos existentes en las áreas urbanas reguladas del Plan.

Este tipo de riesgo considera únicamente los eventos de Inundación por Desborde de Cauces Naturales y no por desbordos de canales artificiales³. El cauce activo del Río Teno, el sector de la bocatoma del canal ENDESA, dista 1,6 km de la localidad de Teno, siendo esta la distancia menor entre ambos, mientras que la localidad de Comalle se encuentra a una distancia aún mayor. Por este motivo, y en consideración de la similitud de los niveles topográficos, se constata que la susceptibilidad de inundaciones terrestre asociada a una crecida del Río Teno es muy baja, tanto para el área urbana de Teno como la de Comalle.

Es importante destacar el hecho de que Comalle, topográficamente, distribuye sus elevaciones de manera tal que las cotas más bajas se encuentran más próximas al estero, mientras que las más altas se alejan de él. Por lo tanto, en el caso de inundación por desborde, el estero de Comalle funcionaría como un colector hacia donde se dirigirían las aguas, lo que tiene por consecuencia que la zona de susceptibilidad corresponda a una franja estrecha, paralela al borde del estero.

El resultado de las áreas de riesgo naturales definidas en el área sujeta a planificación se encuentran contenidas en la presente Memoria del Plan, más adelante en la descripción del Plan "Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano".

2.2.6 Medio Adaptado

Un primer componente básico del medio ambiente, desde el punto de vista de su adaptación por el asentamiento humano, es el suelo comunal, entendido como un recurso para el desarrollo.

La comuna de Teno cuenta con una importante superficie adecuada para el uso agrícola: de acuerdo a la información cartográfica provista por CONAMA. El suelo agrícola alcanza a alrededor de 29.500 Há; de acuerdo a clasificación de CIREN, la superficie arable de la comuna es de cerca de 26.700 Há, de las cuales cerca 25.800 se encuentran bajo riego (97%).

En cuanto a capacidad de uso del suelo casi un 31% del territorio comunal no presenta limitaciones importantes para los cultivos de la zona. Dada la latitud y clima de la Región del Maule, que la hace particularmente conocida como adecuada para la producción frutícola, existen 18.416 Há. con clara aptitud frutal, lo que corresponde al 29,8% del territorio.

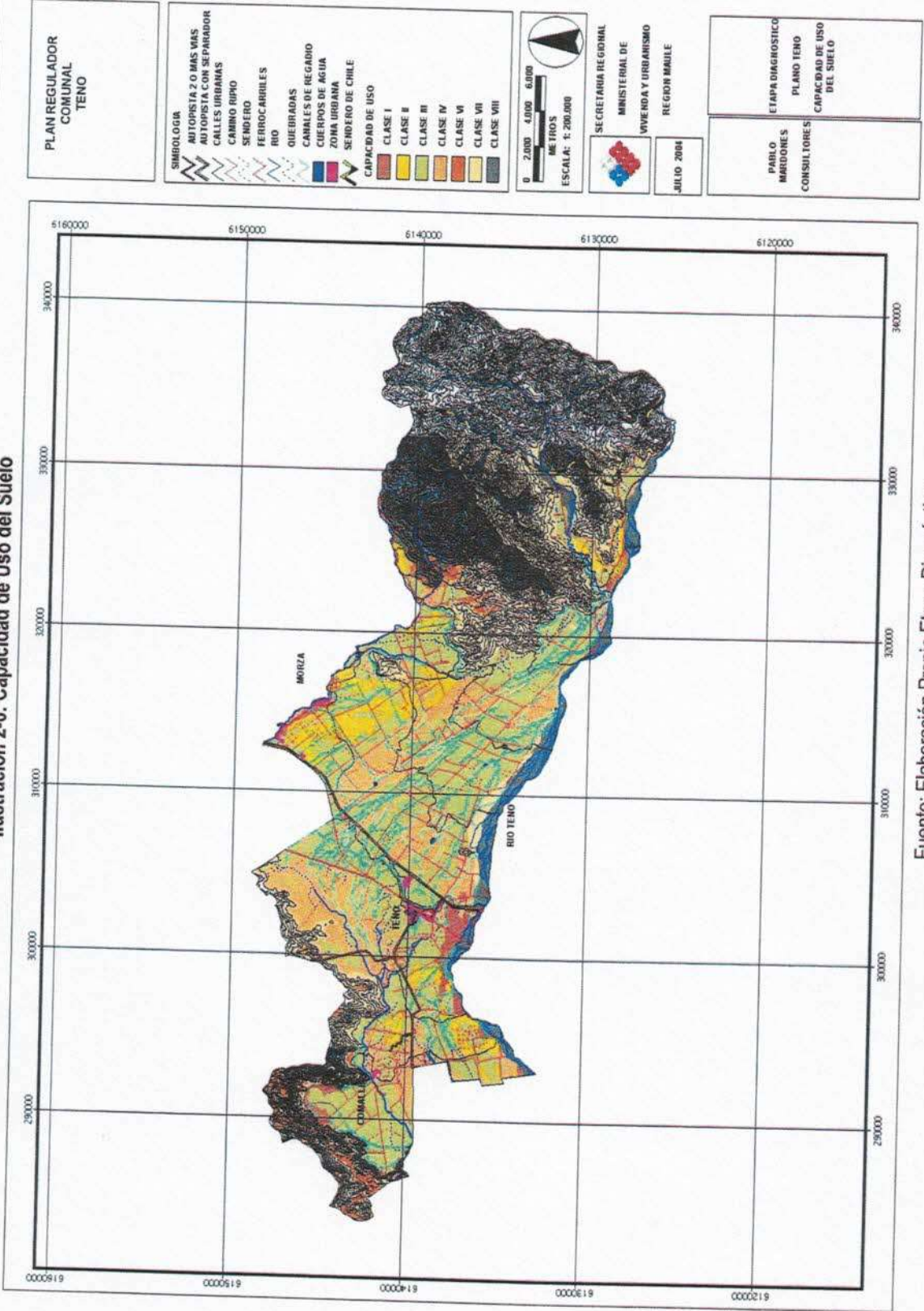
La comuna de Teno cuenta con una amplia red de regadío, sustentada por los recursos hídricos de su red hídrica natural, que alimentan un denso sistema de canales de regadío construido a lo largo de muchos años, y un conjunto 55 de pozos profundos⁴, que aprovechan los recursos de varios acuíferos de alta potencialidad que existen en la comuna. Existen también dos embalses integrados a esta red, y varias pequeñas lagunas naturales (si bien de mayor superficie que los embalses). Dentro de la comuna de Teno, existen 34 obras de defensa fluvial, todas en la ribera norte del Río Teno.

Cabe mencionar que la mayoría de los predios agrícolas son de pequeña superficie (5 a 20 Há) y en la que la tenencia del suelo en el mayor porcentaje es de personas individuales; y aunque existen sociedades agrícolas de importancia estas cubren un porcentaje pequeño de la superficie agrícola y de los predios registrados.

³ Si bien el Peligro de Inundación por Desborde de Canales Artificiales no corresponde a un peligro geológico en sentido estricto, es importante señalar que el director de la Dirección de Obras Municipales, don Sergio Espinoza, informó que no se reportan este tipo de fenómenos en las áreas de interés.

⁴ Información de Base de Datos Catastro de Pozos, DGA: 49 pozos están destinados a riego, y 6 a la producción de agua potable.

Ilustración 2-6: Capacidad de Uso del Suelo



Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

2.3 Medio Construido

2.3.1 Morfología Urbana de Teno

Se presenta la determinación de áreas homogéneas a partir del análisis morfológico y funcional de la ciudad.

a) Usos de Suelo

i Vivienda

Ocupan el 60% del área consolidada para el desarrollo urbano comunal de la localidad de Teno, ubicándose en forma preferente en el sector norte de la localidad. Según el censo de 2002, la cantidad de viviendas en el área urbana de Teno se sitúa en torno a las 1.923 viviendas, con una cantidad de 3,4 hab/vivienda.

ii Equipamientos

• Educación

La comuna cuenta con 41 establecimientos educacionales, 17 de ellos son de administración municipal. La matrícula en el sector municipalizado en 2010 alcanzaba a 3.770 alumnos. La relación alumnos/profesor promedio es de 24, índice considerado muy bueno. Teno presenta un bajo nivel de escolaridad en sus habitantes, con un alto nivel de analfabetismo (16%); entre ellos predominan los trabajadores no calificados. La comuna presenta niveles de instrucción inferiores a los provinciales. Los porcentajes sumados de la población que sólo alcanzó instrucción al nivel de enseñanza básica o que nunca asistió a la escuela (6% de la Población comunal al año 2011) son más altos en la comuna comparados con la provincia (81,8 y 71,3%, respectivamente). Por otra parte, el porcentaje de población con instrucción de nivel de enseñanza media y enseñanza superior es más bajo que el porcentaje en la provincia.

Cuadro 2-4: Catastro de Equipamiento en Educación

Nº	Nombre	Sup.Terreno (M2)	Tipo Educación	Matrícula
1	Liceo Teno C-4	4.500	Media	493
2	Escuela Teno D-56	1.700	Básico	1.113
3	Especial Bellavista	1.800		

Fuente: Catastro Consultor, Etapa Diagnostico

• Salud

La comuna cuenta con 7 establecimientos de Salud, constituida por 1 Hospital, 2 Consultorios General Rural (CGR) y cuatro postas rurales, administrados por el Departamento de Salud municipal. En el área urbana de Teno, se emplaza el Hospital San Juan de Dios de Teno, mientras que en la localidad de Comalle, se encuentra dotado de un CGR.

• Seguridad

En la ciudad de Teno se encuentra localizada una Tenencia de Carabineros ubicada en calle Comalle, adyacente al cuartel de Bomberos, con una dotación de 12 efectivos. La policía de Investigaciones de Chile no cuenta con cuartel en Teno, organismo que tiene sus funciones centralizadas en la Prefectura de Curicó. Además, Teno cuenta con la 1ra Compañía de Bomberos ubicada en calle Comalle. Esta bomba cuenta con dos carros y un voluntariado de 24 miembros activos.

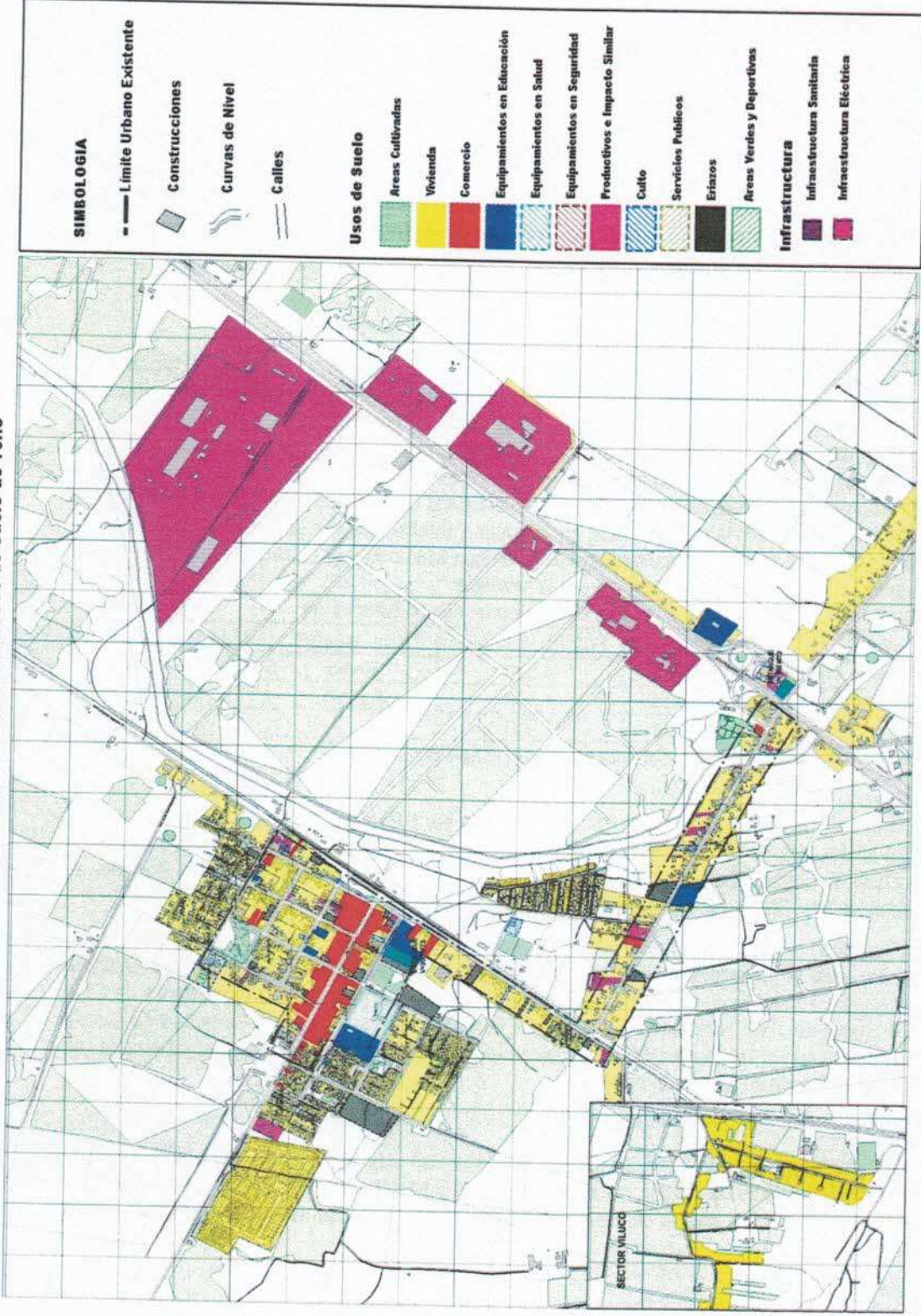
• Culto

En frente de la plaza de armas de Teno, se localiza la Iglesia San Juan de Dios de Teno, y la Capilla de Santa Marta en el área oriente de religión católica; además de 2 templos mormones y aproximadamente 9 templos evangélicos, en el área urbana de Teno. Existe aproximadamente 26 templos evangélicos a nivel comunal.

iii Áreas productivas

El área productiva adyacente a Teno es claramente el borde de la Carretera Panamericana, ubicándose las Plantas Agrozzi, Cementos Biobío, un packing sin nombre y Transportes Depetris.

Ilustración 2-7: Catastro de Usos de Suelo de Teno



Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

b) Sistemas de agrupamiento**i Edificación Continua**

La edificación continua en Teno representaba alrededor del 25% de la edificación total anterior al terremoto 27F, perdiéndose la configuración urbana de las tramas más consolidadas ubicándose de preferencia en torno a las calles Comalle, Serrano y Ortúzar en la cuadrícula fundacional en Teno.

Los otros sectores que se han mantenido mayoritariamente con edificación continua son el borde de calle Lautaro y algunos sectores de viviendas básicas, especialmente en la población Bellavista, que se diferencia morfológicamente de las otras es por la existencia de antejardín (3 mt promedio y altura de edificación de dos pisos).

ii Edificación aislada

Teno tiene fundamentalmente edificación aislada con 65 has, lo que representa alrededor del 75 % del total de la localidad. Esta edificación se localiza de preferencia en el hemisferio poniente de la cuadrícula fundacional y al sur de esta en los sectores de expansión en vivienda de subsidio. Los otros sectores son en torno al eje Bellavista y población homónima y todo lo edificado en el borde de la Carretera 5 Sur.

c) Sitios eriazos

Existe un aumento considerable de sitios eriazos posterior al terremoto 27 F los que tras 5 años, han experimentado iniciativas de reconstrucción, no obstante permite evaluar como perspectiva de crecimiento el relleno intersticial de la trama en sectores consolidados, dada la oferta de terrenos baldíos, por efectos de daños y demoliciones efectos del 27F.

Los sitios eriazos en la ciudad de Teno, se caracterizan por dos tipos:

- Terrenos eriazos en el sector central, terrenos que integran el retículo de la trama damero.
- Y terrenos sin uso en los bordes y periferia de la ciudad, en particular en el sector poniente, estos se caracterizan por no poseer cierros, y se consideran terrenos baldíos, se pudieron detectar tres casos con una superficie cercana a las 2 has en total.

De igual manera también existen situaciones similares en torno a calle Bellavista, por lo menos en dos casos.

d) Áreas Homogéneas

Se pudieron detectar 7 grandes áreas homogéneas en la ciudad:

i Área Central

Esta área es el damero fundacional, la que presenta mayor carácter urbano, con edificaciones en general de un piso en fachada continua y uso mixto. Esta área posee terrenos de entre 700 y 2.000 mt², con una densidad residencial promedio de 30 hab/ha.

ii Calle Comalle

Corresponde a la unidad contenida en el corredor de la calle, a ambos lados, caracterizados por fachada continua casi exclusiva, con dos excepciones (bomba de bencina y Supermercado Bric). El uso es mixto, con predominancia de comercio y servicios. Resulta relevante su consolidación, pues su soporte urbano es adecuado para el uso (perfil de calle 21 metros, con un buen sistema de circulaciones peatonales a una mayor altura de la calle.

iii Damero norte

Esta área se localiza al norte de calle san Juan de Dios, con una sucesión de conjuntos de viviendas de los años 1960 y 1970, posee una estructura de cuadrícula, cuyas vías locales tienen una traza diferenciada y discontinua respecto al área urbana centro, diferenciándose espacialmente, teniendo su propia lógica de ordenamiento, que sin embargo tiene la posibilidad de extender el crecimiento. Tiene subdivisiones promedio de 300 mt² y edificación aislada en vivienda de 1 y dos pisos. El uso de esta área es mixto, con fuerte predominancia de vivienda. La densidad promedio residencial es de 75 Hab/ha

iv Barrio Estación

Esta área posee tres subzonas, barrio norte, estructurado por calle Nueva, sector el Bosque y barrio Sur. Las características formales de las estas áreas en su predominancia como barrios homogéneos de vivienda "villas", con densidades medias y un manzanal compacto, con sitios desde 150 m² a 300 m², lo que hace que posea una densidad residencial cercana a los 120 hab/ha.

v Área sur - equipamientos

Especificados como áreas D, conforman los barrios hacia el oriente y poniente de la localidad, incluyendo el sector de La Quinta. Su estructura predial corresponde a lotes de frente a la camino, con subdivisiones de entre 600 y 1.000 m² y un uso en general residencial, con algunas intrusiones en comercio (bomba y comercio menor). La densidad residencial promedio es de 30 hab/ha

vi Área sur residencial

Corresponde a todo el barrio que queda al sur del área E, correspondiendo a las extensiones en vivienda de subsidio Los Cerrillos, Cordillera, San Francisco, Nuevos Amanecer, entre otras, las que emergen en calle Comalle en el sector poniente de la ciudad. Esta zona es netamente residencial, con subdivisiones de superficies entre 220 m² y 140 m².

vii Corredor Bellavista – Lautaro

Área suburbana que vincula la ciudad con la carretera, con un desarrollo importante, de uso mixto.

2.3.2 Morfología Urbana de Comalle

Se presenta la determinación de áreas homogéneas a partir del análisis morfológico y funcional de la ciudad.

a) Usos de Suelo

i Vivienda

Ocupan el 90% del área ocupada, ubicándose en forma homogénea en toda el área de la localidad. Según el censo 2002, la cantidad de viviendas en el área de Comalle se sitúa en torno a las 240 viviendas, con una cantidad de 4,7 hab/vivienda.

ii Equipamientos

• Educación

Comalle posee una escuela básica (E-61), que satisface las necesidades de educación hasta 8vo en la localidad y sus entorno rural, con una matrícula total de 400 alumnos. La escuela se encuentra emplazada en un terreno de 6.000 m² y con una edificación total de 2.200 m². Además se encuentra enfrentado a la escuela un jardín infantil, con 27 párvulos.

• Salud

Comalle cuenta con un consultorio general rural (construido en 1992). La atención de salud rural es otorgada por el equipo de profesionales de la salud municipal, a través de rondas médicas que cubren las atenciones de postas y estaciones médicas rurales. Este consultorio presta atención médica dos y tres días a la semana, respectivamente, y mantienen un auxiliar residente para cubrir las necesidades de tratamientos, controles, y entrega de medicamentos y leche. Se encuentra emplazada frente a la plaza de Comalle, al interior de un pasaje sin nombre, en un terreno de 2.800 m² t con 750 m² de edificación

• Seguridad

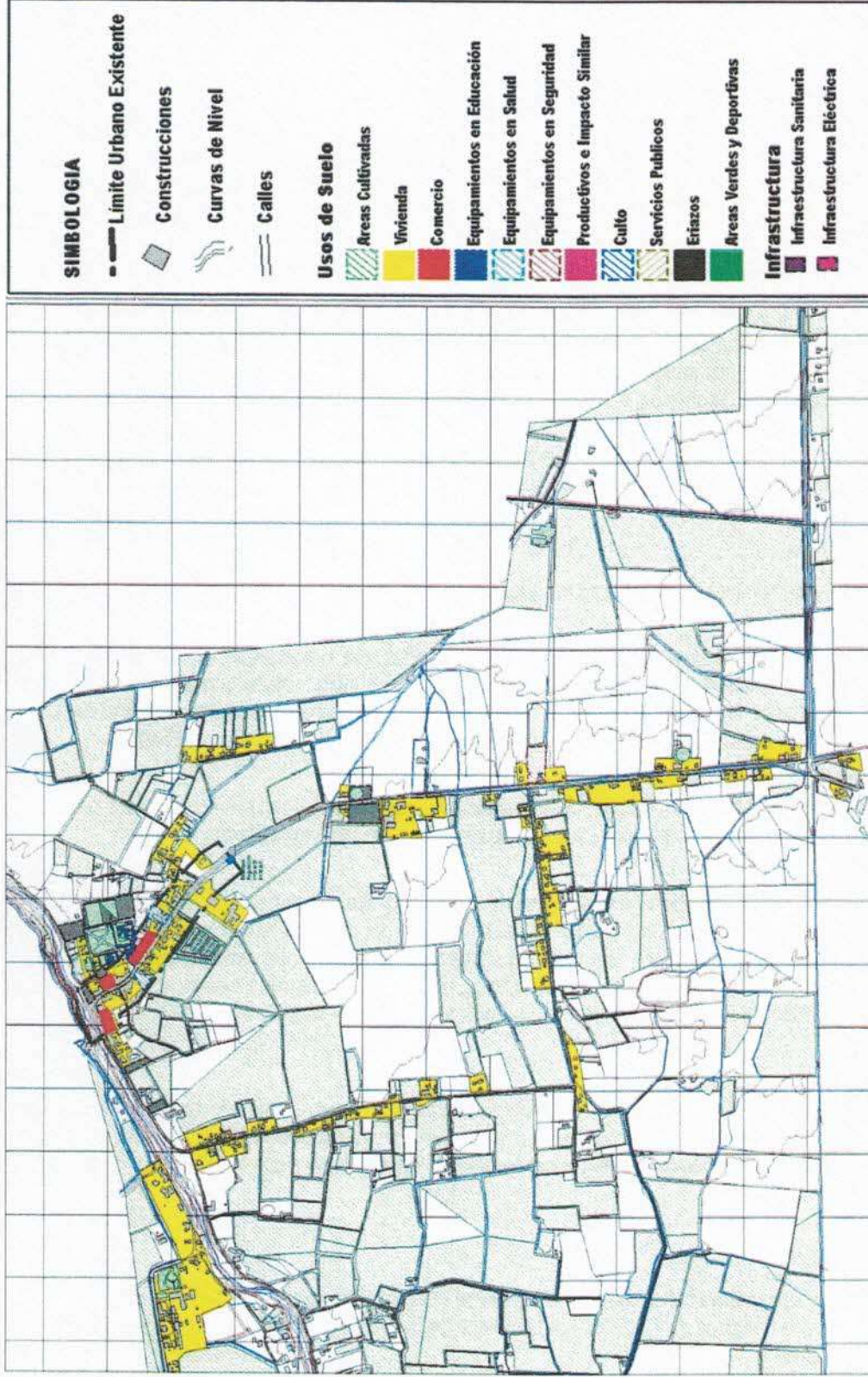
Comalle cuenta con un Retén ubicado en el camino de acceso desde el cruce tres esquinas, en un terreno de 1.200 m², con una dotación de 3 funcionarios. Adicionalmente existe otro Retén ubicado en el camino Teno – El Plumero, a 500 mts del cruce de acceso a la localidad. Bomberos se localiza frente a la plaza.

