



LA UNIÓN
Ilustre Municipalidad

Modificación Plan Regulador Comunal

Etapa I

Diagnóstico Comunal y Urbano



ACTUALIZACIÓN

Plan Regulador

LA UNIÓN

2022



MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL

Etapa I: Diagnóstico Comunal y Urbano

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA UNIÓN
SECPLAN

Marzo 2016

INDICE DEL CONTENIDO

1.	Análisis de la comuna en su contexto regional y provincial.....	1
1.1.	Antecedentes demográficos	2
1.2.	Sistema económico y productivo	3
1.3.	La comuna de La Unión y su sistema de centros poblados	6
1.4.	La Unión en el contexto regional	14
2.	Análisis morfológico de asentamientos La Unión y Puerto Nuevo	20
2.1.	El origen de La Unión	20
2.2.	Contexto normativo de la comuna	22
2.3.	Morfología urbana de La Unión	23
2.3.1	Geomorfología	23
2.3.2	Estructura urbana	25
2.3.3	Urbanización	27
2.3.4	Subdivisión predial	30
2.3.5	Edificación.....	32
2.3.6	Barrios.....	35
2.3.7	Áreas Verdes y Espacio Público.....	43
2.4.	Morfología urbana de Puerto Nuevo.....	52
2.4.1	Geomorfología	52
2.4.2	Estructura urbana	52
2.4.3	Urbanización	53
3.	Análisis de la estructura urbana	57
3.1.	Funciones y estructura urbana de la ciudad.....	57
3.2.	Funciones y roles de los asentamientos.....	59
4.	Zonas de protección de recursos naturales	66
4.1.	Contexto geográfico de La Unión	66
4.2.	Áreas naturales protegidas.....	68
5.	Antecedentes demográficos.....	69
5.1.	Evolución de la población	70
5.2.	Caracterización socioeconómica	73
5.3.	Escenario demográfico	77
6.	Estimación de la demanda y oferta por suelo urbano	82
6.1.	Superficie construida y usos de suelo	82
6.2.	Oferta urbana.....	86
6.3.	Estimación de consumo de suelo	89
7.	Análisis de las principales iniciativas de inversión	95
7.1.	Imagen Objetivo Estrategia Regional de Desarrollo (ERD).....	95
7.2.	Imagen Objetivo Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO).....	97
7.3.	Inversiones Públicas.....	97
7.3.1	Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR).....	97
7.3.2	Fondos Públicos Sectoriales.....	107
7.4.	Inversiones Privadas	109
7.4.1	Proyectos presentados al Sistema Nacional de Evaluación Ambiental (SEA)	109
7.4.2	Proyectos presentados a la Dirección de Obras Públicas Municipales	110

8.	Conclusiones y Recomendaciones	115
9.	Anexos	120
9.1.	Ramas de actividad	120
9.2.	Superficie construida comunas de la región	120
9.3.	Procedimiento para la obtención de la información predial y superficie edificada ...	122
9.4.	Procedimiento para la obtención del cupo o cabida	122
9.5.	Procedimiento para obtención de población a nivel manzana del Pre-censo 2011	123

INDICE DE CUADROS

Cuadro N° 1-1:	Datos demográficos por Región, Censo 2002	2
Cuadro N° 1-2:	Datos demográficos 2013 por división administrativa	3
Cuadro N° 1-3:	Población comunal 2013 en la Provincia de Ranco	3
Cuadro N° 1-4:	Número de empresas por rama de actividad	5
Cuadro N° 1-5:	Proyectos APR, La Unión.....	11
Cuadro N° 1-6:	Proyectos SiSS, La Unión	12
Cuadro N° 1-7:	Viviendas según condición de ocupación, Puerto Nuevo	13
Cuadro N° 2-1:	Superficies existentes y potenciales de áreas verdes, Ciudad de La Unión	44
Cuadro N° 2-2:	Superficies de áreas verdes según barrios, Ciudad de La Unión	51
Cuadro N° 3-1:	Equipamiento Turístico Cuenca del Lago Ranco	63
Cuadro N° 5-1:	Indicador de haciamiento a nivel regional y comunal.....	74
Cuadro N° 5-2:	Grupos Socioeconómicos, La Unión	75
Cuadro N° 6-1:	Categorías de Destino según SII	82
Cuadro N° 6-2:	Superficie Construida según Destino SII Agrupados (m ²), año 2013, La Unión	83
Cuadro N° 6-3:	Superficie total construida según usos (m ²) y entidad geográfica, año 2013.....	84
Cuadro N° 6-4:	Variación de superficie construida según usos (m ²) periodo 2003 - 2013	86
Cuadro N° 6-5:	Oferta urbana, ciudad de La Unión	87
Cuadro N° 6-6:	Crecimiento histórico y tendencia futura, La Unión.....	90
Cuadro N° 6-7:	Cupo neto por uso, ciudad de La Unión.....	94
Cuadro N° 7-1:	Líneas de acción y proyectos estratégicos ERD 2009 - 2019, Comuna de La Unión.....	96
Cuadro N° 7-2:	Detalle de proyectos postulados a FNDR según etapa de postulación y fondos aprobados, Comuna de La Unión, 2003 – 2016	98
Cuadro N° 7-3:	Proyectos presentados al Sistema de Evaluación Ambiental, Comuna de La Unión, 2003 – 2016	109
Cuadro N° 7-4:	Permisos de Edificación Comunal, La Unión, 2013 – 2015	111
Cuadro N° 9-1:	Anexo Ramas de actividad.....	120
Cuadro N° 9-2:	Superficie construida (m ²), Región de Los Ríos.....	121
Cuadro N° 9-3:	Cantidad de población en localidades rurales según Precenso 2011.....	124

INDICE DE FIGURAS

Figura N° 1-1: Contexto regional y provincial de la comuna de La Unión	1
Figura N° 1-2: Ocupación por rama de actividad	4
Figura N° 1-3: Localidades y entidades rurales, La Unión	7
Figura N° 1-4: Configuración espacial, comuna de La Unión	8
Figura N° 1-5: Superficie construida por uso, La Unión y Puerto Nuevo	9
Figura N° 1-6: Agua Potable Rural (APR), comuna de La Unión	11
Figura N° 1-7: Cobertura Servicios Sanitarios, comuna de La Unión	12
Figura N° 1-8: Estándares de Comercio, Industria, Servicios y Salud. Región de Los Ríos	14
Figura N° 1-9: Superficie construida por uso, 1902-2013. Región de Los Ríos.....	17
Figura N° 2-1: Plano de Crecimiento Histórico, Ciudad de La Unión.....	21
Figura N° 2-2: Plano de geomorfología, Ciudad de La Unión	24
Figura N° 2-3: Plano de Estructura Urbana, Ciudad de La Unión	26
Figura N° 2-4: Plano de urbanización de La Unión	29
Figura N° 2-5: Plano de subdivisión predial, Ciudad de La Unión	31
Figura N° 2-6: Plano de edificación, Ciudad de La Unión	33
Figura N° 2-7: Tipologías edificatorias según volumen, Ciudad de La Unión	34
Figura N° 2-8: Barrios Ciudad de La Unión	40
Figura N° 2-9: Vivienda característica según barrios, Ciudad de La Unión (1-10).....	41
Figura N° 2-10: Vivienda característica según barrios, Ciudad de La Unión (11-21).....	42
Figura N° 2-11: Áreas Verdes y Espacio Público Ciudad de La Unión	45
Figura N° 2-12: Catastro Áreas Verdes y Espacio Público (1-18), Ciudad de La Unión.....	46
Figura N° 2-13: Catastro Áreas Verdes y Espacio Público (19-36), Ciudad de La Unión.....	47
Figura N° 2-14: Catastro Áreas Verdes y Espacio Público (37-54), Ciudad de La Unión.....	48
Figura N° 2-15: Catastro Áreas Verdes y Espacio Público (55-72), Ciudad de La Unión.....	49
Figura N° 2-16: Catastro Áreas Verdes y Espacio Público (73-79), Ciudad de La Unión.....	50
Figura N° 2-17: Estructura urbana, Localidad de Puerto Nuevo	53
Figura N° 2-18: Urbanización localidad de Puerto Nuevo Sector 1: Áreas interiores	54
Figura N° 2-19: Urbanización localidad de Puerto Nuevo Sector 2: Borde Lacustre	55
Figura N° 2-20: Caracterización de la vivienda en Puerto Nuevo	56
Figura N° 3-1: Plano de uso principal por manzana, Ciudad de La Unión	58
Figura N° 4-1: Ocupación del suelo, La Unión	66
Figura N° 4-2: Unidades geomorfológicas, La Unión	67
Figura N° 4-3: Localización de áreas naturales protegidas, La Unión	68
Figura N° 4-4: Áreas protegidas, La Unión	69
Figura N° 5-1: Evolución demográfica 1982-2013, La Unión	70
Figura N° 5-2: Estructura demográfica 1990 y 2015, La Unión.....	71
Figura N° 5-3: Población urbana según Precenso 2011, ciudad de La Unión	72

