

**MEMORIA EXPLICATIVA**  
**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PERALILLO**

---

LOCALIDAD DE PERALILLO Y POBLACIÓN

# INDICE

<b>INDICE</b>	<b>2</b>
<b>PRESENTACIÓN</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES COMUNALES Y DIAGNÓSTICO</b>	<b>4</b>
1.1. SÍNTESIS MARCO REFERENCIAL NORMATIVO	4
1.2. ANTECEDENTES GENERALES DEL TERRITORIO COMUNAL	5
1.2.1. ANTECEDENTES GENERALES DE LA REGIÓN	5
1.2.2. ANTECEDENTES DEL ÁREA EN ESTUDIO	7
1.3. ANTECEDENTES DEMOGRÁFICOS	9
1.4. ANTECEDENTES SOCIOECONÓMICOS	11
1.4.1. ACTIVIDAD LABORAL	11
1.4.2. CARACTERIZACIÓN SOCIAL	11
1.5. BASE ECONÓMICA	12
1.5.1. ECONOMÍA COMUNAL	12
1.6. CONTEXTO URBANO Y MORFOLÓGICO	14
1.6.1. SISTEMA DE ÁREAS VERDES	14
1.6.2. VIALIDAD	18
1.6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL	20
1.7. CONTEXTO FÍSICO Y NATURAL	20
1.7.1. DEL MEDIO NATURAL	20
1.7.2. RESPECTO DE LA AMENAZA DE LOS RIESGOS NATURALES	21
1.7.3. PROBLEMAS AMBIENTALES	22
1.8. SISTEMA DE CENTROS POBLADOS	22
1.8.1. LA LOCALIDAD DE PERALILLO	22
1.8.2. LA LOCALIDAD DE POBLACIÓN	26
1.9. PATRIMONIO COMUNAL	29
1.9.1. RECURSOS CULTURALES	29
1.9.2. PATRIMONIO DE PERALILLO	30
1.9.3. PATRIMONIO DE POBLACIÓN	32
1.10. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	35
1.10.1. CONCLUSIONES DE PERALILLO	35
1.10.2. CONCLUSIONES DE POBLACIÓN	35

1.10.3.	FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN	36
<b>CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y METAS DEL PLAN</b>		<b>37</b>
2.1	OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	37
2.1.1.	OBJETIVO LOCALIDAD DE PERALILLO	37
2.1.2.	OBJETIVO LOCALIDAD DE POBLACIÓN	37
2.2	OBJETIVOS AMBIENTALES	38
2.3	ALTERNATIVAS, IMAGEN OBJETIVO Y EFECTOS DEL PLAN	38
2.3.1.	ALTERNATIVAS PROPUESTAS E IMAGEN OBJETIVO	38
2.3.2.	EFECTOS DEL PLAN	40
<b>CAPÍTULO 3. FUNDAMENTOS Y DECISIONES DE PLANIFICACIÓN</b>		<b>42</b>
3.1	CRITERIO DE SUSTENTABILIDAD	42
3.2	PRIORIDADES DEL PLAN	42
3.2.1.	LOCALIDAD DE PERALILLO	42
3.2.2.	LOCALIDAD DE POBLACIÓN	42
3.3.	ANÁLISIS NORMATIVO	43
3.3.1.	CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN LOCALIDAD DE PUMANQUE	43
3.3.2.	CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN LOCALIDAD DE POBLACIÓN	45
3.4	SISTEMA DE ÁREAS VERDES	46
3.1.1.	ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES PERALILLO	46
3.1.2.	ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES POBLACIÓN	47
3.5	VIALIDAD ESTRUCTURANTE	47
3.5.1.	ESTRUCTURA VIAL PERALILLO	47
3.5.2.	ESTRUCTURA VIAL POBLACION	48

## **PRESENTACIÓN**

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa, que forma parte integrante del Plan Regulador Comunal de Peralillo. Contiene la síntesis del diagnóstico de potencialidades y restricciones del territorio comunal, los antecedentes y estudios específicos que fundamentan la propuesta y el resumen de las decisiones de planificación expresadas en la propuesta de planificación, lo cual se realizó en el marco de la legislación vigente y se divide en cuatro capítulos.

El Capítulo 1 describe los antecedentes técnicos que perfilan la comuna en estudio, y contiene la síntesis del diagnóstico sobre sus usos, relaciones y tendencias, los cuales sirven como referentes para la definición de la propuesta de planificación.

El Capítulo 2 trata sobre los objetivos del plan y metas a alcanzar en el horizonte temporal del instrumento

El Capítulo 3 define y fundamenta las decisiones de planificación en el diseño del plan, en concordancia con los contenidos de los capítulos anteriores

## **CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES COMUNALES Y DIAGNÓSTICO**

### **1.1. Síntesis Marco Referencial Normativo**

- LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (LGUC). Artículo 41 y siguientes. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. DFL N° 458 de 1976
- ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (OGUC). Artículo 2.1.10 y siguientes. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. D. S. N° 47, 1992 y sus modificaciones posteriores.
- Ley 18.695 ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES. Artículo 3 letra b)
- LEY 19.300 del Ministerio de Medio Ambiente. Artículo 7° Bis y siguientes
- Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica. Si el reglamento se encuentra vigente al momento de dar inicio al proceso a través del Oficio de inicio enviado al Ministerio de Medio Ambiente, se deberá realizar el proceso de acuerdo a lo que se dictamine.
- Circular DDU 227 Planificación Urbana Formulación y contenidos Plan Regulador Comunal. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Artículo 20 letra f) y artículo 36 letra c) ley 19175. Orgánica Constitucional de Gobiernos Regionales.
- Ley 20.641 Ley de Presupuesto sector Público año 2013.
- Manual Práctico Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos. Contraloría regional de la República.
- Estrategia Regional de Desarrollo de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Políticas Regionales aplicables, en materias productivas, sociales, culturales, turismo y Patrimonio
- Plan de Desarrollo Comunal 2008.
- Plan Regulador Comunal de Peralillo, 1991
- Plan Regional de Desarrollo Urbano, D.O. 17.07.2012.
- Planes Reguladores Intercomunales de Rancagua, Río Claro y Tinguiririca en el caso de que se encuentre vigente a la fecha del estudio.

## 1.2. Antecedentes generales del territorio comunal

### 1.2.1. ANTECEDENTES GENERALES DE LA REGIÓN

El territorio de la Región de O'Higgins experimenta las presiones propias del crecimiento demográfico e inmobiliario que ha caracterizado sobre todo a la macro región central de Chile, así como la expectativa que sostienen al mundo público y privado regional sobre un incremento de la actividad industrial en las comunas.

De acuerdo a lo obtenido en el estudio para propuesta de PRC que sirve de base, la Estrategia Regional de Desarrollo (ERD) 1998-2010 ya reconoce que lo anterior propone problemas importantes, ya que no todas las comunas cuentan con instrumentos de planificación territorial actualizados. También hay carencias respecto de este tipo de instrumentos a nivel intercomunal.

En la ERD 2011-2020, la síntesis de la Imagen Objetivo propuesta es "Potencia agroalimentaria, sustentable, enraizada en su identidad huasa, integrada al mundo y cuyo principal capital son las personas". De ésta se desprenden dos énfasis principales.

Énfasis en lo Económico Productivo:

La Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, tiene en la producción agroalimentaria uno de los sectores predominantes para su desarrollo futuro y se proyecta como potencia agroalimentaria. Para lograr lo se requiere que existan un conjunto de definiciones, entre las cuales, las más relevantes para este IPT son:

- Se requiere que los suelos de clase de uso de suelo I, II y III, sean destinados al uso agrícola, dado que es el sustento de la estrategia de potencia agroalimentaria.
- Las comunas que presentan dinamismo poblacional, deben esta situación, principalmente, a la búsqueda de acceso a fuentes de trabajo, por lo cual, dichos centros urbanos, estarán demandados por servicios y disponibilidad de suelo urbano para equipamientos y viviendas. En estos espacios la estrategia será no realizar cambios de uso de suelo en los casos que cuenten con capacidad de uso I, II y III, orientando a que los nuevos proyectos de viviendas se concentren en los demás tipos de suelo.
- Siendo el recurso hídrico un recurso escaso, se promoverá su uso eficiente y su conservación.

Énfasis en lo Socio Cultural:

Como se expresa en la ERD, "uno de los aspectos que sustentan la estrategia de potencia agroalimentaria, es la generación de empleo de calidad, el cual constituye el elemento central para superar las demandas existentes en el ámbito social".

Se plantea, dentro de los puntos más relevantes del ámbito social desde el punto de vista urbano, lo siguiente:

- Los futuros proyectos de desarrollo inmobiliario deberán construirse en suelos disponibles, distintos a los de clase de uso de suelo I, II y III. La estrategia, en este aspecto, estará enfocada a que la construcción de viviendas sociales, se desarrolle en complemento a las actividades productivas de cada una de las comunas.
- Se deberá priorizar la generación de una red de ciclovías o ciclorutas que faciliten la movilidad de la población hacia las fuentes de trabajo y educación, disminuyendo así la actual tasa de accidentes de tránsito.
- Otra prioridad será el aumento de la cobertura de alcantarillado y agua potable, en los territorios que lo requieran, favoreciendo con ello el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
- En cuanto a la infraestructura, el equipamiento y los servicios, cada Unidad de Desarrollo Estratégico deberá contar con todos los elementos que constituyen la jerarquía de subcentro intrarregional. Asimismo, las cabeceras comunales deberán responder a los requerimientos que corresponden a la jerarquía comunal.

Luego se plantea como problema, respecto a los IPT que "los instrumentos de planificación territorial existentes son insuficientes para armonizar y regular el desarrollo urbano/rural. Existe una incompatibilidad y/o desajuste entre los instrumentos de planificación territorial de carácter regional/intercomunal con los de carácter local. Los instrumentos

existentes tienen un sesgo marcadamente sectorial (urbano), lo que impide armonizar los distintos intereses de la región, estando limitada su normativa solo a las zonas urbanas”.

➤ **Objetivo General de Ordenamiento Territorial, ERD**

El Objetivo General respecto al Ordenamiento Territorial es elaborar el Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT) que tome en cuenta las vocaciones territoriales, los recursos y potencialidades de la región y sea un soporte para la toma de decisiones para el logro de un desarrollo sustentable en la región.

➤ **Lineamientos de Ordenamiento Territorial, ERD**

Según este objetivo se definieron lineamientos generales algunos de los cuales se presentan continuación.

- Implementar instrumentos de carácter intersectorial que otorguen el marco que permita compatibilizar el desarrollo de las áreas urbanas y rurales de la región.
- Propiciar a cuerdos intersectoriales, sobre la base del liderazgo del Gobierno Regional y su competencia en materia de ordenamiento territorial, que permitan la integración de todos los factores de desarrollo en el territorio.
- Definir y ordenar las áreas en que se consolidarán los procesos de conurbación urbana, favoreciendo las relaciones funcionales entre los centros urbanos y el territorio, potenciando su complementariedad y crecimiento armónico, sin afectar áreas agrícolas.
- Orientar la inversión pública para fortalecer el desarrollo de los centros urbanos de menor jerarquía que permita generar un crecimiento equilibrado y equitativo del territorio regional, con especial énfasis en el uso de suelos no agrícolas.

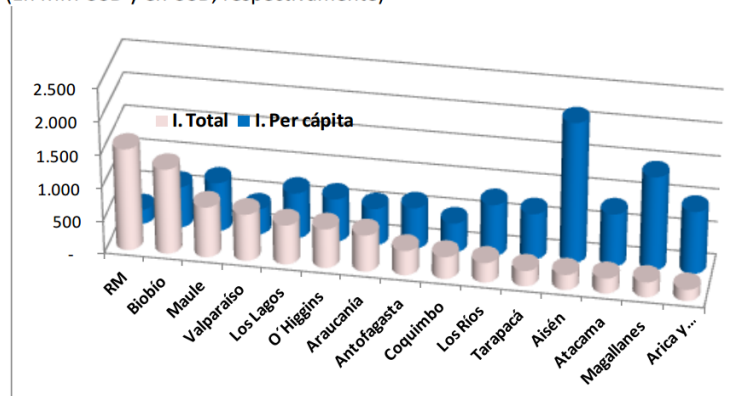
➤ **Provincia de Colchagua**

La provincia de Colchagua alberga al 25% de la población regional, siendo su capital provincial la ciudad de San Fernando, y junto a Chimbarongo y Santa Cruz son las ciudades de mayor población, cumpliendo esta última en rol de centro de servicios intercomunales para todas las comunas del sector costero.

Al interior de la provincia se emplazan las comunas San Fernando, Chimbarongo, Placilla, Nancagua, Chépica, Santa Cruz, Lolol, Pumanque, Palmilla y Peralillo. El área en estudio forma parte del valle de Colchagua en cuyo interior se distinguen dos cuencas: la del estero Nilahue y la del río Tinguiririca, en la primera se ubican las comunas de Lolol y Pumanque y en la última las de Palmilla y Peralillo.

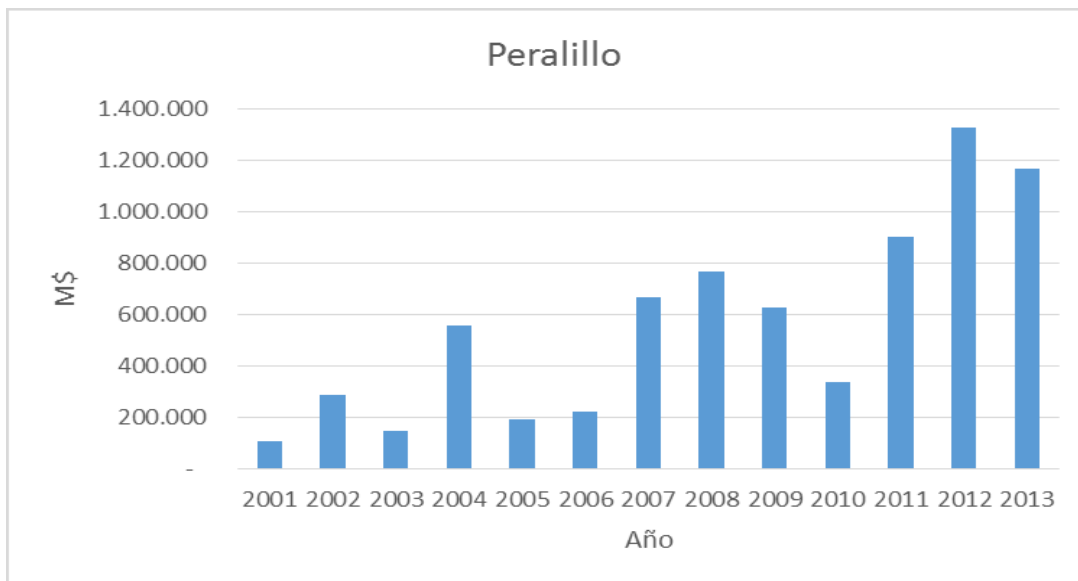
Por último cabría tener presente que la provincia de Colchagua se perfila en los estudios censales comparativos como territorio de emigración, vale decir que su crecimiento es inferior al crecimiento medio del país. Un aspecto que constituye un factor determinante en la modalidad del poblamiento del área corresponde a las características geográficas de la comuna y a los recursos naturales que esta ofrece, así como el aporte regional y nacional a planes de desarrollo. El desarrollo de la agricultura y silvicultura requiere de vías de comunicación para trasladar los productos hacia los centros de consumo, lo cual conlleva al asentamiento de la población en las cercanías de ellas y a una población rural emplazada en sus cercanías. En la inversión pública del decenio pasado se observa que ésta es proporcional al número de habitantes.

Distribución de la inversión pública agregada y per cápita 2013, por región  
(En MM USD y en USD, respectivamente)



Fuente: Informe Anual de Inversión Pública 2013, MDS

Con respecto a la comuna de Peralillo, se observa un comportamiento pendular con tendencia al aumento de inversiones desde que hay registros, con un importante aumento de inversión pública a partir del terremoto del año 2010, en relación a los años precedentes, con un peak el año 2012.



Fuente: Elaboración propia con base en Serie de Inversión Pública Regionalizada 2001 al 2013, MDS

### 1.2.2. ANTECEDENTES DEL ÁREA EN ESTUDIO

La comuna de Peralillo se ubica en Provincia de Colchagua, VI Región, ocupando terrenos de las serranías costeras localizadas al oeste de la depresión intermedia, formando parte de la cuenca media e inferior del río Tinguiririca. Limita con las siguientes comunas vecinas: al norte y noroeste con Marchigüe, al noreste con la comuna de Pichidegua, al sur con Santa Cruz y al oeste con Pumanque.

Sus límites administrativos son:

- Norte: el estero de Las Cadenas, desde el lindero oriente del predio Hijueta Trinidad, hasta el lindero sur del predio Hacienda Santa Clotilde, desde el estero de Las Cadenas hasta el río Tinguiririca
- Este: el río Tinguiririca, desde el lindero sur del predio Hacienda Santa Clotilde, hasta el lindero sur del predio San Rafael y Cooperativa Asignataria El Barco Ltda., hasta el lindero sur del predio Ligüimo.