• Culto

Se detectó una iglesia católica, en calle principal, categorizada como patrimonial y un templo evangélico.

iii Áreas productivas: No se detectaron agentes o grandes plantas elaboradoras de productos.

Ilustración 2-8: Catastro de Usos de Suelo de Comalle



Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

b) Sistemas de agrupamiento

Comalle tiene en general edificación aislada, con un carácter tremendamente rural, con grandes distanciamientos entre las edificaciones, lo que hace difícil la definición real de la localidad, por un patrón de ocupación disgregado de edificaciones con sectores rurales adyacentes, relacionados a través de las vías de interconexión.

La edificación continua se radica en una extensión muy reducida (2,5 has), en edificaciones en general de mayor antigüedad, presentada con corredores abiertos hacia la calle. No obstante, dicha tipología de vivienda es la que experimentó mayor daño material tras el terremoto del 27F.

c) Sitios eriazos

En general no se puede determinar que sea relevante la cantidad de sitios eriazos en la localidad, ya que los sectores abiertos entre edificaciones suelen ser agrícolas, con o sin uso, ya que en ciertos momentos éstos deben ser sometidos a descanso de cultivos.

Los únicos sectores que tienen imagen de cierto abandono o descuido que son perceptibles son algunos adyacentes a la plaza central, la cual no ha consolidado sus bordes.

d) Áreas Homogéneas

Se pudieron detectar 4 grandes áreas homogéneas en la localidad:

i Área Central

Esta área es la de mayor consolidación y concentración de edificaciones, por lo que presenta mayor carácter urbano, con edificaciones en general de un piso en fachada continua y uso mixto, ubicándose en esta área el Consultorio, comercio de mayor importancia y escuela. Se estructura en torno al eje de acceso a la localidad. Esta área posee terrenos de entre 800 y 5.000 m², con una densidad residencial promedio de 18 hab/ha.

ii Área Norte - Vizcaya

Esta área se localiza al norte del Estero Comalle, camino a las antiguas casas del fundo Vizcaya. Esta zona se caracteriza por presentar una gran extensión entorno al camino, con edificaciones aisladas.

iii Área Callejones

Esta zona se caracteriza por su condición lineal dispuesta en torno a los callejones "Del Medio" y "San Francisco", los cuales han tenido un creciente proceso de subdivisión y poblamiento producto del crecimiento de las familias originarias. Se caracterizan por su irregularidad en la continuidad urbana, edificaciones aisladas de un piso en calidad regular y escasa imagen urbana, dado que se alternan viviendas con cultivos en forma constante. La subdivisión es variable y se sitúa entre los 300 m² y 30.000 m², lo que arroja una densidad de 6 hab/ha

iv Corredor acceso

Morfológicamente esta área es similar a la anterior, salvo su grado de consolidación de borde, con una vialidad más consolidada, continua y pavimentada. Funcionalmente es mixta, localizándose aparte de la vivienda, que en general es más dispersa, el reten, la cooperativa de agua potable y dos medialunas.

2.3.3 Infraestructura**a) Infraestructura vial**

La Red Vial Comunal de Teno tiene una longitud de 183.519 Km., lo cual relacionado con la actual población (25.596 hab.) resulta en una densidad de 7,17 Km. por habitante. De este total un 57,3% son vías con carpeta de ripio, y caminos de tierra.

b) Infraestructura aeronáutica

En la comuna de Teno existen dos aeródromos registrados en la Dirección de Aeronáutica Civil (DAC): Alempue, al sureste de la comuna y Uni-Frutti ubicado al noreste. Ambos de propiedad privada, con superficie rústica adecuada sólo para avionetas, al igual que sus dimensiones.

c) Infraestructura ferroviaria

La ferrovía troncal al sur cruza la comuna de Teno, en el sector del Valle Central en una longitud de 12,8 Km. La única estación existente es la antigua Estación de Teno contigua a dicha ciudad.

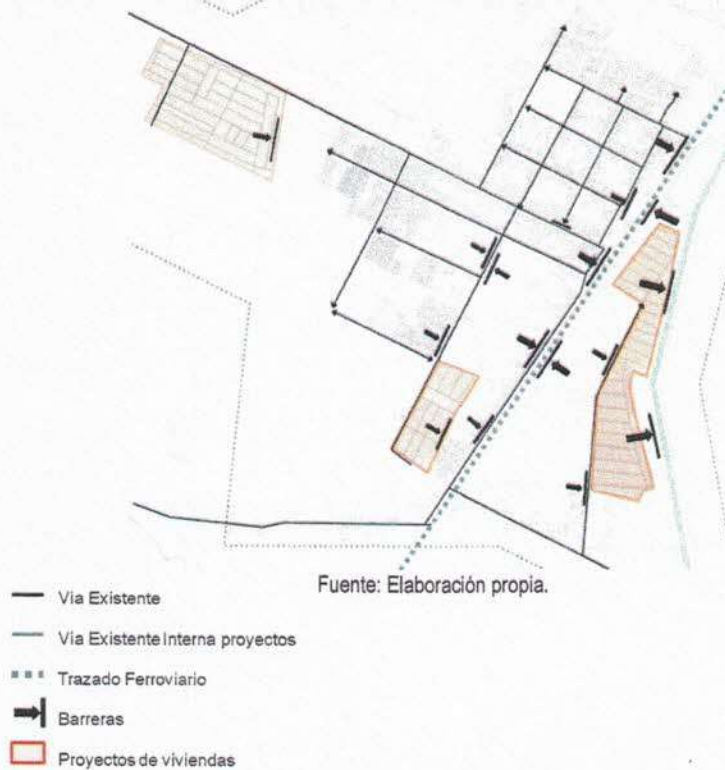
d) Infraestructura energética

La comuna de Teno es cruzada, por dos líneas de transmisión. La primera de ellas ubicada en el sector poniente de la localidad de Teno se denomina Itahue-Tinguiririca con una tensión de 154 Kv. La segunda se emplaza al costado oriente de la Ruta 5 Sur, se denomina San Fernando-Curicó con una tensión de 66 Kv.

2.3.4 Configuración de la trama vial urbana

Uno de los temas más relevante dentro del sistema de vialidad existente es problema de las barreras causadas por infraestructuras (vía ferroviarias) o por falta de continuidad entre proyectos y áreas como se puede observar en el esquema graficado a continuación:

Ilustración 2-9: Esquema barreras existentes en la localidad de Teno



2.3.5 Riesgo de Origen Antrópico

Finalmente, es posible establecer las siguientes áreas de la comuna como zonas de Riesgos de Origen Antrópico, para las cuales será necesario establecer medidas en el caso de incluirse en el límite del Plan.

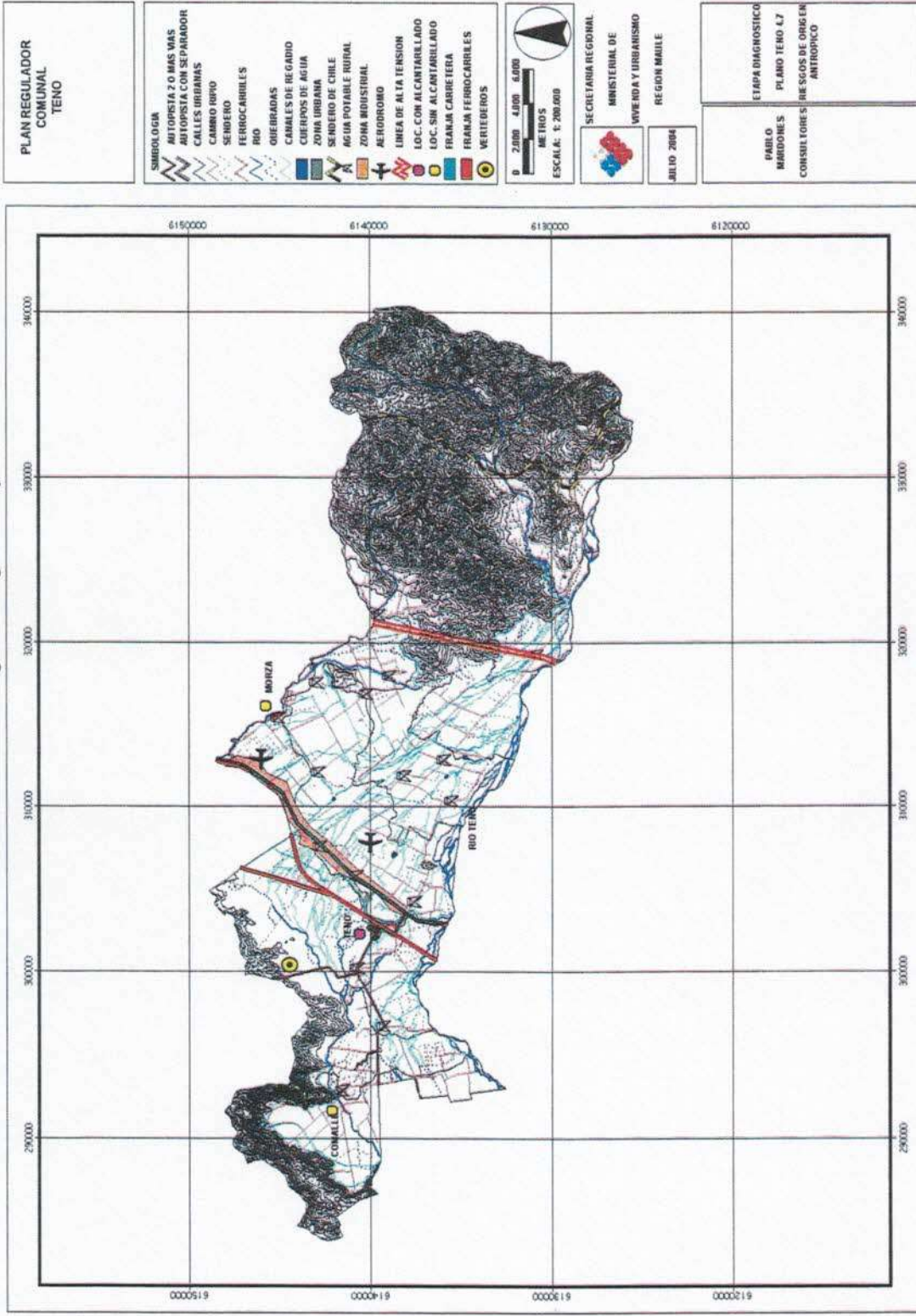
a) En área rural:

- Vertedero o Relleno Sanitario. Ubicado en el sector de El Guanaco, se encuentra en área rural y lejano de las áreas destinadas al crecimiento urbano.
- Industria y agroindustria de tipo molestas, en distintas localizaciones del área rural. Cabe mencionar que el PRI Curicó pondría fin a la dispersión de las actividades productivas en área rural, concentrándolas en torno a la Ruta 5, en contacto con las áreas de extensión urbanas de Teno.
- Localidades rurales sin alcantarillado.
- Localidades sin planta de tratamiento (vierten al río)
- Aeródromos, en área rural.

b) En área urbana:

- Líneas de Alta Tensión; generan franjas de restricción al desarrollo urbano, en el caso de atravesar áreas urbanas.
- Franja Ferrocarriles, generan franjas de restricción al desarrollo urbano, en el caso de atravesar áreas urbanas.
- Franja Carretera 5 Sur, solo en contacto con las áreas de extensión urbana de Teno, que cuenta con un enlace que conecta con la calle Bellavista.

Ilustración 2-10: Riesgos de Origen Antrópico



Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

2.3.6 Patrimonio Construido

Respecto al Patrimonio arquitectónico e histórico se constatan los siguientes edificios y conjuntos:

a) Edificios patrimoniales de interés de conservación histórica

- Casa Familia Acevedo
- Liceo Viejo
- Municipalidad de Teno
- Estación de Trenes de Teno
- Iglesia Nuestra Señora de Begoña, en Comalle

b) Conjuntos homogéneos notables

- Calle Comalle
- Sector la Pérgola

Los edificios señalados se proponen como inmuebles de conservación histórica dada el resultado de la valoración de sus atributos conforme lo establece la circular DDU 240. De esta forma los inmuebles identificados que albergan funciones de uso públicos son reconocidos por su imagen por cuanto destacan por su aporte en el paisaje urbano, como elementos singulares del medio construido por no contar con un entorno patrimonial de relevancia que contribuyan al valor urbano de las localidades sujetas a planificación. De la misma manera se evalúan los atributos de valoración social y económica, por sobre los de tipo arquitectónico e histórico, respecto al estado de conservación del inmueble y el entorno, pero en mayor medida destaca el reconocimiento de la comunidad, por cuanto es identificado y valorado como un patrimonio importante.

2.4 Medio Socioeconómico

2.4.1 Demografía

La población comunal de Teno alcanzó en el Censo de 2002 a un total de 25.596 habitantes, con un incremento de 1.513 personas entre el año 1992 y el año 2002. La población rural creció muy levemente en 149 personas, concentrándose el resto en el sector urbano.

Cuadro 2-5: Variación de la Población

	1970	1982	1992	2002
Urbana	3.104	3.795	5.365	6.729
Rural	13.511	16.108	18.718	18.867
Total	16.615	19.903	24.083	25.596

Fuente: Datos INE, Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

Entre el año 1970 y el año 1982 el crecimiento comunal fue de 3.288 personas; y entre ese año y el siguiente censo del año 1992 el crecimiento comunal fue de 4.180 personas. Se aprecia en el cuadro anterior que entre 1970 y 1982 el crecimiento de la población es básicamente en el sector rural, con un pequeño incremento de población urbana. En la década siguiente, el crecimiento rural, si bien aún mayor que el urbano, decrece, y la población urbana crece fuertemente (1.570 personas). En este último intercenso la situación definitivamente se revierte, y es el sector urbano el que crece mayormente en 1.364 personas.

El fenómeno que se presenta en esta comuna es similar a otras comunas rurales pequeñas del país, en las que la población rural se mantiene estable o decrece y el crecimiento poblacional se concentra en centros de características cada vez más urbana (diversificación de sus actividades y servicios); hecho que coincide con

una disminución de la demanda por empleo rural no calificado, coincidente con un incremento de la productividad del empleo rural calificado.

Sin embargo, esta comuna sigue teniendo un fuerte carácter rural en términos de la distribución territorial de su población. Si bien el porcentaje de población de características urbanas ha crecido regularmente entre 1970 y 2002, de un 18,7% a un 26,3%, estos porcentajes están lejanos aún de llegar a cifras mayores del 50%.

Cuadro 2-6: Participación Porcentual urbano y rural en los 4 últimos censos

	1970	1982	1992	2002
Urbana	18,68%	19,07%	22,28%	26,29%
Rural	81,32%	80,93%	77,72%	73,71%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Datos INE; Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

Respecto de la población por distritos, *Teno* y *Punta del Monte*, en la zona de menor altitud y pendiente son los de mayor densidad de población. El siguiente cuadro presenta los distritos comunales, superficies, población, ordenados por densidades descendentes. Se puede apreciar que en período intercensal 1992-2002, el incremento poblacional se ha concentrado en el distrito de Teno donde se encuentra la ciudad de Teno. Los otros distritos han disminuido su población o bien han tenido un incremento marginal.

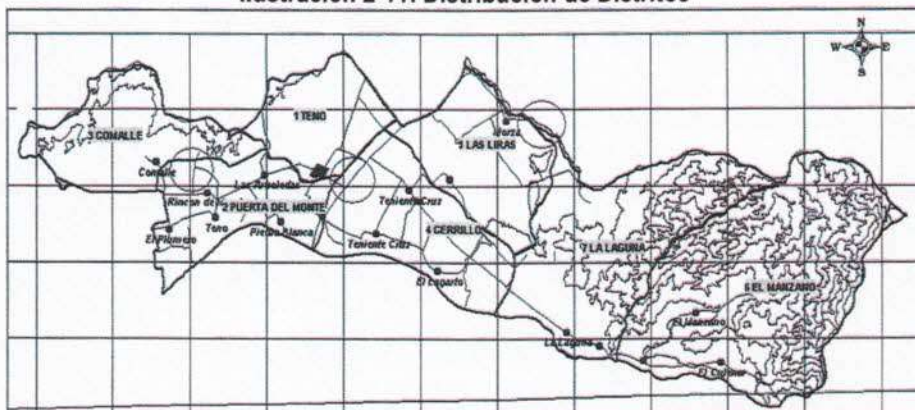
Cuadro 2-7: Población por Distritos 1992-2002

Distrito	Sup. (Há)	%	Pob. 1992	%	Pob. 2002	%	Densidad (hab/Ha)
Teno	7.000	11,3%	6.432	26,7%	7.963	31,1%	1,14
Punta del Monte	3.600	5,8%	3.276	13,6%	3.123	12,2%	0,87
Cerrillo	5.470	8,8%	3.118	12,9%	3.287	12,8%	0,60
Comalle	7.350	11,9%	2.755	11,4%	2.675	10,5%	0,36
Las Liras	8.867	14,3%	8.010	33,3%	5.517	21,6%	0,62
La Laguna *	12.503	20,2%	-	-	2.668	10,4%	0,21
Manzano	17.050	27,6%	492	2,0%	363	1,4%	0,02
Total	61.840	100,0%	24.083	100,0%	25.596	100,0%	0,41

(*) nuevo distrito

Fuente: Datos INE; Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

Ilustración 2-11: Distribución de Distritos



Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

2.4.2 Escenarios de Crecimiento Poblacional

Se han hecho proyecciones de población, lineales, sobre la base de dos escenarios: el primero toma las tasas anuales de crecimiento del último período intercensal (Alternativa A), y el segundo la tasa promedio de crecimiento anual de los últimos 30 años, desde el censo de 1970 (Alternativa B).

Cuadro 2-8: Tasas anuales de crecimiento de la Población

	1970-2002	1992-2002
Urbana	2,50%	2,29%
Rural	1,02%	0,08%
Total	1,35%	0,61%

Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

A continuación, se presentan las proyecciones para ambas alternativas.

Cuadro 2-9: Alternativa A (Tasa anual 1992-2002)

	2002	2007	2012	2022	2032
Urbana	6.729	7.536	8.439	10.583	13.272
Rural	18.867	18.943	19.018	19.171	19.325
Comunal	25.596	26.478	27.457	29.754	32.597
Urbana	26,29%	28,46%	30,73%	35,57%	40,72%
Rural	73,71%	71,54%	69,27%	64,43%	59,28%
Comunal	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

Cuadro 2-10: Alternativa B (Tasa anual promedio 1970-2002)

	2002	2007	2012	2022	2032
Urbana	6.729	7.613	8.614	11.026	14.115
Rural	18.867	19.849	20.882	23.113	25.581
Comunal	25.596	27.462	29.496	34.139	39.696
Urbana	26,29%	27,72%	29,20%	32,30%	35,56%
Rural	73,71%	72,28%	70,80%	67,70%	64,44%
Comunal	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

Las proyecciones se hicieron con cortes cada 5 años, hasta el año 2032. Se aprecia que hasta los diez años los resultados presentan diferencias de cerca de 2.000 personas. En ambos casos la población urbana sólo llega a menos de un tercio de la población, y ni siquiera al año 2032 se puede considerar una comuna, preferentemente urbana.

Entre ambos escenarios las diferencias alcanzan a varios los miles. En todo caso, las proyecciones de crecimiento urbano y decrecimiento rural son estables, dando validez a las altas tasas de crecimiento de la población urbana a largo plazo.

En definitiva, el horizonte de crecimiento urbano que sustentará las decisiones de planificación del presente instrumento corresponderá a la Alternativa A, con una población urbana de 13.272 habitantes y una población comunal de 32.597.

Sin perjuicio de lo anterior, es del caso señalar que las superficies urbanas a proponer así como la intensidad de uso al interior de las mismas, dependerá igualmente de otros factores y elementos de análisis propios de la dinámica del territorio comunal, velando siempre por una concordancia con la superficie comunal proyectada al año 2032.

2.4.3 Economía Comunal

Teno es una comuna tradicionalmente de base agrícola, que a lo largo de los años se ha especializado según sus condiciones naturales y ventajas comparativas, en una comuna cuya base económica es la horticultura, fruticultura y agroindustria asociada, la vid de vinificación y producción de vinos. Lo anterior, asociado a la presencia de industrias mayores, como es el caso de Cementos Bío-Bío.

Las autoridades y la comunidad local, también apuestan al desarrollo del sector turismo, a futuro, como otro sector que puede ser base de la economía local.

En general, que las actividades del secundario manufacturero se presentan en forma similar en cantidad en los sectores rurales y urbanos; no así los activos en el sector terciario de servicios que se ubican en mayor proporción zonas urbanas; en un proceso incipiente de concentración de actividad económica terciara, aun manteniendo su característica general económica de una comuna rural. Así, la mayor diversificación de actividades comerciales, a las cuales puede acceder la población comunal fácilmente se encuentra en Curicó, centro muy cercano a las distintas localidades de Teno.

La población económicamente activa de la comuna de Teno alcanzó en 2002 a 9.526 personas lo cual corresponde al 37,2% de la población comunal. Esta se incrementó entre 1992 y 2002 en 640 personas lo que equivale un 7,20%. Sin embargo en el mismo período la PEA en el sector Silvoagropecuario decreció en un 20,39% con 1.175 individuos menos en esas labores.