Figura N° 5-4: Evolución de los ingresos a nivel regional y comunal.....	73
Figura N° 5-5: Nivel educacional, La Unión	74
Figura N° 5-6: Grupos Socioeconómicos en el área urbana de La Unión	76
Figura N° 5-7: Escenario macroeconómico.....	77
Figura N° 5-8: Estimaciones de población INE, La Unión	78
Figura N° 5-9: Estimaciones demográficas, La Unión.....	79
Figura N° 5-10: Distribución GSE 2013-2045, La Unión	80
Figura N° 6-1: Superficie total construida según entidad geográfica, año 2013	83
Figura N° 6-2: Superficie total construida según Usos y entidad geográfica, año 2013	84
Figura N° 6-3: Evolución histórica de la superficie construida por uso de suelo, comuna de La Unión	85
Figura N° 6-4: Evolución histórica de la superficie construida por uso de suelo, comuna de La Unión	88
Figura N° 6-5: Antigüedad de las construcciones, Ciudad de La Unión	89
Figura N° 6-6: Cupo según normativa, ciudad de La Unión	92
Figura N° 6-7: Cupo según normativa, ciudad de La Unión	93
Figura N° 7-1: Monto inversión y N° de proyectos públicos postulados a FNDR (*) según sector, Comuna de La Unión, 2003-2016	104
Figura N° 7-2: Localización Proyectos con aportes aprobados FNDR, Comuna de La Unión, 2003-2016	105
Figura N° 7-3: Localización Proyectos con aportes aprobados FNDR, Comuna de La Unión, 2003-2016	106
Figura N° 7-4: Montos de Inversión Proyectos con aportes aprobados FNDR, Ciudad de La Unión, 2003-2016	106
106	
Figura N° 7-5: Localización Proyectos Presentados al SEA, Comuna de La Unión, 2013-2016.....	110
Figura N° 7-6: Localización Permisos de Edificación, Ciudad de La Unión, 2013-2016.....	113

Diagnóstico Comunal y Urbano

El presente capítulo tiene por objetivo presentar los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo N° 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que se refiere a la elaboración de la primera parte de la Memoria Explicativa de la modificación del Plan Regulador Comunal de La Unión.

Dichos antecedentes están enfocados a un análisis de base, de contexto territorial y temporal para la formulación del nuevo PRC.

1. Análisis de la comuna en su contexto regional y provincial

Históricamente, la comuna de La Unión había pertenecido a la X Región de Los Lagos. En el año 2007 dicha región fue dividida en dos, dando origen a la XIV Región de Los Ríos, a la cual pertenece hoy en día la comuna. En este nuevo contexto, La Unión ha alcanzado otro nivel de importancia territorial ya que corresponde a la capital de la Provincia de Ranco, configuración espacial que se aprecia en la siguiente figura.

Figura N° 1-1: Contexto regional y provincial de la comuna de La Unión



Fuente: Elaboración propia

La Unión es la comuna más poblada de la provincia, y en ella se encuentran una serie de áreas pobladas, entre las cuales destaca la localidad de Puerto Nuevo, ubicada a orillas del Lago Ranco, en el sector oriente de la comuna.

1.1. Antecedentes demográficos

Como se mencionó anteriormente, en el año 2002 La Unión pertenecía a la Región de Los Lagos, la cual se encontraba entre las regiones más pobladas del país (ver siguiente cuadro), concentrando cerca del 7% de los habitantes del país. En la actualidad, la región de los Ríos posee cerca de 340 mil habitantes¹, cifra cercana a la que poseía la Región de Tarapacá al año 2002. En este sentido, la comuna de La Unión pasó de pertenecer de una de las regiones con mayor cantidad de habitantes del país, a conformar parte de una región que cuenta con menos de la mitad de la población que registraba antes de la división. No obstante, La Unión por ser cabecera provincial, hoy goza de otra posición en el contexto administrativo territorial.

Cuadro N° 1-1: Datos demográficos por Región, Censo 2002

División administrativa	Población	Porcentaje
Región de Tarapacá	428.594	2,8%
Región de Antofagasta	493.984	3,3%
Región de Atacama	254.336	1,7%
Región de Coquimbo	603.210	4,0%
Región de Valparaíso	1.539.852	10,2%
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins	780.627	5,2%
Región del Maule	908.097	6,0%
Región del Biobío	1.861.562	12,3%
Región de la Araucanía	869.535	5,8%
Región de Los Lagos	1.073.135	7,1%
Región de Aisén del General Carlos Ibáñez del Campo	91.492	0,6%
Región de Magallanes y de la Antártica Chilena	150.826	1,0%
Región Metropolitana de Santiago	6.061.185	40,1%
TOTAL PAIS	15.116.435	100,0%

Fuente: INE 2002

La Región de Los Ríos alcanza una población de 398.707 habitantes, de los cuales un 25% se encuentra en la Provincia de Ranco, donde La Unión es su capital. La comuna registra una población de 39.946 personas al año 2013², de ellos un 65% habita en la ciudad de La Unión, según información censal del año 2002.

¹ Población ajustada según estimaciones demográficas INE, 2014

² Población ajustada según estimaciones demográficas INE, 2014

Cuadro N° 1-2: Datos demográficos 2013³ por división administrativa

División administrativa	Población
Región de Los Ríos	398.707
Provincia de Ranco	98.252
Comuna de La Unión	39.946

Fuente: INE 2014

La provincia de Ranco está conformada por cuatro comunas: La Unión como capital provincial y con la mayor cantidad de habitantes; Futrono, Lago Ranco y Río Bueno, segunda en importancia poblacional de la provincia, tal como muestra el siguiente cuadro.

Cuadro N° 1-3: Población comunal 2013⁴ en la Provincia de Ranco

Comunas	Población
La Unión	39.946
Futrono	16.487
Lago Ranco	9.682
Río Bueno	32.137

Fuente: INE 2014

1.2. Sistema económico y productivo

En lo que respecta al sistema económico y productivo, en la región destacan 3 ramas de actividades principales: servicios, agricultura y comercio, áreas que también son relevantes a nivel comunal. Mientras que la Provincia de Ranco presenta un mayor porcentaje de participación en agricultura, siendo esta también la actividad que ocupa a la mayor cantidad de población en la entidad rural de Puerto Nuevo, tal como muestran las siguientes figuras⁵.

³ Estimaciones demográficas INE, 2007, ajustadas según proyecciones demográficas INE, 2014

⁴ Estimaciones demográficas INE, 2014

⁵ Dicha información fue extraída de la base censal del año 2002, por medio del código de actividad económica (CIU), llevado a ramas de actividad agrupadas en categorías para hacer comparable las especializaciones económicas y productivas de las diferentes áreas territoriales (ver Anexo de Rama de Actividad).

Figura N° 1-2: Ocupación por rama de actividad



Fuente: Elaboración propia en base a INE 2002

A nivel comunal, la relevancia de la actividad agrícola se condice con el número de empresas por rama de actividad; de acuerdo al Servicio de Impuestos Internos (ver siguiente cuadro), un 34% de las empresas se dedican a labores del área de la agricultura, ganadería, caza y silvicultura al año 2014. A nivel nacional, las empresas de este rubro sólo alcanzan el 11%, con lo cual se puede establecer la fuerte especialización agrícola de la comuna.

Cuadro N° 1-4: Número de empresas por rama de actividad

Origen	Comuna de La Unión			Región			País		
	2007	2009	2014	2007	2009	2014	2007	2009	2014
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	659	659	787	3.700	3.525	4.863	94.045	90.268	111.767
Pesca	1	1	1	80	79	130	3.809	3.270	5.190
Explotaciones de Minas y Canteras	5	6	8	42	65	88	5.550	5.657	6.092
Industrias manufactureras no metálicas	73	74	125	850	919	1.345	46.150	48.942	57.940
Industrias manufactureras metálicas	43	40	62	450	489	651	27.572	30.139	38.241
Suministro de electricidad, gas y agua	11	12	12	121	133	132	2.887	3.025	3.856
Construcción	140	130	163	1.331	1.428	1.790	57.819	61.402	82.426
Comercio al por mayor y menor, repuestos, vehículos, automotores / enseres domésticos	612	610	594	5.999	6.054	6.470	336.810	337.229	351.322
Hoteles y restaurantes	79	86	104	1.096	1.143	1.387	37.190	40.063	49.293
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	255	255	285	2.001	2.043	2.052	96.225	96.966	104.949
Intermediación financiera	20	19	13	282	299	348	34.430	39.349	56.033
Actividades inmobiliarias, empresariales y alquiler	93	100	86	1.327	1.438	1.537	88.036	93.911	112.851
Adm. Pública y defensa, planes de seg. social afiliación obligatoria	2	3	2	17	22	18	560	554	504
Enseñanza	14	17	24	149	162	252	8.472	8.920	10.646
Servicios sociales y de salud	20	19	16	304	332	328	15.896	17.307	20.633
Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales	68	76	42	693	719	477	37.216	36.862	29.845
Consejo de administración de edificios	0	0	1	1	1	2	295	462	789
Organizaciones y órganos extraterritoriales	0	0	0	0	0	1	48	36	29
Sin información	0	1	18	18	23	74	1.318	1.537	2.640
Total	2.095	2.108	2.343	18.461	18.874	21.765	894.328	915.899	1.045.046