- Sur: el lindero sur del predio Ligüimo, desde el estero Las Toscas hasta el lindero oriente del predio Ligüimo, desde el camino de Pumanque a Peralillo, hasta el lindero poniente del predio Molineros.
- Oeste: el lindero poniente del predio Molineros, desde el camino de Mata Redonda a Reto, hasta la línea de cumbres del cordón de La Bandera, desde el lindero poniente del predio Molineros, pasando por los cerros Negro, Peumo y el Portezuelo de Pihuchén; y el lindero oriente del predio Hijuela Trinidad, desde la trigonométrica Loma de Los Caballos hasta el estero de Las Cadenas.

### Población y Vivienda, por Área Urbana y Rural. Censo 2002

Comuna y Distritos Censales	Superficie Km2	Población Censo 2002			Viviendas Censo 2002		
		Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
<b>06307 Comuna Peralillo</b>	<b>282,6</b>	<b>9.729</b>	<b>5882</b>	<b>3.847</b>	<b>3.084</b>	<b>1.881</b>	<b>1.203</b>
Distrito Censal							
01 Peralillo	112,6	5.273	4439	834	1667	1.396	271
02 Población	100,6	2323	1443	880	763	485	278
03 Calleuque	34,7	1.465	0	1.465	418	0	418
04 Molinero	34,7	668	0	668	236	0	236

Fuente: División Política Administrativa y Censal 2007, INE

Los asentamientos de la comuna se distribuyen en cuatro distritos, identificándose solo dos localidades con carácter urbano.

#### ➤ *Evolución Histórica del Poblamiento*

Primitivamente estas tierras fueron ocupadas por pueblos mapuches del grupo de los picunches, llamados “promaucaes” en lengua quechua por los incas para referirse a los hombres libres, alzados, sublevados y hostiles que habitaban al norte del Maule.

Parte de los terrenos naturales fueron talados por los nativos para prácticas de una agricultura y ganadería de ocupación, es decir, una vez agotadas las posibilidades agrícolas de los suelos, las familias indígenas se trasladaban a otro lugar.

Durante el inicio del siglo XVI gran parte de estas tierras permanecieron sin uso agrícola debido a la escasa población española presente en estos sectores; recién a partir de la segunda mitad del siglo los conquistadores comienzan a explotarlos al ir avanzando hacia los valles de la Cordillera de la Costa con sus sistemas de encomiendas, sistematizando de esta manera la degradación del paisaje natural. El posterior uso intensivo que se hace de estos valles en los terrenos de las grandes haciendas del siglo pasado termina por acabar con la vegetación nativa y agotar los suelos, situación que caracteriza al paisaje del secano costero.

La colonización del espacio rural en Chile durante el siglo XVII se estructuró alrededor de los caminos y en los bordes de los cultivos, con un carácter más bien espontáneo, contrastando con la paradoja urbana de un tejido ortogonal de plazas, calles y edificios, organizados por un trazado regular. Las casas rurales, las aldeas y los villorrios de los colonos asumieron la topología del espacio sin alterarla, haciendo que los conglomerados rurales se desligaran formalmente de la realidad urbana.

Así fueron pocas las villas fundadas en el largo espacio longitudinal de la Zona Central de Chile, prefiriendo los pobladores reunirse en pequeños núcleos rurales en torno a los caminos. Esta ocupación se efectuó esencialmente en los valles costeros, valles transversales por donde bajaban los ríos y en la zona de los cultivos de trigo, ubicados entre el valle del río Maipo y el del Maule.

La destrucción de ciudades en el sur del país, generó una emigración de refugiados que llegaron a ocupar los terrenos de las grandes encomiendas, que antes no eran explotados. Esta situación produjo un mejoramiento de la producción,



conjuntamente al aumento de la población, del número de casas, bodegas, corrales y núcleos de pequeñas comunidades. Estos asentamientos crearon cintas de cultivos enmarcadas por ranchos y casas distribuidas a cierta distancia, en las cercanías de los caminos. Estos edificios estaban destinados a alojar a los trabajadores y a guardar los insumos. La casa patronal constituía el núcleo de la vida familiar y físicamente era el centro de los conjuntos rurales, caracterizándose exteriormente por su forma cerrada, austera y simple, e interiormente, por la sencillez de sus decorados.

Al borde o término de algunos de estos caminos, se encontraban las aldeas que, a diferencia de las villas o ciudades fundadas artificialmente, surgieron por causas naturales, ya sea por un origen indígena o como nuevos emplazamientos para hospedar a los inquilinos de una gran hacienda. Esta aldea fue en su origen un conglomerado de casa o fincas dispersas. Pero con el aumento de la población adquirió los caracteres de verdadera aldea y se mantuvo así por siglos, llegando hasta nuestros tiempos con su misma esencia original.

Durante el siglo XIX, debido al desarrollo del riego por canales, la parcelación de tierras y la mayor productividad, se forma una mayor concentración humana en el agro, que conlleva a la formación de nuevas aldeas y pueblos rurales.

La capital comunal nace en torno a la estación de ferrocarriles, ubicada en el Km 56 del ramal de San Fernando a Pichilemu, como consecuencia de actividades agrícolas en grandes haciendas, aunque su nombre se menciona a principios del siglo XIX, como un territorio semi deshabitado, cuyo nombre presuntamente deriva de un arbusto autóctono parecido al peral (Carvallo y Goyeneche).

Su antecesora sería la comuna de Calleuque, con cabecera del mismo nombre. Se puede decir que nace a la vida administrativa con el siglo XX, por Decreto del 30 de diciembre de 1899.

El territorio, netamente rural, fue ocupado por grandes haciendas y latifundios con pequeños centros poblados o aldeas que se constituyen espontáneamente alrededor de las casas y bodegas o en los cruces de caminos.

Con el objeto de distinguir los terrenos aptos para diferentes cultivos, se le asignaba a éstos un nombre vinculado a algún rasgo que lo caracterizara y al existir al interior del fundo un pequeño peral, se origina el nombre de la Hacienda Peralillo, el cual se hará extensivo a todo el territorio actualmente ocupado por la comuna.

El proyecto del ferrocarril a Pichilemu a fines del siglo pasado desplaza el centro de esta comuna desde Calleuque hacia el sur buscando la proximidad de la línea férrea y especialmente de las estaciones. Se supone que el trazado inicial de Peralillo y Población fue estudiado y trazado por ingenieros del ferrocarril, en conjunto con las estaciones. Peralillo obtuvo el carácter de "Villa" por Decreto del 25 de noviembre de 1905 y fue inaugurada en 1906 con la ceremonia solemne que incluía la plantación de los primeros árboles de la plaza

### **1.3. Antecedentes Demográficos**

Históricamente el crecimiento comunal y el de Peralillo y Población, fue incentivado con la puesta en marcha de ferrocarril y la construcción de las estaciones en Peralillo y Población. Con la consolidación de Peralillo como cabecera de comuna, su vocación urbana se acentúa, superando en determinado momento el índice de crecimiento de otras localidades: Calleuque y Población.

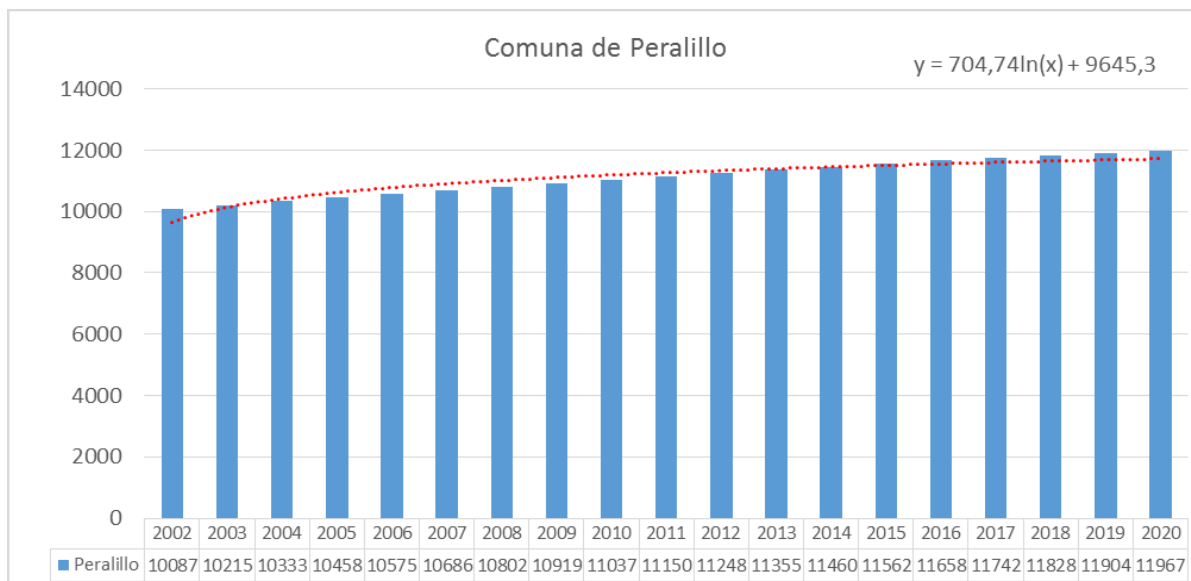
El aumento de la producción hortícola y frutícola no ha incidido en el aumento de la población. Las razones deben buscarse en la alta tecnificación que requiere menos mano de obras que los cultivos tradicionales, y sobre todo la falta de instalaciones de acopio y conservación dentro de la comuna. Un aspecto que no recogen los censos respecto de la dimensión real del número de habitantes, es la migración temporaria de la mano de obra agrícola en pos de la oferta de trabajo. Hay grupos, tanto de varones como de mujeres, que en las épocas de siembras y/o cosechas, migran, primero hacia el norte y van avanzando al sur en las grandes faenas agrícolas del Valle Central y otros lugares de alta productividad. Como los censos se realizan generalmente en marzo o abril, aún no han retornado a su hogar habitual.

Este fenómeno se refleja también en el recuento estacionario de la cesantía, en el cual se detecta un aumento en invierno por suspensión o disminución de las faenas agrícolas.

De acuerdo a los antecedentes del Censo 2002, la comuna de Peralillo cuenta con 9.729 habitantes. A partir de la década del ochenta su tasa de crecimiento experimento un fuerte incremento, para posteriormente estabilizarse en valores históricos.

La línea de tendencia de las tasas de crecimiento indican que la comuna continuará creciendo en forma lenta y sostenida, alcanzando al año 2020 alrededor de 12 mil habitantes, es decir casi un 25% más de los existentes en 2002.

La población comunal muestra un alto grado de ruralidad, cercano al 40%, el cual tiende a disminuir producto de la migración campo localidad. De este modo en la actualidad las localidades de Peralillo y Población absorben el 78% de la población comunal, en consecuencia que al año 1970 ésta solo alcanzaba al 26.11%.



Fuente: Elaboración propia con base es proyecciones y estimaciones de población INE<sup>1</sup>

Lo anterior indica que la comuna está afecta a un fuerte proceso de urbanización, derivado en sus primeras fases del proceso de Reforma Agraria, y actualmente de la concentración de la tierra agrícola en pocas manos, producto de la fuerte demanda que ha alcanzado en las últimas décadas el valle de Colchagua. A esto se debe sumar la falta de apoyo financiero y técnico que el pequeño agricultor ha tenido para incorporarse a la explotación de nuevos cultivos, manteniéndose al interior del antiguo sistema agrario, el que los ha conducido a un alto nivel de endeudamiento, resultándoles rentable vender sus tierras e invertir en otras actividades “más rentables”.

El Distrito Censal que concentra mayor cantidad de población corresponde a Peralillo; el más pequeño Molinero, sin embargo, dada su superficie, el primero es el que presenta una densidad menor. Durante la década del ochenta se observa una tendencia hacia la densificación.

El 51,5% de la población comunal son hombres y el 48,5 % a mujeres, teniendo en consideración que según el censo de 1992 la población total era de 9.144 habitantes por tanto, se tiene una tasa media anual de crecimiento del 0,6%. La comuna presenta una tendencia de paulatino crecimiento demográfico, sin embargo la intensidad del proceso decae, principalmente asociado a una baja experimentada por las tasas de natalidad, situación presente en la mayor parte del territorio nacional.

<sup>1</sup> Fuente web: <http://palma.ine.cl/demografia/SELECCION.aspx>

**Tabla de distribución demográfica de la Comuna de Pumanque, Censo 2002. Pueblos y Aldeas.**

REGIÓN, PROVINCIAS, COMUNAS Y CÓDIGO ÚNICO TERRITORIAL	Entidad	Categ	Población Censo 2002			Viviendas Censo 2002	Superficie km2	Ubicación DC N°
			Total	Hombres	Mujeres			
<b>06307 Peralillo</b>	PERALILLO	Pueblo	4439	2214	2225	1396	5,5	1
	POBLACIÓN	Pueblo	1773	749	694	485	1,42	1
	LIHUEIMO	Aldea	45	19	26	13	-	1

Fuente: Chile. Ciudades Pueblos y Aldeas 2005, INE

## 1.4. Antecedentes Socioeconómicos

### 1.4.1. ACTIVIDAD LABORAL

Con el cambio de los últimos años en la comuna de las actividades productivas, pasando de una agricultura tradicional a un auge vitivinícola y otros cultivos no tradicionales, la demanda de empleo ha sido positiva. En general, sus actividades son la agricultura en el sector rural y en el sector urbano el comercio.

La población en situación de pobreza en la comuna, sumados la población indigente y no indigente, eran 2.398 personas el año 2009, mientras que el año 2011 esta cifra desciende ligeramente a 2.159, no existiendo población indigente, resultando en un 21% de la población, superior al 12% que presenta el país.

Entre los años 2009 y 2011 la tasa de desocupación de Peralillo se mantuvo en un 8%, igualando la tasa nacional del año 2011.

Las actividades que concentran mayor cantidad de trabajadores en la comuna según la información del Servicio de Impuestos Internos del año 2011 son la Agricultura, ganadería caza y silvicultura, la Construcción y la Industria manufacturera no metálica.

### 1.4.2. CARACTERIZACIÓN SOCIAL

#### ➤ Educación

La comuna cuenta con 11 establecimientos educacionales, 9 de ellos municipales y 2 particulares subvencionados, los cuales cuentan al año 2012 con un total de 1831 matrículas. En la comuna existe un alto porcentaje de población sin educación, pero una buena cobertura.

Cuenta con un Liceo Científico Humanista y 8 Escuelas Básicas; además de un Internado. Se observa además una concentración de matrículas en la enseñanza básica, reduciéndose drásticamente hacia la educación media.

#### ➤ Salud<sup>2</sup>

La comuna cuenta con cuatro establecimientos de salud; tres Postas Rurales-Población, Calleuque y Los Cardos-, y un Servicio de Salud Ambulatorio, de Rinconada de Molineros.

La salud comunal es administrada por la Municipalidad a través de su Departamento de Salud y está basada en la Estructura Piramidal que divide las Atenciones de Salud en el país, según su nivel de complejidad.

<sup>2</sup> Reportes Comunales 2013, BCN y PLADECO 2008.

Las principales causas de muerte entre los 20 y 64 años de edad son los traumatismos, los problemas cardiovasculares, los tumores malignos y las causas respiratorias. En el traumatismo influyen las características geográficas de la comuna ya que las vías de acceso de la población, desde sus lugares de residencia hacia el pueblo, presentan dificultades, poca iluminación y carencia de señalización, lo que potencia la generación de accidentes, y es agravada esta situación por el consumo de alcohol.

➤ **Organización Social<sup>3</sup>**

La comuna se organiza en torno a 31 Juntas de Vecinos, 13 Organizaciones de Adultos Mayores, 19 clubes deportivos, 3 centros de madre (Hogar Madre Campesina), Secretaría Nacional de la Juventud, partidos políticos, credos religiosos, centros sociales, centros de apoderados, etc., contando la mayoría de ellas con Personalidad Jurídica.

➤ **Deportes y Recreación**

Los deportes en la comuna se canalizan en general a través de 19 clubes deportivos, y a nivel escolar del departamento de educación.

Las localidades urbanas cuentan con estadios. El de Peralillo recientemente implementado con gimnasio cubierto y camarines, se ubica al costado sur del parque, ocupando parte de sus terrenos. El de Población, ubicado al nororiente de esa villa está incompleto.

El Municipio no cuenta con un catastro formal de los espacios públicos destinados a actividades deportivas y recreativas en cuanto a su localización, cantidad, estado y propiedad, antecedentes que son básicos para determinar los requerimientos de mejoramiento, habilitación, recuperación y/o construcción de este tipo de espacios, sin embargo, de acuerdo a información del PLADECO 2008, los espacios recreativos de la comuna están orientados principalmente a las actividades deportivas, siendo las multicanchas las que presentan el mayor porcentaje con un 37,5% seguido por las canchas de fútbol con un 25%. La comunidad del sector rural expresa la necesidad de mejorar la infraestructura destinada a la actividad futbolística en específico multicanchas, canchas y estadios. Algunas canchas de fútbol son de bien común por tanto, sin regularización de títulos, situación que impide su postulación a proyectos para su mejoramiento y equipamiento

## **1.5. Base Económica**

### **1.5.1. ECONOMÍA COMUNAL**

➤ **Agricultura**

Según los antecedentes del VII Censo Nacional Agropecuario de 2007, en la comuna se censaron 27.195,5 hectáreas, correspondiendo el 98% de ellas a predios que mostraron algún tipo de explotación agrícola o pecuaria y casi nula la explotación forestal.