Respecto a las ocupaciones de la población la mayoría de los ocupados (50,6%) son trabajadores no calificados. Y sólo 11,4% son agricultores y trabajadores calificados del agro, 966 personas. Es decir existe una gran disponibilidad de mano de obra para las actividades agrícolas sin preparación formal. En porcentaje siguen los operadores de máquinas, rubro importante en una comuna agrícola, y luego los operarios mecánicos, oficiales y artesanos cercanos al 30%, que en conjunto forman la gran masa de ocupados en la comuna. Luego siguen, con menores porcentajes los funcionarios del sector público, trabajadores en distintos servicios, y finalmente los técnicos - profesionales.

2.5 Síntesis de Diagnostico

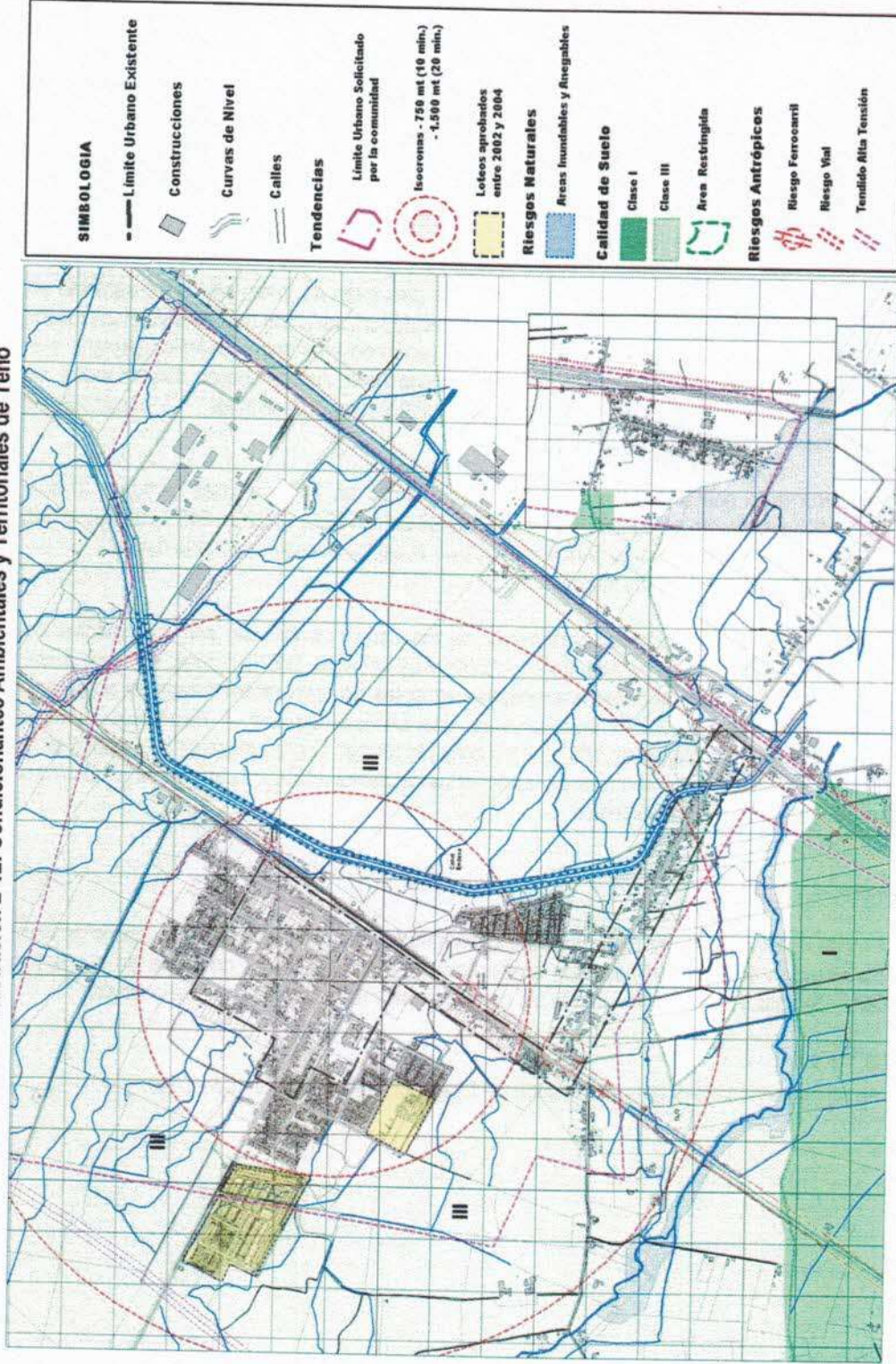
El análisis de la etapa de Diagnóstico se resume en los siguientes subcapítulos, que sintetizan dicho análisis a través de la constatación de las condicionantes ambientales y territoriales a las que estarían sujeta las localidades de Teno, Comalle y Morza y, finalmente las conclusiones y recomendaciones de la Etapa.

2.5.1 Síntesis Teno

A continuación, se presentan los elementos destacados del Diagnóstico de la localidad de Teno.

a) Condicionantes Ambientales y Territoriales

Ilustración 2-12: Condicionantes Ambientales y Territoriales de Teno



Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

b) Conclusiones

- La ciudad de Teno se encuentra en un acelerado proceso de crecimiento, lo que se ve reflejado en una creciente absorción de área urbana de 3,8 has/año a 19 has/año entre la década del 1990 y 2000.
- Este crecimiento se radica en forma parcial en vivienda (25 has), equipamientos (6 a) y actividades industriales (41 has), por lo que se está en un proceso mixto de absorción de suelo.
- Se reconocen cuatro grandes sectores morfológicos; sector central en torno y al norte de Calle Comalle, un segundo sector al sur de ésta última, una área corredor en calle Lautaro y Bellavista y un sector industrial de alto impacto en torno a la Carretera 5 Sur.
- Se reconoce como limitante importante para el crecimiento de la ciudad su calidad agrícola, que la rodea en todo su perímetro.
- Se reconoce como limitante al desarrollo urbano en viviendas el límite ejercida por la línea férrea.
- Se reconoce como limitante al desarrollo urbano el foco de crecimiento industrial en torno a la Ruta 5.
- Se valora su imagen urbana con rasgos patrimoniales en el sector central, dignos de rescate.
- El eje de Av. Comalle se consolida como un sector preferentemente comercial.
- La Plaza de Teno se encuentra excéntrica en el desarrollo de la ciudad.

c) Recomendaciones

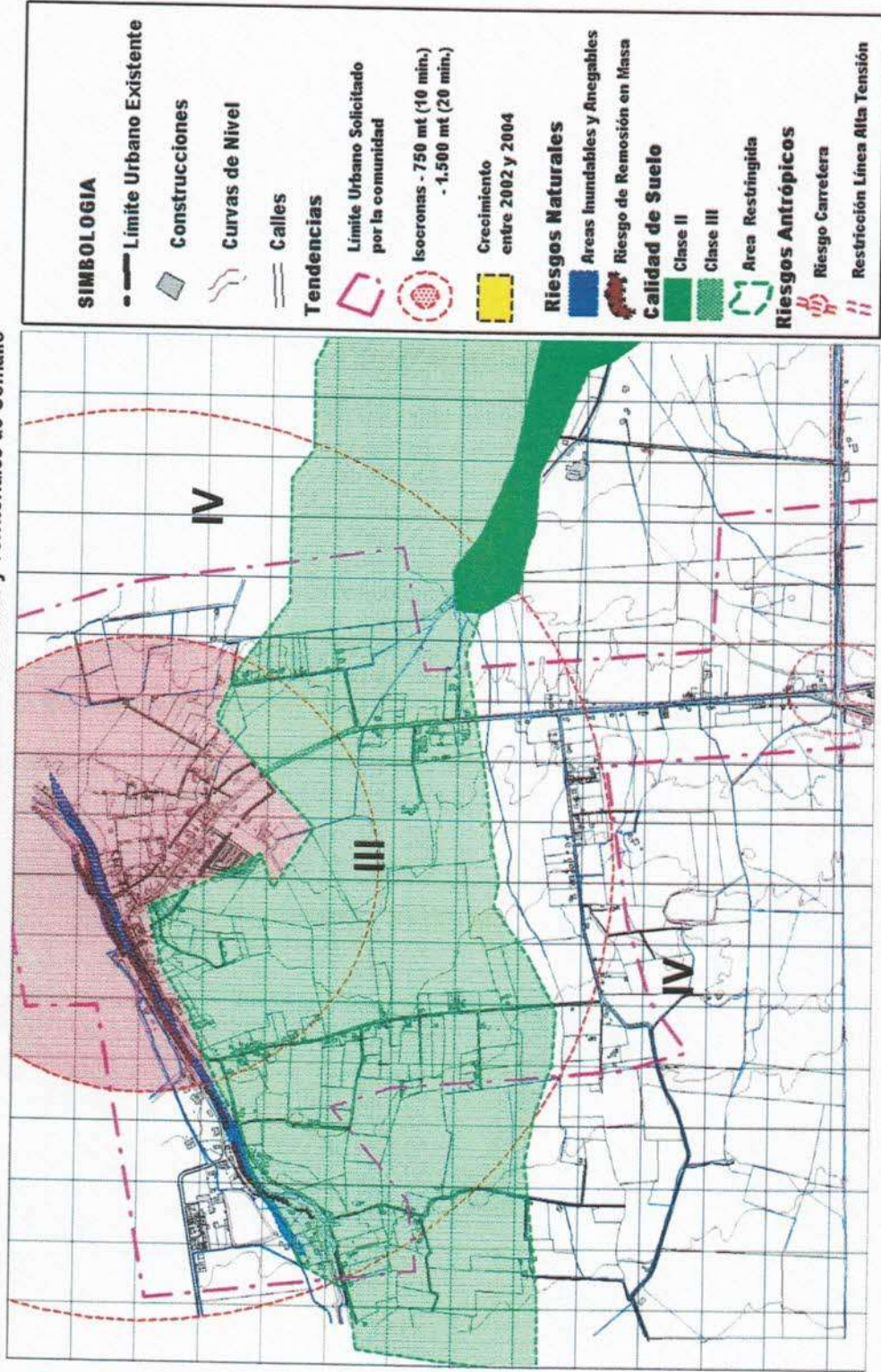
- Consolidación del casco central, incentivando la imagen patrimonial y densificándola para evitar el excesivo crecimiento en extensión.
- Estructurar un crecimiento que consolide en hemisferio norte como área urbana residencial, para resituar a la Plaza de Armas como centro de gravedad de la localidad.
- El rescate del canal Endesa, no como limitante al crecimiento sino como espacio de valor y como elemento estructurador
- Considerar la instalaciones de un sector de área productiva complementaria a la existente, en el hemisferio oriente de la ciudad, entre el canal Endesa- línea del tren con ruta 5.

2.5.2 Síntesis Comalle

A continuación, se presentan los elementos destacados del Diagnóstico de la localidad de Comalle.

a) Condicionantes Ambientales y Territoriales

Ilustración 2-13: Condicionantes Ambientales y Territoriales de Comalle



Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

b) Conclusiones

- El crecimiento de Comalle ha sido en forma absolutamente orgánica, con una densidad extremadamente baja (12 hab/ha), lo que ha provocado que su espacio territorial sea muy extenso y distante, lo que no brinda las condiciones necesarias para la buena consolidación de la misma como localidad urbana.
- Si bien la localidad posee una plaza y su relación $\text{m}^2/\text{habitantes}$ no es mala, se considera que en la localidad existe carencia de sistema de espacios públicos, dado que la plaza se encuentra excéntrica de la población.
- Existe una limitante importante en la expansión de la localidad producto de la calidad agrícola de su entorno, en particular su borde oriente.
- Se constató la carencia absoluta de lugares productivos industriales, lo que transforma a Comalle en un poblado de base exclusivamente agrícola, siendo interesante el asentamiento de equipamientos productivos en su interior.
- Si superponemos círculos concéntricos de 750 metros y 1.500 metros, los que significan distancias peatonales de 10 y 20 minutos de caminata, usando la plaza como centro, tenemos que un área importante de la localidad se encuentra a distancias que exceden la condición peatonal del primer círculo y que por sobre la distancia umbral de 1.500 metros se localiza un amplio sector de la localidad, y en particular de los nuevos asentamiento de poblaciones rurales San Francisco con alrededor de 236 viviendas, lo cuales se considera tremendamente negativo para la satisfacción de servicios y equipamientos para la nueva población localizada.

c) Recomendaciones

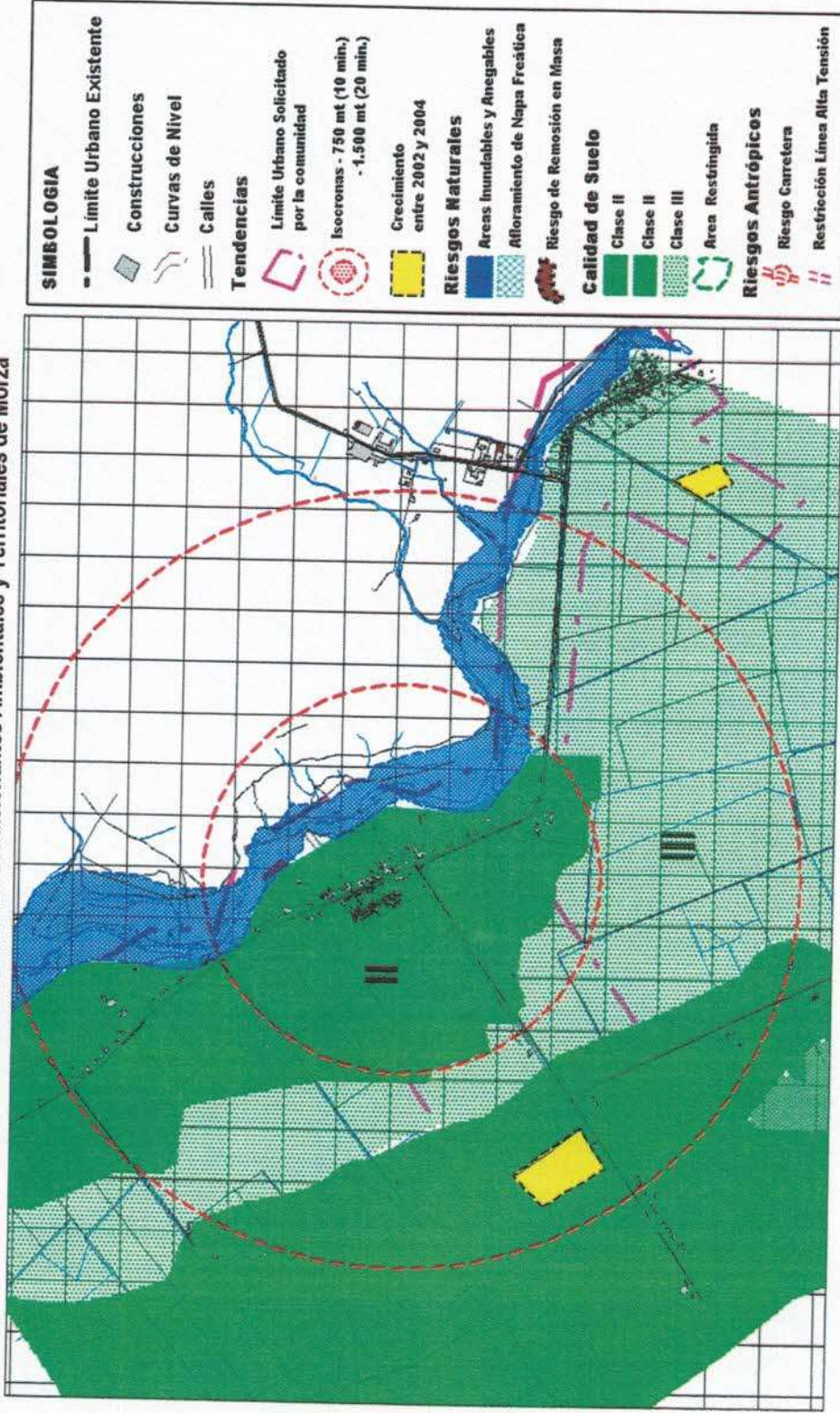
- Consolidación del casco central, incentivando la imagen patrimonial, con equipamientos y comercio.
- Incentivar la aglomeración en densidad en el pericentro de la localidad, para evitar el crecimiento en extensión excesivo que ya existe, lo que encarece las redes de infraestructura y aleja a la población de los equipamientos, generando presiones de asentar nuevos núcleos con cargo de fondos municipales.
- Evitar el crecimiento residencial en torno a la carretera por el peligro que representa el tráfico, en espacial de carga.
- El rescate del estero Comalle y Cerro La Virgen como elementos estructuradores de la localidad y de la imagen urbana.
- Considerar las instalaciones de un sector de área productiva asociada a ruta J-40.

2.5.3 Síntesis Morza

A continuación, se presentan los elementos destacados del Diagnóstico de la localidad de Morza.

a) Condicionantes Ambientales y Territoriales

Ilustración 2-14: Condicionantes Ambientales y Territoriales de Morza



Fuente: Elaboración Propia Etapa Diagnóstico.

b) Conclusiones

- Disponibilidad de suelo incide el crecimiento de la localidad y produce la tendencia a la dispersión, lo que explica el grado de dispersión de los nuevos asentamientos.
- El entorno de la localidad presenta calidades de suelo de extremadamente buena calidad agrícola, por lo tanto se debe ser muy cuidadoso en incorporar nuevas áreas al desarrollo de sectores poblados u otros no agrícolas.
- El Estero Chimbarongo, que pasa al norte de la localidad tiene un valor de paisaje importante que debe ser considerado, pero por otro lado, se transforma en el principal agente de riesgo de inundación.
- Existe una gran contaminación ambiental por pesticidas en la localidad.
- Articulación de la localidad a través de vía J-111 asegura en el mediano y largo plazo problemas de seguridad.
- Faltan sectores o áreas productivas que permitan diversificar la oferta de empleo.
- Si superponemos círculos concéntricos de 750 metros y 1.500 metros, los que significan distancias peatonales de 10 y 20 minutos de caminata, tomando como centro un punto cercano al policlínico, tenemos que prácticamente los tres fragmentos se encuentran a distancias que sobrepasan el primer umbral, lo que en la práctica genera tres entidades urbanas con cierto grado de autonomía.

c) Recomendaciones

- Generar una solución al paso de tráfico de carga y el tráfico local.
- Recuperación del borde del estero Chimbarongo con doble objetivo, a saber:
 - Mitigar el riesgo de desborde
 - Utilizarlo como espacio público
- Incentivar el crecimiento en forma intensiva del suelo, para evitar el consumo de suelo agrícola de buena calidad.
- Consolidar un sector central.
- Dado lo disperso de la localización de los actuales equipamientos y en función de generar una imagen urbana y facilitar la accesibilidad a los equipamientos por parte de la población, se considera recomendable estructurar un sector de centralidad en la localidad, que concentre los futuros esfuerzo por precaver de equipamientos y áreas verdes.

Cabe mencionar que el proceso del Plan, en su última etapa (2014- 2015) reevalúa la pertinencia de convertir a la localidad de Morza en un área urbana. Considerando que el PRI Curicó ya la establece como área de extensión urbana, se realiza una consulta a la comunidad dentro del proceso de Participación, donde se concluye lo siguiente:

Respecto de las ventajas de convertirse en área urbana.

- Se comenta que la localidad ha experimentado la disminución de la demanda por mano de obra agrícola, lo cual podría ser un antecedente positivo para convertirse en un área urbana.
- Se considera que la plusvalía de los terrenos podría ser un efecto positivo.

Respecto de las desventajas de convertirse en área urbana.

- Se considera una preocupación sobre el posible efecto negativo de la llegada de nueva población a la localidad de Morza si dejan de ser un espacio rural.
- Existe la preocupación por los costos sociales de convertirse en una localidad urbana y el incentivo a vender (plusvalía) de los vecinos originales.

Finalmente, la comunidad está de acuerdo en que la localidad de Morza se mantenga como localidad rural, no obstante aspirar a ser un Área Urbana, en el marco de un proceso a más largo plazo que incorpore un periodo de transición, por el contrario sería un cambio muy drástico que no se adecuaría a los modos de vida de la comunidad.

3 IMAGEN OBJETIVO

A continuación, se indican los componentes de la Imagen Objetivo del Plan Regulador de Teno, cuyos principales elementos son: los objetivos de planificación, los lineamientos estratégicos, el criterio de desarrollo sustentable y los objetivos ambientales.

3.1 Visión de Urbano Desarrollo Comunal

Considerando las fortalezas y debilidades de los asentamientos humanos de la comuna de Teno, se plantea como primer antecedente de la Imagen Objetivo del Plan, la Visión de Desarrollo Urbano Comunal, los cuales tienen un enfoque que va más allá del ámbito de planificación del Plan y que aborda la relación de las áreas urbanas con el resto de los elementos del territorio. Así, esta visión está compuesta por los siguientes elementos:

a) Integración paisajística del entorno rural-agrícola

Se busca aprovechar las condiciones del entorno de las áreas urbanas, considerando el atractivo de los distintos tipos de desarrollo productivos ubicados fuera de las áreas urbanas. En el sentido de lo anterior, se destacan dos estrategias respecto de este elemento de la visión, las cuales son:

- i Compatibilizar el desarrollo urbano residencial con el desarrollo actividad productiva e industrial.
- ii Generar bordes Urbanos, que a través de "*Infraestructura verde*" (parques, canales y vías) logre la articulación de espacios urbanos residenciales y territorios rurales productivos.

b) Integración social y espacial de los barrios

Considerando el incipiente proceso de segregación producto de la dispersión de los proyectos de "vivienda social" en la comuna, se busca revertir el proceso mediante la concentración de las áreas urbanas y mediante un sistema de espacios públicos jerarquizado y continuo que conecte los distintos barrios.

c) Mejoramiento de la accesibilidad

Complementario con lo anterior, se busca mejorar las condiciones de accesibilidad al equipamiento y servicios de la comuna, mediante una red vial estructurante jerarquizada y acompañada de áreas verdes lineales.

3.2 Objetivos de Planificación y Lineamientos Estratégicos

A fin de establecer una *Imagen Urbana Objetivo*, que incorpore las principales vocaciones del territorio, se han establecido objetivos de planificación y lineamientos estratégicos asociados a ellos.

Estos Objetivos de Planificación, rescatan tanto del diagnóstico técnico del estudio como de las estrategias acordadas en el marco de los instrumentos de planificación vigentes y en proceso de formulación con el fin de compatibilizar metas de desarrollo locales. Los Lineamientos Estratégicos orientarán la estructura de ocupación del territorio según los escenarios posibles de crecimiento y desarrollo urbano al presentar diversas visiones de desarrollo estratégico que afectan al territorio. A continuación, se describen los objetivos de planificación y sus lineamientos estratégicos.

a) Compatibilizar los distintos usos del suelo

Lineamiento 1a. Garantizar condiciones favorables para actividades residenciales, de servicios o productivas.