Fuente: SII 2011

Las actividades económicas y productivas en la comuna están configuradas bajo cierta distribución geográfica. En el sector urbano de la comuna se ubica la actividad relacionada con el comercio y los servicios; mientras que en el sector oriente de la comuna se desarrolla la ganadería, la agricultura (con producción de Berry) y la silvicultura, en cambio al poniente del área urbana la actividad económica predominante es la forestal. Cabe mencionar que el auge de las actividades primarias en la comuna se debe en parte a la industria ligada a la agricultura, tales como Cooperativa Lechera Colún y Molino Carozzi. De esta manera, se puede constatar una especialización agrícola de la comuna, la cual constituye la capital de la agroindustria de la Región de Los Ríos; junto con ello La Unión cuenta con un importante potencial turístico dado sus atributos naturales, su patrimonio arquitectónico y sus balnearios en el sector de Puerto Nuevo y San Pedro, a orillas del Lago Ranco⁶.

1.3. La comuna de La Unión y su sistema de centros poblados

La comuna de La Unión se extiende desde el Océano Pacífico hasta el Lago Ranco, limitando al norte con la provincia de Valdivia y al sur con el Río Bueno y la X Región de Los Lagos. Es accesible de norte a sur mediante las Rutas 5 y T-60 a Valdivia; y de oriente a poniente a través de las rutas T-80 hacia la costa a través de la Reserva Costera Valdiviana, T-74 a Puerto Nuevo: balneario lacustre de la comuna y T-85 a Lago Ranco, en la vecina comuna de Río Bueno. Su área urbana es constituida por la ciudad de La Unión, capital provincial emplazada en la confluencia de los ríos Llollelhue y Radimadi, afluentes del río Bueno. Está 40 km al norte de Osorno y 80 km al sureste de Valdivia, la capital regional. El acceso al área urbana de La Unión está a 8 km de la ruta 5, existiendo un acceso alternativo para el amplio volumen de flujo de camiones forestales de la zona.

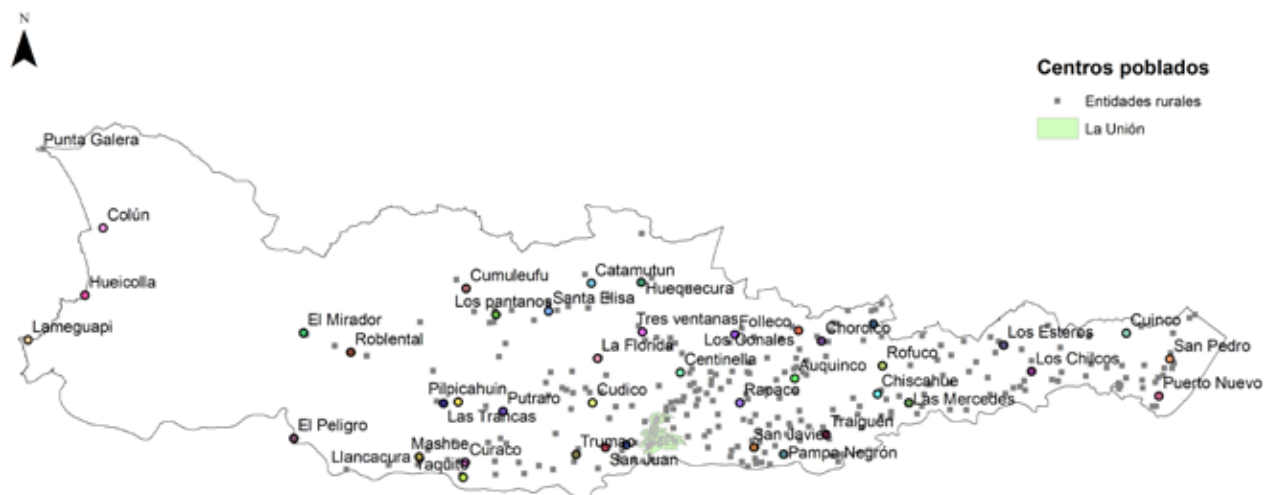
La ciudad de La Unión, fundada oficialmente en 1827, cuenta con cerca de 40 mil habitantes, de los cuales un 35% habita en zonas rurales. Cifra que denota los altos niveles de ruralidad de la comuna, si se compara con el 13% de población que reside en áreas rurales a nivel nacional.

El área céntrica de la ciudad corresponde a su vez al sector más antiguo y consolidado de la comuna. La superficie urbana alcanza cerca de 500 hectáreas⁷, mientras que en otras partes del territorio se hallan una serie de centros poblados, tal como muestra la siguiente figura.

⁶ Ilustre Municipalidad de La Unión, "Actualización Plan de Desarrollo Comunal 2011-2014".

⁷ Calculadas en Sistema de Información Geográfica ArcGIS, en base a Plan Regulador Comunal. Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2014.

Figura N° 1-3: Localidades y entidades rurales, La Unión



Fuente: Elaboración propia en base a Precenso 2011

Dentro del sistema de centros poblados, en primer lugar destaca La Unión como área urbana y ciudad consolidada de la comuna, a su vez sobresalen las áreas de Cudico y Traiguén, los cuales corresponden a entidades urbanas⁸ según datos censales del año 2002; en conjunto todo ellos alcanzan una población de 24.859.

En base a información del precenso del año 2011, en la comuna existen 56 localidades y cerca de 180 entidades rurales, los cuales poseen características demográficas y funciones territoriales muy diversas.

Como es de esperar, las áreas urbanas de la comuna se especializan mayormente en el sector de servicios, seguidos del comercio y la industria. Mientras que las entidades rurales se dedican casi exclusivamente a la agricultura, ganadería y silvicultura.

En relación a lo anterior, cabe destacar que el sector poniente de la comuna, su área costera, se encuentra prácticamente deshabitada, con escasos asentamientos menores distribuidos en torno a la principal vía de conexión. Su red de conectividad es escasa, como asimismo la de equipamiento y servicios, destacando en este sector los balnearios de La Barra y Hueicolla en la Reserva Costera Valdiviana, presentando leve desarrollo turístico. Al oriente es relevante la localidad de Puerto Nuevo, próxima a la desembocadura del Río Bueno, que constituye un balneario lacustre de alto potencial turístico para la comuna.