El 40% de estos suelos corresponden a praderas naturales, 27% a cultivos anuales y permanentes. Las plantaciones forestales, los suelos de barbecho y descanso, estériles, praderas sembradas y mejoradas, y de uso indirecto son casi nulos, en esta comuna.

La subdivisión del suelo agrícola es irregular. En cuanto al tamaño de los predios, varían entre 500 y sobre 2.000 hectáreas y corresponden a 12 predios que en total suman 13.264.6 hectáreas.

En general la subdivisión del suelo agrícola es homogénea. El 21% de los predios varían entre 0 y 50 H<sup>a</sup>; el 29% entre 50 y 500 H<sup>a</sup> y el 27% restante entre 500 y 2.000 H<sup>a</sup>. En cuanto al cambio de destino de ellos con fines habitacionales se observa un marcado retroceso, a principios de la década del noventa había una gran presión, la que en la actualidad ha disminuido, más bien tiende a la concentración.

---

<sup>3</sup> Reportes Comunales 2013, BCN.

Respecto a los cultivos desarrollados la mayoría se dedica a viñas y parronales viníferos, 16%. Los cereales corresponden a un 5% y los restantes corresponden a menores cantidades a frutales, plantaciones forestales, plantas forrajeras y hortalizas, tal como se indica en el gráfico a continuación.



Fuente: VII Censo Nacional Agropecuario y Forestal 2006-2007

El Valle de la VI Región, posee características óptimas para el cultivo de la vid, por lo que ésta se ha cultivado desde épocas remotas. Los primeros cultivos datan de 1850, una parra puede vivir fácilmente hasta 200 años, y si es de cepa noble se le incorpora un valor agregado al viñedo y por lo tanto al Valle en general. El valle de Colchagua tiene un patrimonio vitivinícola escondido que quiere mostrarse al extranjero.

El 26,7% de la superficie tiene riego, primando el de microriego, en la mitad de la superficie, y cubriendo un porcentaje cercano a la otra mitad el de orden gravitacional.

➤ **Actividad Forestal**

Al año 2007 la superficie con plantaciones alcanzaba al 2.6%, con 690 H<sup>a</sup>. En la parte alta de los cordones montañosos, sector del Calleuque. El Molino y quebrada El Lingue aún permanece bosque nativo.

Eucalipto es la especie más plantada en la zona.

➤ **Sector Pecuario**

Al año 2007 en la comuna existe un total de 9.879 cabezas de ganado, las cuales corresponden principalmente a ovino y bovinos, seguidos de lejos por caballos, caprinos y otras especies. Cabe destacar que para el ganado se utiliza la pradera de secano no arable.

➤ **Comercio Comunal<sup>4</sup>**

Se considera que en los pueblos y pequeñas localidades es habitual, y tal vez conveniente, que el comercio establecido en local anexo a la vivienda, situación que se manifiesta en todas las localidades, a excepción del sector nuevo de la localidad de Peralillo, en que la reducida dimensión de los predios y viviendas no permite destinar parte de ellas al comercio, 20% según el DFL 2.

El comercio, está constituido por pequeños negocios, con excepción del supermercado “El 9” y en menor escala Los Encinos, orientados a la satisfacción de necesidades básicas de la población, dedicados por tanto a la venta al detalle de abarrotes, fruta, verduras, ropa, artículos de librería, paquetería, ferretería, farmacia así como a servicios de

<sup>4</sup> PLADECO de Peralillo, 2008

alimentación (fuentes de soda, restaurantes), hospedaje, comunicaciones y transporte (carga y pasajeros) , siendo un sector que genera fuentes de empleo en la comuna, pero principalmente con mano de obra familiar. Se orienta hacia el consumo diario y servicios artesanales e industria casera representada por la elaboración y producción de quesos, dulces, leche; explotaciones agrícolas, fábricas de muebles y artesanías.

Cabe mencionar una feria libre que se ubica en Peralillo una vez por semana a un costado de la plaza.

Al igual que el resto de las comunas del área en estudio el expendio de alcoholes es significativo. Por último cabría destacar que este comercio no refleja la actividad económica de la comuna, existiendo pocos locales orientados a los servicios del agro, en general los agricultores se abastecen en las ciudades mayores: Santa Cruz, Rancagua o Santiago. Sin embargo se observa gran cantidad de talleres, reparadoras y carpinterías.

#### ➤ **Sector Industrial<sup>5</sup>**

El sector industrial de la comuna requiere de una transformación productiva, potenciando y estimulando en las micro y pequeñas empresas la calidad, agregación de valor, diferenciación y diversificación de productos, con el propósito de poder ampliar la cobertura de mercado y/o acceder a nichos de específicos, complementado con el fomento de emprendimientos innovadores con potencial de mercado, dinamizando de esta manera la economía local generando mayores fuentes de trabajo y mejores ingresos. Se observa una carencia de organizaciones de carácter empresarial a excepción Asociación Gremial de Microempresarios y Artesanos de Peralillo y de los grupos creados a instancias del PRODESAL e INDAP, lo cual refleja una aptitud individualista contraria a la asociatividad. Siendo primordial por tanto, fomentar y apoyar tanto la generación como fortalecimiento de las organizaciones de productores agropecuarios así como de micro, pequeños y medianos empresarios.

#### ➤ **Sector Servicios<sup>6</sup>**

El sector servicios, exceptuando comercio y restaurantes, está orientado básicamente a prestación de servicios menores de reparación (59,4%), de vehículos, bicicletas y calzados por tanto, constituyendo microempresas básicamente de subsistencia, ocupando mano de obra familiar, un bajo nivel tecnológico y orientándose a satisfacer necesidades del mercado local.

#### ➤ **Turismo<sup>7</sup>**

La actividad turística de la comuna no se encuentra aún desarrollada y aunque dispone de equipamiento y servicios -- financieros, telecomunicaciones, transporte, servicentros, servicios médicos, etc.--, presenta una carencia de un nivel adecuado en lo que se refiere a conectividad interna así como de establecimientos de alojamiento y alimentación. Además, parte del patrimonio arquitectónico, pilar fundamental del desarrollo turístico comunal, requiere ser recuperado pues presentan un importante grado de deterioro. Es relevante contar con una mejor red de caminos secundarios, pues muchos de ellos tienen valor patrimonial y agroturístico, y deben vincularse con la ruta I-50 pues a través de ésta se integra y conecta todo el valle del Tinguiririca y Ruta del Vino

## **1.6. Contexto Urbano y Morfológico**

### **1.6.1. SISTEMA DE ÁREAS VERDES**

#### ➤ **Medio natural y paisaje urbano de Peralillo**

---

<sup>5</sup> PLADECO de Peralillo, 2008

<sup>6</sup> PLADECO de Peralillo, 2008

<sup>7</sup> PLADECO de Peralillo, 2008

La localidad de Peralillo se emplaza en el espacio interfluvial de los esteros Peralillo y Lihueimo, más próxima al primero por hallarse en su lecho inmediato. Presenta escasa pendiente con terrenos ligeramente ondulados a planos y es atravesada por la ruta 90 (calle Errázuriz). El estero Peralillo, la ruta 90 y los canales de regadío presentes son los elementos geográficos de mayor relevancia en la estructura urbana de la localidad.

Debido a que la localidad de Peralillo se emplaza en medio de productivos terrenos agrícolas, una de sus principales características es la de tener como parte de su estructura urbana numerosos canales de riego activos, que atraviesan la localidad en distintas direcciones.

La estructura de la red de canales tiene como canal principal al Sentado. Varios otros menores se orientan por callejones en dirección a este o al estero Peralillo



El Canal Sentado se desplaza por el extremo nororiente de la localidad, ingresando al área urbana frente a calle Pérez Brito, dirigiéndose el brazo principal por el interior de los predios hasta la altura de calle 18 de Septiembre, incorporándose a calle Hermanos Carrera hasta Caupolicán, para luego ingresar al Parque Municipal, atravesándolo y finalmente dirigirse en dirección al estero Peralillo. El canal se presenta encajonado con una profundidad aproximada a los 2.0 m, de paredes lisas y verticales con un fondo basal cercano a los 5.0 m. En su recorrido por calle 18 de Septiembre se integra a la acera norte de la calle limitando con los predios, lo que hace que en ese tramo las viviendas accedan por las calles transversales. En calle Hermanos Carrera se presentan accesos través de pasarelas peatonales.



Canal el Sentado



Brazo Secundario de Canal Sentado

Un brazo secundario se dirige por la acera oriente de calle Pérez Brito hasta el estero evacuando las aguas al sur oriente de población San Francisco. El acceso a los predios presenta pasarelas de acceso peatonal y vehicular, lo que bien potenciado puede otorgar identidad y valor paisajístico a la calle.

El Canal Puquillay se localiza al norte del Parque Municipal, donde se aprecia la tendencia de crecimiento de la localidad en base a loteos con construcción simultánea. Recorre por el norte la periferia urbana desembocando al canal Sentado al poniente del Parque Municipal, muy próximo a las nuevas áreas edificadas.

Junto con los canales, muy próximo al área central se encuentra un embalse de regadío que aporta sus servicios ambientales en su cercanía a la localidad. Es un cuerpo de agua importante, los que están asociados a la mayor presencia de aves, como garzas entre otras, y operan como reguladores climáticos de gran impacto para las áreas aledañas, disminuyendo las temperaturas en verano.

La localidad concentra sus áreas verdes y zonas de esparcimiento en la zona central, principalmente concentradas en el parque municipal y la plaza de Peralillo.

El Parque Municipal tiene su acceso por un callejón desde calle Caupolicán. Aquí existen gran cantidad de árboles que son, en su mayor parte, especies autóctonas. Posee una laguna alimentada por el canal y la bomba que impulsa el agua a la pileta. El parque acoge cuatro clubes deportivos, un club de huasos y uno de rodeo, el Estadio Municipal, un gimnasio y la medialuna, estos usos potencian el parque como centro cívico relevante.

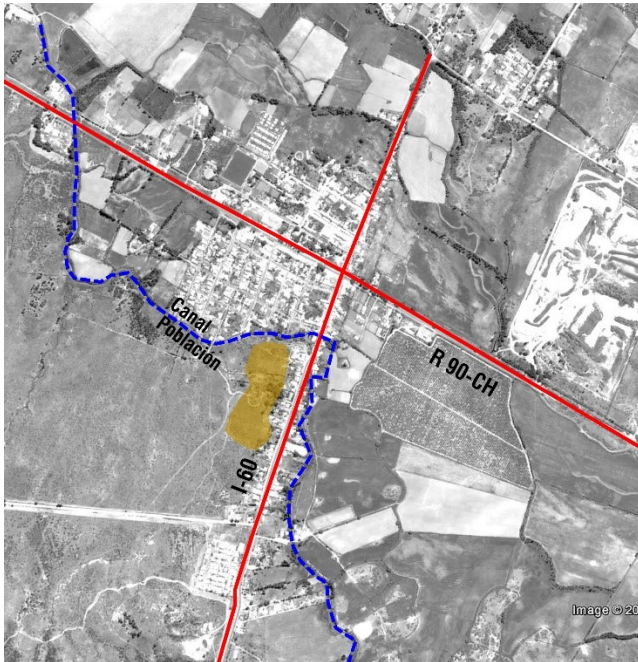
La Plaza de Peralillo se emplaza en el corazón del centro histórico ocupando una manzana. Su trazado es son dos calles diagonales que la dividen en cuatro sectores con una pileta en el área central. Sus primeros árboles fueron plantados en 1906 en la ceremonia de fundación de la villa. Frente a la Plaza se ubica la Iglesia y la Municipalidad de Peralillo, y en el entorno del damero, los principales servicios públicos y financieros (Banco Estado), el Liceo y el Consultorio Municipal, lo que potencia fuertemente el espacio público como lugar de reunión y encuentro.

Los sectores norte y sur carecen de espacios públicos y áreas verdes construidas aunque en la zona sur pueden considerarse como tales las riberas del estero y el bosque contiguo a él. En el sector norte, las áreas verdes dejadas por los nuevos loteos aparecen como espacios residuales sin consolidarse como espacios públicos relevantes

➤ **Medio natural y paisaje urbano de Población**

Los elementos geográficos determinantes de la estructura y paisaje de la localidad son el canal Población, el pequeño cerro isla “La Virgen” y las rutas señaladas (I-60, 90).





Rutas, canal y cerro isla en Población

La presencia del canal ha limitado el crecimiento de la localidad hacia el oriente y hacia el poniente el cerro isla ha generado el mismo efecto, dando forma a un crecimiento de la zona sur en función de estos dos elementos.

El lecho del canal se presenta encajonado, con un ancho de 3.0 metros y una profundidad de 1.5 metros con riberas naturales cubiertas por matorrales, no revistiendo riesgo de inundación para la población. Su cauce, al igual que todos los cursos de agua de la zona se presentan secos en verano y con gran escurrimiento en invierno.

La topografía de los terrenos donde se asienta la parte antigua de la localidad (zona sur) corresponde a una superficie plana separada por el cerrillo La Virgen y el canal, del sector nuevo donde se han desarrollado proyectos de loteos de construcción simultánea en los últimos años.

El sector antiguo ocupa terrenos situados entre las cotas 136 y 130 metros con pendientes hacia el norte, interrumpida por la elevación topográfica del trazado de la ruta I-50.

El sector nuevo, ocupa la ladera del cordón de cerros entre las curvas de nivel de 142 y 148 metros, entregando pendientes promedio de 4°.

La zona intermedia que separa estos sectores presenta una topografía baja y algo ondulada, donde destacan dos cumbres con alturas de 170.2 y 149.2 metros, unidas a través de un portezuelo de baja altura; considerando el nivel de base local ellos se elevan 40 y 19 metros, respectivamente.

Las pendientes en la parte baja de la ladera poniente del cerro La Virgen fluctúan entre 1° y 6°; en la parte superior estas ascienden a 19°, 25° y 41° y en la ladera oriental descienden de 49° a 5°, en su base.

El cerrillo más bajo presenta pendientes entre 3° y 2°, en su parte baja y entre 6° y 14° en la vertiente poniente y entre 14° y 3° en la vertiente oriental.

En resumen los terrenos donde se emplaza la localidad de Población se caracterizan por ser relativamente planos y con escasa pendiente; presenta dos cerrillos que destacan en el paisaje.

### Sistema de Aguas Lluvias

En el sector antiguo las aguas lluvias escurren en forma superficial hacia alcantarillas ubicadas en las esquinas, llegando por gravedad a calle Pedro Montt, en cuyo lado sur se desplaza un canal evacuador a tajo abierto de 0.60 metros de altura y con un ancho basal promedio de 0.80 metros, el cual atraviesa en forma subterránea la Vía I-50, hacia un colector principal situado al norte de ésta y al suroriente de calle Comercio, transportando las aguas, fuera del área urbana, hasta el estero Peralillo.

Un segundo sistema se localiza en calle Comercio el cual conduce las aguas desde el cordón montañoso situado al sur de la población nueva hasta el colector principal de calle Pedro Montt

Lo anterior determina que en la parte antigua las aguas lluvias tienden a concentrarse en los puntos más bajos, siendo obstaculizado su escurrimiento natural por la intervención del trazado de ambas rutas, especialmente de la I-50, en calle Pedro Montt, entre Acevedo y Comercio, en cuyo punto éstas se devuelven por el interior de la manzana hacia calle 21 de Mayo, dirigiéndose finalmente a calle Comercio donde ingresan al sistema conductor de aguas lluvias de dicha calle.

Eventualmente el sector antiguo presenta pequeños anegamientos, producto de la apropiación indebida que algunos vecinos efectúan, a través de motobombas, de las aguas del canal Población con objeto de regar sus huertos y chacras, vaciando el agua sobrante a las calzadas.

Población cuenta con una plazuela construida en los terrenos de la antigua estación de ferrocarriles en el sector norte, generando una zona buffer con la ruta 90, pero emplazándose en el área menos poblada. Próxima a ella se ubica la Escuela Municipal de Población y la Posta Población, así como el cuerpo de Bomberos integrado por la segunda compañía y el estadio Municipal



Área verde principal, zona de amortiguación de efectos ruta 90

La calle comercio es el espacio público donde se emplaza el comercio local orientado al abastecimiento diario, este se encuentra en el área sur de Población.

Los programas de vivienda económica o subsidio rural de los extremos de la localidad no han considerado plazas o lugares abierto para la recreación y se observa una ausencia importante de áreas verdes accesibles.

### **1.6.2. VIALIDAD**

Dos vías importantes atraviesan la comuna, la I-50 en sentido norte-sur y la I-60 de oriente a poniente.

Peralillo tiene acceso desde el camino Longitudinal, ruta 5, por Placilla o San Fernando, I-50, vía asfaltada. A su paso por el área urbana de Peralillo, se introduce a la localidad de Peralillo por Av. Errázuriz, calle comercial de la localidad; y por calle Colo-Colo, antigua trazada del camino.

La evaluación de la frecuencia del tránsito vehicular por el cruce del camino a Pichilemu con las vías de acceso en ambas localidades, indica un alto flujo vehicular en el camino a Pichilemu, I-50, encontrándose el MOP en la actualidad abocado a estudiar un by pass por la localidad de Peralillo.