Lineamiento 2a. Controlar los efectos negativos que cada actividad.

b) Optimizar el uso de los recursos comunales

Lineamiento 1b. Intensificar el uso del suelo urbanizado.

Lineamiento 2b. Orientar el crecimiento hacia sectores con disponibilidad de servicios urbanos.

c) Estructurar una red de Vinculación Integral del territorio

Lineamiento 1c. Mejor conexión interna entre barrios y sectores de mayor centralidad.

Lineamiento 2c. Configurar una red vial jerarquizada y continua.

Lineamiento 3c. Infraestructura necesaria para la desplazamiento seguro de peatones y ciclistas.

d) Preservar los Recursos Naturales comunales y conservar el Patrimonio Ambiental

Lineamiento 1d. Conservar las áreas de borde de río, esteros, canales y laderas.

Lineamiento 2d. Conservar la calidad y disponibilidad de suelo agrícola.

Lineamiento 3d. Conservar las áreas y sitios de interés recreacional y paisajístico.

Lineamiento 4d. Dotar de superficies de áreas verdes.

e) Fortalecer la Identidad comunal

Lineamiento 1e. Mejorar las condiciones de habitabilidad.

Lineamiento 2e. Fomentar el reconocimiento del patrimonio cultural.

Lineamiento 3e. Crear ambientes urbanos favorables para la expresión ciudadana.

3.3 Criterio de Desarrollo Sustentable del Plan

Según lo expuesto en el Párrafo 1°bis de la Evaluación Ambiental Estratégica, se presenta acorde a la etapa temprana de diseño del Plan, los criterios de desarrollo sustentable aplicados para el presente instrumento en adecuación. En este sentido la propuesta del Criterio de Sustentabilidad responden a una visión amplia de aquellos lineamientos a ser considerados en el proceso de planificación, y que de acuerdo a lo señalado en la Guía Metodológica elaborada por el Ministerio de Medioambiente, se define como:

"Podemos entender como criterio, un juicio o enunciado que orienta la incorporación de la sustentabilidad a la política, plan o IPT en cualquiera de sus fases de elaboración, definición de objetivos, identificación y selección de alternativas, desarrollo operativo entre otros (Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para Instrumentos de Planificación Territorial)."

El Criterio de Sustentabilidad, refiere a la Sustentabilidad Urbana que es el objeto del Plan, y hacen alusión a opciones de desarrollo sectorial que por su naturaleza tiene una cualidad multipropósito. Como tal vale señalar que la sustentabilidad deber ser observada desde las tres dimensiones que la sostienen, vale decir ambiental, económica y social.

En seguida se reporta el criterio de sustentabilidad adoptado para la Comuna de Teno:

"Generar condiciones para la concentración de la población al interior de los límites urbanos, evitando la pérdida de suelos de alta capacidad agroecológica, en los entornos de las localidades de Teno y Comalle. Su desarrollo urbano integra las áreas residenciales y equipamientos con las distintas actividades productivas agrícolas e industriales de impacto intercomunal en el sector norte frente a la Ruta 5, que sustenta el dinamismo económico del territorio comunal. Por su parte, favorecer la configuración de una estructura urbana que facilite la accesibilidad de los habitantes, incremente la superficie de áreas verdes, promueva la integración social y espacial de sus barrios en un contexto de urbanizaciones fragmentadas de villas por presencia de barreras de infraestructura como el atravesado de la línea de ferrocarriles y canal Endesa en la localidad de Teno; como también el resguardo de la identidad local a través de la protección del patrimonio cultural que potencie los valores culturales y paisajísticos que caracterizan a la comuna de Teno".

a) Consideración económica

En su consideración económica, el Plan propende a lograr la compatibilidad de usos de suelo en espacios de crecimiento urbano, los cuales han surgido de manera espontánea amparando al crecimiento de población y la demanda inmobiliaria de la comuna de Teno actualmente en forma dispersa en tipologías de villorrios (rur urbanización). Por lo demás, el Plan pretende minimizar la fricción de usos de suelo por medio de la

compatibilidad funcional, a modo de procurar el desarrollo de actividad productiva e industrial de impacto Intercomunal evitando los efectos de esta sobre la población urbana. Por lo demás, a través de la delimitación del área Urbana, se espera otorgar el espacio suficiente para albergar procesos de urbanización y cabida de población, para así disminuir la proliferación de espacios con características urbanas en suelo rural, entendidos como procesos que condicionan la pérdida funcional de suelos de alto valor agroecológico, los cuales amparan el crecimiento económico actuando como soporte y sustento de la actividad agrícola.

b) Consideración Social

En su consideración social, el Plan pretende otorgar espacios públicos que permitan generar un entorno que propicie la generación de procesos de integración socio-espacial en los barrios residenciales, esto a través de la materialización de un sistema de espacios públicos jerarquizado y continuo que otorgue mayor accesibilidad e integración a los diversos espacios barriales de la comuna.

c) Consideración Ambiental

El Plan pone en valor los elementos de carácter natural que se encuentran presentes en el territorio urbano, los cuales no solo cumplen funciones paisajísticas sino que también dotan de funciones ambientales al sistema urbano, razón suficiente para incentivar el cuidado y conservación de sus características naturales. Es por esto que el Plan propende a lograr una integración con los elementos constitutivos del entorno paisajístico, cuales son aquellos propios del paisaje rural, y su relación armónica con los elementos del espacio urbano o suburbano.

3.4 Objetivos Ambientales del Plan

El establecimiento de los objetivos ambientales comprende una selección de los aspectos ambientales-territoriales relevantes, a partir de los cuales se deciden las prioridades que posteriormente guían los indicadores para la fase de seguimiento del Plan, tal como lo señala la metodología de EAE, el objetivo constituye una declaración de voluntad respecto del estado deseable del objeto de política o Plan.

El establecimiento de los objetivos ambientales considera los aspectos ambientales-territoriales relevantes de orden ambiental, a partir de los cuales se decidirán, a posterior, las prioridades que guían los indicadores para la fase de seguimiento del Plan.

En el marco de un instrumento de planificación de carácter normativo, la consecuencia de los objetivos planteados se verá reflejada en el establecimiento de condiciones urbanísticas especiales consecuentes con los objetivos planteados, contexto en el cual, el plan tiene injerencia para establecer normas para los territorios destinados a extensión urbana como en aquellos destinados a la localización de actividades productivas de impacto intercomunal. En relación al territorio rural, prescripciones de uso para la aplicación del Artículo 55.

Los Objetivos Ambientales del Plan Regulador Comunal de Teno, son los siguientes:

a) Objetivo N°1

Incentivar la concentración de la población en áreas urbanas conforme a los límites urbanos establecidos por el Plan, a fin de contribuir a la **preservación** del valor agrícola del territorio, mediante una normativa que incentive la ocupación de espacios urbanos regulados, revirtiendo el proceso de cambio de uso de suelo residencial en el área rural; y el tratamiento paisajístico de los bordes urbanos, generando áreas verdes de amortiguación.

b) Objetivo N°2

Compatibilizar el desarrollo urbano residencial con las actividades industriales de impacto intercomunal mediante la posibilidad de instalar solo industria y almacenamiento de carácter inofensivo al interior del límite urbano.

c) Objetivo N°3

Reducir la fricción entre los modos de transporte (de carga, público, vehículo privado, bicicleta, peatón y a pie) mediante la compatibilidad del uso del espacio vial urbano, generando condiciones que brinden seguridad al peatón en su desplazamiento o movilidad interurbana.

d) Objetivo N°4

Posibilitar la convivencia de las áreas urbanas con la actividad agrícola mediante un tratamiento del borde urbano que sirva de "rótula" entre los usos de suelo urbanos y su entorno agroproductivo.

4 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

Como parte importante de la metodología de planificación, este capítulo expone las principales características de las alternativas de estructuración, para luego enfrentarlas a modo de comparación respecto de las variables necesarias para establecer sus correspondientes ventajas y desventajas.

4.1 Antecedentes Previos

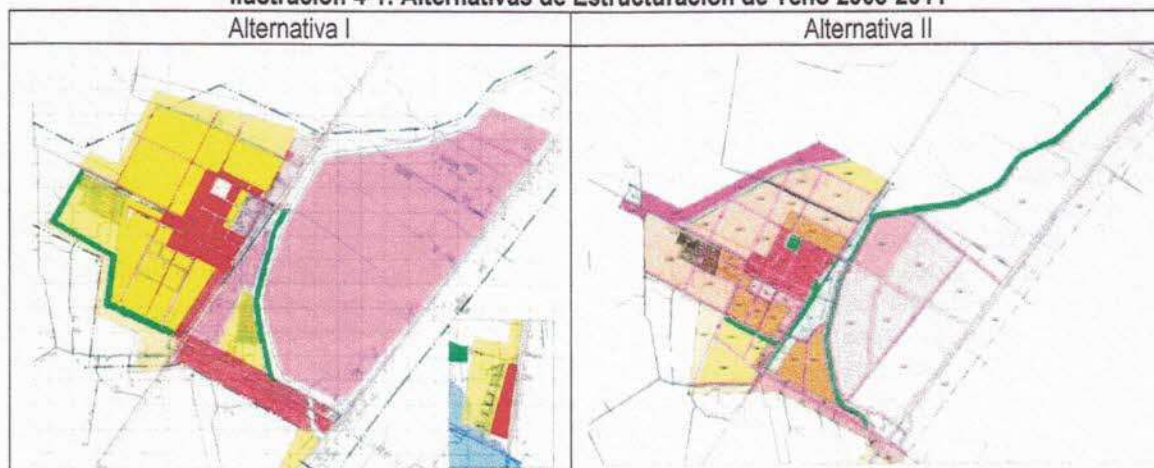
Como ya se ha mencionado antes, la elaboración del Plan está compuesto por dos procesos. Como antecedentes previos a la formulación de las Alternativas definitivas se presentan a continuación las alternativas presentadas en el primer proceso (2003-2011), las cuales no fueron generadas en función de la Imagen Objetivo presentada en el Capítulo anterior, y por lo tanto, se considera que han perdido vigencia.

a) Alternativas estudio 2003-2011 de Teno

Las alternativas que se revisaron difieren básicamente en la mayor o menor integración del sector poniente como un área industrial de importancia, y en la dirección y extensión de las áreas que se incorporan dentro del límite urbano, como se aprecia en las ilustraciones a continuación.

Cabe mencionar que, de los resultados del trabajo con la comunidad, se valida la concepción de pares viales de estructuración urbana. Se pide incorporar como vivienda un área al norte de la ciudad, para equilibrar su crecimiento en torno a la plaza de armas. Se solicita no exista By Pass desde Ruta 5 a camino a Comalle - Vichuquén. Y se valida la concepción de dos ciudades: una de vivienda y servicios y otra como parque industrial de carácter provincial, flanqueados por parque canal Endesa.

Ilustración 4-1: Alternativas de Estructuración de Teno 2003-2011



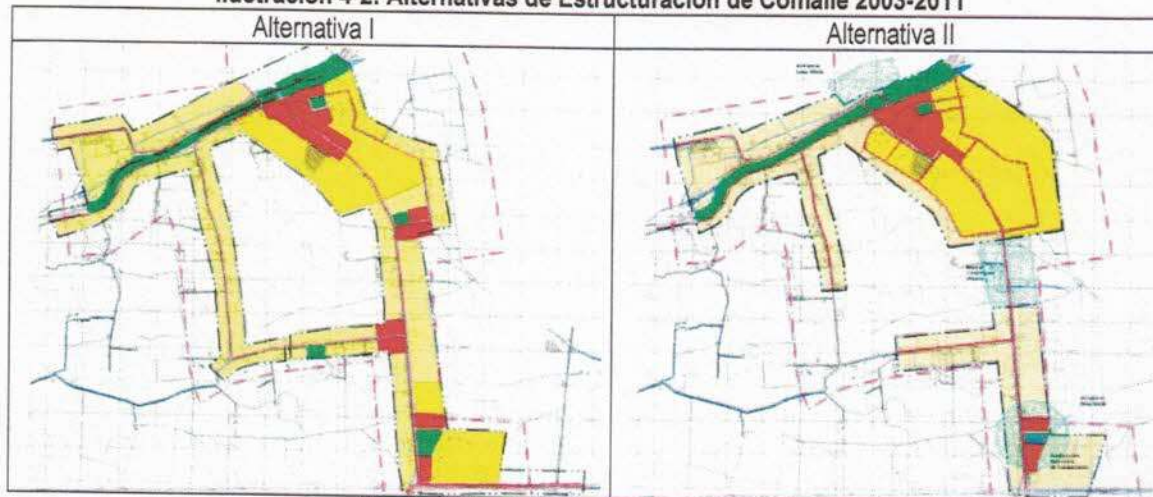
Fuente: Elaboración Propia Etapa 2003-2011

b) Alternativas estudio 2003-2011 de Comalle

En el caso de la localidad de Comalle las alternativas de estructuración urbana difieren en la continuidad de la extensión urbana a lo largo de los corredores de crecimiento que se han ido insinuando en el tiempo. Como se aprecia, en la alternativa I, se ha optado por incluir dentro del Límite Urbano dichos corredores; en el segundo caso, se ha preferido mantener la discontinuidad concentrando el crecimiento en el sector central tradicional, estableciendo baja densidad en las zonas más alejadas del centro.

Cabe mencionar que, de los resultados del trabajo con la comunidad, se solicita incorporar dentro del Límite Urbano los sectores de Vizcaya, casa Villota Población y San Francisco.

Ilustración 4-2: Alternativas de Estructuración de Comalle 2003-2011



Fuente: Elaboración Propia Etapa 2003-2011

4.2 Estrategias que definen las Alternativas

A continuación se señalan los elementos que definen las características principales de las alternativas de estructuración.

a) Estrategia de Ocupación

Tal como se señala precedentemente el Plan Regulador de Teno viene de un proceso de planificación previo que culmina en el año 2011 y que planteaba la base que sustenta un paradigma de ocupación que debía ser contrastado con las metas actuales que el municipio ha trazado en sus objetivos de planeamiento estratégico, para ello se formuló una nueva opción de ocupación que considero una disminución de la superficie urbana.

b) Estrategia de Usos de suelo

Define las distintas zonas que componen la alternativa, los usos de suelo para cada una de ellas y su distribución en el territorio; las actividades urbanas se organizan en torno a los siguientes grupos:

- Áreas preferentemente Residenciales
- Áreas preferentemente destinadas a la localización de equipamiento
- Áreas preferentemente destinadas a la localización de actividades productivas.

c) Estrategia de Morfología

Establece los criterios de densidad y altura de edificación para cada alternativa.

d) Estrategia de Conectividad

Se trata de la descripción de estrategias para la vialidad estructurante y es sistema de espacios públicos en general.

4.3 Alternativa 1: Plan 2011

Como se ha mencionado anteriormente, esta alternativa corresponde al resultado final de la Etapa de Proyecto del primer proceso de planificación finalizado el año 2011. Su principal característica es que reconoce las actividades residenciales y productivas; y las ordena de forma extensiva a través de amplias zonas de densidades medias y bajas y, altura baja.

a) Estrategia de Ocupación

Se busca reconocer las actividades residenciales y productivas, tanto existentes como potenciales, en favor de un modelo de desarrollo urbano extensivo de baja densidad, tensionado por las principales vías. Incluso ocupando el sector del nudo de Av. Bellavista con la Ruta 5, a ambos costados de la Ruta.

b) Estrategia de Usos de Suelo

- Áreas residenciales. Se reconocen todas las posibles áreas de crecimiento urbano de las distintas localidades, principalmente en torno a sus áreas centrales y principales rutas en el caso de Comalle.
- Áreas de equipamiento y servicios. no se reconocen áreas preferenciales para estas actividades compartiendo su ámbito con las actividades residenciales, salvo el equipamiento deportivo.
- Actividades productivas. Se busca aprovechar los elementos más importantes de la conectividad, como son la Ruta 5 y el By Pass de Teno, para albergar actividades productivas de calificaciones hasta inofensiva en las áreas más cercanas a las áreas urbanas y hasta molestas en las áreas contiguas a la Ruta 5.

c) Estrategia de Morfología

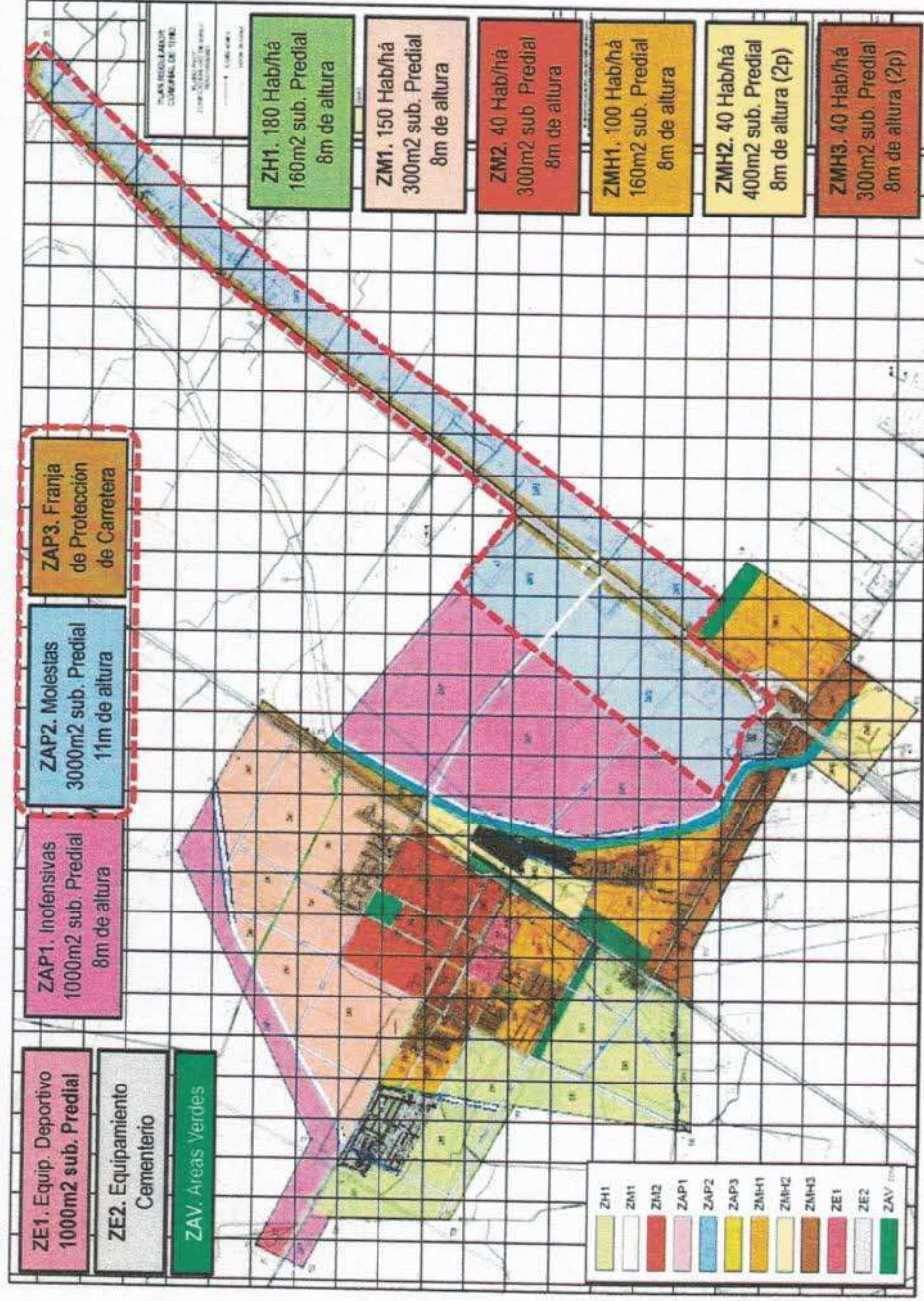
Consecuente con una comuna de carácter preferentemente rural, se busca mantener la tendencia de densidades medias y bajas que rondan entre los 40 y 180 hab/há, que además permite coeficientes de constructibilidad que solo permitirían alturas de 2 pisos.

d) Estrategia de Conectividad

Se concentran las declaratorias de vialidad estructurante en el centro de las localidades, reconociendo además la vialidad de carácter intercomunal con sus anchos existentes. En el caso específico de Teno se busca conectar principalmente el área comercial de Av. Comalle con el centro cívico en torno a la Plaza.

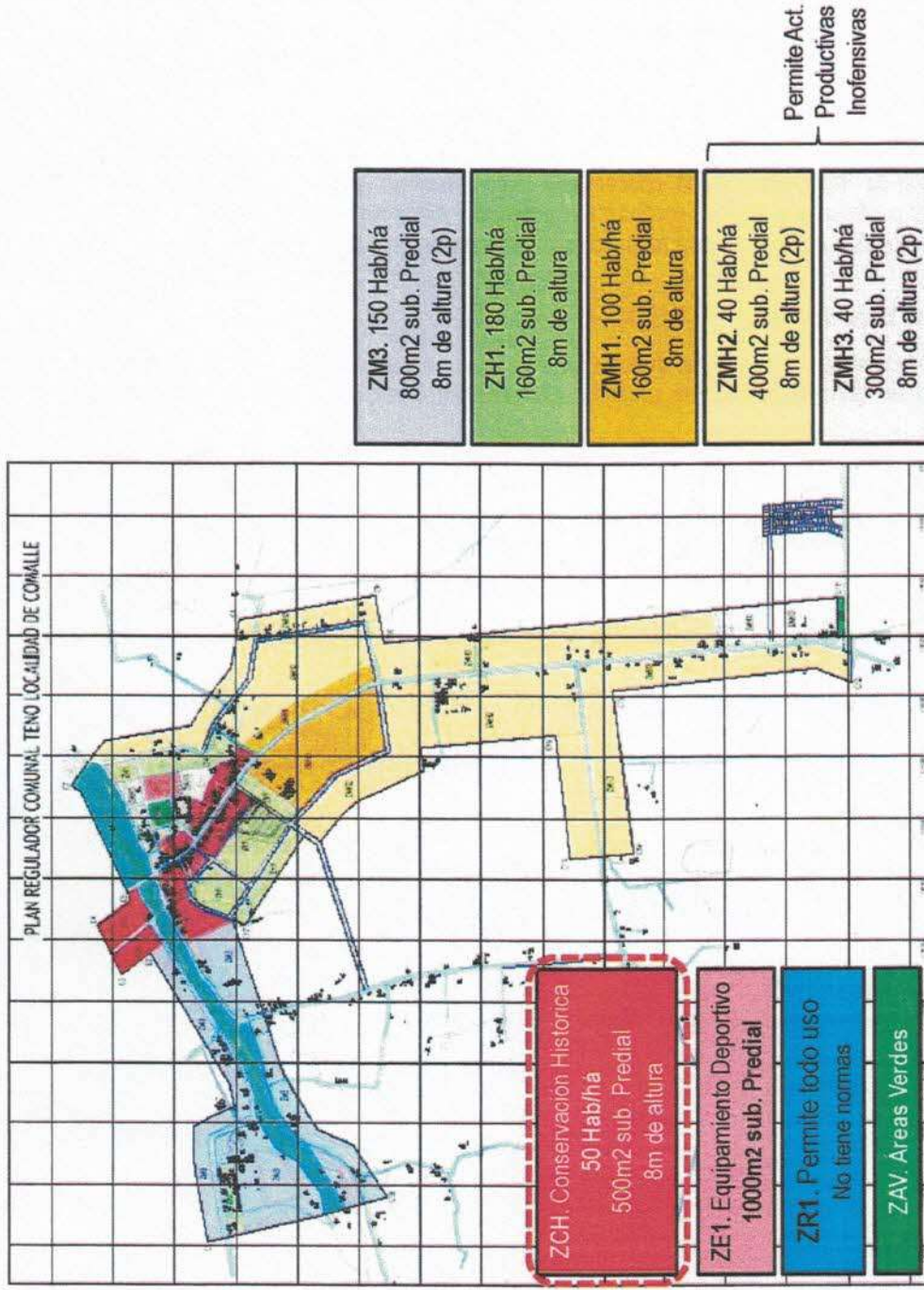
A continuación, se presentan los esquemas que dan a conocer esta alternativa.