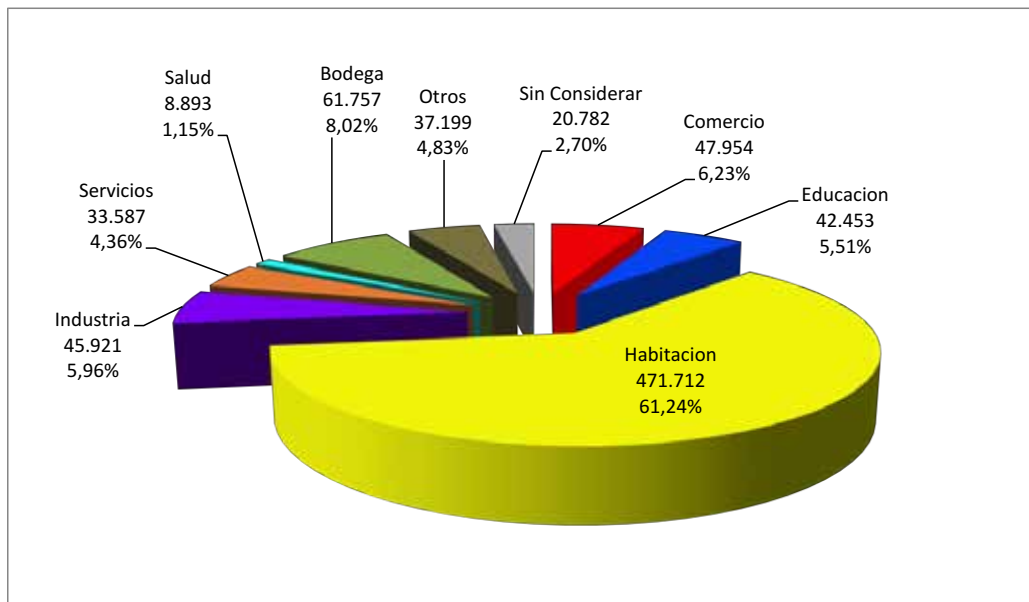
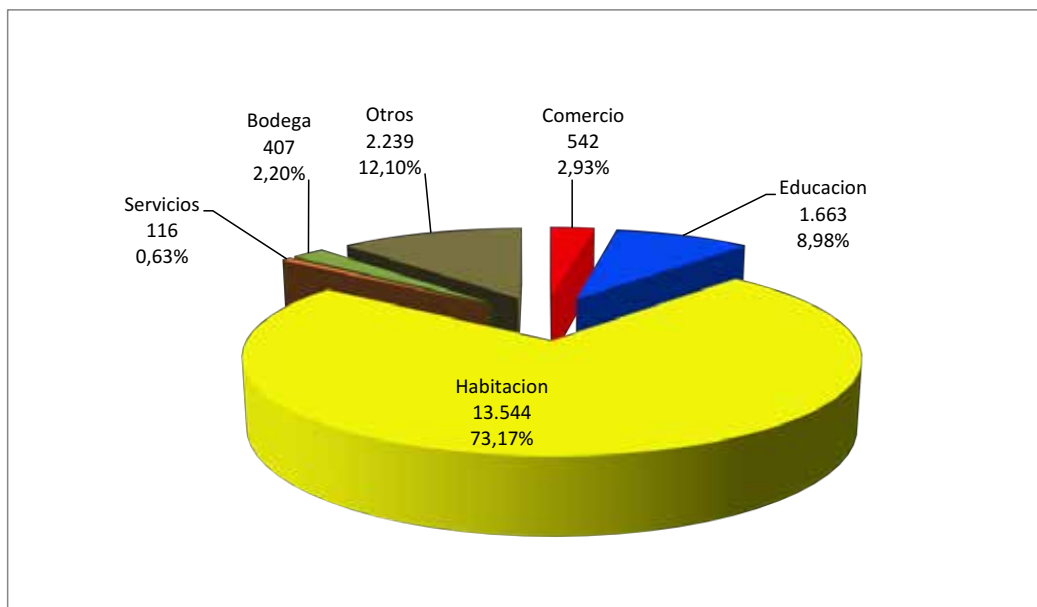
⁸ Corresponde al Conjunto de viviendas concentradas con más de 2.000 habitantes, o entre 1.001 y 2.000 habitantes, con el 50% o más de su población económicamente activa, dedicada a actividades secundarias y/o terciarias. Excepcionalmente, los centros poblados que cumplen funciones de turismo y recreación con más de 250 viviendas concentradas y que no alcanzan el requisito de población se consideran urbanos.

Figura N° 1-4: Configuración espacial, comuna de La Unión



Fuente: Elaboración propia

En este contexto, la relación que existe entre la ciudad de La Unión y la localidad de Puerto Nuevo está dada principalmente por la fuerte dependencia del sector rural con respecto al área urbana. Al comparar la información de superficie construida por uso del SII (ver siguiente figura) se puede constatar que la ciudad de La Unión tiene mucha mayor dotación de comercio, servicios y de salud que Puerto Nuevo, de hecho este último no cuenta con m² edificados de salud e industria, por lo cual se denota la jerarquía del área urbana por sobre la localidad rural, en materia de usos de suelo.

Figura N° 1-5: Superficie construida por uso, La Unión y Puerto Nuevo**La Unión, ciudad****Puerto Nuevo⁹**

Fuente: Elaboración propia en base a SII 2014

La localidad de Puerto Nuevo se ubica a aproximadamente 50 km de la ciudad de La Unión y se conecta a ella por la ruta T-75, cuenta con una población de 1.124 personas según estimaciones realizadas a partir

⁹ Para la obtención de información de superficie construida, se utilizaron los datos de los roles de manzana 540, 541, 542, 543, 544, 556, 557, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586 de la base de predios no agrícolas del SII del año 2014, la cual posee registros completos al año 2013.

del Precenso del año 2011; su principal función corresponde a la de balneario con alto potencial turístico, de hecho la playa suele utilizarse para la práctica de deportes náuticos. Actualmente el sector cuenta con un moderno hotel, cabañas y camping a orillas del Lago Ranco.

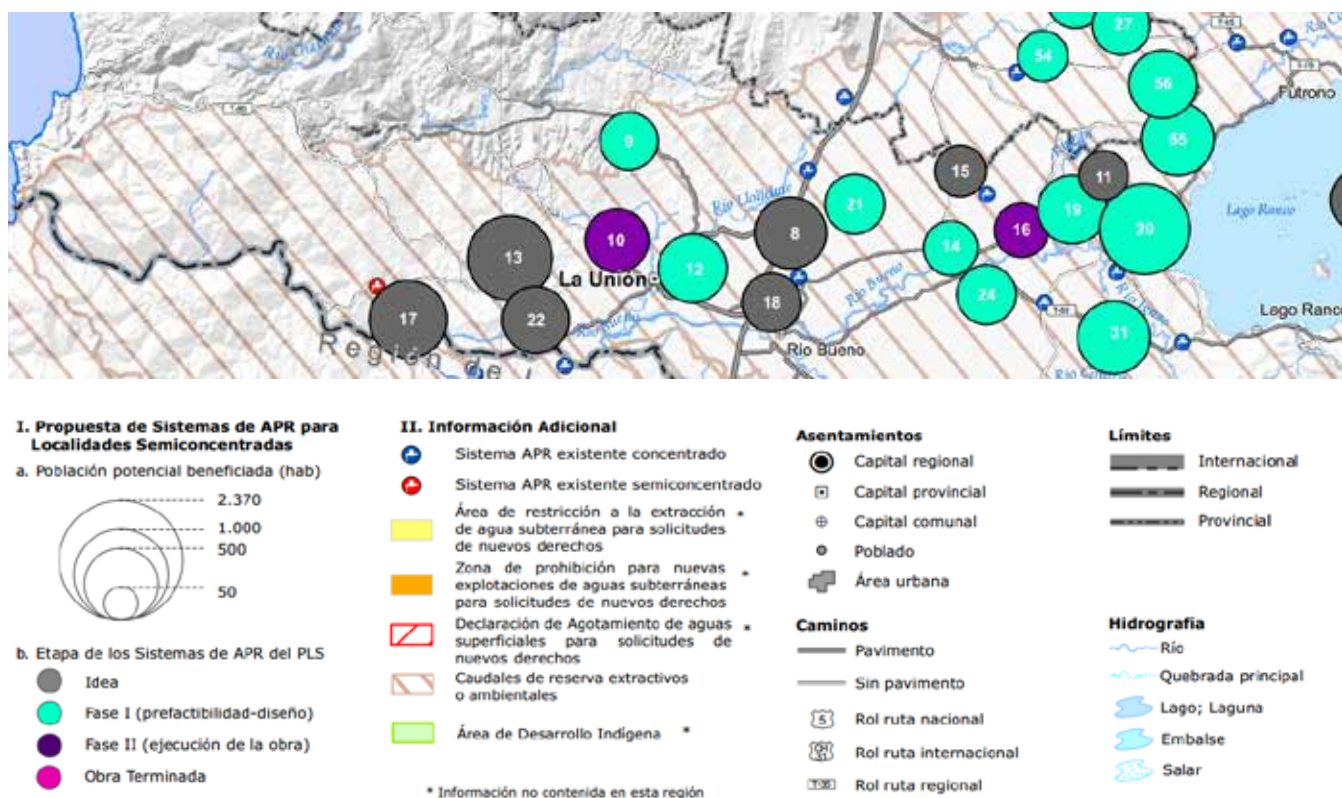
Puerto Nuevo constituye también un punto de conexión entre la comuna de La Unión y la de Lago Ranco, relación que se ha concretado con las obras que recientemente se realizaron para ambas comunas en el sector de Puerto Lapi, justo en el cruce del río Bueno a la altura de Puerto Nuevo. El puente unirá los territorios y no sólo constituirá un avance en la conectividad del sector sino que también se configura como un impulso al desarrollo regional. En este contexto, Puerto Nuevo, además de sus atractivos y funciones propias se sitúa como un importante nodo de conexión a nivel comunal, e incluso regional.

Junto con ello, se ha llevado a cabo en el sector el Programa de Agua Potable Rural del Ministerio de Obras Públicas, el cual consiste en la ampliación y el mejoramiento del servicio de agua potable rural de la localidad. Esto permitirá contar con mejores condiciones sanitarias, tanto para los habitantes como para los visitantes de Puerto Nuevo; se estima que aproximadamente 1.000 habitantes se verán beneficiados de las obras.

El Plan de Localidades Semiconcentradas (PLS) de la Dirección de Planeamiento del MOP también considera otras áreas en las cuales se otorga suministro de agua potable, éstas se pueden apreciar en la siguiente figura.