A Población se accede por la continuación de la misma ruta que sigue hasta Pichilemu.

La vialidad comunal es de tierra y su estado de conservación es regular. Se caracteriza por un gran número de caminos secundarios, de diferentes perfiles, sin señalización lo que dificulta el traslado a personas ajenas a la comuna.

De Peralillo, por calle Caupolicán hacia el poniente nace la vía I-690 que acorta la distancia a Pumanque; hacia el oriente el camino a El Cardal, bifurcándose hacia el nor-poniente a Los Parrones, J-312, al norte a Santa Clotilde y al nor-oriente a San Miguel de Calleuque, I-318. Esta última se ve interrumpida por no existir un puente que cruce el estero.

De Población al sur, por calle Comercio hacia el poniente nace la vía I-60, camino de Pumanque, que en el kilómetro 7 se divide para dar acceso hacia el oriente, I-666 a los lugares de Molineros, Rinconada de Mayo y Rinconada de Molineros y hacia el poniente a Mata Redonda, Colhue y Reto.

Atravesando Población por calle Comercio hacia el norte y poniente, I-214, para dar acceso a pequeñas localidades agrícolas interiores: El Carmen, Santa Teresa, Santa Margarita, La posada, etc.

#### ➤ **Movilidad de Peralillo**

La vialidad se estructura en forma de un damero encerrado por la vía I-50 e I-690. La vía I-50, totalmente pavimentado, al introducirse al área urbana se bifurca en dos vías paralelas; por el norte de la vía férrea con el nombre de Av. Errázuriz, calle principal de la localidad y por el sur, calle Colo Colo, antiguo trazado del camino, en permanente mal estado.

El aumento del flujo vehicular de la ruta I-50, hacia y desde la costa ha llevado al MOP a evaluar la factibilidad de construir un By Pass fuera del área urbana de Peralillo, decidiéndose desplazar la ruta por la ribera norte del estero, ocupando parte de los terrenos donde se emplazan las poblaciones San Francisco y El Bosque; ello obligará a regular el curso del estero y construir defensas en su borde. El proyecto se encuentra en etapa de estudio de prefactibilidad; la materialización de esta obra eliminará el riesgo de inundación del área en el futuro, al constituirse la nueva carretera en una franja de contención.

En sentido oriente poniente se desplaza la vía I-690 camino interior que empalma con la vía I-690 hacia Pumanque, la que al introducirse a la localidad pasa a denominarse calle Caupolicán, continuando hacia el oriente a El Cardal, bifurcándose posteriormente hacia el nor-poniente a Los Parrones, J-312, al norte a Santa Clotilde y al nor-oriente a San Miguel de Calleuque, I-318.

Peralillo queda dividido en dos sectores por la línea férrea y el camino a Pichilemu y su red vial urbana se puede clasificar en tres sectores.

Al interior del damero fundacional se desarrolla la vialidad conservando el trazado ortogonal; rompen este damero calle Caupolicán la cual se desplaza adyacente al canal.

#### ➤ **Movilidad de Población**

Dos vías importantes atraviesan la localidad, una de carácter nacional, Vía I-50, y otra intercomunal, Vía I-60. La primera además de dividir la localidad en dos, reviste riesgo para la población, especialmente teniendo en consideración que la escuela básica se ubica a un lado de ella y la población al otro lado.

La vía de carácter intercomunal es la que más aporta a la localidad, por corresponder a un antiguo camino colonial que comunicaba a su paso todos los centros poblados del litoral costero.

Al igual que Peralillo, Población está dividido por la vía férrea y el camino a Pichilemu en dos sectores:

El sector centro es el más desarrollado, su estructura vial corresponde a un sistema de damero, conformando manzanas alargadas en sentido norte sur; calles arborizadas de 15 m de ancho.

El sector norte se orienta en dirección hacia el poniente, presentando calles de distintas dimensiones, que varían entre 12 y 25 m.

### **1.6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL**

#### **➤ Transporte y Comunicaciones**

Por su ubicación al borde del camino de San Fernando a Pichilemu, las localidades emplazadas en sus proximidades cuentan con buenos medios de movilización de carga y pasajeros hacia Santiago y Santa Cruz, sistema de buses y de taxis colectivos. Estos últimos se estacionan adyacente a la ruta utilizando los espacios reservados para calles de servicios. Cabe hacer presente que durante el verano este servicio se aumenta.

En cuanto a las telecomunicaciones, hay una línea de la CTC, con 10 anexos, que cubre satisfactoriamente la demanda interna; están en uso algunos aparatos celulares CIDCOM, conectados vía Rancagua; la empresa VTR se encuentra evaluando la factibilidad de terrenos para su instalación, lo que implica que la municipalidad deberá analizar cuidadosamente su emplazamiento, a objeto de que no interfiera con la imagen urbana de la localidad.

Se reciben normalmente los canales de TV 7, 11 y 13; existe una radio emisora local, Radio Peralillo FM 92.1 y se perciben la mayoría de las radios de Santa Cruz, San Fernando, Rancagua y Santiago.

La municipalidad está conectada por radio con la Gobernación Provincial y la Intendencia Regional. Las escuelas rurales de Calleuque, Parrones, Rinconada de Molineros y Rinconada de Peralillo están interconectadas con la Municipalidad. El consultorio de Peralillo y las Postas de Calleuque y Santa Victoria cuenta también con este servicio.

Carabineros de Chile, al igual que en todo el país, posee servicio de radio, que se puede considerar de utilidad pública por su eficiencia en las emergencias y la buena disposición hacia el público que muestran los funcionarios.

#### **➤ Cementerio**

Los cementerios no interfieren en el desarrollo urbano, pues en ambas localidades se localizan fuera del radio urbano. El de Peralillo a unos 2 Km al sur poniente del camino a Puquillay, y en Población aproximadamente unos 3 Km al sur, adyacente a la Vía I-60, camino a Pumanque.

#### **➤ Electrificación**

El servicio de energía eléctrica es suministrado bajo el sistema de concesión por la empresa EMELECTRIC, cuya administración para la zona se encuentra en Santa Cruz. Este servicio se distribuye en la comuna a partir de dos subestaciones, dotando de energía eléctrica a casi toda la comuna, se exceptúan el camino de acceso a Santa Ana y el camino de acceso Patria Nueva – El Barco.

Su trazado genera franjas de restricción en torno a ella.

## **1.7. Contexto Físico y Natural**

### **1.7.1. DEL MEDIO NATURAL**

#### **➤ Geomorfología local**

La comuna se encuentra en la unidad de Serranías Intermedias, caracterizada por sectores llanos asociados a la llanura de inundación del río Tinguiririca, y la presencia de cerros islas que sobresalen de la topografía plana, y que están asociados al desmembramiento de la cordillera de la Costa.

El territorio comunal se integra a la cuenca del río Tinguiririca, presentando terrenos planos bajos a moderadamente ondulados en el sector norte y centro de la comuna, y está limitado por cordones montañosos bajos por el sur

En el caso de Peralillo, el cordón montañoso está lejos del área urbana (más de 2 kilómetros del inicio) y presenta en este sector alturas que no superan los 500 metros.

Hacia el noroeste de Peralillo, por la ruta I-50 se encuentra la localidad de Población, emplazada en una superficie plana cortada por el canal Población, en la que se destaca la presencia de un cerro de baja altura (Cerrillo la Virgen) y un cordón de cerros que se prolonga hacia el sur poniente

#### ➤ **Recursos Hídricos**

La comuna se integra a la cuenca del río Tinguiririca y sus tributarios principales; posee una red de drenaje ramificada y compleja, en gran parte determinada por la tectónica local y el relieve local.

La cuenca se origina en la Cordillera de Los Andes, a los 3.500 m de altura; tiene, por lo tanto alimentación mixta: nival en época de deshielos y pluvial en el invierno.

Al interior del territorio comunal, el río Tinguiririca escurre sobre un extenso llano aluvial, recibiendo aportes de importantes tributarios: esteros Las Toscas, Lihueimo y Calleuque, que corren por el extremo este de la comuna; por el centro escurre el estero Peralillo, que luego pasa a denominarse Las Cadenas al tributar al Tinguiririca.

La alimentación nival del curso principal y los numerosos afluentes costeros que aportan sus aguas, hacen de la cuenca del río Tinguiririca un sistema complejo en cuanto al carácter sinuoso que presenta el escurrimiento, a lo que suman las características del sustrato que en gran parte está conformado por materiales impermeables

#### ➤ **Suelos**

La clasificados, en los estudios de CIREN-CORFO, 1985, en su mayoría como del Tipo Ivs a Vis. Estos alcanzan altos niveles de productividad debido al mejoramiento de las técnicas de riego y de cultivos y principalmente a la incorporación de plantaciones de especies no tradicionales.

El subsuelo de toda la comuna como el de las colindantes, está constituido por cenizas compactadas de origen volcánico de poca permeabilidad y escaso valor para la agricultura.

Las localidades de Peralillo y Población, están enclavadas en estos terrenos, de riego clasificados en su mayoría comuna Tipo III y en menor proporción como tipo II.

#### ➤ **Formaciones vegetales**

La vegetación se integra al llamado matorral esclerófilo de Chile Central, el que en gran parte ha sido devastador para utilización de los terrenos en actividades agrícolas; sobresale como especie dominante el espino (*Acacia caven*), el cual aparece ocupando tanto terrenos planos como los colinajes bajos. Especies introducidas, como eucaliptos y álamos, forman parte del paisaje vegetacional acompañando los terrenos cultivados.

### **1.7.2. RESPECTO DE LA AMENAZA DE LOS RIESGOS NATURALES**

**Remoción en Masa:** La recopilación y análisis de los antecedentes en conjunto a visitas a terreno realizadas a la comuna, con énfasis en las zonas urbanas de Peralillo y Población, y los cerros de las rodean, no indican eventos de remociones en masa anteriores En el caso del cordón al suroeste de Peralillo, la morfología de las laderas y cubierta vegetal, no evidencian sectores con alta susceptibilidad de remociones en masa que puedan afectar los centros urbanos. . No obstante lo anterior, se definen dos sectores en la parte alta de ambos cerros sensibles a la generación de procesos de remoción en masa indiferenciadas

**Volcanismo:** De acuerdo a los antecedentes, no existiría riesgo volcánico para la comuna de Peralillo, y por lo tanto no es zonificable.

**Fallas Geológicas:** De acuerdo a los antecedentes recopilados, no existen fallas geológicas mayores que atreviesen la comuna, por lo tanto no aplica al presente estudio.

**Inundaciones:** De acuerdo a los antecedentes recopilados, no existen fallas geológicas mayores que atreviesen la comuna, por lo tanto no aplica al presente estudio. Respecto del sector norte de Población, existe un área deprimida drenada con un canal de baja pendiente, el que de acuerdo a lo señalado los vecinos del sector es común la acumulación de agua, actualmente corresponde a suelos agrícolas.

### 1.7.3. PROBLEMAS AMBIENTALES

Los problemas ambientales de las Localidades de Peralillo, Población de Población y Población, son los siguientes:

- **Localidad de Peralillo**
  - Conflicto vial en intersección Ruta 90, flujo de carga por Av. Errázuriz y conflicto con tránsito local
  - Falta de áreas verdes en nuevos loteos habitacionales
  - Falta de conexión vial entre sector norte, en nuevo desarrollos habitacionales
  - Riesgo de inundación por desborde de cauces en sector Sur de Peralillo
- **Localidad de Población**
  - Pérdida de suelo de alto valor agrícola (clase I, II y III) por uso de suelos agrícolas
  - Existencia de microbasurales en sector de línea férrea.
  - Riesgo de inundación por desborde de cauces, sector norte de Población
  - Falta de conexión vial entre sector norte y sector sur de la localidad. ( un solo cruce en ruta 90)

## 1.8. Sistema de Centros Poblados

### 1.8.1. LA LOCALIDAD DE PERALILLO<sup>8</sup>

Los elementos urbanos de mayor relevancia en la morfología de la localidad son los caminos públicos que la atraviesan: ruta 90 integrada como calle Errázuriz, calle Caupolicán, camino a La Troya y camino a San Isidro; el damero fundacional con su plaza central; el trazado de la línea férrea y la antigua estación; los cursos de agua descritos (canales y estero Peralillo) y el Parque Municipal.

Estos elementos responden al origen de la localidad y tienen valor como parte de la memoria histórica y cultural de Peralillo

#### ➤ **Topografía e Hidrografía**

La localidad de Peralillo se emplaza en la llanura interfluvial de los esteros Peralillo y Lihueimo, más próxima al primero por hallarse en su lecho inmediato.

En el estudio previo se identifican al interior de la localidad tres niveles aterrizados con valores entre 126 y 130 metros, extendiéndose hasta la 134 en el área rural.

---

<sup>8</sup> Plano de la localidad indicando cortes; en color fucsia el Centro Histórico

Su topografía es bastante regular y con escasa pendiente con terrenos ligeramente ondulados a planos; se encuentra poco intervenida, excepto en calle Colo Colo y salida hacia Pichilemu de Ruta I-50 sectores donde se observan rellenos producto de la pavimentación de ambas vías.

El estero Peralillo afluente de Las Cadenas, nace al sur de Rinconada de Peralillo y atraviesa toda la comuna de sur a norte. Al interior del área urbana se desplaza en sentido suroriente- norponiente, entre las cotas 124 y 126 metros presentando un curso divagante como consecuencia de su escasa pendiente, alcanzando un ancho aproximado de 6.0 metros, dimensiones que aumenta considerablemente fuera del área urbana.

Debido al carácter intermitente de su escurrimiento y a la falta de planes de mantención y limpieza permanente, su lecho se encuentra cubierto de sedimentos y basura lo que hace disminuir su caja.

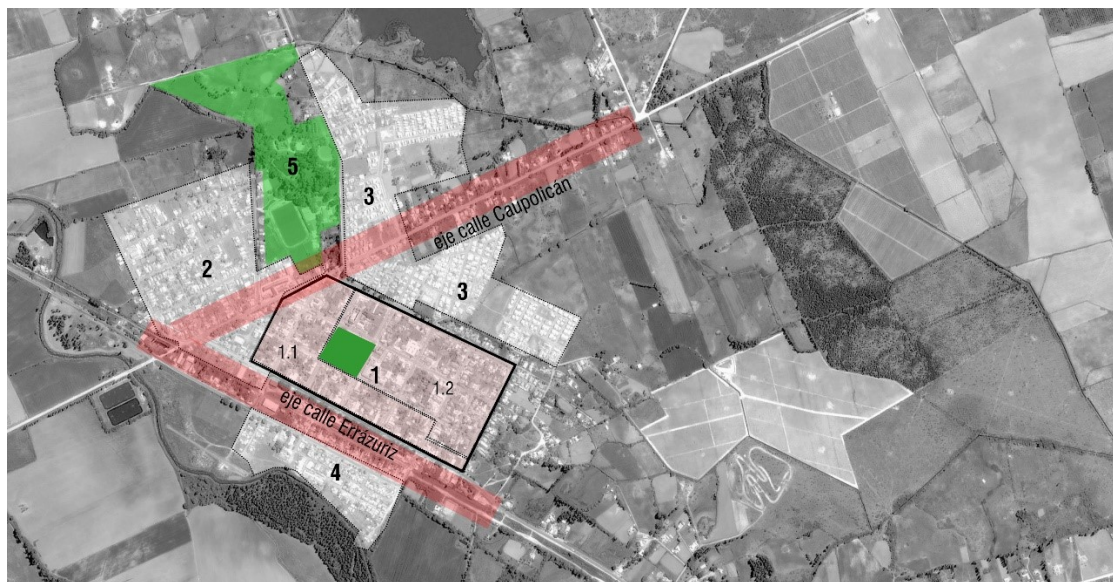
Al desarrollarse la localidad al nororiente de la línea férrea, la terraza inferior, propensa a desbordes del estero, se encontraba desocupada, situación que fue revertida en el tiempo al construirse sobre ella la población San Francisco, rebajando la topografía del borde.

Debido a la inestabilidad del curso del estero y las frecuentes lluvias invernales que hacen aumentar el canal de escurrimiento, de la existencia de terrenos bajos y de escasa pendiente y de las características del suelo de fundación formado por tosca impermeable, el sector donde se emplaza la población San Francisco, presenta anegamientos recurrentes. En años lluviosos, después de varios años secos, sus aguas se desplazan hasta el patio de las viviendas cercanas cuyo impacto se manifiesta hasta calle Colo Colo; acción que ha sido minimizada por el municipio regulando su curso frente en esa zona.

La ribera opuesta presenta plantaciones de eucaliptus, hasta el borde del estero, protegiendo de inundaciones los terrenos agrícolas localizados al sur de éste.

➤ **Estructura Urbana y Crecimiento de la localidad**

Es posible distinguir dentro del área urbana 4 zonas urbanas homogéneas con diferentes problemáticas y oportunidades.



Zonas homogéneas, elaboración propia

La zona correspondiente al núcleo fundacional (1) se caracteriza por construcciones de un piso en adobe, continuas en la línea de calle, sin la presencia de corredores exteriores, y concentra los atributos patrimoniales y de memoria histórica de la localidad. Aquí la principal problemática consiste en la actualización y transformación de las dinámicas



habitacionales y comerciales respetando los valores patrimoniales del área y de la edificación, resguardando la memoria y cultura tradicional de la localidad.