Ilustración 4-3: Alternativa 1 Tenno



Fuente: Elaboración Propia Etapa 2003-2011.

Ilustración 4-4: Alternativa 1 Comalle



Fuente: Elaboración Propia Etapa 2003-2011.

4.4 Alternativa 2: Plan 2014

Esta alternativa corresponde a un resultado intermedio de la Etapa de Adecuación del Plan, perteneciente al segundo proceso de planificación desarrollado durante el año 2014. Su principal característica es que reconoce solo las actividades residenciales; y las ordena de forma compacta mediante zonas urbanas concentradas de densidad media y baja, alturas medias y bajas, usando un criterio de gradualidad desde el área central hacia la periferia.

a) Estrategia de Ocupación

Se busca reconocer las actividades residenciales y de equipamientos, tanto existentes como potenciales, en favor de un modelo de desarrollo urbano concentrado y de densidad gradual desde el centro de las localidades hacia su periferia, que además reconozca el potencial urbano de la vialidad estructurante. Así, se generan dos áreas urbanas compactas que reconocen las principales aptitudes territoriales para diferenciar los usos de suelo.

b) Estrategia de Usos de Suelo

- Áreas residenciales. Se concentran en los suelos de mayor habitabilidad y óptima conectividad, con el objetivo de generar estándares urbanos que permitan consolidar los centros urbanos de la comuna.
- Áreas de equipamiento y servicios. Se reconoce áreas centrales y ejes principales que por sus características de accesibilidad permitirán el uso preferente para este tipo de actividades. Permitiendo además, centralizar la Plaza de Teno respecto del desarrollo urbano.
- Actividades productivas. Esta alternativa no reconoce áreas de carácter industrial, dejando la regulación de las áreas en torno a la Ruta 5 al ámbito Intercomunal representado por el PRI Curicó. De forma de generar una zona preferente para el equipamiento al otro lado del Canal Endesa, la cual podría permitir actividades productivas de calificación inofensiva posibles de asimilar con el equipamiento.

c) Estrategia de Morfología

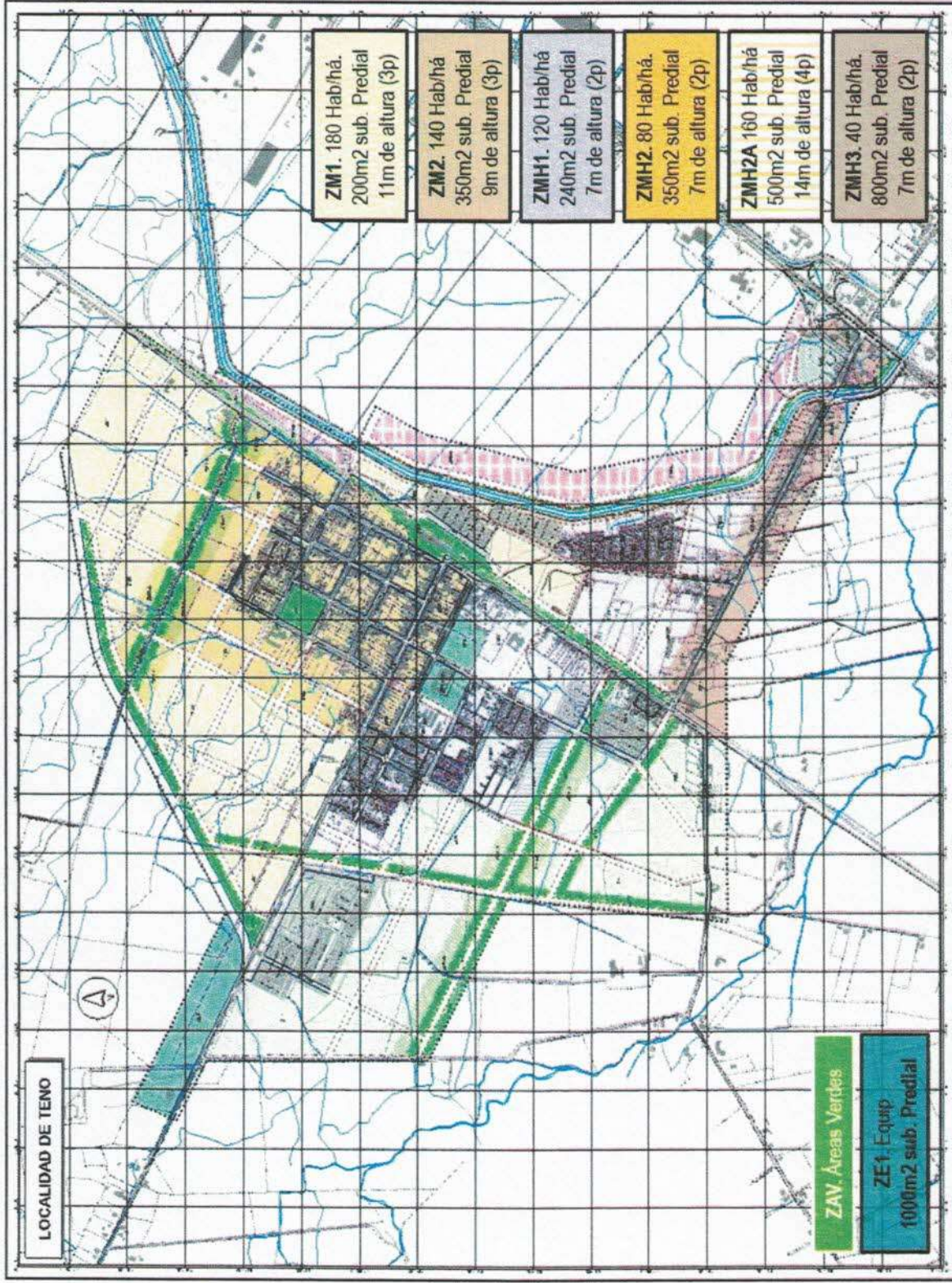
Se busca consolidar las áreas urbanas de la comuna, a través de un desarrollo urbano compacto y denso que aproveche las características paisajísticas de una comuna con un fuerte carácter rural. Lo anterior, se lograría mediante el manejo de densidades medias y bajas, que rondan entre los 40 y 200 hab/há, a través de un criterio de gradualidad desde el área central (Plaza) y los principales ejes hacia la periferia de la ciudad. Además, la propuesta propone coeficientes de constructibilidad que permitirían alturas de hasta 4 pisos en los sectores antes mencionados (centro y ejes), y máximo 2 pisos en las áreas periféricas y en contacto con el área rural.

d) Estrategia de Conectividad

Se genera una red jerarquizada de vialidad estructurante que recorre de forma equitativa toda el área urbana, acompañada de un sistema de áreas verdes y espacios público, ampliando la accesibilidad desde todos los sectores hacia el centro y los ejes de desarrollo antes mencionados. Además, se reconoce la vialidad de carácter intercomunal con sus anchos existentes y proyectados.

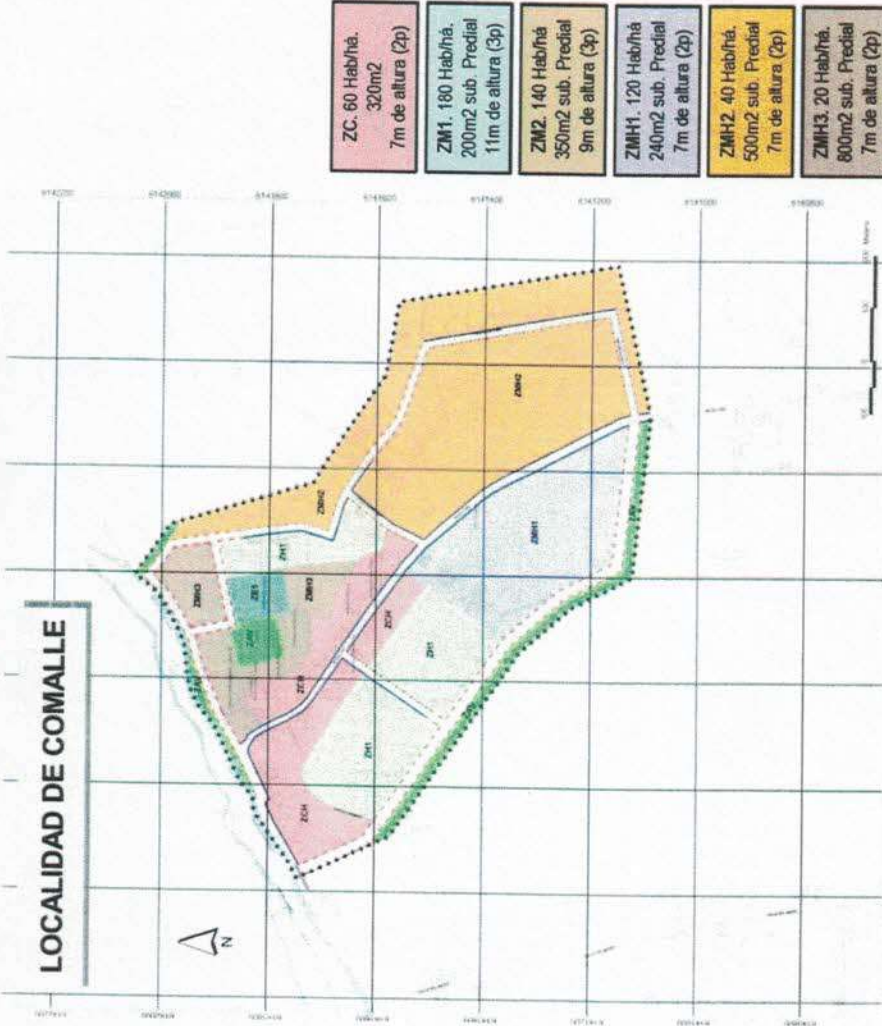
A continuación, se presentan los esquemas que dan a conocer esta alternativa.

Ilustración 4-5: Alternativa 2 Teno



Fuente: Elaboración Propia Etapa 2014.

Ilustración 4-6: Alternativa 2 Comalle



Fuente: Elaboración Propia Etapa 2014.

4.5 Comparación de Alternativas

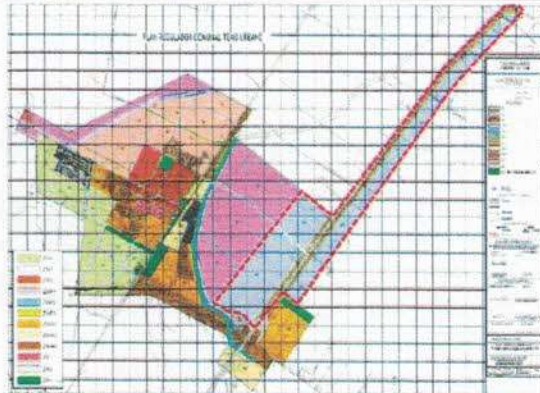
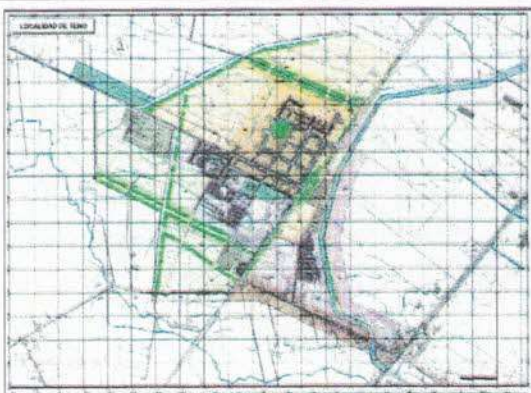
El método de comparación, que se presenta a continuación, considera la aplicación de un modelo de discretización que identifique ventajas y desventajas de las alternativas, en una matriz de comparación.

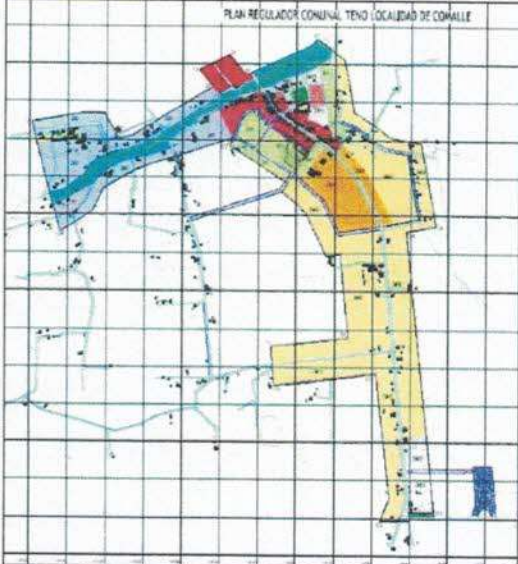
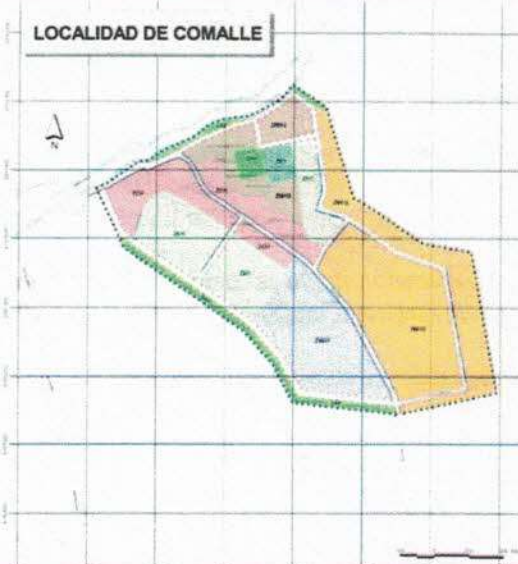
Es importante establecer una evaluación que permita dilucidar la alternativa que maximice las posibilidades de consolidación urbana con estándares de calidad de vida, y minimice los impactos urbanos respecto de actividades poco compatibles entre sí y de la zona urbana con los territorios rurales e industriales.

Este análisis comparativo es complementario a la evaluación ambiental estratégica del plan, que se reporta en el Informe Ambiental, integrante del presente expediente técnico.

A continuación, se muestra la comparación de las alternativas.

Cuadro 4-1: Cuadro comparativo respecto del Criterio Urbano-Territorial

Alternativa 1	Alternativa 2
	
<p>Ventajas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Genera una estructura urbana simple y ajustada al medio construido existente. • Genera una oferta de suelo industrial que aumentaría la oferta de empleo. • Genera una separación de las áreas urbanas con las productivas a través de la Ruta By Pass y el Canal Endesa. • Generaría un menor impacto respecto del "imaginario rural" comunal, considerando que permitiría alturas solo de 2 pisos 	<p>Ventajas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mayor claridad de la Imagen Urbana, legibilidad y jerarquía de áreas urbanas y de la estructura vial. • Mejora el posicionamiento de la Plaza como centro urbano. • Presenta áreas "buffer" en casi todo su entorno en contacto con áreas rurales. • Incluye mayor espacio para la construcción de equipamiento deportivo. • Norma zonas para actividades productivas inofensivas asimilables a equipamiento.
<p>Desventajas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Genera una oferta de suelo industrial que generaría un importante impacto ambiental. • Genera áreas urbanas a ambos lados de la Ruta 5, con los correspondientes problemas de accesibilidad. • No reconoce la vialidad estructurante del PRI Curicó 	<p>Desventajas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generaría un mayor impacto respecto del "imaginario rural" comunal, considerando que permitiría alturas de hasta 4 pisos. • Genera mayores gravámenes y limitantes a privados considerando las zonas de áreas verdes y la cantidad de vialidad estructurante.

Alternativa 1	Alternativa 2
	
<p>Ventajas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumenta la plusvalía de una mayor cantidad de suelo. 	<p>Ventajas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favorece un desarrollo urbano compacto. • Disminuye la pérdida de suelo rural.
<p>Desventajas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permite mayor pérdida de suelo rural. • Incluye áreas urbanas a ambos lados del Estero, no usándolo como límite del desarrollo. 	<p>Desventajas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limita la oferta de suelo para viviendas sociales y similares. • No incluye área buffer en el sector oriente.

Fuente: Elaboración Propia

a) Conclusión

Se puede constatar que, como ya se ha mencionado anteriormente, la Alternativa 2 o Plan 2014 se trata de una adecuación y mejoramiento de la Alternativa 1 o Plan 2011, por lo tanto, se trata de la alternativa que será base del proyecto del Plan. Las principales ventajas comparativas de la Alternativa 2 son:

- Adecuación al contexto normativo (Plan Regulador Intercomunal de Curicó).
- Desarrollo de una Imagen Objetivo urbana comunal más clara.
- Separación del paradigma rural-industrial, para apuntar hacia una mejor calidad de vida urbana.
- Generación de una estructura morfológica clara y una red vial jerarquizada complementaria a un sistema de espacios públicos integrador.

Conforme al proceso de evaluación ambiental estratégica, reportado en el Informe Ambiental, en el cual se evalúan las oportunidades y riesgos que representa cada una de las dos alternativas, se constata que la opción estratégica seleccionada aumenta las intensidades de uso y ocupación, concentrando el desarrollo urbano residencial en la comuna, impidiendo así la ampliación innecesaria del límite urbano sobre suelo rural de alto valor agrícola.

En el territorio de planificación, destaca la situación de las explotaciones agrícolas existentes en el área urbana y sus inmediaciones, las cuales se pueden ver alteradas por el proceso de ocupación del territorio dada la proximidad de áreas residenciales a zonas agrícolas de carácter intensivo. Esto representa una oportunidad para la planificación toda vez que el proceso de ordenamiento a través de la zonificación de usos

de suelo y definición de vialidad estructurante, puede compatibilizar el desarrollo urbano residencial con la actividad productiva agrícola, mediante el establecimiento de un límite urbano y la conformación de bordes de contacto, tal como se diseña en la Alternativa seleccionada del Plan 2014 - 2015 en Teno y Comalle.

b) Recomendaciones

Posterior al trabajo de Adecuación de la propuesta 2011 que acaba en el Plan 2014, se realizó un proceso de Participación Ciudadana e Institucional del cual nacen recomendaciones para la generación del Plan definitivo, entre las principales se encuentran:

- Reconocer las áreas comerciales de Av. Comalle como preferente para este tipo de actividades.
- Dar mayor superficie para zonas de equipamiento deportivo
- Incluir áreas "buffer" en todos los bordes con áreas rurales y productivas
- La posibilidad de mayor altura de edificación (4 pisos) se válida para la localidad de Teno, no así para la localidad de Comalle que deberá mantener su altura máxima de 2 pisos.

Con el mismo objetivo de alimentar el Plan definitivo, desde el equipo técnico surgen dos criterios, que son:

- Reconocer mayormente la Plaza como centro, generando una nueva zona que aborde todos los predios que la enfrentan.
- Utilizar las alturas de 4 pisos preferentemente en el sector centro, las subzonas que enfrentan los principales ejes del Plan, incluida la Av. Comalle.

5 PLAN PROPUESTO

El Plan Regulador Comunal de Teno, se describe a continuación conforme al ajuste corresponde al resultado de la Etapa de Adecuación del Plan, perteneciente al proceso de planificación desarrollado durante el año 2014. Su principal característica es que reduce el área urbanizable, excluye de las áreas de desarrollo urbano comunal las actividades productivas calificadas como molestas, incrementa los gravámenes por red vial estructurante, aumenta la superficie de zonas de áreas verdes; y ordena sus zonas de usos mixtos y preferentemente residenciales de forma compacta incrementando la densidad máxima, definiendo alturas medias y bajas. Todo ello conforme a un criterio de configuración de trama urbana, en torno a un damero central y ejes estructurante de interconexión interurbana (Avda Comalle), y a una gradualidad de intensidad de uso desde el área central hacia los bordes de las áreas urbanas.

Se describe la propuesta de Plan ajustado sobre la base de la evaluación ambiental estratégica de la Alternativa 2 escogida, correspondiente a la adecuación del Plan 2014, incorporando decisiones de planificación hasta la etapa final de proyecto, correspondientes a aumento de declaratorias de utilidad pública, y revisión de normas urbanísticas aplicables a cada zona tanto de usos de suelo como de edificación y subdivisión.

5.1 Estrategias de ocupación y uso del sistema urbano comunal: Zonificación Propuesta

Dentro de la superficie a regular por el presente Plan, se definen diferentes zonas de desarrollo, las que se detallan y adjuntan en los Planos de Zonificación, que tienen por objetivo definir la distribución espacial, principalmente de los distintos usos y densidades, en cada localidad de Teno y Comalle.

La zonificación, expuesta a continuación, pretende dar respuesta a las problemáticas en relación a los siguientes lineamientos de planificación urbana:

- Desarrollo de un criterio de densidades graduales desde el centro más compacto (altas densidades) hacia el borde de las áreas urbanas, resguardando la relación entre el desarrollo urbano y el entorno productivo del territorio rural circundante.

- Optimización de las relaciones urbanas y la conectividad gracias a la configuración de una trama continua y jerarquizada, reconociendo y potenciando los ejes principales, mediante el mejoramiento de la accesibilidad física y adecuada zonificación del territorio (localización mixta de los usos de suelo).
- Dotar a los diferentes barrios de accesibilidad y suficiencia adecuada de espacios públicos y áreas verdes, mediante la conformación de un sistema integrado a nivel del área urbana.