De manera particular, los proyectos de La Unión que se encuentran en fase I (diseño) o II (ejecución) se hallan principalmente hacia el oriente de la comuna, beneficiando a una población aproximada de 3.000 personas, el detalle de las medidas se encuentran en el Cuadro 1-5.

Figura N° 1-6: Agua Potable Rural (APR), comuna de La Unión



Fuente: Dirección de Planeamiento, MOP 2014

Cuadro N° 1-5: Proyectos APR, La Unión

Número	Localidad	Población estimada beneficiada	Etap
8	Auquinco	522	Idea
9	Chaquean	270	Fase I
10	Cudico	360	Fase II
11	Cuinco	167	Idea
12	El Campeón	450	Fase I
13	Huillinco	855	Idea
14	Las Pataguas de Pilmaiquén	225	Fase I
15	Los Esteros Niscon	189	Idea
16	Los Leones	225	Fase II
17	Mashue	662	Idea
18	Pampa Negrón	284	Idea
19	Pilmaiquén Traiguén	450	Fase I
20	Puerto Nuevo	1.026	Fase I
21	Rofuco Alto	302	Fase I
21	Trumao	414	Idea

Fuente: Dirección de Planeamiento, MOP 2014

Figura N° 1-7: Cobertura Servicios Sanitarios, comuna de La Unión



Fuente: Superintendencia de Servicios Sanitarios

Cuadro N° 1-6: Proyectos SiSS, La Unión

Código	Localidad	Proyecto	Población estimada beneficiada	Etapas
30121630-0	Puerto Nuevo	Construcción infraestructura sanitaria	1.140	Ejecución 2016
30136383-0	La Unión	Construcción infraestructura sanitaria Caupolicán Alto	1.085	Ejecución 2015

Fuente: Banco Integrado de Proyectos, 2016

En relación a la cobertura de servicios sanitarios, los servicios son prestados por la empresa ESSAL, que posee una cobertura del 67,3% de la totalidad del área urbana, abarcando casi la totalidad de las áreas consolidadas y un porcentaje importante de las áreas de extensión urbana, siendo relevante mencionar que se excluyen de dicha cobertura ciertos sectores de carácter vulnerable que forman parte del barrio Residencial Centro y Población Foitzick, aledaños al margen norte del río Llollehue y los sectores más lejanos del barrio Caupolicán, donde se ha decretado emergencia sanitaria en repetidas ocasiones producto de la saturación de pozos negros. Dicha falta de cobertura implicó que estos sectores no pudieran verse beneficiados del proyecto de construcción de infraestructura sanitaria que benefició a 209 familias del sector Caupolicán Alto durante el año 2015.

El carácter rural y potencial turístico que posee la localidad de Puerto Nuevo se relaciona con el incremento de las construcciones habitacionales en dicha área. A partir del año 2003, el uso Habitación ha tenido un porcentaje de variación anual¹⁰ de 4,7%, aumentando de 9.187 m² a 13.544 m² de superficie construida destinada a dicho uso. En este contexto, el censo del año 2002 registró 342 viviendas en Puerto Nuevo, de las cuales, 86 fueron catalogadas como “Desocupada”, cifra de la cual se puede deducir la ocupación de segundas residencias. Hacia el año 2013, un 25% de las viviendas del sector corresponden a segundas viviendas, según estimaciones de unidades habitacionales realizadas por el consultor a partir de la base de datos del SII y manteniendo la relación observada en muestra censal, tal como se aprecia en el siguiente cuadro.

Cuadro N° 1-7: Viviendas según condición de ocupación, Puerto Nuevo

Condición de Ocupación	2002(*)	2011(**)	2013(***)
Ocupada con personas presentes	254	273	279
Ocupada con personas ausentes	2	2	2
Desocupada	86	93	94
Total	342	368	375

(*) Viviendas Censo 2002 (**) Viviendas Precenso 2011 (***) Estimaciones en base a unidades habitacionales SII

Fuente: INE 2002, INE 2011, SII 2014

¹⁰ Hasta el año 2013

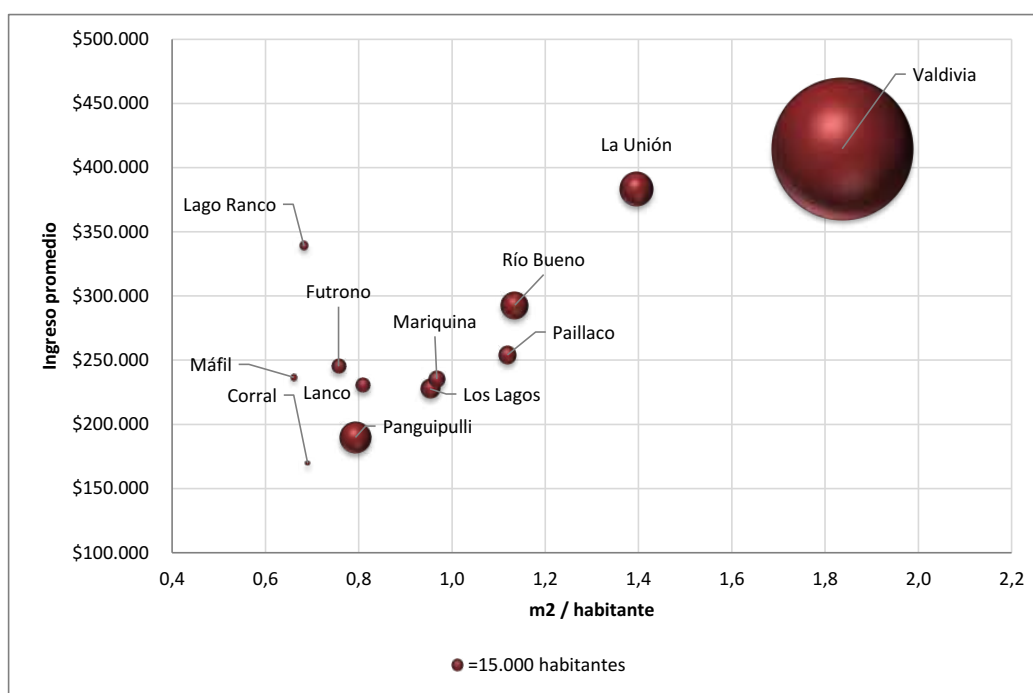
1.4. La Unión en el contexto regional

Ya se ha mencionado la posición y función que ocupa La Unión en relación a características demográficas y productivas de la región. En donde destaca su relevancia como cabecera de la provincia.

Para complementar el análisis se presenta información que agrupa las variables demográficas, de ingresos¹¹ y de superficie construida por destino, la cual permite llegar a estándares de dotación de usos, tal como muestra la siguiente figura.

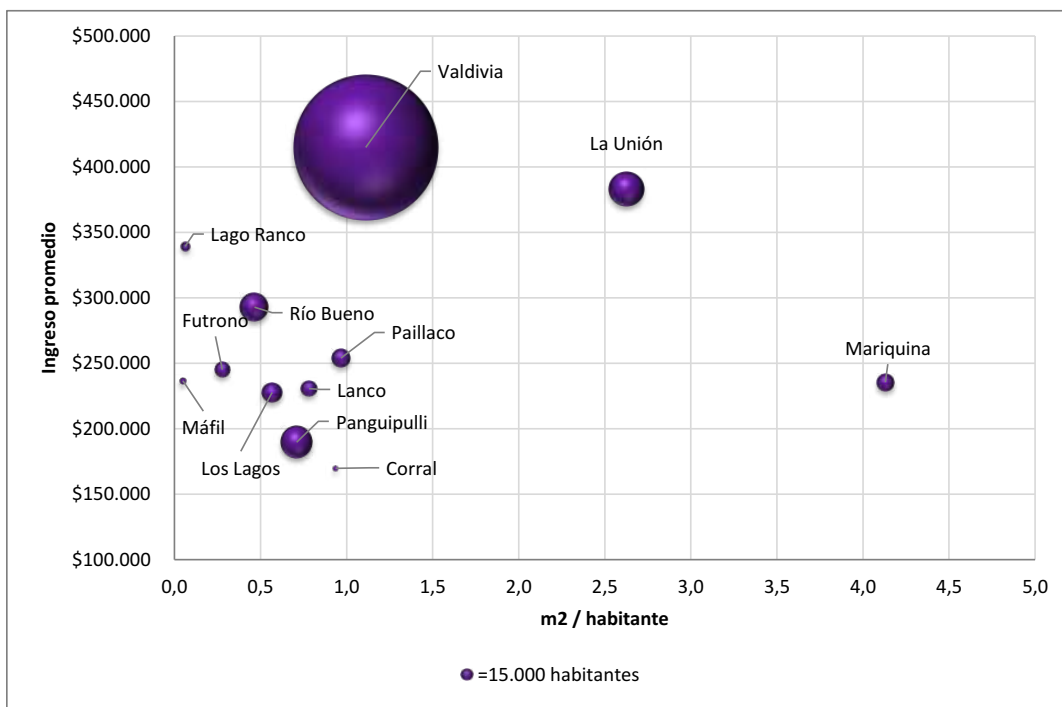
Figura N° 1-8: Estándares de Comercio, Industria, Servicios y Salud. Región de Los Ríos