Dos subzonas son posibles de distinguir en el damero, el área que concentra la edificación tradicional (1.1), la zona homogénea con menor continuidad y más deterioro (1.2)

El segundo núcleo (2) parece haber presentado desde su creación un aspecto más libre, encontrándose casas antiguas aisladas con antejardín en las cuales se combina el estilo tradicional con influencias foráneas. En este sector se destaca la Escuela de Peralillo (con declaratoria de Monumento Histórico), construcción típica de comienzos del siglo pasado. Hacia el poniente las construcciones muestran un estilo más moderno, viviendas aisladas de uno y dos pisos con antejardín.

El núcleo norte (3), al otro lado del canal Sentado, es de formación reciente y muestra mayores dinámicas de edificación, aquí los comités de allegados han adquirido los terrenos. Aquí la localidad ha crecido en función de loteos de construcción simultánea que acogen, en su mayoría, viviendas con subsidio estatal. En esta zona se pierde la identidad, la continuidad y la claridad urbana características del damero ya que se configura en función de sitios pequeños y calles angostas que muchas veces se muestran discontinuas quedando como vías sin salida. La expansión de la localidad se orienta hacia este sector.

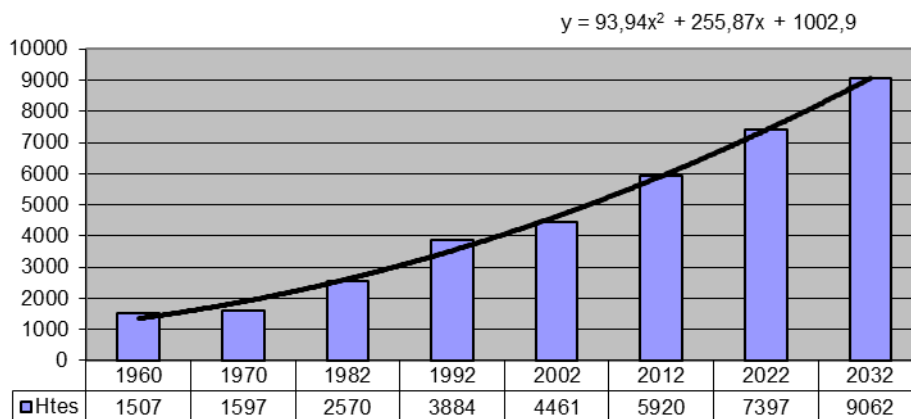
Similar situación se observa al otro lado de la línea férrea (4), en torno a calle Colo Colo. La población San Francisco posee viviendas continuas de dos pisos con alta densidad de ocupación, con espacios que no satisfacen las necesidades de sus moradores. La población El Bosque, en esta misma área, posee viviendas de un piso las cuales han ido ampliándose al incorporarles portales o corredores. Este sector carece de áreas verdes y de equipamiento vecinal.

Hacia el poniente, limitando el crecimiento de la localidad se emplaza el Parque Municipal (5), el estadio, gimnasio y medialuna. Al interior del parque se encuentra la ex Casa Patronal de la familia Echeñique (con declaratoria de Monumento Histórico)

Por otro lado, los bordes de los dos caminos principales se presentan como áreas particulares dentro de la trama urbana con características diferenciadas. Calle Errázuriz se funde con la Ruta 90 en el área urbana y concentra en su entorno las actividades comerciales de orden local y comunal. Portales y O'Higgins en su trayecto hacia la plaza complementan esta función, aportando vida al casco antiguo y canalizando el flujo peatonal desde los sectores periféricos hacia el centro comercial.

A partir de la década del ochenta la población de la localidad de Peralillo ha experimentado un fuerte crecimiento, de acuerdo a los antecedentes del Censo 2002 en la actualidad tiene 4.461 habitantes, mostrando una tasa de crecimiento alta y sostenida, cuyos puntos más bajos corresponden a la década pasada. Además de mostrar una alta tasa de crecimiento, se observa una alta densidad poblacional 5.18 habitantes por vivienda.





Período 1960-2002

De acuerdo a la línea tendencial, al año 2032 tendrá una población cercana a los 9.000 habitantes.

La superficie de terreno ocupada por la población hasta el presente, alcanza a 130.10 H<sup>99</sup>, incluyendo espacios públicos, áreas verdes, áreas desocupadas y fondos de patios; la densidad promedio es de 6.6 Viv/H<sup>a</sup>.

Un análisis más detallado al interior de la localidad nos informa que dentro del casco antiguo, la densidad alcanza aproximadamente a 16 Viv/H<sup>a</sup>, y en el sector de poblaciones a 25 Viv/H<sup>a</sup>.

La disponibilidad de suelo al interior del casco antiguo, no existe y en el resto de la localidad no es significativa, si se desea continuar con la imagen de antiguo pueblo rural-colonial, deben reservarse 185 H<sup>a</sup>, lo que indica la necesidad de hacer una mejor utilización del suelo y reciclar las antiguas construcciones. De acuerdo a los vecinos su extensión debería orientarse hacia el norte.

Incremento de la población de Peralillo según proyecciones y estimaciones. Años 2002-2032

PERÍODO	1960	1970	1982	1992	2002	2012	0022	2032	TOTAL
<b>POBLACION</b>	1507	1597	2570	3884	4461	5920	7397	9062	
<b>TASA</b>		0,58	3,96	4,13	1,31	2,83	2,22	2,03	
<b>INCREMENTO POB</b>					577	1459	1477	1665	5178
<b>DEMANDA VIVIENDAS</b>				972	144	365	369	416	1295
<b>DEMANDA HA</b>				6,94	20,61	52,11	52,75	59,46	185

Fuente: Elaboración propia basada en censos de población, INE.

### ➤ Usos de suelo

#### Áreas Verdes y Zonas de Esparcimiento

La Plaza de Peralillo se emplaza en el corazón del centro histórico ocupando una manzana; su trazado es tradicional típico de todas las plazas diseñadas por los españoles; dos calles diagonales la dividen en cuatro sectores; en parte central una pileta. Sus primero árboles fueron plantados en 1906 en la ceremonia de fundación de la villa.

El Parque Municipal ubicado en el extremo noroeste de la ciudad, con acceso por un callejón que se interna desde la calle Caupolicán casi frente a la Alameda 11 de Septiembre. Existía en este parque gran cantidad de árboles que según información, eran en su mayor parte especies autóctonas, como también la laguna, el canal que la alimentaba y la bomba que impulsaba el agua a la pileta. Se le han segregado terrenos, con el fin de habilitar el estadio y la media luna, que no desvirtúan el carácter de área verde, mientras no se agreguen edificaciones.

<sup>9</sup> Para efectos de determinar el área urbana se ha considerado el Límite Urbano vigente.

El sector sur carece de áreas verdes construidas aunque especialmente pueden considerarse como tales las riberas del estero y el bosque contiguo a él.

➤ **Áreas de riesgo y Aguas Lluvias**

La localidad está afectada a Riesgo de Inundación en el sector comprendido entre calle Colo Colo y la ribera norte del estero Peralillo

En el sector nororiente de la línea férrea (terrazza inferior, propensa a desbordes del estero) se encuentra la población San Francisco, que ha rebajado la topografía del borde. Debido a la escasa pendiente y las características del suelo de fundación formado por tosca impermeable, y ante las lluvias invernales, el sector donde presenta anegamientos recurrentes. En años lluviosos sus aguas se desplazan hasta el patio de las viviendas cercanas cuyo impacto se manifiesta hasta calle Colo Colo. La ribera opuesta presenta plantaciones de eucaliptus, hasta el borde del estero, protegiendo de inundaciones los terrenos agrícolas localizados al sur de éste.

➤ **El Equipamiento**

El Equipamiento será estudiado en detalle por el estudio correspondiente, desarrollado como anexo de la presente memoria

➤ **La Actividad Industrial**

Se emplaza fuera del área urbana, corresponde mayoritariamente Agroindustria. Al interior de la localidad solo talleres pequeños y en los recintos de la antigua estación de ferrocarriles actividades de bodegaje, las cuales serán desplazadas hacia otro lugar una vez que se dé inicio a las obras de restauración del edificio; próximo a ella, en el acceso poniente, adyacente al estero Peralillo funciona una obra de ladrillos.

### **1.8.2. LA LOCALIDAD DE POBLACIÓN**

Situada en la intersección de la vía I-60 con la carretera I-50 que une la Ruta 5 Sur con el litoral de Pichilemu se emplaza la localidad de Población, sobre terrenos bajos y de escasa pendiente, a un costado del canal Población, que escurre de sur a norte hasta su desembocadura en el embalse Marchigüe como estero Chequén.

La presencia de este curso de agua ha limitado el crecimiento de la localidad hacia el oeste acción a la que concurre en forma solidaria con un pequeño cerro isla localizado próximo a él. El lecho se presenta encajonado, con riberas naturales cubiertas por matorrales; su cauce, al igual que todos los cursos de agua de la zona se presentan secos en verano y con gran escurrimiento en invierno.

La localización del centro poblado en el cruce de dos vías, de alto tráfico, una de ellas reviste riesgo para la seguridad de su población, lo que hace aconsejable proyectar su expansión hacia el cuadrante mayor.

➤ **Topografía e Hidrografía**

La topografía de los terrenos donde se asienta la parte antigua de la localidad corresponde a una superficie plana cortada por el canal Población que sirve de límite con el cerrillo Cerro La Virgen que la separa del sector nuevo; este último emplazado en la base de un cordón de cerros que se prolonga hacia el sur poniente.

El sector antiguo ocupa terrenos situados entre las cotas 136 y 130 metros con pendientes hacia el norte, interrumpida por la elevación topográfica del trazado de la ruta I-50.

El sector nuevo, ocupa la ladera del cordón de cerros entre las curvas de nivel de 142 y 148 metros, entregando pendientes promedio de 4°.

La zona intermedia que separa estos sectores presenta una topografía baja y algo ondulada, donde destacan dos cumbres con alturas de 170.2 y 149.2 metros, unidas a través de un portezuelo de baja altura; considerando el nivel de base local ellos se elevan 40 y 19 metros, respectivamente.

Las pendientes en la parte baja de la ladera poniente del cerro La Virgen fluctúan entre 1º y 6º; en la parte superior estas ascienden a 19º, 25º y 41º y en la ladera oriental descienden de 49º a 5º, en su base.

El cerrillo más bajo presenta pendientes entre 3º y 2º, en su parte baja y entre 6º y 14º en la vertiente poniente y entre 14º y 3 en la vertiente oriental.

En resumen los terrenos donde se emplaza la localidad de Población se caracterizan por ser relativamente planos y con escasa pendiente; presenta dos cerrillos que destacan en el paisaje.

### ➤ **Estructura Urbana y Crecimiento de la localidad**

La localidad de Población es dividida por dos vías importantes que la fragmentan en cuatro partes: la Vía I-50 que se desplaza en dirección suroriente- norponiente y une el litoral de Pichilemu con la Ruta 5 Sur; la Vía I-60 y su prolongación hacia el norte, orientada en dirección norte - sur une Población con Pumanque y Lolol y con las otras localidades de la comuna.

El eje que va de norte a sur, desde Población a Pumanque, calle Comercio y su prolongación hacia el norte, camino a Trinidad, es el más antiguo y concentra la riqueza arquitectónica; a ambos lados de la calle se ubican las casas corredores.

Al sur poniente de la intersección de ambos ejes, bajo un sistema de damero irregular se desarrolla la localidad; sus viviendas macizas, de adobe y teja de arcilla no presentan corredores

El cuadrante norponiente, donde se localizaba la antigua estación, concentra el equipamiento de servicios: escuela, posta, iglesia, bomberos, ESSEL y el estadio. Para desplazarse hacia ella la población hacia él debe cruzar la Ruta I-50, vía que concentra un flujo vehicular importante; como medida de protección se han dispuesto a ambos lados de esta vía una franja verde y/o calles de servicio, Santa Ana en su lado norte y Pedro Montt al sur, sin embargo su cruce por el eje Comercio – Santísima Trinidad no está solucionado, se hace a nivel de la carretera.

En la actualidad su función más importante pareciera ser la de absorber el déficit habitacional de la comuna por lo que en el extremo sur poniente pasando el camino a Piuchen, se ha construido un conjunto urbano de viviendas sociales, aislado del área central y carente de todo tipo de equipamiento.

Aunque la puesta en marcha de los proyectos Tren del Vino y Ruta del Vino, apoyados en la valoración de la cultura y arquitectura local, están nuevamente revirtiendo esta situación. Las casas corredores de calle Comercio, lentamente estas siendo recicladas hacia actividades comerciales, orientándose algunas de ellas a dar servicio al turista. Pareciera que el desarrollo y crecimiento de la localidad estará permanentemente ligada a la actividad ferroviaria.

Durante la década del setenta la localidad de Población revirtió su proceso negativo de crecimiento poblacional, creciendo desde entonces a tasas moderadas, alcanzando su mayor expansión la última década del siglo XX. De acuerdo a antecedentes del Censo 2002, su población alcanza a 1.439 habitantes; y 3 Hab. /Hª. Según la tendencia polinomial al año 2032 alcanzará una población de 2.227 habitantes.

Incremento de la población de Población según proyecciones y estimaciones. Años 2002-2032

PERÍODO	1960	1970	1982	1992	2002	2012	2022	2032	TOTAL
POBLACIÓN	1.026	1.014	1.174	1.257	1.439	1.653	1.920	2.227	-
POBLACIÓN FUTURA	-	-	-	-	-	219	262	3207	788
DEMANDA VIVIENDAS	-	-	-	-	-	55	66	77	197
DEMANDA Hª	-	-	-	-	-	7.82	9,40	11,00	28.22

Fuente: Elaboración propia basada en censos de población, INE.

La superficie de terreno ocupada hasta el presente, alcanza a 67.17 H<sup>a10</sup>, incluyendo espacios públicos, áreas verdes, áreas desocupadas y fondos de patios; su densidad promedio es de 7.2 Viv/H<sup>a</sup>.

Un análisis más detallado al interior de la localidad nos informa que dentro del casco antiguo, la densidad alcanza aproximadamente a 16 Viv/H<sup>a</sup>; en el sector de poblaciones a 25 Viv/H<sup>a</sup>, mientras que en el resto de la localidad esta cifra es levemente inferior al promedio, 5.1 Viv/H<sup>a</sup>.

La disponibilidad de suelo al interior del casco antiguo, no existe y en el resto de la localidad no es significativa. Si se desea continuar con la imagen rural del poblado, al año 2032 su población demandará 28.22 H<sup>a</sup> más.

De acuerdo a lo expresado por la comunidad, la localidad debería extenderse hacia el noroeste.

Dada su localización adyacente a dos caminos importantes; rodeada de terrenos de cultivos y la presencia de una población en sus cercanías, la expansión debe formularse hacia el sur poniente. Su objetivo, además de resguardar la vida de la población de potenciales accidentes de tráfico, es la de integrar la población localizada al sur al área urbana de la localidad.

#### ➤ **Usos de Suelo**

Población cuenta con una plazuela construida en los terrenos de la antigua estación de ferrocarriles, en el sector norte, el área menos poblada; los futuros programas de vivienda económica o subsidio rural no han considerado plazas o lugares abierto para la recreación.

Existe un estadio y una medialuna; tres clubes deportivos.

La Salud y Educación están a cargo de la Escuela Municipal Población emplazada en las proximidades de la antigua estación. La salud a cargo de la Posta Población a juicio de la comunidad la posta cumple satisfactoriamente sus requerimientos y necesidades.

Existe un Retén de Carabineros en Población dependiente de la Segunda Comisaría de Santa Cruz, el Cuerpo de Bomberos lo integra la Segunda Compañía.

Población tiene captación, planta y estanque semienterrado en la ladera del cerrillo al costado oriente de la prolongación sur de calle Comercio, camino a Pumanque. Cubre la demanda actual y futura.

En dirección al oriente líneas de alta tensión atraviesan la localidad por el sector sur, las cuales determinan una franja de restricción entorno a ellas.

#### ➤ **Áreas de riesgo y Aguas Lluvias**

El Canal Población limita por el sur el área urbana siguiendo un trazado suroriente – norponiente por la curva de nivel de 136 metros; su lecho se presenta canalizado, con un ancho de 3.0 metros y una profundidad de 1.5 metros, no revistiendo riesgo de inundación para la población.

De acuerdo con lo anterior se puede concluir que mientras no se construya el canal de evacuación de aguas lluvias de calle Pedro Montt, el sector comprendido entre esta calle y Acevedo, Comercio y Arturo Prat y en Pedro Montt esquina Lautaro está afecto a Riesgo de; aunque en menor medida, el paso de la Vía I-50 constituye riesgos de accidentes de tráfico.

Con el objeto de facilitar el libre escurrimiento de sus aguas, proteger las riberas y facilitar la limpieza y mantención del canal Población y conforme con lo establecido en el Código de Aguas y Reglamento se restringe el uso de sus cauces y terrenos aledaños, determinado Zonas de Protección y Restricción en torno a ellos.

---

<sup>10</sup> Para efectos de determinar el área urbana se ha considerado el Límite Urbano vigente.

Con el objeto de facilitar el libre escurrimiento de sus aguas, proteger las riberas y facilitar la limpieza y mantención del canal Población y conforme con lo establecido en el Código de Aguas y Reglamento se debe restringir el uso de sus cauces y terrenos aldaños, determinado Zonas de Protección y Restricción en torno a ellos.