5.1.1 Limite urbano

El plan define dos áreas de desarrollo urbano en la comuna correspondientes a las localidades de Teno y Comalle, las que en su conjunto abarcan 503,7 Há. El área urbana mayor lo representa la localidad de Teno, con mayor centralidad de equipamiento y dinámicas de desarrollo urbano que Comalle, que representa una localidad menor, dotando de equipamiento a un área mayor de poblamiento disperso en el área rural de la comuna. El área de desarrollo urbano resultante para Teno abarca 446 ha con una densidad promedio de 112 hab/ha, Comalle a su vez incluye 57 ha de desarrollo urbano con una densidad promedio de 78 hab/ha.

La cabida de población que presenta el plan conforme al área urbana propuesta y las densidades máximas establecidas por zonas, equivalen a 32.614 habitantes, cifra que supera levemente a la población comunal proyectada al año 2032 (32.597) según los escenarios de desarrollo urbano y las tasas anuales de crecimiento previstas.

En síntesis, el plan otorga mayor cabida de población que las proyecciones de escenarios de desarrollo urbano de crecimiento de población urbana, igual a 13.272 habts al año 2032, incorporando al área urbana sujeta a planificación la superficie de suelo equivalentes a dar cabida al 100% de la población total comunal al 2032 según dichos escenarios futuros. Esto es un plan que incrementa la densidad promedio entre 78 habts / ha a 112 habts/ Ha, sustentado en una estructura de poblamiento compacta a favor de la preservación de suelo de valor agrícola productivo, cuya estructuración urbana compatibiliza en forma adecuada los usos del suelo urbano residenciales, industriales, y agro productivos.

Cuadro 5-1: Áreas de desarrollo urbano comunal

Descripción	Teno	Comalle
Limite Urbano (ha)	446,0	57,7
Densidad promedio (Habts/ Há)	112	78
Cabida N° de habitantes	29.254	3.360
Cabida N° de viviendas	7.314	840

5.1.2 Estrategia de Ocupación

Se busca reconocer las actividades residenciales y de equipamiento, tanto existente como potencial, correspondiente a un modelo de desarrollo urbano concentrado y de densidad gradual desde el centro de las localidades hacia sus bordes de contacto con terrenos agrícola rurales, que además reconozca el potencial urbano de los núcleos de poblamiento y su vialidad estructurante, según configuración de trama. Conforme a dicho modelo de desarrollo, las densidades máximas establecidas fluctúan entre 500 habts/ ha a 80 habts/ há. Así, se generan dos áreas urbanas compactas que reconocen las principales aptitudes territoriales para diferenciar los usos de suelo.

Cuadro 5-2: Densidad zonificación propuesta PRC 2014

SIGLA	NOMBRE	DENSIDAD	SUPERFICIE ZONA (HA)		CABIDA DE POBLACION (*)	
			TENO	COMALLE	TENO	COMALLE
ZU-1	Zona Urbana 1	500	15,5	-	5.115	
ZU-2	Zona Urbana 2	180	25,2	-	2.994	
ZU-3	Zona Urbana 3	200	15,7	-	2.072	
ZU-4	Zona Urbana 4	500	6,8	-	2.244	
ZU-5	Zona Urbana 5	150	103,4	23,7	10.237	2.346
ZU-6	Zona Urbana 6	200	20,1	-	2.653	
ZU-7	Zona Urbana 7	80	74,6	19,2	3.939	1.014
Total general			261,3	42,9	29.254	3.360
Densidad Promedio					112	78

(*)La determinación de la cabida de población se determina en base a la multiplicación de la densidad bruta máxima propuesta por el Plan en la zona y la superficie de la misma. Dicho resultado se multiplica por un factor de corrección de 0,66.

Dicho factor de corrección se aplica considerando que las zonas actualmente ya poseen sectores consolidados, y que su materialización se realiza a través de otros usos tales como vialidad, equipamiento y áreas verdes. En ese contexto se ha considerado un 20% de vialidad, 10% de áreas verdes y 4% de equipamiento, totalizando un 34%.

La densidad promedio se obtiene de la división entre la cabida de población total y la superficie total de zonas urbanas.

5.1.3 Usos de Suelo

- Áreas mixtas residenciales. Se concentran en los suelos de mayor habitabilidad y óptima conectividad, con el objetivo de generar estándares urbanos que permitan consolidar áreas urbanas de la comuna que da respuesta a un patrón de poblamiento concentrado. De esta forma se zonifican con carácter mixto y en forma continua las zonas de mayor centralidad de servicios y equipamientos públicos. Las áreas de crecimientos identificadas en la localidad sirve principalmente para limitar los cambios de uso de suelo en el área rural, a fin de conservar el suelo de alto valor agrícola, y se zonifican para lograr un armazón urbano concéntrico según la disposición de plaza de armas y ejes comerciales y de acceso a cada localidad. En síntesis, la zonificación permite configurar un área urbana con centro en la Plaza de Teno respecto de las zonas de crecimiento urbano, conforme a su equidistancia respecto a la distribución de las áreas urbanizables, así también sus principales ejes de vías estructurantes existentes y propuestos.

A continuación se describen los usos de suelo permitidos para cada una de las zonas mixtas residenciales previstas en el proyecto del plan.

Cuadro 5-3: Usos de suelo según zonificación propuesta PRC 2014

ZONAS		NORMA DE USOS DE SUELO	SUPERFICIE (HA)	
SIGLA	NOMBRE		TENO	COMALLE
ZU-1	Zona Urbana 1	Residencial; Equipamiento (excepto: centros de servicio automotor, y ferias; estadios, piscinas, multicanchas, clubes deportivos; parque de entretenimiento y zoológicos, camping y similares; cementerios crematorios y centros de rehabilitación; cárceles centros de detención, centros de internación provisoria y privación de libertad); Espacios Públicos; Áreas Verdes	15,5	-
ZU-2	Zona Urbana 2	Residencial; Equipamiento (excepto: estaciones o centro de servicio automotor; estadios, parques zoológicos, camping y similares; cementerios, crematorios y centros de rehabilitación crematorios y centros de rehabilitación; cárceles y centros de detención, centros de internación provisoria y privación de libertad); Espacio Público; Áreas Verdes	25,2	-
ZU-3	Zona Urbana 3	Residencial; Equipamiento (excepto: estadios; parques zoológicos, camping y similares; cementerios, crematorios y centros de rehabilitación; cárceles y centros de detención provisoria y privación de libertad); Espacio Público; Áreas Verdes	15,7	-
ZU-4	Zona Urbana 4	Residencial; Equipamiento (excepto: estadios; parques zoológicos, camping y similares; cementerios, crematorios y centros de rehabilitación; cárceles y centros de detención, centros de internación provisoria y privación de libertad); Espacio Público; Áreas Verdes	6,8	-
ZU-5	Zona Urbana 5	Residencial; Equipamiento (excepto: estaciones o centro de servicio automotor; parques zoológicos, camping y similares; cementerios, crematorios y centros de rehabilitación, cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria y privación de libertad); Infraestructura transporte (excepto: Sanitaria, Energética); Espacio Público; Áreas Verdes	103,4	23,7
ZU-6	Zona Urbana 6	Residencial; Equipamiento (excepto: estaciones o centro de servicio automotor; parques zoológicos, camping y similares; cementerios, crematorios y centros de rehabilitación; cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria y privación de libertad); Infraestructura transporte (excepto: Sanitaria, Energética); Espacio Público; Áreas Verdes	20,1	-
ZU-7	Zona Urbana 7	Residencial; Equipamiento (excepto: estadios; parques zoológicos, camping y similares; cementerios, crematorios y centros de rehabilitación; cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria y privación de libertad.); Infraestructura transporte (excepto: Sanitaria, Energética); Espacio Público; Áreas Verdes	74,6	19,2
ZU-8	Zona Urbana 8	Equipamiento (excepto: Liceos colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cunas y parvularios); Actividades Productivas, industria, almacenamiento y bodegaje Inofensivas; Espacio Público; Áreas Verdes	18,7	-
Total general			280,0	42,9

Fuente: Elaboración propia.

- Áreas de equipamiento y servicios exclusivos. Se reconoce áreas que conforme a la localización y su ámbito de influencia según demanda de equipamientos públicos de escala comunal, se regulan para usos exclusivos, garantizando suficiencia de equipamiento y condiciones de accesibilidad, según emplazamiento entorno a los ejes principales permitiendo el uso preferente para este tipo de actividades. La definición de estas zonas se orienta a su vez, a facilitar la gestión pública municipal en la conformación de núcleos de equipamientos según la disponibilidad y gestión de terrenos fiscales al interior del área de desarrollo urbano.

Cuadro 5-4: Zonas de equipamientos exclusivos según zonificación propuesta PRC 2014

ZONAS		NORMA DE USOS DE SUELO	SUPERFICIE (HA)	
SIGLA	NOMBRE	USOS PERMITIDOS	TENO	COMALLE
ZE1	Zona Equipamiento 1	Equipamiento Científico, Educación, Esparcimiento (excepto parques zoológicos) Culto y Cultura, Deportivo (excepto Hipódromos); Esparcimiento (excepto parques zoológicos), Salud (excepto crematorios y cementerios), Infraestructura (excepto instalaciones o recintos aeroportuarios, Sanitario (permite solo Planta de Tratamiento de Aguas Servidas), Áreas Verdes y Espacio público."	27,0	0,9
ZE2	Zona Equipamiento 2	Equipamiento de Salud destino Cementerios, Áreas Verdes y Espacio Público	2,2	-
ZE3	Zona Equipamiento 3	Equipamiento Culto Cultura (excepto establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso, cine, medios de comunicación, canales de televisión, radio y prensa escrita) Deporte, Esparcimiento, Educación, Áreas Verdes y Espacio Público.	7,5	-
Total general			36,7	0,9

- Actividades productivas. El proyecto no incluye áreas de carácter industrial exclusivo o preferente, dejando la regulación de las áreas en torno a la Ruta 5 al ámbito Intercomunal representado por el PRI Curicó. De todas formas se genera una zona preferente para al equipamiento al otro lado del Canal Endesa solo en el área urbana de Teno (ZU-8, con aproximadamente 19 há), la cual permite actividades productivas de calificación inofensiva posibles de asimilar con el uso equipamiento, y que pueda albergar servicios complementarios a la industria de impacto intercomunal del área de influencia inmediata próxima a la Ruta 5.

5.1.4 Morfología Urbana

Se busca consolidar las áreas urbanas de la comuna, a través de un desarrollo urbano compacto y denso que aproveche las características paisajísticas de una comuna con un fuerte carácter rural. Lo anterior, se propone mediante el manejo de densidades brutas máximas, que rondan entre los 80 y 500 hab/ha según zonas, a través de un criterio de gradualidad desde el área central (Plaza), pericentral, principales ejes hacia los bordes de contacto con el área rural, particularmente en Teno por tamaño del área urbana. Además, la propuesta propone coeficientes de constructibilidad que permitirían alturas de hasta 14 metros (4 pisos) en los sectores antes mencionados (ejes), y máximo 7 metros (2 pisos) en los bordes urbanos de contacto con el área rural de carácter productivo circundante.

5.2 Descripción de las Zonas Urbanas Mixtas Residenciales

Las zonas de desarrollo urbano que se describen a continuación, conforme a las estrategias antes descritas, son las que permiten principalmente vivienda, equipamiento, infraestructura de transporte, espacio público y áreas verdes; entre estas una sola zona (ZU-8), permite también las actividades productivas de carácter inofensivas.

a) ZU-1 - Zona Urbana 1

Se trata del área consolidada central, correspondiente al área urbana vigente conforme al límite urbano del año 1942, coincidente con las zonas alrededor de la Plaza de Armas de Teno presenta una densidad alta de 500 hab/ha, donde se localizan usos de suelos residencial mixto, preferente de equipamientos y servicios públicos y se caracteriza por un altura máxima de edificación de 12 metros.

b) ZU-2 - Zona Urbana 2

Se trata de un sector pericentral de Teno, que se zonifica para completar su configuración de trama según modelo de urbanización de villas fragmentado, y por ende se ha consolidado parcialmente, se localiza principalmente en la zona centro sur de la localidad de Teno. Se plantea un relleno intersticial de dicha zona, para lo cual se plantea una densidad bruta máxima de 180 hab/ha, que permite residencial mixto y equipamientos, con agrupamiento aislado y pareado. Esta zona, colinda con el eje y zona centro de equipamiento y servicios, por lo que se planifica para su máxima ocupación y consolidación con usos preferentes residenciales.

c) ZU-3 - Zona Urbana 3

Corresponde a la zona centro comercial de 15 há aproximadamente de superficie, consolidada incluida en el límite urbano vigente del año 1942, que se organiza secuencialmente a lo largo de la Avda Comalle, desde el cruce con el *By pass* hasta la Avda. Lautaro. Se propone una densidad bruta máxima de 200 hab/ha y ordenar el desarrollo de dicho corredor interurbano fijando una altura máxima de edificación de 12 metros, conforme a reconocer el uso comercial del primer piso en una configuración de corredor continuo de mayor accesibilidad y jerarquía. Se plantea reconocer y potenciar estas áreas como acceso principal de la comuna caracterizándose por la presencia de actividad de equipamientos preferente comercial, y mixta residencial.

d) ZU-4 - Zona Urbana 4

Corresponde a un área de ocupación inicial, también incluida al interior del área urbana según límite vigente del año 1942 en Teno. Se trata del área localiza en la parte sur oriente de la comuna en específico en la zona al lado poniente de la ferrocarril a lo largo de la vía identificada con la Avda. Lautaro vía de interconexión de acceso. Se evidencia como área con potencial de crecimiento urbano y densificación, con perspectivas de renovación dado su deterioro y sub utilización de predios, estableciendo en ella una densidad bruta máxima de 500 hab/hás y una altura máxima de edificación de 12 metros. Es una zona residencial mixta y de equipamiento estratégicamente relevante, con frente al espacio público existente en torno al cruce de la línea FFCC, y área de influencia de un sector con perspectiva de transformación dada la recuperación de los inmuebles de conservación histórica de la estación de FFCC.

e) ZU-5 - Zona Urbana 5

En Teno, corresponde a la zona con mayor oferta de suelo para el crecimiento preferentemente residencial contando con una superficie de aprox. 103 ha totales aprox., que se distribuyen conformando un cinturón peri urbano entorno a la zona centro (ZU-1) principalmente en el área norte de Teno caracterizada por sectores consolidados y no consolidados, mientras la otra parte se localiza en la zona sur poniente del eje Avda. Comalle y cuenta con urbanizaciones segmentadas de proyectos de viviendas respecto al continuo urbano de las zonas ZU-1, ZU- 2, ZU- 3 y ZU- 4. La zona presenta una densidad bruta máxima de 150 hab/ha, y por esto es la zona con la mayor cabida de población igual a 10.000 habitantes.

En Comalle, corresponde a la zona consolidada correspondiente al área urbana con límite vigente del año 1944, y se extiende incluyendo un área no consolidada que fija una densidad bruta máxima de 150 hab/ha. Busca densificar el área entorno a la plaza central y reforzar el eje principal, ruta J-440, de la localidad. Es la zona que presenta la mayor oferta de suelo (23,7 Há) con intensidad de uso para acoger al interior de un área urbana planificada conjuntos de viviendas con subsidios del Estado, (incremento del 25% 187,5 Habts/ ha), con una cabida de población de 2.346 habts aprox., equivalentes a 600 viviendas.

f) ZU-6 - Zona Urbana 6

En Teno, corresponde a zonas definidas en torno a ejes de interconexión en las zonas de crecimiento por extensión y que buscan generar un par de ejes o corredores de centralidad de equipamientos y servicios dada el incremento de demanda por el desarrollo urbano, replicando hacia el norte y sur ejes pares a la Avda Comalle. De esta forma esta zona que regula los usos de suelo mixtos y de mayor intensidad de uso pretende reforzar los ejes viales de Teno como corredores de usos mixtos, dinamizarlos con actividades complementarias a la vivienda y dotándolos con mayor superficie de áreas verdes y espacios públicos, por lo que se caracteriza por ser una zona de densificación y diversificación, estructurando y ordenando las zonas de crecimiento futuro, replicando el esquema de ordenamiento espacial de la localidad con mayor estándar de espacios públicos según los anchos de fajas previstos.

Estas zonas tienen una densidad bruta máxima de 200 hab/ha y se localizan a los lados de las principales vías como el Callejón Bustamante y la Calle Prolongación el Membrillo.

g) ZU-7 - Zona Urbana 7

En Teno, corresponde a una zona de crecimiento con una densidad bruta máxima de 80 hab/ha, correspondiente a la densidad más baja prevista para toda el área de desarrollo urbano, y por ende es la zona que colinda con el límite urbano. Se plantea mejorar y densificar el eje de acceso histórico a la localidad que es la Avda. Bellavista como también limitar y resguardar el área rural continua al límite urbano permitiendo una altura máxima de edificación que no supere los 7 metros, y resguardando la menor intensidad de uso según el conjunto de disposiciones de subdivisión, ocupación de suelo y constructibilidad.

En Comalle, corresponde al área de crecimiento que se localiza en toda el área al norte y sur oriente hasta el límite urbano existente, consistente con el criterio de planificación descrito para el área urbana de Teno, dada la menor densidad máxima señalada de 80 hab/ha.

h) ZU-8 - Zona Urbana 8

En Teno, corresponde una zona mixta de equipamiento que permite además actividades productivas inofensivas y se localiza en la parte oriente del canal Endesa, conformando una zona de borde de transición entre las zonas urbanas residenciales mixtas de mayor intensidad de uso y las zonas de extensión urbana previstas por el PRIC y el parque industrial de Teno donde se planifica localizar actividades productivas de carácter molesto. Por lo tanto constituye una zona buffer reforzada por el cruce del canal Endesa en el área urbana.

5.3 Zonas de Equipamientos preferentes y exclusivos.

a) ZE1 - Zona de Equipamiento 1

En Teno, corresponde a la zona de equipamiento localizada en el punto estratégico de acceso a la localidad de Teno al norponiente, que permite la localización de todos los equipamientos útiles (científico, educacional, deportivo entre otros) para que sea accesible la población que vive en zona urbana como en la rural, como también permite la instalación de infraestructura de transporte (excepto Instalaciones o recintos aeroportuarios) y Sanitaria donde se permite únicamente localización de Planta de Tratamiento de Aguas Servidas.

La zona cuenta con una superficie de aproximadamente 27 ha, sumando las dos zonas que se localizan en la parte central de la localidad (área sur oriente de la Calle Doctor Faúndez) que coinciden con el hospital y el estadio municipal

En Comalle: corresponde al área de equipamiento deportivo (cancha de fútbol) localizada al lado de la plaza central de la localidad de Comalle, motivo por el cual se zonifica como ZE1 para resguardar su destino en el área de desarrollo urbano propuesta.

b) ZE2 - Zona de Equipamiento 2

Se trata de la zona de equipamiento localizada en la parte suroriente de la comuna cerca del límite urbano que reconoce la localización del equipamiento cementerio con un área de crecimiento futuro, e incluyendo las fajas de resguardo para las zonas urbanas colindantes.

c) ZE3 - Zona de Equipamiento 3

Corresponde a la zona de equipamiento localizada por lo largo de la línea férrea, FFCC donde se proyecta conforme incentivar dinámicas de renovación urbana en torno a la necesidad de la recuperación de los inmuebles de conservación histórica de la antigua estación de ferrocarril. Se planifica una transformación urbana del sector, el que pasará de ser un lugar de bodegas a una zona de equipamiento de cultura, educación, deportivo y esparcimiento con el objetivo de generar una zona de amortiguación entre la zona urbana centro y la línea del tren.

5.4 Sistema Áreas Verdes

Se plantea un diseño estructurado continuo y jerarquizado de áreas verdes, a fin de lograr suficiencia y accesibilidad desde los diferentes sectores del radio urbano tanto de Teno como Comalle.

Tienen una función ambiental además de constituirse en espacios públicos con fines recreativos y esparcimientos, cuales es minimizar la fricción con corredores de transporte de carga y tratamiento de bordes urbanos por los efectos ambientales de la actividad productiva de carácter agrícola.

De esta forma, además de planificar su suficiencia se tuvo en consideración la distribución de dichas zonas de áreas verdes, potenciando una estructura urbana sobre la base de las vialidades estructurantes dado que se zonifican como espacios lineales a favor de mejorar el estándar del espacios públicos previstos en las nuevas declaratorias de utilidad pública.

La propuesta considera zonas de áreas verdes en el área urbana de Teno, incrementando de 3,0 Ha existente a 34,5 Há, equivalente a casi 10 veces la superficie actual de áreas verdes. A su vez, en el caso del área urbana de Comalle, agrega a las 1,3 Ha de áreas vedes; 3,7 ha adicionales, triplicando la oferta actual de zonas de áreas verdes para dicha localidad, todo lo que se orienta a planificar mejores condiciones de los entornos residenciales previstos a desarrollarse en dicha localidad. La distribución de dichas áreas verdes se puede visualizar en las siguientes ilustraciones.

Ilustración 5-1: Áreas Verdes Existentes y Proyectadas Localidad de Teno



Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 5-2: Áreas Verdes Existentes y Proyectadas Localidad de Comalle

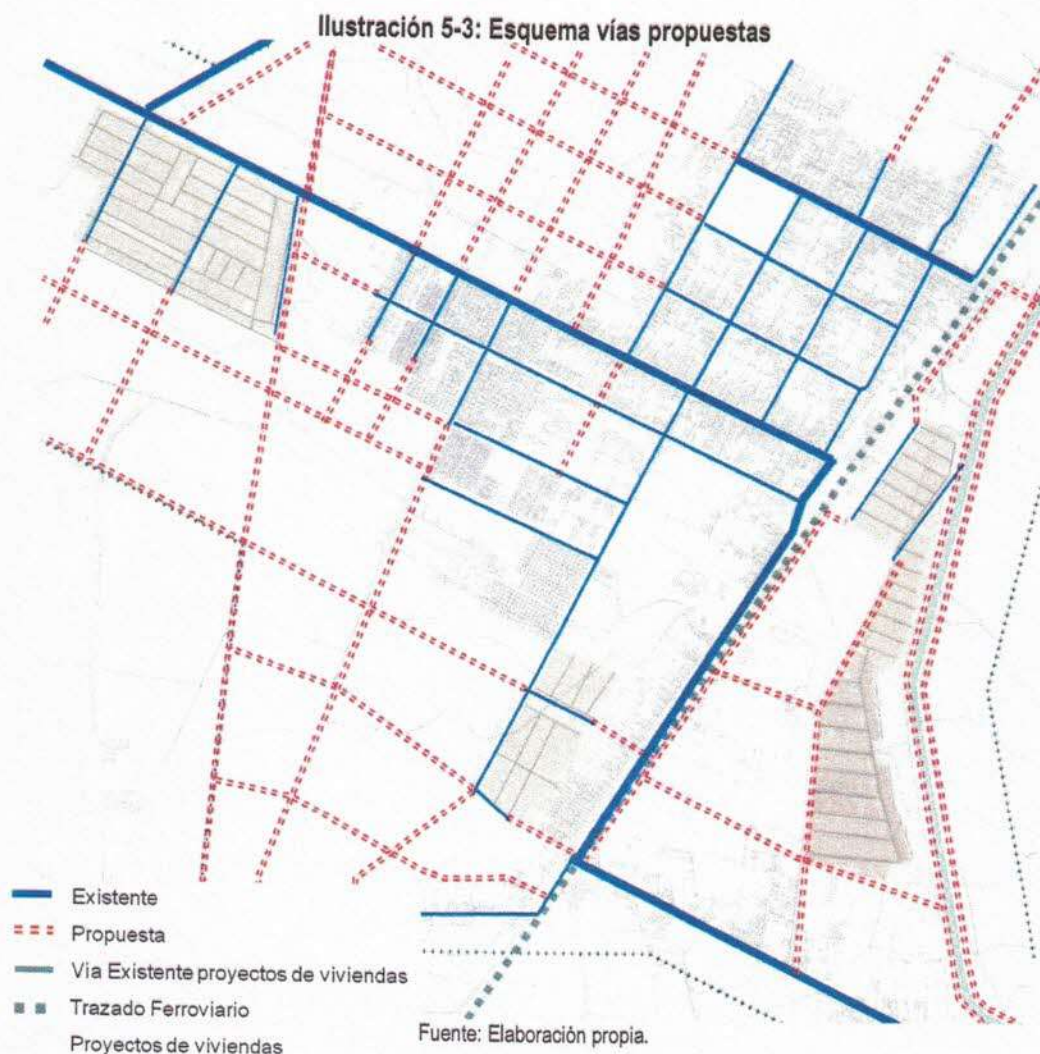


Fuente: Elaboración propia.