Comercio (m2/habitante, ingreso y población)

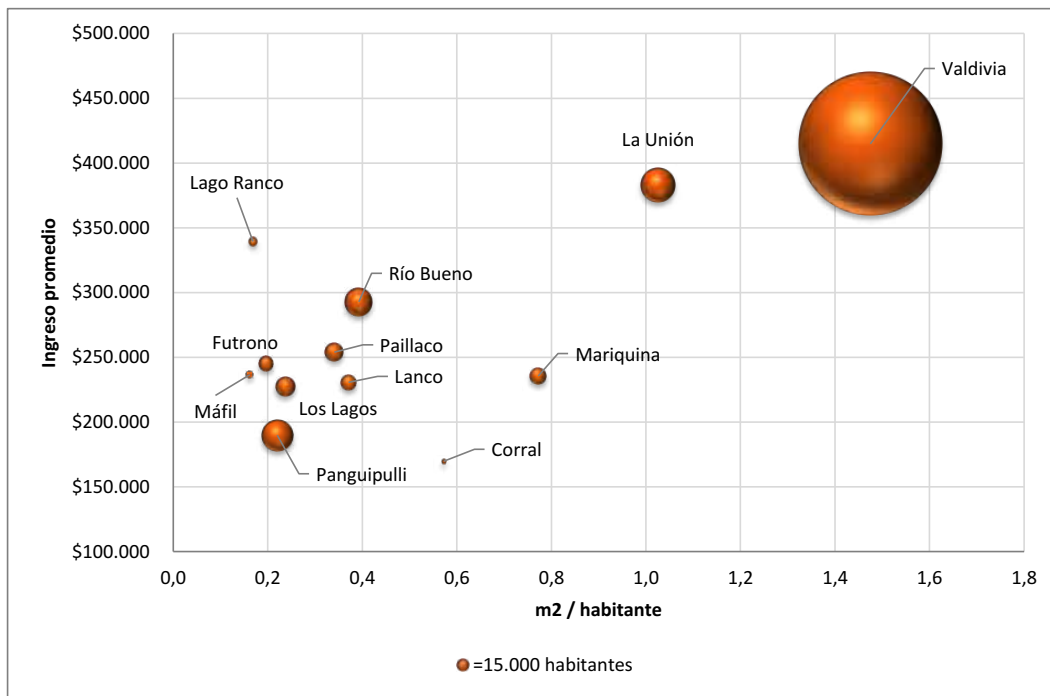


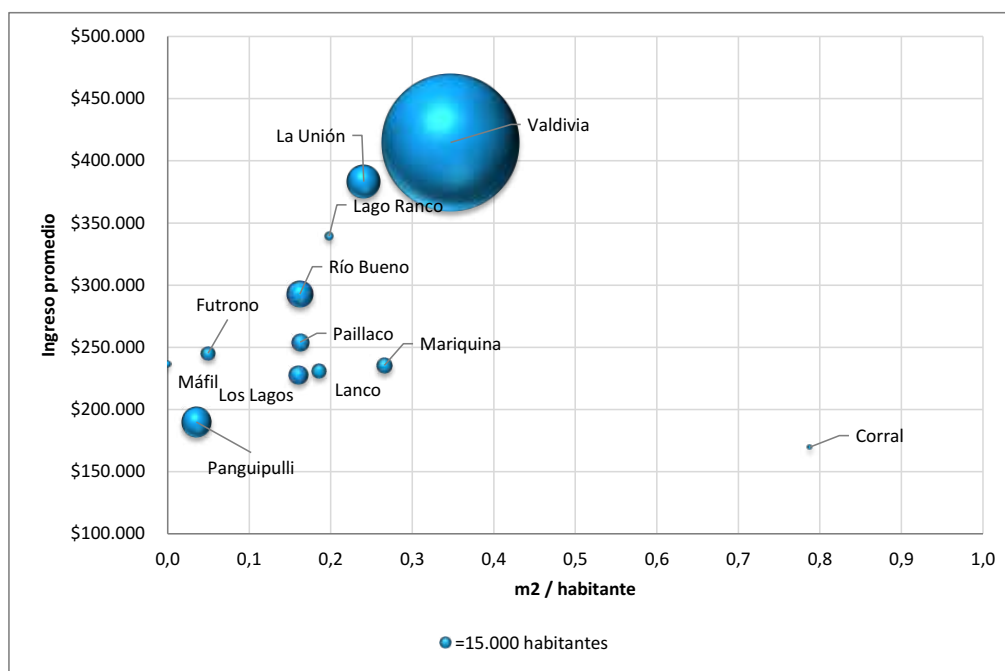
¹¹ Ingreso promedio, CASEN 2011 actualizado al año 2015 según IPC

Industria (m2/habitante, ingreso y población)



Servicios (Oficinas Públicas Privadas) (m2/habitante, ingreso y población)



Salud (m²/habitante, ingreso y población)

Fuente: Elaboración propia en base a SII 2014, INE 2007, CASEN 2011

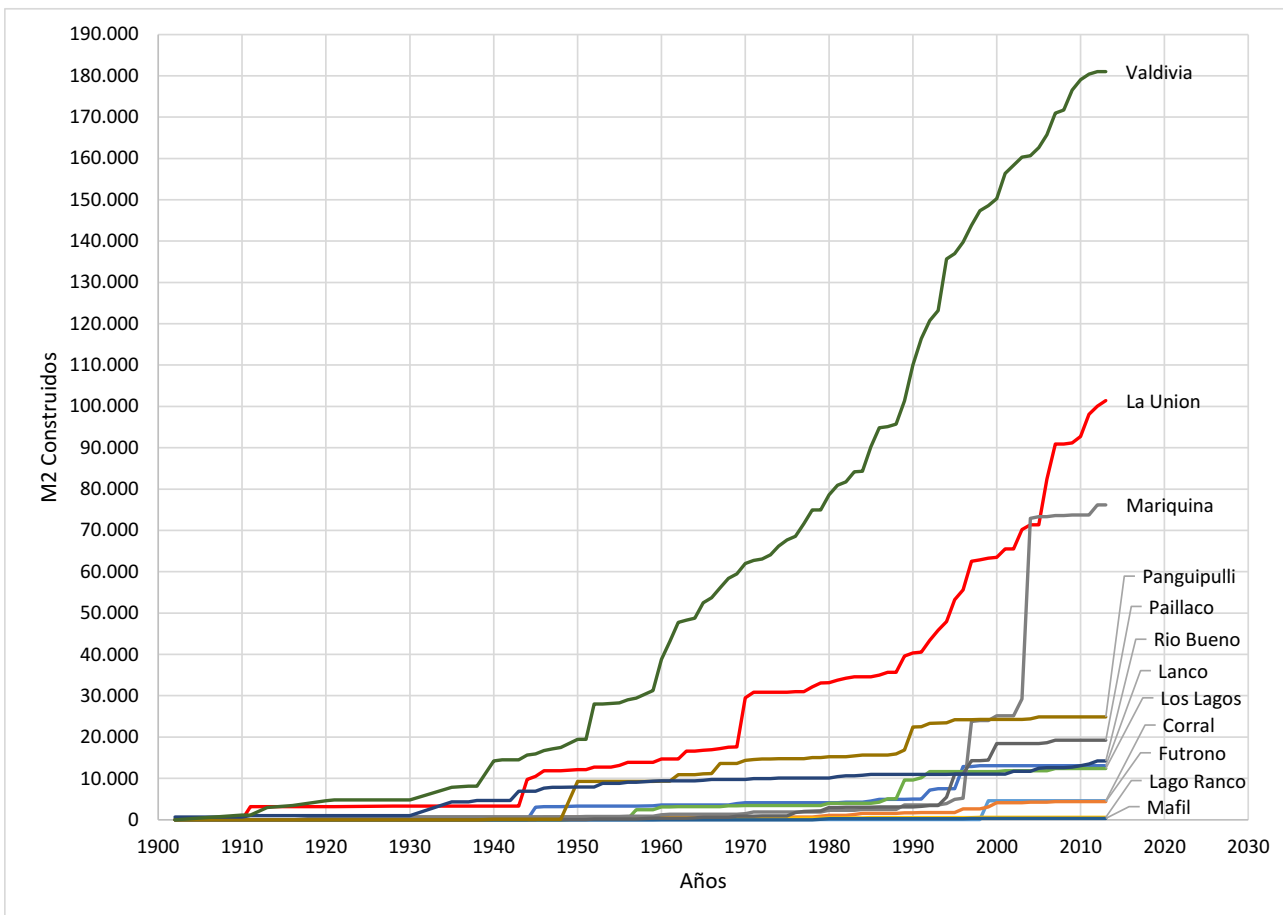
Cabe destacar la importancia que tiene La Unión respecto del comercio y los servicios, ámbitos en los cuales sólo es superado por la comuna de Valdivia. Junto con ello, la superficie construida de industria destaca en La Unión incluso por sobre Valdivia, lo cual denota la relevancia de la actividad secundaria en la comuna. Mientras que en el área de la salud, el estándar de m² por habitante es superior en la comuna de Corral, Valdivia y Mariquina, quedando La Unión en cuarto lugar de la región.