**Zonas de Protección y Restricción de Cauces Naturales**

NOMBRE DEL CURSO DE AGUA	ANCHO DE LA FRANJA M	DISTANCIA A PARTIR DE SU EJE M
CANAL POBLACIÓN	7.00	3.50

En calle Pedro Montt se define un área de Riesgo de Inundación.

➤ **El Equipamiento**

El Equipamiento será estudiado en detalle por el estudio correspondiente, desarrollado como anexo de la presente memoria

**1.9. Patrimonio Comunal**

**1.9.1. RECURSOS CULTURALES**

La comuna presenta variados atractivos culturales como artesanía, fiestas religiosas, deportes tradicionales y lugares naturales. Además se debe mencionar la presencia de las viñas en la zona, las cuales en los últimos años ha dado a conocer al valle de Colchagua en Chile y el mundo, destacando su cultura y tradición.

➤ **Elementos de Carácter Cultural**

Uno de los rasgos más típicos del territorio comunal es el paisaje rural representado por los angostos, sinuosos y polvorientos caminos, asentamientos humanos y viñedos.

➤ **El Paisaje Rural**

El paisaje rural lo integran los angostos y sinuosos caminos que unen los distintos sectores entre sí comunicando a su paso antiguos asentamientos humanos.

Los Caminos Rurales: La comuna es atravesada, en distintos sentidos, por numerosos caminos de tierra, angostos y sinuosos que serpentean las laderas de los cerros o surcan el extenso valle uniendo los distintos sectores entre sí y conectándolos indirectamente con su capital comunal. El viaje a través de estos caminos incorpora un atractivo especial al recorrido por el territorio comunal, el que se ve reforzado por la presencia de vastos campos de viñedos.

Las Comunidades Rurales: La comuna se caracteriza por el alto grado de ruralidad que presenta la población, conformando sectores poblados más que localidades propiamente tal. La distribución de la tierra, conformada por grandes haciendas dio vida a pequeños centros poblados, los cuales se han mantenido hasta el presente. Resulta pintoresco recorrer los caminos secundarios observando las antiguas viviendas de adobe así como las instalaciones complementarias. Por sus atractivos particulares destacan las localidades de Calleuque, cuya antigüedad se remonta al siglo XVII.

Los Campos de Cultivos y Viñedos: Un variado paisaje presenta el paisaje agrario. En la parte central destacan los campos de cultivos y viñedos, emplazados en el extremo del valle y en la cumbre de los cerros la vegetación nativa; las praderas naturales destinadas a la crianza de ovinos y bovinos y plantaciones frutales, incorporan un sello particular a este paisaje. Los cultivos de maíz o cereales, antiguamente producto tradicional de los campos de la zona central, poco a poco son desplazados por viñedos y parronales.

### 1.9.2. PATRIMONIO DE PERALILLO

La localidad de Peralillo<sup>11</sup> es de reciente data, pero históricamente se le puede asignar una mayor antigüedad por ser sucesora de la comuna de Calleuque.

El proyecto del ferrocarril a Pichilemu a fines del siglo pasado desplaza el centro de esta comuna desde Calleuque hacia el sur buscando la proximidad de la línea férrea y especialmente de las estaciones. Se supone que el trazado inicial de la localidad fue estudiado y trazado por ingenieros del ferrocarril, en conjunto con las estaciones. Su plano fundacional bajo un “sistema de damero” consideraba nueve manzanas, localizándose en su parte central, la plaza y enfrentándola, el edificio consistorial, la iglesia y el teatro; en su límite sur la estación de ferrocarriles y por el norte el canal Sentado.

Este corresponde a un elemento distintivo de la localidad respecto de las otras localidades del territorio agrícola, posee una traza fundacional, un orden urbano planificado inhabitual para el medio rural.

Su carácter de villa lo obtiene por decreto del 25 de noviembre de 1905, siendo inaugurada en 1906 con la ceremonia solemne que incluía la plantación de los primeros árboles de la plaza. El hecho de su fundación e inauguración corresponde a otro elemento histórico que la distingue de los asentamientos vecinos.

En otra etapa, al poniente de calle Caupolicán, bajo el sistema de damero, se lotean otros terrenos dando paso a una nueva población, esta vez ordenada en sentido nororiental-sur poniente.

Las antiguas construcciones pueden inscribirse dentro de la cultura del adobe, caracterizado por volúmenes de fachadas planas, simples y homogéneas, de una altura continua y materialidad uniforme que adosadas a la calle encierran el espacio urbano. Los techos compuestos de tejas de arcilla configuran, junto a sus muros, una capa hacia el exterior que resulta homogénea. Su diseño muestra una mayor privacidad y la vida social es más reservada dándose al interior de la vivienda.

Los predios, alargados y de poco frente, poseen en su interior el jardín y el huerto que aportan frescor a la vivienda y generan una masa vegetal al centro de las manzanas del damero que también aportan frescura a la localidad.

Las calles del damero presentan 20.00 metros de ancho con amplias aceras de alrededor de 6.00 metros, adornadas por frondosos árboles, facilitando el flujo peatonal. En la casa-esquina se presenta el ochavo de 2.80m de largo, el cual realza el espacio urbano, tal como se puede observar en el encuentro de calles Echenique con Cardenal Caro, sector que se le conoce como Las Cuatro Esquinas.

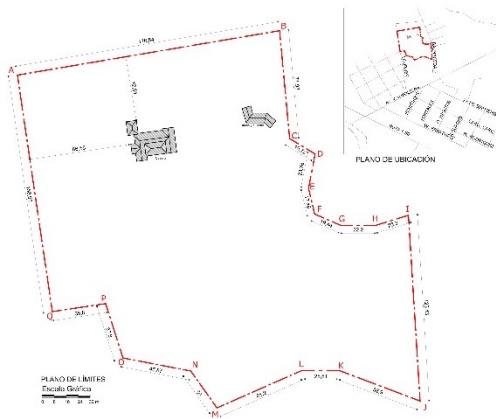
Dentro de la localidad se emplazan 3 inmuebles de gran significación histórica y arquitectónica para Peralillo. Dos de ellos poseen declaratoria de Monumento histórico:

#### **1. Monumento histórico D 15 (2009): Casona Agustín Echeñique y Parque Municipal**

El parque, de propiedad municipal formaba parte de la casa de la familia Echenique y aunque parte de sus terrenos han sido ocupados por el estadio municipal y el gimnasio aún conserva muchas de las especies arbóreas primitivas: palmeras, cipreses, acacias, castaños, jacaranda, eucalipto y magnolios; la fuente de agua frente a la casa y la laguna, en la parte posterior. La ex Casa Patronal de estilo francés, dos pisos y subterráneo o zócalo, emplazada al interior del parque, fue destruida a causa de los efectos del terremoto del 2010 y actualmente cuenta con financiamiento para su reconstrucción.

---

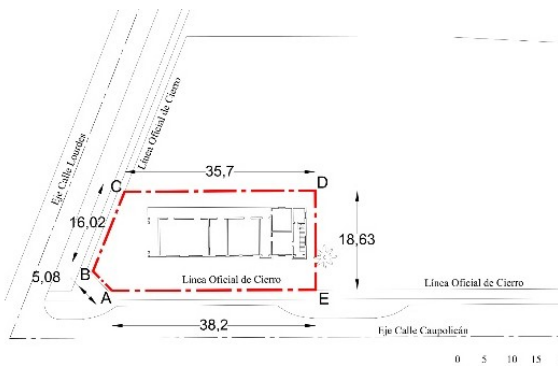
<sup>11</sup> Su nombre proviene de la Hacienda Peralillo, la cual a su vez la obtiene por la presencia de un pequeño peral a su interior. Era costumbre de la época distinguir los terrenos aptos para diferentes cultivos asignándoles un nombre vinculado a algún rasgo que los caracterizara.



Polígono de Monumento Histórico y Casona Agustín Echeñique  
Fuente: Monumentos Nacionales

### 2. Monumento histórico DE 877 (2005): Escuela básica de Peralillo

La escuela Municipal n° 59 se emplaza en Calle Caupolicán y data del año 1980. Se encuentra restaurada de los efectos del terremoto del 2010, en buen estado de conservación.



Polígono de Monumento Histórico e imagen de Escuela de Peralillo  
Fuente: Monumentos Nacionales

### 3. Ex Estación de Peralillo

Este inmueble no posee resguardo actualmente ni como monumento nacional ni como ICH. Data de finales del siglo XIX, época en que se extendió el trazado ferroviario hacia esa localidad y que posteriormente uniría San Fernando con Pichilemu.

Como terminal a Pichilemu durante largos años se convierte en un importante puerto ferroviario, uniendo al país a través del telégrafo; la producción era traída en carretas desde las antiguas haciendas para trasladarla a Santiago.

Con la apertura del camino a Pichilemu, Ruta 90, el tren pierde su importancia y entra en desuso, suspendiéndose su recorrido, la línea es abandonada y las instalaciones pasan a cumplir una función de bodegaje, actividad que de alguna manera era rentable para ferrocarriles, por lo que no son desmanteladas ni vendidas.



Ex estación ferroviaria.

Fuente: Red Cultura

Actualmente el inmueble acoge el Centro Cultural Estación Peralillo y se encuentra restaurado a través del Programa de Apoyo a la Reconstrucción del Patrimonio Material, iniciativa que surge en virtud de las devastadoras consecuencias del terremoto del 2010.

La recuperación económica del valle, basada en la explotación de viñedos y producción de vinos de exquisitas cepas y de una alta demanda en el mercado internacional, indujo a los empresarios vitivinícolas a valorar las antiguas tradiciones y cultura del valle decidiendo rescatarlas con fines turísticos, en una primera instancia durante al año 1996 se crea La Ruta del Vino, con el objeto de crear un circuito turístico por viñedos del Valle de Colchagua, mostrando la infraestructura e instalaciones de viñas, el paisaje rural y colonial en conjunto con arquitectura de la zona. Es por ello la importancia del resguardo de sus valores por medio de instrumentos de planificación territorial

### **1.9.3. PATRIMONIO DE POBLACIÓN**

Con la llegada del ferrocarril hasta Población, en el año 1895, la localidad adquiere un gran dinamismo al transformarse en un puerto de embarque ferroviario; toda la producción del interior del sector costero era trasladada hacia ella para ser embarcada a los centros de consumo. La extensión de la línea hasta Pichilemu hace disminuir esta actividad, desapareciendo, posteriormente con la eliminación del ferrocarril, entrando la localidad en un proceso recesivo, el cual se ha mantenido hasta el presente.

El Patrimonio Local está representado, más que por las viviendas de estilo colonial que se ubican en el damero, por las viviendas ubicadas a lo largo de calle Comercio y el espacio que ellas generan. El uso extendido del corredor como elemento arquitectónico, otorga gran calidad escénica a esta vía y la cualifica como el espacio público más característico de la localidad.





Corredores Calle Comercio

Las casas son de adobe de un piso, ocupando todo el frente de predios alargados y de poco frente. Las construcciones se emplazan en la línea oficial de calle, presentando largas fachadas continuas con los corredores que conforman un espacio intermedio entre la intimidad de la casa y la vida pública de la calle.

El corredor exterior de 2.50 metros de ancho y estructurado en su parte posterior por un muro de adobe y en la anterior por un pilar de madera que se integra al espacio público. Son pavimentados normalmente con baldosas o radier afinado con tierra de color rojo, adornados con abundante vegetación.



Vegetación tradicional en corredores en Calle comercio y Santísima Trinidad

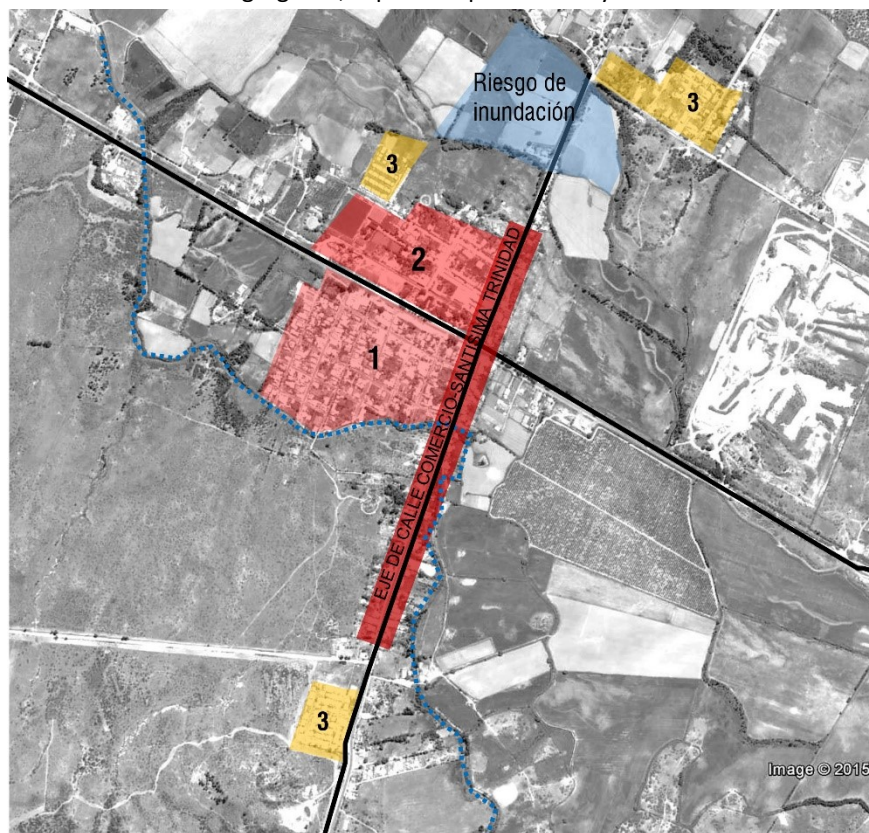
El corredor y el zócalo son los elementos principales que dan continuidad a las viviendas, semejando ser un solo edificio en su fachada única. Se integran a él, la cubierta de teja y el muro de adobe con ventanas y puertas de madera, de forma rectangular ubicadas en forma simétrica a ambos lados del acceso principal y manteniendo una relación vano/lleño de aproximadamente un 1/3 de la superficie.

Las casas corredores de calle Comercio, lentamente estas siendo recicladas hacia actividades comerciales, orientándose algunas de ellas a dar servicio al turista y pese a los daños sufridos por el terremoto de febrero del 2010, se encuentra en buen estado de conservación con obras de recuperación en curso.

## Estructura urbana

Al igual que Peralillo, Población está dividido por la vía férrea y el camino a Pichilemu en dos sectores:

Un sector sur más desarrollado orientado hacia el poniente, donde su estructura vial corresponde a un sistema de damero irregular conformando manzanas alargadas en sentido norte sur y calles arborizadas de 15 m de ancho. Aquí se desarrolló el casco histórico con viviendas de fachadas planas y volúmenes simples, conservando la contundencia del adobe. Más tarde aparecen algunas construcciones aisladas o pareadas, dejando un pequeño antejardín con un perímetro permeable. La arborización de las aceras proporciona interioridad al sector, al crear un espacio intermedio entre las fachadas y la calle. Más al sur y manteniendo distancia con la estructura de damero, se emplazan nuevas áreas residenciales segregadas, separadas por el canal y cerro isla.



Zonas homogéneas de Población

El sector norte se orienta en dirección hacia el poniente, presentando calles de distintas dimensiones, que varían entre 12 y 25 m. Aquí se localizaba la antigua estación, y en la actualidad concentra el equipamiento de servicios: escuela, posta, iglesia, bomberos, ESSEL y el estadio. Para desplazarse hacia ella la población debe cruzar la Ruta 90, vía que concentra un flujo vehicular importante. Como medida de protección se han dispuesto a ambos lados de esta vía una franja verde y/o calles de servicio, Santa Ana en su lado norte y Pedro Montt al sur, sin embargo su cruce por el eje Comercio – Santísima Trinidad no está solucionado y se hace a nivel de la carretera. Este sector también presenta nuevas áreas residenciales segregadas las que se encuentran próximas a zonas históricamente inundables. Esta tendencia a la expansión norte presenta riesgo para la población e intensifica la vulnerabilidad de la población que accede a la vivienda a través de subsidios estatales.

El extremo sur-poniente y nor-poniente, en la actualidad, parecieran estar absorbiendo el déficit habitacional de la comuna observándose la aparición de loteos de construcción simultánea con viviendas subsidiadas. Estas zonas se encuentran aisladas del área central, carente de todo tipo de equipamiento en evidente segregación urbana, siendo una de las problemáticas de las nuevas áreas urbanas.

En el eje que va de norte a sur, desde Población a Pumanque, la calle Comercio y su prolongación hacia el norte en calle Santísima Trinidad, corresponde al sector más antiguo y que concentra la riqueza arquitectónica. A ambos lados de este eje se ubican las casas corredores, área de importante valor patrimonial.

### 1.10. Síntesis del Diagnóstico

El diagnóstico del territorio comunal y de las localidades en estudio arroja problemáticas que serán sintetizadas agrupándolas en 3 grandes ejes temáticos; el Medio Construido, Medio Socio-Natural y Movilidad.