5.5 Vialidad Estructurante

Se genera una red jerarquizada de vialidad estructurante que conforma una retícula de trama homogénea densa con buen estándar de conectividad, y que abarca en el caso de Teno 91,9 ha (20 %) del área urbana, acompañada de un sistema de áreas verdes y espacios públicos (34,5 ha de zonas de áreas verdes reguladas, ZAV en las áreas de desarrollo urbano de Teno). En el caso de Comalle, las vías declaradas comprometen 8,8 ha de suelo urbano, equivalente al 15% de la superficie urbana. Asimismo se acompaña un circuito de zonas de áreas verdes a la red vial estructurante correspondiente a 3,7 Há, reguladas como ZAV.

A su vez, la vialidad propuesta como nuevas aperturas, se establecen para dar continuidad a la vialidad existente y no generar proyecto de vivienda como urbanizaciones aisladas, configurando vías de bajo estándar e sin conexión respecto a la red existente. Por ello, se establece desde la mirada del área urbana en su conjunto una densa retícula vial urbana, para efectos de garantizar su desarrollo urbano residencial integrado. Ello según se puede visualizar en la siguiente ilustración:



Se identificó la jerarquía vial de la localidad de Teno según el peso de éstas últimas identificando las siguientes tipologías:

Se reconocen e incorporan como normas transitorias las siguientes vías del proyecto del PRIC Curicó en trámite por parte de la SEREMI V y U región del Maule:

- Vía Troncal
- Vía Troncal Propuesta (PRI)

Se establecen como vialidades estructurantes del plan las siguientes categorías y tipo de vías:

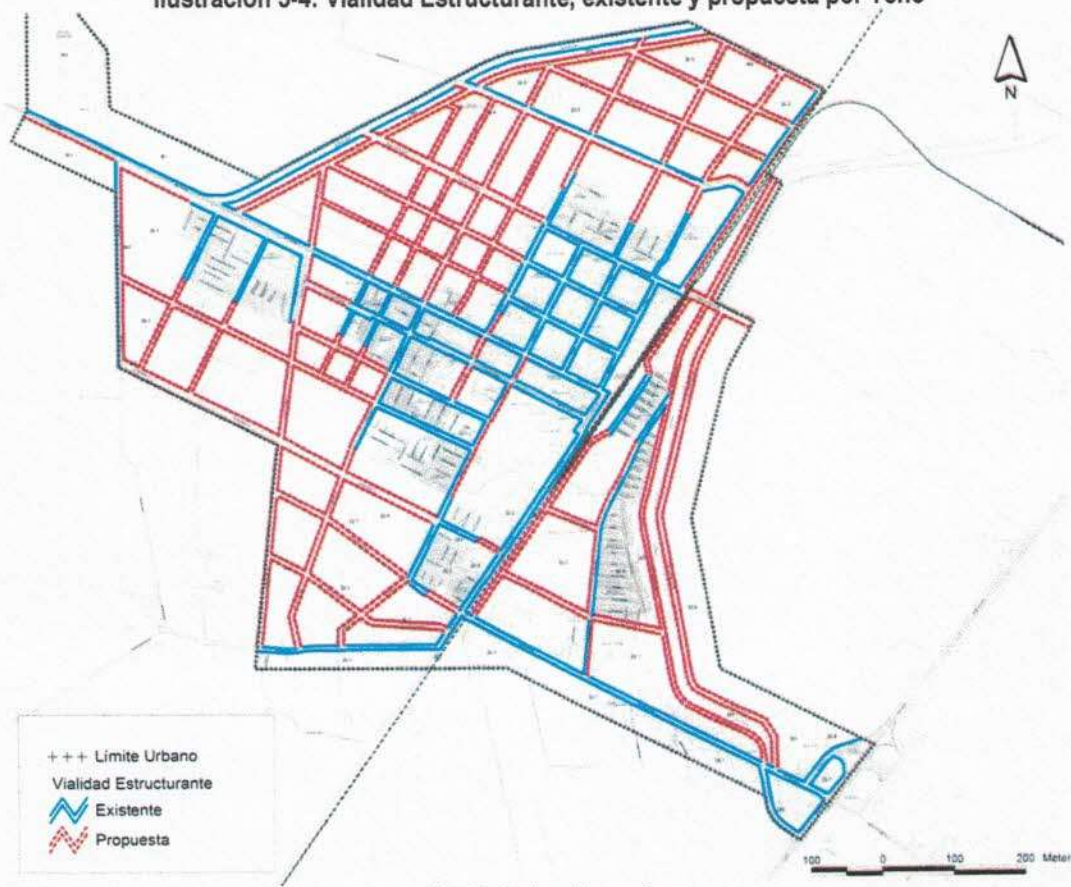
- Vía Colectora Primaria Existente (30 m de ancho min) y continuidad
- Vía Colectora Primaria Propuesta
- Vía Colectora Secundaria Existente
- Vía Colectora Secundaria Propuesta

Conforme a las categorías y tipos de vías descritas, se configura una trama vial propuesta del Plan 2014, jerarquizada y continúa.

Se amplían con las nuevas declaratorias de utilidad pública con destino vialidad, la accesibilidad desde todos los sectores hacia el centro y los ejes de desarrollo antes mencionados. Además, se reconoce la vialidad de carácter intercomunal con sus anchos existentes y proyectados.

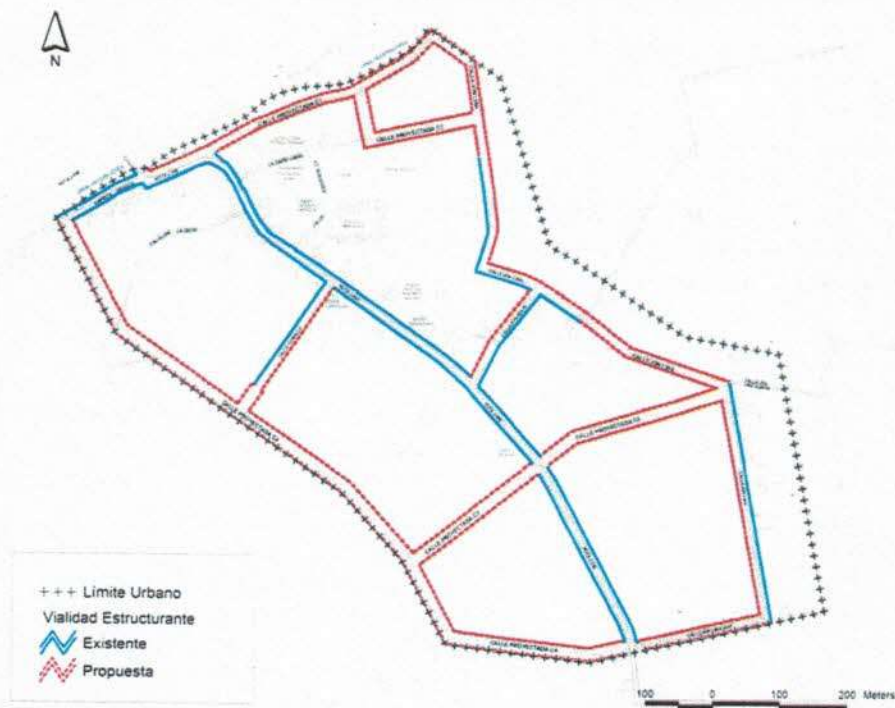
A continuación se visualizan los esquemas de la vialidad estructurante por el caso de Teno y Comalle

Ilustración 5-4: Vialidad Estructurante, existente y propuesta por Teno



Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 5-5: Vialidad Estructurante, existente y propuesta por Comalle



Fuente: Elaboración propia.

5.6 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

En este párrafo se consideran las siguientes zonas: Áreas de riesgo

La zonificación de susceptibilidades de los peligros geológicos estudiados se ha dividido en dos grupos principales:

En este capítulo se presenta la zonificación de susceptibilidad de los peligros geológicos estudiados durante la realización de este estudio, los que fueron divididos en dos grupos:

1. Peligros No Zonificable a escala comunal ($>1:25.000$) casos en los que no se pueden zonificar a escala urbana. Dentro de este grupo se incluye el peligro asociado a terremotos y a volcanismo.
2. Peligros Zonificable a escala comunal ($<1:25.000$): casos en los que se puede categorizar la susceptibilidad y por lo tanto determinar una zonificación de la misma a escala urbana. En este estudio, se considera como zonificable el peligro de inundación, ya sea terrestre o por maremotos, y los procesos de remoción en masa.

De estas dos categorías se tomaron principalmente en consideración la que se refiere a los peligros zonificables a escala local como los siguientes:

- **Susceptibilidad de inundaciones terrestres**
- **Susceptibilidad de remociones en masa**

5.6.1 Susceptibilidad de inundaciones terrestres

Este tipo de susceptibilidad considera únicamente los eventos de inundación por desborde de cauces naturales, y no por desbordes de canales artificiales.

El cauce activo del Río Teno, el sector de la bocatoma del canal ENDESA, dista 1,6 km de la localidad de Teno, siendo esta la distancia menor entre ambos, mientras que la localidad de Comalle se encuentra a una distancia aún mayor. Por este motivo, y en consideración de la similitud de los niveles topográficos, se constata que la susceptibilidad de inundaciones terrestre asociada a una crecida del Río Teno es muy baja, tanto para la localidad de Teno como la de Comalle.

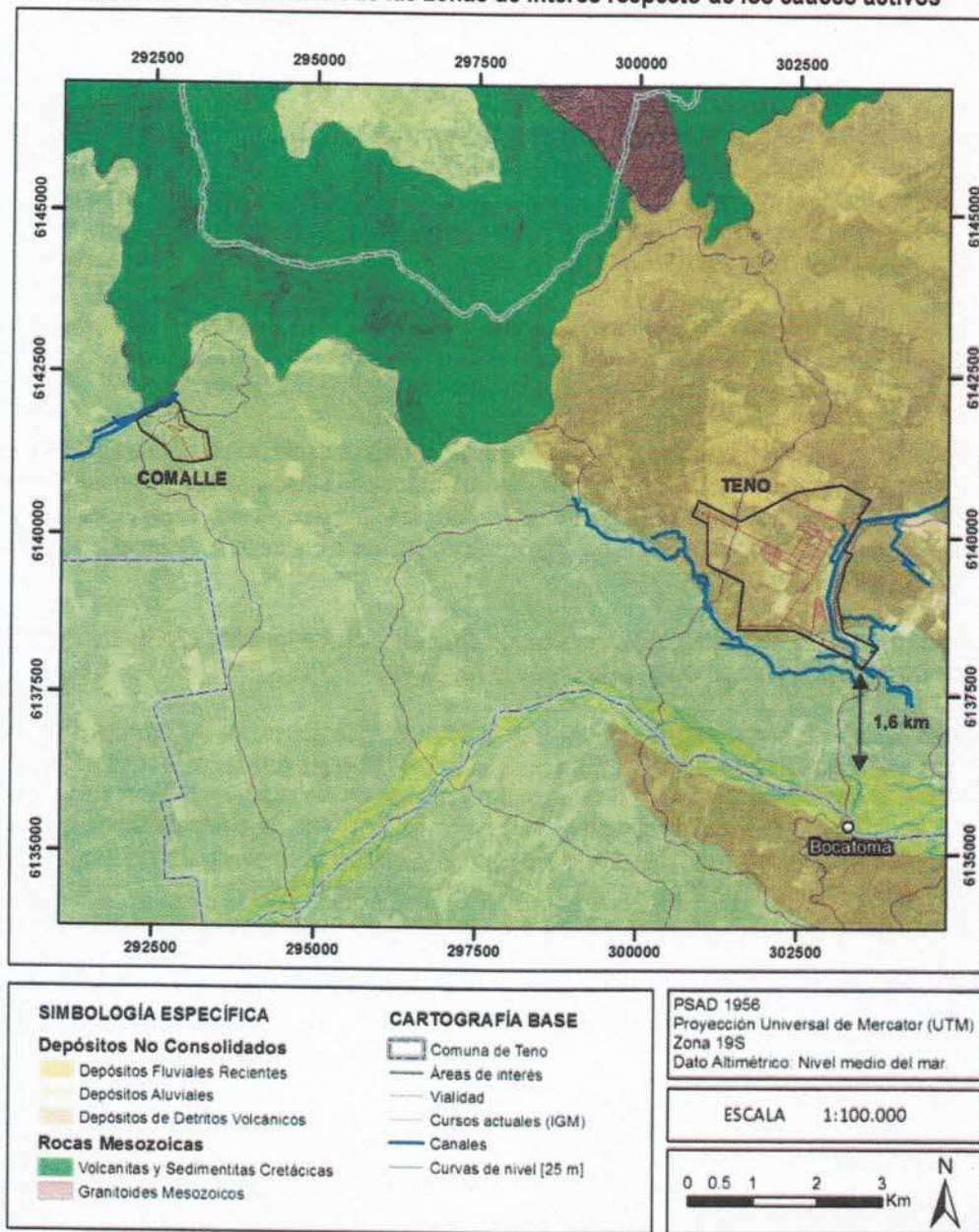
Si bien el Peligro de Inundación por Desborde de Canales Artificiales no corresponde a un peligro geológico en sentido estricto, es importante señalar que el director de la Dirección de Obras Municipales, don Sergio Espinoza, informó que no se reportan este tipo de fenómenos en las áreas de interés.

Un caso particular lo constituye el estero de Comalle, que si bien el mandante refiere que se trata de un cauce natural, la visita a terreno y el análisis de la disposición del mismo con respecto a los abanicos aluviales que descienden de la Cordillera de la Costa (el estero recorre los pies de dichos abanicos, perpendicular a su eje longitudinal, siguiendo aproximadamente la cota topográfica), sugieren que se trata de un estero intervenido, es decir, que ha sufrido obras de canalización.

No obstante lo anterior, se confeccionó una zonificación de susceptibilidad de inundaciones terrestres para la localidad de Comalle, la cual se presenta en la siguiente ilustración.

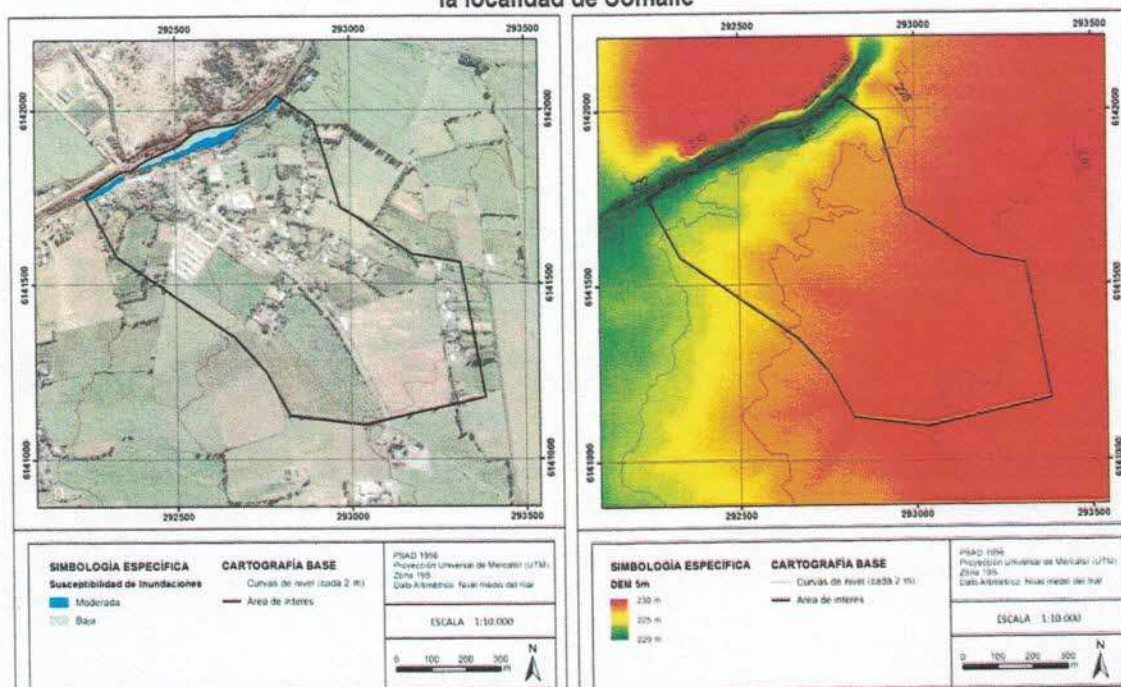
Es importante destacar el hecho de que Comalle, topográficamente, distribuye sus elevaciones de manera tal que las cotas más bajas se encuentran más próximas al estero, mientras que las más altas se alejan de él (Ilustración 5.7: Zonas de susceptibilidad de inundación y modelo de elevación de 5 metros por pixel en la localidad de Comalle). Por lo tanto, en el caso de inundación por desborde, el estero de Comalle funcionaría como un colector hacia donde se dirigirían las aguas, lo que tiene por consecuencia que la zona de susceptibilidad corresponda a una franja estrecha, paralela al borde del estero.

Ilustración 5-6: Ubicación de las zonas de interés respecto de los cauces activos



Fuente: Estudio Fundado de Riesgos, Actualización del PRC de Teno.

Ilustración 5-7: Zonas de susceptibilidad de inundación y modelo de elevación de 5 metro por pixel en la localidad de Comalle



Fuente: Estudio Fundado de Riesgos, Actualización del PRC de Teno.

5.6.2 Susceptibilidad de remoción en masa

Para la zonificación de los sectores susceptibles de ser afectados por remociones en masa, se realizó un análisis de imágenes satelitales, observaciones en terreno y se utilizó la cobertura topográfica entregada por Habiterra (curvas de nivel cada 2 m).

Se tomó como referencia la clasificación de González de Vallejo et al. (2002), quien establece como parámetros determinantes la pendiente, la calidad del sustrato y la presencia de remociones anteriores (Cuadro 4.5-5: Clasificación frente a posibles movimientos de ladera).

La única zona en la que se identificaron depósitos de remociones en masa, corresponde al sector de Comalle, inmediatamente al norte del canal, en la ladera del Cerro Comalle. La distribución de pendientes fue obtenida a partir de un Modelo de Elevación con tamaño de celdas de 5 metros por pixel, el cual se confeccionó con base en las curvas de nivel (2 m). Para Comalle y Teno se crearon las cartas de pendientes. Luego de compilar esta información, se obtuvo un mapa de susceptibilidad de remociones en masa para cada zona de interés.

En el caso de Comalle, se observan laderas "moderadamente estables" asociadas al escarpe del canal principal, así como también vinculadas a las faldas del Cerro Comalle lugar donde aumenta la pendiente respecto del resto de la localidad. Frente a la posible generación de caídas de roca desde el cerro, o bien de un nuevo deslizamiento, se constata que el canal de Comalle, actuaría como una barrera, impidiendo que el material alcance el área de estudio.

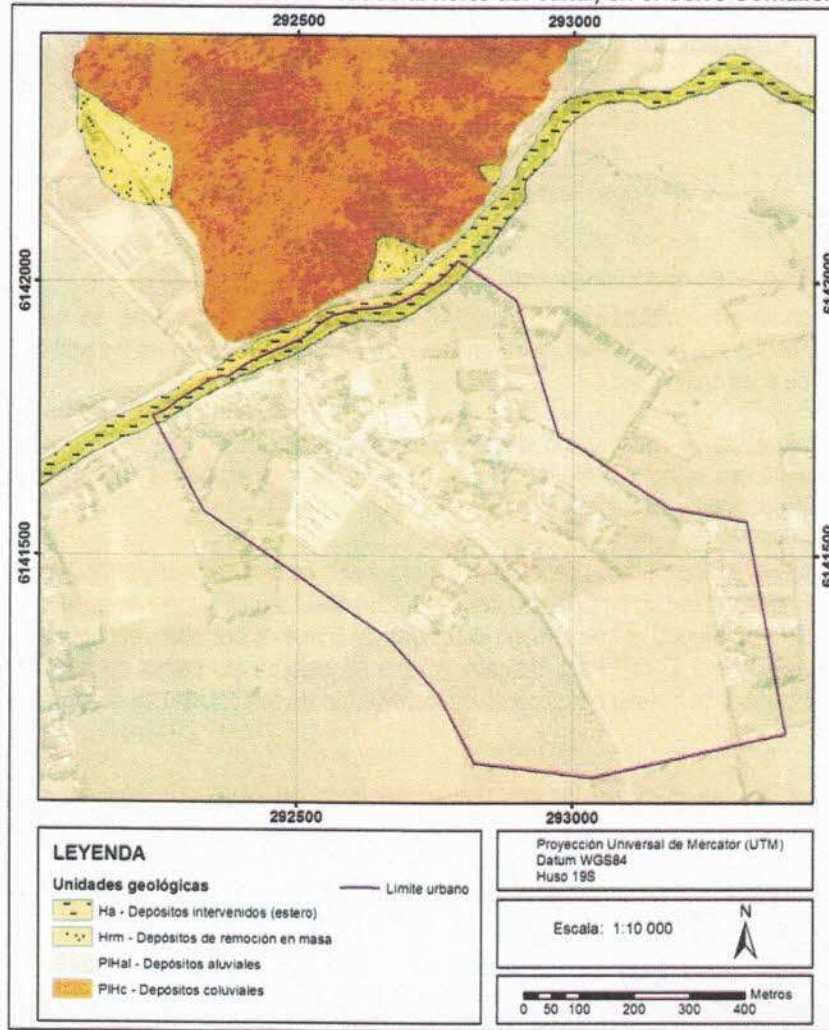
En la localidad de Teno, las zonas "moderadamente estables" se distribuyen en dos zonas muy acotadas, mientras que el resto de la localidad se clasifica como un terreno "estable".