Del mismo modo y considerando la superficie histórica construida por uso, se puede constatar la posición que alcanza La Unión a nivel regional y provincial. En Industria, la comuna ocupa el segundo lugar de la Región con 101.433 m² construidos, sobrepasado por Valdivia y en la década del 2000 por Mariquina, la cual sin embargo volvió a la tercera posición prontamente. En materia de Comercio, la situación es bastante similar, pero destaca la comuna de Río Bueno que sigue de cerca a la común de La Unión, en donde ambas se encuentran distantes de Valdivia, quien tiene primacía en todos los usos¹². En la siguiente figura se puede apreciar el comportamiento de todas las comunas de la Región en esta materia, donde se constata que en la Provincia de Ranco, La Unión y Río Bueno son los territorios que muestran mayor cantidad de superficie construida de todos los usos.

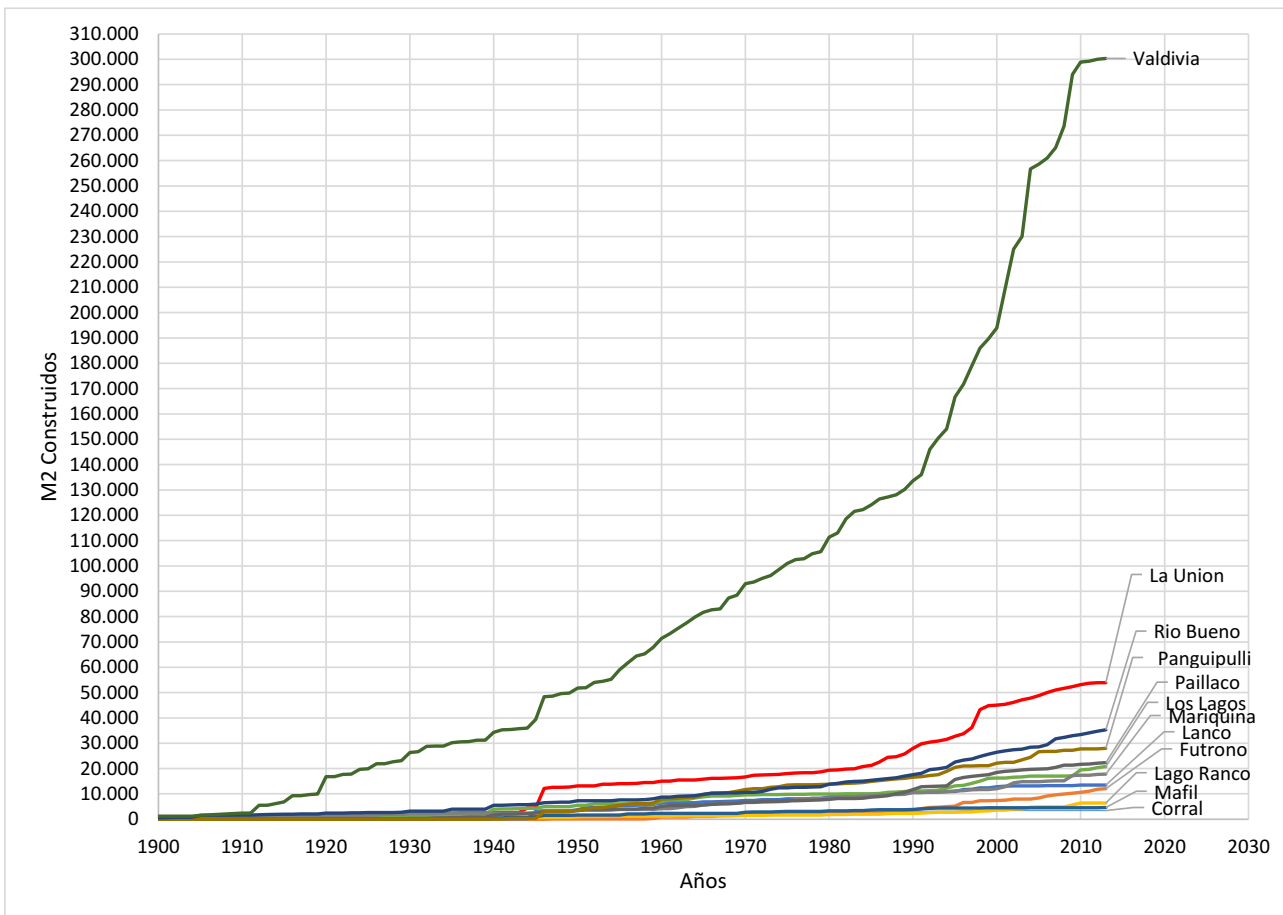
¹² Para mayor detalle, consultar Anexo 8.2

Figura N° 1-9: Superficie construida por uso, 1902-2013. Región de Los Ríos

Uso Industria



Uso Comercio



Fuente: Elaboración propia en base a SII 2014

Cabe mencionar que la relación que existe entre La Unión y Río Bueno está dada principalmente por la actividad agro-ganadera, base económica que comparten ambas comunas. Ambos polos se conectan por la Ruta T-70/T-71, encontrándose a tan sólo 13 km de distancia. Sin embargo la comuna de La Unión registra mejores estándares por habitante de los usos antes mencionados y también mayor cantidad de superficie construida. Junto con ello, la comuna sobresale por su jerarquía administrativa y por poseer mayor cantidad de población que Río Bueno, contexto ante el cual se puede destacar la primacía que alcanza La Unión a nivel provincial.

La información presentada permite constatar la jerarquía territorial que tiene la comuna de La Unión a nivel provincial, siendo la comuna más poblada, con mayor ingreso y con mayores dotaciones de comercio, industria, servicios y salud. A nivel regional también cuenta con relevancia, sobre todo en lo que respecta al sistema económico productivo de la comuna.

De los antecedentes presentados hasta ahora se puede desprender que:

- La comuna de La Unión cuenta con un alto porcentaje de población habitando áreas rurales, lo cual se condice con la fuerte especialización agro-industrial y agro-ganadera que registra su territorio, conformando la capital de la agroindustria de la Región de Los Ríos, importancia que es reconocida incluso a nivel nacional.
- Gran parte de las funciones que cumple la comuna de La Unión están supeditadas al sistema de centros poblados que abastece y también al resto de las comunas que conforman la provincia, destacando la relevancia territorial que tiene La Unión como cabecera provincial.
- A nivel provincial, La Unión es la comuna que posee mejores estándares de superficie construida por habitante en comercio, servicios, industria y salud, además de contar con las mayores superficies construidas de todos los usos de la provincia. En algunos de ellos sólo es superado por la comuna de Valdivia, ciudad más poblada y capital de la Región. Dichos aspectos permiten establecer la importancia que tiene La Unión en un contexto territorial mayor, situándose como uno de los centros jerárquicos y funcionalmente relevantes a diversas escalas.
- En el marco territorial inmediato, cabe además destacar la cercanía al centro urbano de la comuna de Río Bueno, con equidistancia respecto a la Ruta 5, que las sitúa como ciudades pares que, en las dimensiones económicas y sociales resalta la primacía que alcanza La Unión por sobre Río Bueno, aspecto que se evidencia al revisar el sistema de actividades en términos de volumen construido, especialmente de actividades productivas.

2. Análisis morfológico de asentamientos La Unión y Puerto Nuevo

La Unión, con una superficie de 2.137 km²¹³, cuenta con una gran cantidad de centros poblados dispersos en el territorio comunal, los cuales se pueden apreciar en la *Figura N° 1 - 3: Localidades y entidades rurales, La Unión*.

2.1. El origen de La Unión

Si bien la fundación formal de la comuna se remonta a febrero de 1827, los primeros antecedentes de habitantes que se asentaban en lo que hoy corresponde a la comuna de La Unión eran los Huilliches. Los intentos de la colonia española por ocupar los territorios al sur de Valdivia en 1777 y los levantamientos de los ocupantes de Río Bueno desembocaron en la re-fundación de Osorno, donde se incorporaron al imperio español los territorios situados entre este poblado y Valdivia, haciendo necesaria la creación de una ciudad intermedia, la cual correspondió a La Unión.