#### 1.10.1. CONCLUSIONES DE PERALILLO

De acuerdo a lo presentado se señalan a continuación las conclusiones claves para las decisiones en la formulación del instrumento de planificación territorial, referidos al contexto urbano de Peralillo:

MEDIO CONSTRUIDO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Presencia de patrimonio cultural arquitectónico</b></li> </ul>	El patrimonio cultural arquitectónico de Peralillo lo constituye el espacio urbano que genera el casco antiguo, conformado por típico damero español las instalaciones de la antigua estación ferroviaria, la plaza, la Iglesia, el parque y su casona.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Crecimiento poblacional</b></li> </ul>	La población de Peralillo experimenta dinámicas de crecimiento que se reflejan en el crecimiento urbano.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Discontinuidad urbana de las nuevas áreas</b></li> </ul>	Se observa un crecimiento disperso que tiende a desdibujar los bordes de la localidad, generando segregación en los nuevos barrios
MEDIO SOCIO- NATURAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Presencia de elementos ambientales valiosos, sin resguardo normativo</b></li> </ul>	Presencia de canales de regadío al interior de la trama urbana que cualifica y da identidad a los espacios públicos urbanos. Presencia de embalse de regadío prestando servicios ambientales a la localidad.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Áreas inundables en la trama urbana</b></li> </ul>	La localidad está afecta a Riesgo de Inundación en el sector comprendido entre calle Colo y la ribera norte del estero Peralillo.
MOVILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tránsito de carga pesada al interior del poblado</b></li> </ul>	Existe tránsito de camiones con carga pesada a través de calle Errazuriz, poniendo en riesgo al peatón y ciclista.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tránsito en bicicleta inseguro</b></li> </ul>	A pesar del uso extendido de la bicicleta como medio de transporte, no existen espacios seguros y exclusivos para ello.

#### 1.10.2. CONCLUSIONES DE POBLACIÓN

De acuerdo a lo presentado se señalan a continuación las conclusiones claves para las decisiones en la formulación del instrumento de planificación territorial, referidos al contexto urbano de Población:

MEDIO CONSTRUIDO	• <b>Presencia de patrimonio cultural arquitectónico</b>	El patrimonio cultural arquitectónico de Población lo constituye el espacio urbano y las edificaciones en torno a la calle Comercio y Santísima Trinidad, con los corredores como elemento de identidad cultural.
	• <b>Crecimiento poblacional</b>	La población de Población experimenta dinámicas de crecimiento que se reflejan en el crecimiento urbano.
	• <b>Segregación urbana en áreas de riesgo</b>	Se observa un crecimiento que tiende a generar segregación de barrios más vulnerables, en áreas de riesgo de inundación.
MEDIO SOCIO- NATURAL	• <b>Falta de áreas verdes en áreas pericentrales</b>	Las áreas verdes se ubican exclusivamente en torno a la ruta, habiendo deficiencia de espacios de esparcimiento en los nuevos barrios
	• <b>Áreas inundables en la trama urbana</b>	Presencia de áreas con riesgo de inundación en zona norte, donde se presenta tendencia a ubicación de nuevos loteos de construcción simultánea.
	• <b>Desintegración de cerro isla</b>	El cerro – y el sendero la cruz- se presenta como una oportunidad de integrar a la localidad como espacio de esparcimiento, elementos ambientales de valor paisajístico.
MOVILIDAD	• <b>Tránsito de carga pesada al interior del poblado</b>	La ruta 90 divide la localidad y genera un corte a la trama urbana, con tránsito de vehículos a velocidades altas y paso de camiones de carga pesada.
	• <b>Tránsito en bicicleta inseguro</b>	A pesar del uso extendido de la bicicleta como medio de transporte, no existen espacios seguros y exclusivos para ello.

### 1.10.3. FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN<sup>12</sup>

Los Factores críticos de Decisión (FCD) son aquellos “temas claves integrados que se consideran factores de éxito en una decisión estratégica (Partidario, 2012), es decir inhiben o potencian las acciones que se adopten para alcanzar los objetivos de Desarrollo del Plan.

Los FCD, del proceso de formulación del Plan Regulador Comunal de Peralillo, son los siguientes:

#### Factores críticos del proceso de toma de decisiones del Plan

FACTOR CRITICO DE DECISION	FACTORES CRITICOS DE DECISION
<b>URBANO- SOCIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crecimiento de vivienda social dentro de los límites urbanos que establece el Plan</li> <li>• Resguardo de la Imagen Rural y edificaciones patrimoniales de la Localidad de Peralillo</li> <li>• Revitalización y ocupación de sitios eriazos al interior de la Localidad de Peralillo</li> </ul>
<b>ECONOMICO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crecimiento del empleo la actividad agrícola y vitivinícola en el área rural de la Comuna de Peralillo</li> <li>• Crecimiento en el sector de turismo</li> </ul>
<b>AMBIENTAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotación de nuevas áreas Verdes en las Localidades</li> <li>• Riesgos de inundación de los cauces y canales principales del área Urbana</li> </ul>

<sup>12</sup> De Informe Ambiental para EAE, elaborado por Nómade Consultores

## CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y METAS DEL PLAN

### 2.1 Objetivos Generales y Específicos

#### 2.1.1. OBJETIVO LOCALIDAD DE PERALILLO

Los objetivos propuestos para Plan Regulador Comunal, Localidad de Peralillo son los siguientes:

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Poner en valor y preservar para las generaciones futuras el patrimonio cultural arquitectónico del casco histórico y de los inmuebles destacados.</li></ul>
MEDIO CONSTRUIDO	<ul style="list-style-type: none"><li>• Generar áreas urbanas para acoger el crecimiento poblacional, incorporadas a la estructura morfológica de la localidad, fomentando su centralidad y unidad.</li><li>• Reconectar las zonas pericentrales que se sostienen discontinuidad y desintegración con el resto de la localidad, revirtiendo procesos de segregación.</li></ul>
MEDIO SOCIO-NATURAL	<ul style="list-style-type: none"><li>• Integrar como áreas verdes los bordes de canales de regadío, siguiendo la estructura vial existente y proyectada, velando porque esta última incorpore al espacio público la trama de regadío.</li><li>• Restringir el uso de las zonas con riesgo de inundación</li></ul>
MOVILIDAD	<ul style="list-style-type: none"><li>• Generar una alternativa a la ruta actual del tránsito de carga.</li><li>• Resguardar el tránsito en bicicleta en las rutas principales para los desplazamientos desde y hacia la localidad de Peralillo.</li></ul>

#### 2.1.2. OBJETIVO LOCALIDAD DE POBLACIÓN

Los objetivos propuestos para el Plan Regulador Comunal, Localidad de Población, son los siguientes:

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Poner en valor y preservar para las generaciones futuras el patrimonio cultural arquitectónico de calle comercio y Santa Trinidad.</li></ul>
MEDIO CONSTRUIDO	<ul style="list-style-type: none"><li>• Generar áreas urbanas para acoger el crecimiento poblacional, sin riesgo para su población e integradas a la localidad, fomentando la centralidad y unidad del área urbana.</li><li>• Revertir la tendencia de ocupación de zonas alejadas que generan segregación</li></ul>
MEDIO SOCIO-NATURAL	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aumentar los espacios de recreación y esparcimiento, con nuevas áreas verdes públicas.</li><li>• Restringir el uso de las zonas con riesgo de inundación</li><li>• Integrar elementos ambientales valiosos</li></ul>
MOVILIDAD	<ul style="list-style-type: none"><li>• Resguardar el tránsito en bicicleta en las rutas principales para los desplazamientos desde y hacia la localidad de Peralillo.</li></ul>



## 2.2 Objetivos Ambientales

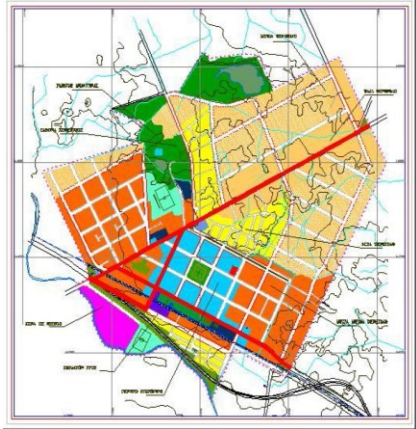

Los Objetivos Ambientales son los siguientes:

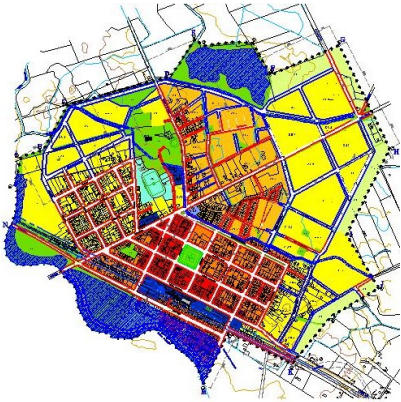
1. Resguardar los servicios ambientales de los cursos de agua (esteros acequias y canales) que atraviesan y rodean las localidades conformando corredores verdes integrados al sistema de espacio públicos de Peralillo.
2. Favorecer desplazamientos en medios de transporte no contaminantes, tales como bicicleta y peatonal, al interior de las localidades, por medio de una red de ciclovías y circuitos peatonales que conecten los principales equipamientos y servicios.
3. Aumentar las áreas verdes de la localidad de Población, incorporado el cerro isla como parque mirador.
4. Resguardar la calidad ambiental ( ruido, calidad del aire, paisaje), permitiendo solo actividades productivas de tipo molesta bajo condiciones que las mantengan aisladas de la localidad mediante cordones verdes, vialidad y restricciones de altura y ocupación de suelo y un distanciamiento adecuado con el curso de agua (estero Peralillo)

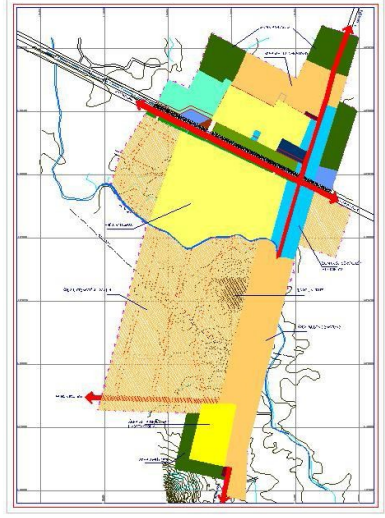
## 2.3 Alternativas, Imagen Objetivo y Efectos del Plan

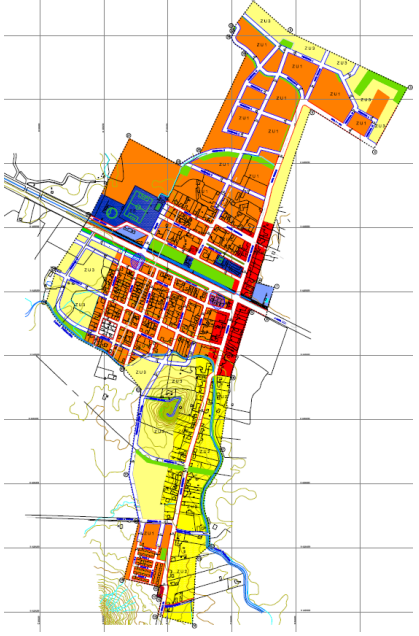
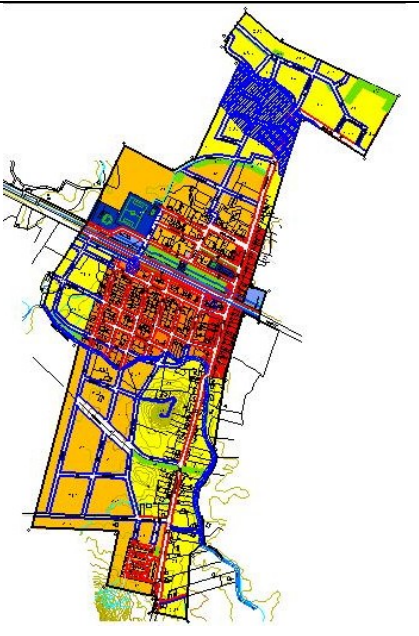
### 2.3.1. ALTERNATIVAS PROPUESTAS E IMAGEN OBJETIVO

A continuación se describen los principales lineamientos de las Alternativas de Estructuración Territorial, que son sometidas a Evaluación Ambiental.

LOCALIDAD DE PERALILLO		
ALTERNATIVA	LINEAMIENTOS	IMAGEN OBJETIVO
1 Corresponde a la propuesta del Plan, del año 2004	<p>Preservar y difundir el patrimonio histórico y cultural de la comuna e incentivar el desarrollo de la capital comunal como centro de servicios comunal.</p> <p>Reconoce la existencia de una zona habitacional mixta en</p> <p>Reconoce la existencia de poblaciones de orden gubernamental emplazadas al nor-oriente y sur-poniente de la anterior.</p> <p>Reconoce la existencia de vivienda de baja densidad localizados en el acceso oriente de la localidad, camino a los cardos.</p> <p>Reserva nuevos espacios para satisfacer las necesidades habitacionales de la población.</p>	
2 Corresponde a la propuesta de Plan del año 2015	<p>Como forma general se busca mantener las cualidades de las dos áreas urbanas generadas en estructura de damero, con su morfología tradicional, intensificando equilibradamente su ocupación. Por otra parte se busca generar una integración de las nuevas áreas urbanas edificadas (villas de sector nororiente) y contener su expansión alejadas del centro manteniendo un borde de mayor permeabilidad y menor intensidad de ocupación de suelo en los bordes de la localidad.</p> <p>Se propone como criterio general crear una red de infraestructura verde sustentada en los principales canales de regadío que cruzan la localidad. Está concebida como</p>	

	<p>corredores verdes que soporten tanto los desplazamientos vehiculares, peatonales y de ciclistas, acompañado de los cursos de agua y de áreas verdes localizadas en las riberas de canales. En aquellos puntos en que las vías se separan de los canales de regadío se propone prolongar las áreas verdes en el perfil de la vía para dar continuidad a la arborización</p>	
<p>3 Alternativa consensuada de acuerdo a la Evaluación Ambiental de Alternativas (1 y 2), el taller con los SSPP Regionales y reunión con el Consejo Municipal</p>	<p>En función de este objetivo se plantea:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proteger el damero fundacional con la ZCH y ZU1, estando esta última en los sectores que ya están modificados</li> <li>- Ordenamiento de la jerarquía vial del sector norte de Peralillo, mejorando los conflictos de acceso de las viviendas sociales en ese sector.</li> <li>- Reconoce el crecimiento urbano en el sector norte de Población, así como su área de inundación entre el sector consolidado y el nuevo desarrollo.</li> <li>- Se espera consolidar áreas urbanas de carácter comercial y de servicios, distinguiendo dos escalas según la tipología vial a la que se asocia</li> </ul>	

LOCALIDAD DE POBLACIÓN		
ALTERNATIVA	LINEAMIENTOS	IMAGEN OBJETIVO
<p>1  Corresponde a la propuesta del Plan, del año 2004</p>	<p>En el Área Consolidada se identifican distintas zonas, reconociendo los usos del suelo actuales y las principales características de sus construcciones.</p> <p>Zona Habitacional de Baja densidad que acoge las actividades de vivienda y de todo tipo de equipamiento, excepto industria y similares de carácter molesto y peligroso</p> <p>Zona de Restricción Trazado Ferroviario. Con el objeto de posibilitar la extensión del proyecto turístico del Tren del Vino y de acuerdo a la normativa vigente se protege el trazado de la línea férrea y zona de Protección Cauces Naturales para proteger las riberas del canal Población</p>	

<p>2</p> <p>Corresponde a la propuesta ajustada de Plan elaborada el año 2015</p>	<p>Esta alternativa disminuye el límite urbano en el sector sur y aumenta en el sector norte, sector donde ya existen proyecto de viviendas sociales de manera de dejarlos en el área urbana y no se siga ocupando suelo agrícola.</p> <p>Genera crecimiento al sector norte, reconociendo la vialidad existente. No se genera nuevo cruce con ruta 90.</p> <p>Reconoce las áreas de inundación de los cauces y canales existentes, y además le otorga un uso de suelo de AV área verde.</p>	
<p>3</p> <p>Alternativa consensuada de acuerdo a la Evaluación Ambiental de Alternativas (1 y 2), el taller con los SSPP Regionales y reunión con el Consejo Municipal</p>	<p>Se recoge de la Alternativa 2, para la Localidad de Población dividir en dos sectores el poblado y la propuesta de crecimiento mayor hacia el norte reconociendo los proyectos de vivienda social ya construidos.</p> <p>De la Alternativa 1 como de la Alternativa 2, se releva la necesidad de establecer una zona de baja densidad (ZU3)</p> <p>Se mantiene la propuesta de la Alternativa 2 respecto al sistema de áreas verdes incorporando las áreas de protección de los cauces. Igualmente, en Población se recoge de la Alternativa 2 ocupar la franja del Ferrocarril para Área Verde.</p> <p>Se reconoce ZCH e ICH. Se incorpora esta tipología de resguardo patrimonial, de manera de poner el valor el estado de conservación de los inmuebles.</p>	

### 2.3.2. EFECTOS DEL PLAN

#### Oportunidades Peralillo

- La alternativa seleccionada, genera un circuito de áreas verdes en los cauces y canales en el área urbana, mejorando la calidad paisajística de la localidad y asegurando el normal funcionamiento de los cursos de agua
- Mejora la conexión vial norte, permitiendo el desarrollo urbano en el sector norte de la localidad, sector que presenta menos posibilidades de riesgos de inundación, en comparación con crecer sobre el límite urbano sur



- Puesta en valor de área patrimonial e inmuebles de conservación histórica, presentando potencial de desarrollo turismo de ruta del vino.