Cuadro 5-5: Clasificación frente a posibles movimientos de ladera.

Presencia de movimientos y tipos de materiales		Pendiente		
		Muy baja (<10°)	Baja-Media (10°-20°)	Media-alta (>20°)
Sin movimientos activos o antiguos	Sustrato estable	Estable	Estable	Moderadamente estable
	Depósitos superficiales no susceptibles		Generalmente estable	
Con movimientos antiguos	Sustrato estable	Estable	Moderadamente estable	
	Sustrato susceptible	Generalmente estable	Moderadamente inestable	
	Depósitos superficiales susceptibles		Moderadamente inestable	Inestable
Con movimientos actuales o activos		Inestable	Inestable	

Fuente: Estudio Fundado de Riesgos, Actualización del PRC de Teno.

Ilustración 5-8: Mapa geológico escala 1:10.000 del sector de Comalle. Se indican los depósitos de remociones en masa identificados al norte del canal, en el Cerro Comalle.



Fuente: Estudio Fundado de Riesgos, Actualización del PRC de Teno.

Ilustración 5-9: Zonas de susceptibilidad de remociones en masa en la localidad de Comalle.



Fuente: Estudio Fundado de Riesgos, Actualización del PRC de Teno.

Ilustración 5-10: Zonas de susceptibilidad de remociones en masa en la localidad de Teno.



Fuente: Estudio Fundado de Riesgos, Actualización del PRC de Teno.

i Síntesis de susceptibilidad de peligros geológicos

Del análisis de susceptibilidad de los peligros geológicos, se concluye que los peligros zonificables a escala local presentes en el área de estudio, corresponden a fenómenos de inundación.

5.7 Zona de Protección de Infraestructura

Corresponde a aquellas zonas o fajas de protección determinadas por la normativa vigente, para el tipo de uso infraestructura, que por su naturaleza estén destinadas a los usos determinados por dicha normativa, en virtud de lo preceptuado en el artículo 2.1.29° de la OGUC. Se reconocen las siguientes zonas de protección de infraestructura en el territorio del Plan:

i Fajas de resguardo de vías ferroviarias

Dentro del límite urbano se reconoce, a cada lado de la línea férrea, la faja de resguardo de Vías Ferroviarias, con protección de 20 metros establecida en el artículo 34 de la Ley General de Ferrocarriles D.S. N° 1.157 del Ministerio de Fomento, de 1931; la que se medirá de acuerdo a lo establecido en el artículo 42 de la misma Ley.

5.8 Zonas de Protección de Recursos de Valor Cultural

Se refiere a los edificios patrimoniales analizados en el Estudio del PRC Teno en su capítulo de Patrimonio Construido, distinguiendo solo un tipo de protección correspondiente a ICH Inmuebles de Conservación Histórica.

Los Inmuebles de Conservación Histórica, corresponden a la delimitación de predios donde se localizan inmuebles de valor patrimonial, los que constituyen parte de la historia fundacional del patrón de poblamiento y ocupación territorial, tanto de carácter residencial como de equipamiento público.

Cuadro 5-6: Inmuebles de Conservación Histórica establecidos por el presente Plan

CÓDIGO	NOMBRE	UBICACIÓN	ROL SII
ICH-1	Casa Familia Acevedo	Calle Latorre	118-060
ICH-2	Liceo Viejo	Calle Ortúzar	10-8
ICH-3	Municipalidad de Teno	Calle Arturo Prat	12-00011
ICH-4	Estación de Trenes de Teno	Estación	90091-01
ICH-5	Iglesia Nuestra Señora de Begoña	Ruta J-440	58-0009

Fuente: Elaboración propia.

Para los inmuebles, se han elaborado fichas que acompañan como anexos a la presente memoria explicativa las cuales sintetizan la caracterización, recomendaciones y conclusiones a tener en vista para las alteraciones, modificaciones, o ampliaciones futuras a objeto de preservar los elementos de valoración.

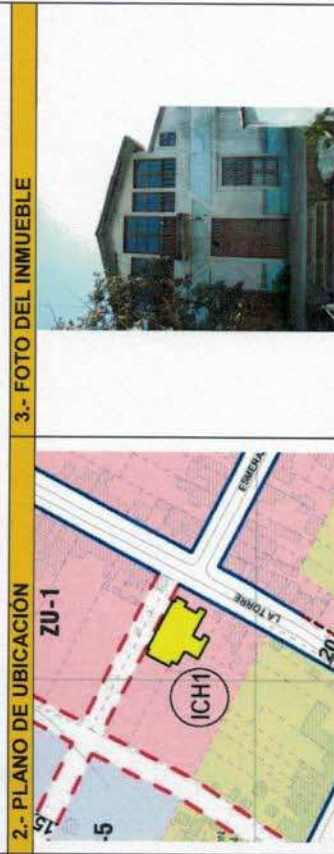
En la comuna a la fecha no existían inmuebles que cuenten con esta declaratoria, normada por el inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siendo importante considerar que tras los efectos del terremoto 27 F del año 2010, hubo daños de bienes inmuebles caracterizados por tipologías constructivas de adobe propios de una arquitectura tradicional histórica, asociado al patrimonio cultural de la comuna, en torno a los principales ejes de poblamiento propio de la década del 1940, junto a las primeras iniciativas de regulación urbana comunal. En consecuencia, este instrumento propone resguardar el escaso y significativo como inmuebles de valor patrimonial e interés arquitectónico singulares que resta en el sistema urbano comunal.

 
ALCALDESA
COMUNA DE TENO

 
SECRETARIO MUNICIPAL
ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE TENO

 
ASESORA URBANISTA
SECPAN ILUSTRE
MUNICIPALIDAD DE TENO

FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		ROL
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE		118-060
REGIÓN	COMUNA	NUMERO
Región del Maule	Teno	s/n
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (Arquitecto)
ICH-1	Casa Familia Acevedo	



3.- FOTO DEL INMUEBLE

4.- RESEÑA VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

4.1.- VALOR URBANO
Contribuye en parte al valor urbano al sector, no obstante no representa un elevado aporte al paisaje urbano.

4.2.- VALOR ARQUITECTÓNICO
Es característico de un estilo y tipología determinado, sin alcanzar una elevada calidad estética y arquitectónica.

4.3.- VALOR HISTÓRICO
Está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional.

4.4.- VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL
Es mencionado como patrimonio por la comunidad aunque no le se asigna un valor elevado.

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS		INSERTO EN ZCH	
	A	B	C	SI	NO	IDENTIFICACIÓN	ZCH
URBANO	1	0	0				x
ARQUITECTÓNICO	1	1	1				
HISTÓRICO	2	0	-				
ECONOM. Y SOCIAL	1	2	1				
VALOR TOTAL							10

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

Servicio de Impuesto Internos (Certificado de Avalúo Fiscal)

"Tabla de Valoración Para Definir Inmuebles de Conservación Histórica", SECPLAN 2014.

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE		7.2. AÑO DE CONSTRUCCIÓN									
(*)	ORIGINAL	ACTUAL	ANT.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	POST
SS			1839	1859	1879	1899	1919	1039	1959	1989	1990
PP		Vivienda									
PS		Vivienda									

7.3.- CALIDAD JURÍDICA

7.3.- CALIDAD JURÍDICA		7.4.- TENENCIA		
PUBLICO	PRIVADO	X	REGÍMEN	FORMA
			PROPIEDAD INDIVIDUAL	X PROPIETARIO
			PROPIEDAD COLECTIVA	ARRENDATARIO
				OTROS

7.5.- AFECTACIÓN ACTUAL

Declaración de Utilidad Pública

7.6.- OBSERVACIONES

Propuesto como Inmueble Patrimonial, por el Plan Regulador de Teno

(*) SS= Subsuelo; PP = Primer Piso; PS= Pisos Superiores

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

8.1.- TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE		8.2.- SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3.- TIPO DE CUBIERTA	
MANZANA	ASLADO				HORIZONTAL
ESQUINA	x PAREADO		x		INCLINADA
ENTRE MEDIANEROS	CONTINUO				CURVA (otros)

8.4.- SUPERFICIES

8.4.- SUPERFICIES		8.5.- ALTURA		8.6.- ANTEJARDIN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS	METROS
3.660 m²	1.029 m²				8,0

8.7.- MATERIALIDAD DEL INMUEBLE

ESTRUCTURA

TECHUMBRE

8.8.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

8.9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

8.9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN		8.10.- GRADO DE ALTERACIÓN		8.11.- APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN	SIN MODIFICACIÓN	VIVIENDA	
BUENO	BUENO	x	POCO MODIFICADO	EQUIPAMIENTO	x
REGULAR	x REGULAR		MUY MODIFICADO	COMERCIO	
MALO	MALO		OTRO	OTRO	

8.12.- RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMAGEN URBANA RELEVANTE

FORMA PARTE DE UN CONJUNTO

PRESENCIA ELEMENTO PATRIMON.

UBICACIÓN

SINGULARIDAD

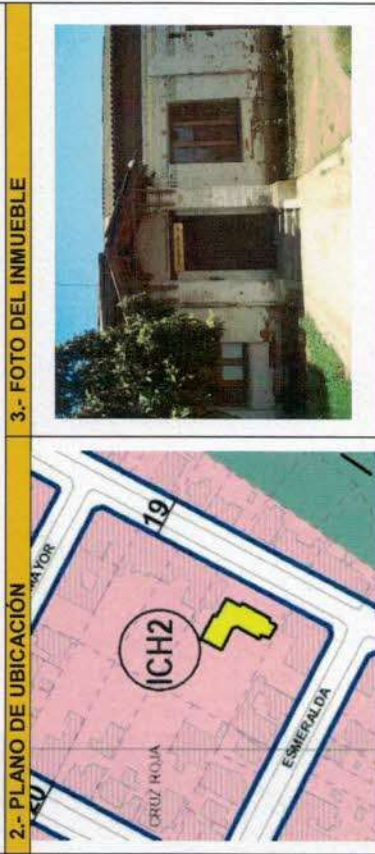
MONUMENTO HISTÓRICO

INMUEBLE DE CONS. HIST.

9.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El patrimonio inmueble, es escaso, caracterizado por su singularidad y relevancia histórica conforme al patrón de poblamiento de la localidad, en conjunto con patrones culturales tradicionales y relación con el entorno agrícola productivo base de la ocupación del territorio. Se recomienda proteger el escaso inmueble de valor patrimonial existente, a la vez de potenciar su puesta en valor, por lo que se propone que es necesario incorporar protecciones legales e incentivar el reconocimiento del valor arquitectónico del inmueble dispuesto en esta zona centro de la localidad de Teno.

FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		ROL
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE		10-8
REGIÓN	COMUNA	NUMERO
Región del Maule	Teno	s/h
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (Arquitecto)
ICH-2	Liceo Viejo	



4.- RESEÑA VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

4.1.- VALOR URBANO
Se destaca por su aporte al paisaje urbano y forma parte de un conjunto con un nivel medio de valor patrimonial

4.2.- VALOR ARQUITECTÓNICO
No tiene un autor reconocido pero es característico de un estilo y tipología determinado sin alcanzar un elevada calidad estética y arquitectónica

4.3.- VALOR HISTÓRICO
Aunque no haya publicaciones al respecto, está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de historia

4.4.- VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL
Tiene un estado regular del entorno y del inmueble mismo, viene reconocido por parte de la comunidad como patrimonio importante del lugar.

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS		INSERTO EN ZCH	
	A	B	C	SI	NO	IDENTIFICACIÓN	ZCH
URBANO	2	1	0	3			x
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3			
HISTÓRICO	1	0	-	1			
ECONOM. Y SOCIAL	1	2	1	4			
VALOR TOTAL				11			

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

Servicio de Impuesto Internos (Certificado de Avalúo Fiscal)

"Tabla de Valoración Para Definir Inmuebles de Conservación Histórica", SECPLAN 2014.

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE (*)		7.2. AÑO DE CONSTRUCCIÓN									
ORIGINAL	ACTUAL	ANT.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	1980	Post 1990
		1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1979	1999	
SS											
PP	Equip. Educativo										
PS	Equip. Educativo										

7.3.- CALIDAD JURIDICA		7.4.- TENENCIA		
PUBLICO	PRIVADO	REGIMEN	PROPIEDAD INDIVIDUAL	FORMA
	X		X	PROPIETARIO
				ARRENDATARIO
				OTROS

7.5.- AFECTACIÓN ACTUAL
Declaración de Utilidad Pública Antejardín Otros (Especificar)

7.6.- OBSERVACIONES
Propuesto como Inmueble Patrimonial, por el Plan Regulador de Teno

(*) SS= Subsuelo; PP = Primer Piso; PS= Pisos Superiores

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

8.1.- TIPOLOGIA DEL INMUEBLE	8.2.- SIST. DE AGRUPAMIENTO	8.3.- TIPO DE CUBIERTA
MANZANA	ASLADO	HORIZONTAL
ESQUINA	PAREADO	INCLINADA
	X	
ENTRE MEDIANEROS	X CONTINUO	CURVA (otros)

8.4.- SUPERFICIES	8.5.- ALTURA	8.6.- ANTEJARDIN
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS
2.441 m²	406 m²	METROS
		9,5

8.7.- MATERIALIDAD DEL INMUEBLE	8.8.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
ESTRUCTURA	TECHUMBRE

8.9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN	8.10.- GRADO DE ALTERACIÓN	8.11.- APTITUD PARA REHABILITACIÓN
ELEMENTO	ENTORNO	VIVIENDA
BUENO	SIN MODIFICACIÓN	EQUIPAMIENTO
REGULAR	POCO MODIFICADO	COMERCIO
MALO	MUY MODIFICADO	OTRO
	OTRO	

8.12.- RELACION DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO	
IMAGEN URBANA RELEVANTE	UBICACIÓN	SI	NO
		X	
			X

9.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se recomienda proteger el inmueble de conservación histórica, por su reconocimiento social comunitario y aporte significativo al paisaje urbano de la zona de mayor consolidación y data de poblamiento de la localidad. Se advierte aptitud de ser intervenidos por su vocación de uso de edificación de carácter pública.

FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		ROL					
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE		90091-01					
REGIÓN	COMUNA	NUMERO					
Región del Maule	Teno	s/n					
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (Arquitecto)					
ICH-4	Estación de trenes de Teno						
2.- PLANO DE UBICACIÓN							
3.- FOTO DEL INMUEBLE							
4.- RESEÑA VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE							
4.1.- VALOR URBANO							
Se destaca por su aporte paisajístico aunque no está insertado en un entorno que cuenta con las mismas características dado que no hay presencia de más elementos de valor patrimoniales.							
4.2.- VALOR ARQUITECTÓNICO							
Exponente interesante de la arquitectura ferroviaria del siglo XIX con un estilo e tipología propia aunque no alcanza una elevada calidad estética y arquitectónica.							
4.3.- VALOR HISTÓRICO							
Está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de historia nacional							
4.4.- VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL							
La comunidad identifica y valora el inmueble como importante para la comunidad aunque el entorno de este último se caracteriza por tener un estado regular							
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)							
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS		INSERTO EN ZCH	
	A	B	C	SI	NO	IDENTIFICACIÓN ZCH	
URBANO	2	0	0				x
ARQUITECTÓNICO	1	1	1				
HISTÓRICO	2	0	-				
ECONOM. Y SOCIAL	1	1	2				
VALOR TOTAL	11						
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES							
Servicio de Impuesto Internos (Certificado de Avalúo Fiscal)							
"Tabla de Valoración Para Definir Inmuebles de Conservación Histórica", SECPLAN 2014.							

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA		7.2.- AÑO DE CONSTRUCCIÓN											
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE (*)		ORIGINAL	ACTUAL	ANT.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	1980	1990
SS				1839	1859	1879	1899	1919	1039	1959	1989	1990	
PP													
PS													
7.3.- CALIDAD JURÍDICA		7.4.- TENENCIA											
PÚBLICO	X PRIVADO	RÉGIMEN											
OTROS		PROPIEDAD INDIVIDUAL											
		PROPIEDAD COLECTIVA											
		COPROPIEDAD											
		COMUNIDAD											
7.5.- AFECTACIÓN ACTUAL		Forma											
Declaración de Utilidad Pública		Antejardín											
7.6.- OBSERVACIONES		Propuesto como Inmueble Patrimonial, por el Plan Regulador de Teno											
(*) SS= Subsuelo; PP = Primer Piso; PS= Pisos Superiores													
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE													
8.1.- TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE		8.2.- SIST. DE AGRUPAMIENTO		8.3.- TIPO DE CUBIERTA									
MANZANA	X AISLADO	X		HORIZONTAL									
ESQUINA	PAREADO			INCLINADA									
ENTRE MEDIANEROS	CONTINUO			CURVA (otros)									
8.4.- SUPERFICIES		8.5.- ALTURA		8.6.- ANTEJARDÍN									
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS		METROS									
14.707 m²	2.715 m²	1		5									
8.7.- MATERIALIDAD DEL INMUEBLE		TECHUMBRE											
ESTRUCTURA		Madera											
8.8.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE		Planchas											
Edificación en madera de un piso con corredor en todo su perímetro, con ornamentaciones en sus cornisas y capiteles.													
8.9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN		8.10.- GRADO DE ALTERACIÓN		8.11.- APTITUD PARA REHABILITACIÓN									
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA									
BUENO	BUENO	POCO MODIFICADO		X EQUIPAMIENTO									
REGULAR	X REGULAR	X MUY MODIFICADO		COMERCIO									
MALO	MALO	OTRO		OTRO									
8.12.- RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO		PRESENCIA ELEMENTO PATRIMON.											
IMAGEN URBANA RELEVANTE		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO											
POR													
UBICACIÓN		SI		MONUMENTO HISTÓRICO									
SINGULARIDAD		X NO		X INMUEBLE DE CONS. HIST.									
9.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES													
Se recomienda preservar el patrimonio inmueble de carácter histórico con relevancia social, con potencial de recuperación de un inmueble para albergar equipamiento público de carácter cultural. Potenciar su puesta en valor, por lo que se propone que es necesario incorporar protecciones legales e incentivar el reconocimiento del valor arquitectónico del inmueble, emplazado en la intersección de los principales corredores.													

FICHA DE VALORACIÓN		ROL
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		58-0009
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE		
REGIÓN	COMUNA	NUMERO
Región del Maule	Teno	s/n
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (Arquitecto)
ICH-5	Iglesia Nuestra Señora de Begonia	



3.- FOTO DEL INMUEBLE

4.- RESEÑA VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

4.1.- VALOR URBANO
Se destaca por su aporte paisajístico aunque no forma parte de un conjunto de valor patrimonial.

4.2.- VALOR ARQUITECTÓNICO
El inmueble es representativo de un determinado estilo aunque no tiene ningún tipo de singularidad relevante como también se tiene que evidenciar que no cuenta con una elevada calidad estética y arquitectónica.

4.3.- VALOR HISTÓRICO
No tiene publicación al respecto y no está vinculada a acontecimiento histórico.

4.4.- VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL
El estado del inmueble y del entorno es bueno y es un elemento identificado y valorado como patrimonio importante por parte de la comunidad.

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)

VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS		INSERTO EN ZCH	
	A	B	C	SI	NO	IDENTIFICACIÓN ZCH	
URBANO	2	0	0				X
ARQUITECTÓNICO	1	0	1				
HISTÓRICO	0	0	-				
ECONOM. Y SOCIAL	2	2	2				
VALOR TOTAL						10	

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

Servicio de Impuesto Internos (Certificado de Avalúo Fiscal)

"Tabla de Valoración Para Definir Inmuebles de Conservación Histórica", SECPLAN 2014.

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE (*)

ORIGINAL	ACTUAL	ANT.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	POST
		1839	1859	1879	1899	1919	1039	1959	1989	1990

SS oficina
PP oficina
PS oficina

7.3.- CALIDAD JURÍDICA

7.3.- CALIDAD JURÍDICA		7.4.- TENENCIA	
PUBLICO	X	REGÍMEN	FORMA
OTROS		PROPIEDAD INDIVIDUAL	X
		PROPIEDAD COPROPIEDAD	ARRENDATARIO
		COLECTIVA	COMUNIDAD
			OTROS

7.5.- AFECTACIÓN ACTUAL
Declaración de Utilidad Pública Antejardín Otros (Especificar)

7.6.- OBSERVACIONES
Propio como Inmueble Patrimonial, por el Plan Regulador de Teno

(*) SS= Subsuelo; PP = Primer Piso; PS= Pisos Superiores

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

8.1.- TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE	8.2.- SIST. DE AGRUPAMIENTO	8.3.- TIPO DE CUBIERTA
MANZANA	AISLADO	HORIZONTAL
ESQUINA	X	PAREADO
ENTRE MEDIANEROS	CONTINUO	INCLINADA
		CURVA (otros)

8.4.- SUPERFICIES

TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	8.6.- ANTEJARDIN
3.902 m²	475 m²	2		METROS
				9,0

8.7.- MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
ESTRUCTURA TECHUMBRE

8.8.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Edificio con volumen simple de elementos significativos. Relación elemento y su entorno generado a partir de dos volúmenes, que se relacionan con la ciudad.

8.9.- ESTADO DE CONSERVACIÓN

ELEMENTO	ENTORNO	8.10.- GRADO DE ALTERACIÓN	8.11.- APTITUD PARA REHABILITACIÓN
BUENO	X	SIN MODIFICACIÓN	VIVIENDA
REGULAR		X	EQUIPAMIENTO
MALO		MUY MODIFICADO	COMERCIO
		OTRO	OTRO

8.12.- RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMAGEN URBANA RELEVANTE POR	FORMA PARTE DE UN CONJUNTO	PRESENCIA ELEMENTO PATRIMONIO.
UBICACIÓN SINGULARIDAD	X	SI
		NO
		X
		MONUMENTO HISTÓRICO
		INMUEBLE DE CONS. HIST.

9.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
Constituye un hito en la localidad de Comalle por su morfología, función, manteniéndose como el único referente de inmuebles con relevancia arquitectónica, tras los efectos del terremoto del 27 F del año 2010 que generó pérdidas de los inmuebles de adobe que caracterizaba la imagen del paisaje del medio construido y la arquitectura tradicional de la localidad. Se recomienda su protección, dada al significativa relevancia social, cuya comunidad le otorga valor patrimonial, salvaguardando elementos de identidad local.