#### Oportunidades Población

- La alternativa seleccionada, genera áreas verdes en el borde de la ruta 90, de manera de mitigar los efectos del flujo de vehículos y además se mantiene la imagen urbana de borde de carretera de Población
- Amplia el limite urbano a terrenos en proceso de urbanización, dando cabida al crecimiento urbano de la Localidad.

#### Riesgos Peralillo

- Riesgos en la implementación de los cruces propuesto de la ruta 90, por el costo de la infraestructura requerida
- La zona de uso mixto propuesto en el borde de la carretera puede traer consigo una recarga de la utilización de esta vía, sino se cuenta con los estacionamientos necesarios.

#### Riesgos Población

- No se soluciona completamente el conflicto del cruce con ruta 90.
- No se debe crecer al norte de los límites propuestos por esta alternativa dado que existe posibilidad de inundación por desborde del rio Tinguiririca.

## CAPÍTULO 3. FUNDAMENTOS Y DECISIONES DE PLANIFICACIÓN

### 3.1 Criterio de Sustentabilidad

El Criterio de Sustentabilidad para el Plan Regulador Comunal de Peralillo es el siguiente:

*“El Plan Regulador Comunal de Peralillo, localidades de Peralillo y Población, proyecta su crecimiento resguardando la integración y diversidad social, la conectividad, servicios y equipamiento de las nuevas áreas de expansión habitacional y el cuidado de la identidad rural resguardando su habitabilidad reflejada en la forma de sus construcciones en Población (casa corredor, alturas y sistema de ocupación de suelo) y cursos de agua como corredores verdes (esteros, canales y acequias) en Peralillo, generando una imagen y medio ambiente urbano que incorpora elementos del paisaje rural. El desarrollo económico se potencia fortaleciendo zonas comerciales asociadas a la vialidad”*

### 3.2 Prioridades del Plan

#### 3.2.1. LOCALIDAD DE PERALILLO

Como forma general se busca mantener las cualidades de las dos áreas urbanas generadas en estructura de damero, con su morfología tradicional, intensificando equilibradamente la intensidad de ocupación para estas áreas. Por otra parte se busca generar una integración de las nuevas áreas urbanas edificadas (villas de sector nororiente) y contener su expansión alejadas del centro manteniendo un borde de mayor permeabilidad y menor intensidad de ocupación de suelo en los bordes de la localidad.

En este sentido la idea trazadas son las siguientes:

- Preservar y difundir el patrimonio histórico y cultural de la comuna.
- Mantener en normas simples la volumetría general del damero central y la condición mixta de sus usos
- Mantener y generar áreas residenciales con condiciones mixtas en las áreas existentes (damero norponiente y las zonas de borde tras nuevas poblaciones en área nororiente)
- Acoger la zona de mayor intensidad de ocupación y nuevas poblaciones con proximidad al área central e integrada a la localidad.
- Establecer una zona de amortiguación con el área rural, comprende baja intensidad de ocupación
- Reconocer los actuales equipamientos y generar una nueva zona de equipamientos en borde de estero Peralillo, área con riesgo de inundación, de tal forma de controlar la presencia la población en estas áreas. Proyectar como área de servicios y comercio el área en torno a calle Errazuriz incentivar el desarrollo de la capital comunal como centro de servicios comunal. Rodoviario en borde estero

#### 3.2.2. LOCALIDAD DE POBLACIÓN

El proyecto tiene como objetivos principales los siguientes:

- Valorizar, preservar y difundir el patrimonio histórico y cultural de la comuna
- Reconocer la existencia de una zona mixta de media densidad al interior del casco antiguo de la localidad y proyectarla a nuevas áreas en torno a él
- Posibilitar el emplazamiento de las nuevas viviendas con construcción simultanea de mayor densidad próxima al área central e integrada a la localidad consolidada
- Revertir la localización de poblaciones alejadas de las áreas centrales, como zonas segregadas, en el área norte de la localidad, restringiendo la intensidad de ocupación en las áreas identificadas
- Reconocer los actuales equipamientos para potenciar una centralidad de servicios asociada a las principales vías
- Considera zonas de actividad productiva hasta molesta asociada a los ingresos al área urbana por ruta 90 sector oriente y poniente

### 3.3. Análisis Normativo

#### 3.3.1. CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN LOCALIDAD DE PUMANQUE

Como forma general se busca mantener las cualidades de las dos áreas urbanas generadas en estructura de damero, con su morfología tradicional, intensificando equilibradamente la intensidad de ocupación para estas áreas. Por otra parte se busca generar una integración de las nuevas áreas urbanas edificadas (villas de sector nororiente) y contener su expansión alejadas del centro manteniendo un borde de mayor permeabilidad y menor intensidad de ocupación de suelo en los bordes de la localidad.

#### ZCH

Considera la incorporación de una zona de conservación histórica. Además de la arquitectura, el patrimonio cultural arquitectónico de Peralillo lo constituye el espacio urbano que genera el casco antiguo, conformado por típico damero español. Asimismo forman parte de este patrimonio las instalaciones de la antigua estación ferroviaria, la plaza, la Iglesia, el parque y su casona.

Se establecen condiciones especiales para los edificios que se sometan a obras de conservación, restauración o rehabilitación y para el espacio urbano que ellos generan.

Corresponde al sector circunscrito por las calles Errázuriz, Echeñique, Manuel Rodríguez y Portales. En ella destacan las antiguas construcciones macizas de adobe. Considera mantener la edificación continua con todo tipo de actividades, excepto industria dándole a la localidad el carácter de centro de servicios comunales; en forma complementaria vivienda unifamiliar, conjunto de viviendas y hospedaje, aumentando la ocupación de suelo hasta un 60% para mantener la configuración central de los patios interiores. La altura máxima se mantiene bajo los 8 metros de altura correspondientes a dos pisos tradicionales más proyección de techumbre.

- **Inmuebles a proteger**

Se acogen al Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones como Inmueble de Conservación histórica, las Instalaciones de la ex Estación Ferroviaria

**ICH:** Instalaciones de la ex estación ferroviaria



- **Inmuebles protegidos por ley de monumentos nacionales:**

**M.H. decreto 15 (2009):** Casona Agustín Echeñique

**M. H. decreto exento 877 (2005):** Escuela básica de Peralillo

**ZU1**

Corresponde la zona del área central nor-oriente del damero fundacional, comprendido entre las calles hermanos Carrera y Manuel Rodríguez y Pérez Brito, O'Higgins, Portales y Cardenal Caro. Esta área se proyecta manteniendo las características morfológicas similares a la ZCH, manteniendo en normas simples la volumetría general del damero. Se mantiene la continuidad de fachada y una altura máxima de 8 mt. La ocupación de suelo máxima de 0,6% busca mantener las áreas centrales del anillo de edificación libres de ocupación.

**ZU2**

Corresponde al área ubicada al norte del damero. Entre calle Hermanos Carrera y camino La Troya y las calles proyectada 3 y 9 En esta zona se busca dar lugar a las áreas urbanas de carácter residencial de mayor densidad habitacional, con el fin de localizar en las áreas más próximas al centro urbano a los proyectos recientes de programas de subsidio en proceso de consolidación, y proyectos habitacionales de mayor intensidad de uso. Las condiciones de uso mantienen el carácter mixto que caracteriza la localidad y su altura máxima permitida también se fija en 8 mt.

**ZU3**

Corresponde a urbanizaciones consolidadas del sector norte-poniente, entre calle Caupolicán y proyectada 10, junto con los nuevos sectores propuestos al norte, oriente y poniente de las áreas ya consolidadas o en proceso de consolidación. En el proyecto es considerada el área principal para el crecimiento de la localidad y busca orientar este desarrollo en proximidad con el área central, evitando patrones de dispersión y equilibrando el marcado crecimiento en un solo eje, correspondiente a calle Caupolicán. Considera una densidad media de las zonas propuestas, con destino habitacional, equipamiento variado excepto grandes equipamientos, actividades productivas inofensivas y viviendas continuas, aisladas o pareadas bajo los 8 mt de altura.

**ZU4**

Se proyecta como zona de amortiguación con el área rural al mantener mayor permeabilidad. Considera vivienda aislada y con un coef. De 40% de ocupación de suelo.

**ZE**

Busca reconocer los actuales equipamientos y proyectar como zona de equipamientos de servicios y comercio el área sur de calle Errázuriz, incentivando el desarrollo de la localidad como centro de servicios de escala comunal. Se propone además la localización de equipamiento como posible localización de un terminal de transporte interurbano en zona norte del estero de Peralillo.

**ZD**

Considera la definición de un área de equipamiento deportivo en la zona media del borde norte del estero Peralillo, junto a las áreas verdes del borde nor-poniente del mismo estero. Corresponde al área con riesgo de inundación y este uso de suelo generaría mayor posibilidad de control en la presencia de población en estas áreas.

**ZAP**

No considera zonas de actividad productiva, manteniendo fuera de los límites urbanos los usos de carácter industrial.

**ZI**

Corresponde a la zona de resguardo de infraestructura sanitaria de agua potable. Se prohíbe su uso residencial, incluida la vivienda.

**AREAS DE RESTRICCIÓN**

La situación geográfica de la localidad ha conducido a que a su interior se generen Áreas de Restricción en torno a los terrenos afectos a inundación y de protección en torno infraestructura como línea férrea y canales de riego.

Se indican las zonas de riesgo de inundación del Estero Peralillo y zonas de resguardo de los canales de regadío así como la zona que resguarda el trazado de la línea férrea.

### **3.3.2. CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN LOCALIDAD DE POBLACIÓN**

El proyecto tiene como criterios generales y de decisión lo siguiente:

- Revertir las tendencias de ocupación hacia áreas de riesgo y de mayor distancia al área central, generando dispersión urbana.
- Resguardar y potenciar el área longitudinal de calle comercio como zona de valor patrimonial.
- Consolidar un centro de servicios junto a la ruta 90 asociado a las áreas verdes proyectadas y existentes que integre los beneficios de la ruta, pero manteniendo distancia de los flujos de carga.
- Referido a sus atributos ambientales, canal y cerro isla, se busca su integración al área urbana como áreas parque o bordes de áreas verdes.

#### **ZCH**

Considera la incorporación de una zona de conservación histórica y corresponde a la calle Comercio, vía principal hacia Pumanque, constituida por una continuidad notable de corredores conformados por antiguas viviendas localizadas a ambos lados de calle. Más que la arquitectura, el patrimonio cultural arquitectónico de Población lo constituyen estos corredores exteriores de las casas y el espacio urbano que ellos generan.

La zona acoge todo tipo de actividades, especialmente las orientadas al sector turismo, en forma complementaria vivienda unifamiliar y hospedaje. Se acogen al Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones la Ermita de Nuestra Señora del Rosario de Fátima.

#### **ZU1**

Corresponde al área interior del casco antiguo de la localidad y se proyecta manteniendo en normas simples la volumetría general del damero. Se mantiene la continuidad de fachada y una altura máxima de 8 mt. La ocupación de suelo máxima de 0,6% busca mantener las áreas centrales del anillo de edificación libres de ocupación y se considera una zona de densidad media.

#### **ZU2**

En esta zona se busca dar lugar a las áreas urbanas de carácter residencial de mayor densidad habitacional, con el fin de localizar en las áreas más próximas al centro urbano a los proyectos recientes de programas de subsidio en proceso de consolidación, y proyectos habitacionales de mayor intensidad de uso. Las condiciones de uso mantienen el carácter mixto que caracteriza la localidad y su altura máxima permitida también se fija en 8 mt.

#### **ZU3**

Considera una densidad media de las zonas propuestas, con destino habitacional, equipamiento variado excepto grandes equipamientos, actividades productivas inofensivas y viviendas continuas, aisladas o pareadas bajo los 8 mt de altura.

#### **ZU4**

Se considera localizada en el área norte de la localidad con el fin de revertir la localización de poblaciones alejadas de las áreas centrales y en zonas inundables. Se restringe la intensidad de ocupación en las áreas identificadas con una densidad de 80 Hab/ha.

#### **ZE**

Busca reconocer los actuales equipamientos y proyectar como zona de equipamientos de servicios y comercio el área norte de la ruta 90, incentivando el desarrollo de la localidad como centro de servicios.

#### **ZD**

Considera reconocer las áreas de equipamiento deportivo.

#### **ZAP**

No considera zonas de actividad productiva, manteniendo fuera de los límites urbanos los usos de carácter industrial.

## ZI

Corresponde a la zona de resguardo de infraestructura sanitaria de agua potable. Se prohíbe su uso residencial, incluida la vivienda.

### AREAS DE RESTRICCIÓN

La situación geográfica de la localidad ha conducido a que a su interior se generen Áreas de Restricción en torno a los terrenos afectos a inundación y de protección en torno infraestructura como línea férrea y el canal Población. Estas zonas se encuentran indicadas en planos

## 3.4 Sistema de Áreas Verdes

### 3.1.1. ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES PERALILLO

Se propone como criterio general crear una red de infraestructura verde sustentada en los principales canales de regadío que cruzan la localidad. Tiene como objetivo integrar los servicios ambientales de los canales de regadío a la localidad y dar continuidad a las áreas verdes en los espacios de desplazamiento.

Está concebida como corredores verdes que soporten tanto los desplazamientos vehiculares, peatonales y de ciclistas, acompañado de los cursos de agua y de áreas verdes localizadas en las riberas de canales. En aquellos puntos en que las vías se separan de los canales de regadío se propone prolongar las áreas verdes en el perfil vial para dar continuidad a la arborización.

Se propone mantener en calles Pérez Brito y Hermanos Carrera el perfil que incorpora los canales de regadío e incluir esta condición a la prolongación de calle esmeralda hasta proyectada 3, Caupolicán desde intersección con Proyectada 9 al norte, proyectada 11, proyectada 12, prolongación sur de calle Chacabuco hasta estero Peralillo e incorporar en perfil de calle una platabanda de áreas verdes que dé continuidad al área verde de vías con canales de regadío en tramos parciales, a saber: Proyectada 9, Proyectada 3, proyección de calle O'Higgins hasta prolongación Esmeralda.



Se considera incorporar como área verde el sector del embalse de agua en zona norte de la localidad con el objetivo de preservar este uso y cuidar la zona por su valor ambiental. Si bien esta corresponde a un área verde privada, los cuerpos de agua sean artificiales o naturales generan una importante presencia de biodiversidad y de beneficios ambientales que se consideran valores paisajísticos y ambientales a resguardar por el PRC.

### 3.1.2. ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES POBLACIÓN

Se propone la incorporación de elementos ambientales relevantes como áreas verdes. Estos constituyen áreas verdes longitudinales, más zonas puntuales nuevas y las plazas existentes.

En torno al sendero a la Cruz, en el cerro isla del área sur de la localidad, se proyecta un área verde con carácter de parque urbano. Se proyecta como área verde longitudinal en los bordes del canal Población que limita la localidad por el oriente en tramo sur, y posteriormente se integra a la trama urbana paralelo a calle Caupolicán. Como gran área verde central se incorpora los bordes de ruta 90 como parque longitudinal ubicado entre esta ruta y calle Santa Ana. En vías proyectadas 2 y 6 se resguarda las zonas verdes existentes asociada a canal de regadío existente, en área norte de la localidad.

## 3.5 Vialidad Estructurante

### 3.5.1. ESTRUCTURA VIAL PERALILLO

Como criterio general se propone una estructura perimetral circundante al área central que conecta las distintas áreas urbanas en desarrollo. Junto con ello se proyecta la continuidad de vías que desde el interior del damero a las zonas de expansión norte-oriente, nor-poniente y sur-oriente.

Se busca reconstituir una trama continua e integrada al área central para las nuevas áreas urbanas en consolidación y las proyectadas y generar alternativas de conectividad para los desplazamientos al área central.

- 1- **Ejes urbanos principales:** se reconocen los principales ejes que estructuran la localidad y se proyectan como vías colectoras.
- 2- **Ejes secundarios:** Corresponde a la estructura de vías locales interiores al primer y segundo anillo perimetral, y se definen como prolongaciones del damero poniente y de las áreas residenciales al norte de Hermanos Carrera.
- 3- **Vía estructural tipo anillo perimetral:** Considera la prolongación de calle Chacabuco y Esmeralda hasta vía proyectada 3. Esta vía se acompaña en su tramo norte y poniente del área verde en torno al embalse y el área verde junto a canal de regadío, conformando una vía parque.



### 3.5.2. ESTRUCTURA VIAL POBLACION

Se propone una estructura vial interior longitudinal que acompaña las nuevas áreas urbanas y las conecta con el área central.

La vialidad estructurante se ordena en torno a las vías existentes Arturo Prat, Almirante Latorre y Av. Las Torres, San Martín, Comercio y Santísima Trinidad, y se proyecta paralela a esta última en la prolongación de calle Balmaceda, Pedro de Valdivia y Caupolicán.

La vialidad secundaria la conforman las prolongaciones de las vías existentes para la conformación de una estructura de red interna.