En este contexto, el interés por ocupar y explotar el territorio conllevó a la fundación de la ciudad de La Unión en 1827. La comuna registra cinco periodos de expansión, los cuales se encuentran estrechamente ligados a la historia económica y social de la comuna.

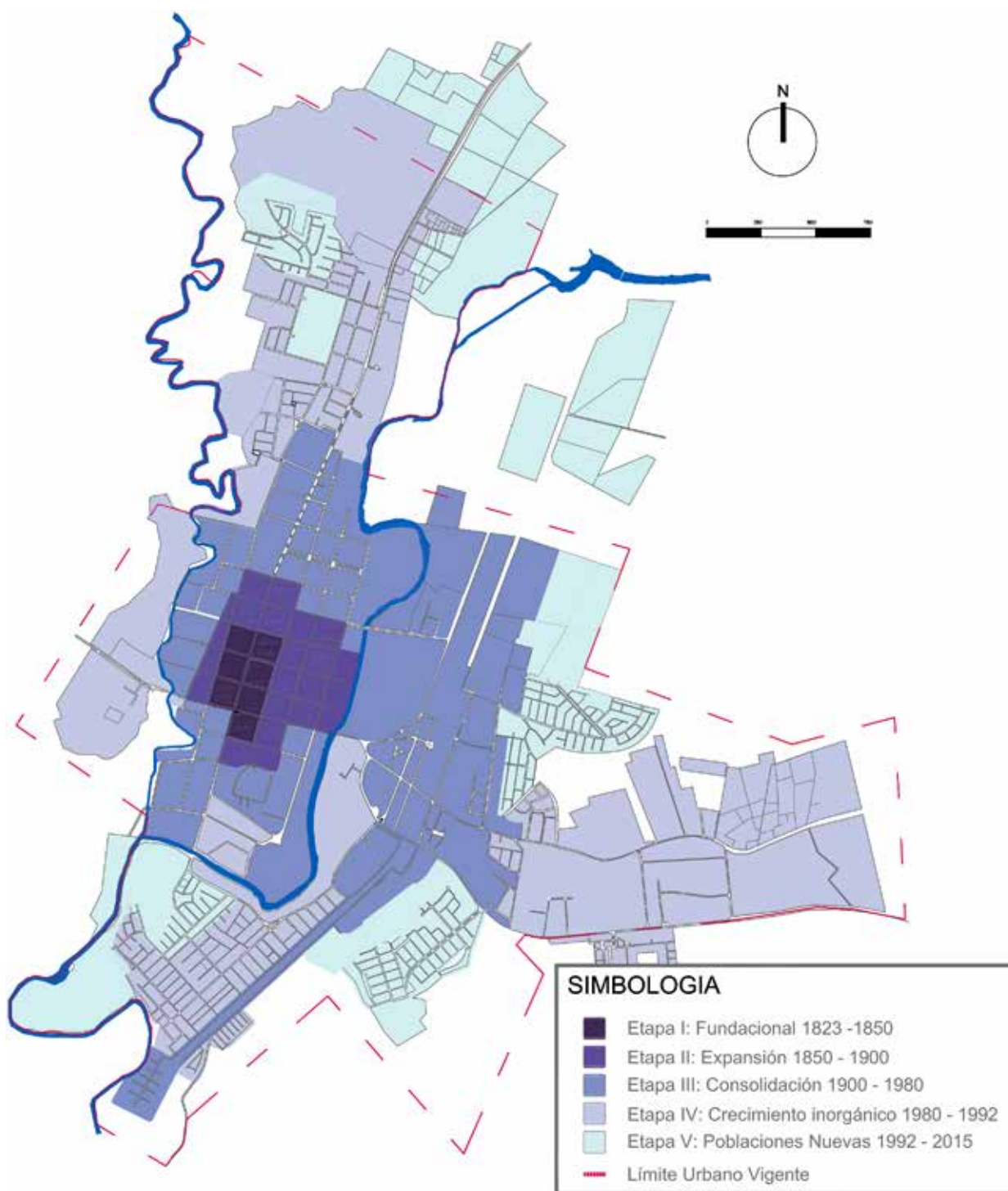
El primer periodo se registra entre los años 1823 y 1850, el que destaca por el establecimiento del sitio fundacional con los primeros edificios públicos en el área central de la comuna. En el segundo periodo, entre 1850 y 1900, se produce la llegada de los primeros colonos alemanes a la ciudad los cuales se localizan entorno al área fundacional, otorgándole a la comuna uso residencial, comercial e industrial principalmente; hasta este momento la ciudad ha alcanzado una superficie de cerca de 40 hectáreas. Un tercer periodo se desarrolla entre 1900 y 1980, donde el crecimiento se produjo en todas las direcciones, inclusive hacia el Este, sobrepasando la barrera natural del río Llolehue. Junto con ello, la construcción del ferrocarril y la aparición de industria Colún, agilizaron el proceso de ocupación del territorio en las inmediaciones del área céntrica, con lo que la ciudad alcanza una superficie de 231,4 hectáreas.

Finalmente, los últimos periodos de expansión se registran entre 1980 y 1992, para su etapa inicial de crecimiento inorgánico y entre 1992 y la actualidad a través del desarrollo de poblaciones nuevas, donde la consolidación de la ciudad ya comienza a hacerse notoria, con un crecimiento acelerado de la superficie construida¹⁴. Actualmente La Unión corresponde a una comuna que ha alcanzado especial relevancia a nivel provincial y regional, especialmente por el peso de las actividades agro-ganaderas y agroindustriales.

¹³ SINIM, 2015: http://datos.sinim.gov.cl/ficha_comunal.php#tab-geografia

¹⁴ Ilustre Municipalidad de La Unión, "Actualización Plan de Desarrollo Comunal 2011-2014".

Figura N° 2-1: Plano de Crecimiento Histórico, Ciudad de La Unión

Fuente: Elaboración propia¹⁵

¹⁵ En base a crecimiento histórico definido en proyecto "Recuperación Costanera Río Llolehue y Parque Municipal", Municipalidad de La Unión – 2010.

2.2. Contexto normativo de la comuna

La conformación de la comuna hace más de 150 años y el indudable desarrollo que ha alcanzado La Unión, exigió normar el territorio debido a la complejidad que implica una ciudad con diversos usos y actividades, y en la cual se despliegan fenómenos espaciales diversos.

El año 2003 se promulga el Plan Regulador Comunal de La Unión, el cual está orientado en regular y ordenar la morfología y funcionalidad del tejido urbano bajo una imagen objetivo que la oriente al fortalecimiento del turismo, los servicios y la explotación sustentable de sus recursos, reconociendo sus atractivos naturales y patrimoniales en función de un carácter innovador que la posiciona estratégicamente como Capital Provincial y polo de desarrollo económico con oportunidades a nivel regional. Junto con ello y en una jerarquía mayor, se encuentra el Plan Regulador Intercomunal Borde Costero y Sistema Fluvial de la Región de Los Ríos, que comprende las comunas de Mariquina, Corral, Valdivia y La Unión. Dicho instrumento se encuentra en etapa de formulación, a la espera de la aprobación del Gobierno Regional¹⁶.

En este sentido se puede señalar que el desarrollo urbano de la comuna ha estado marcado por los acontecimientos históricos y económicos de la ciudad. El ámbito productivo ha tenido importante influencia en el crecimiento de La Unión, especialmente debido a la especialización de la actividad primaria donde el sector rural ha tenido alta participación.

De esta manera, gran parte de los centros poblados de la comuna no han respondido a una lógica de planificación territorial, con la excepción de la superficie contenida por el límite urbano, donde se ha desarrollado una estrategia más planificada a partir de últimos 13 años. Junto con ello, se espera que la aprobación del PRI permita una mayor organización de los asentamientos.

Adicionalmente, es relevante destacar que tanto los instrumentos de regulación como los organismos municipales han cumplido un rol pasivo en la planificación: el PRC 2003 se orienta a la constatación del crecimiento de la ciudad más que al desarrollo de propuestas de planificación o anticipación de su crecimiento; y los estudios y catastros de áreas verdes, elementos patrimoniales, equipamiento y otros no han logrado convertirse en herramientas reguladoras ni indicativas de sus tendencias de desarrollo, aun cuando el crecimiento de la ciudad durante los últimos años ha sido caótico y acelerado.

En síntesis, la normativa territorial vigente (PRC 2003) afecta una superficie de aproximadamente 1.000 hectáreas de las cuales más de un 20% se encuentra constituido por zonas de restricción a la edificación, a la vez que permite el crecimiento extensivo y orgánico de la ciudad consumiendo rápidamente las reservas de suelo urbano. No establece categorías de vía según la nomenclatura de la OGUC sino define vialidad Estructurante (38 vías) y secundaria; evidenciando no solo la necesidad de actualización del

¹⁶ Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2015. Estado de los Planes Reguladores: <http://observatorios.minvu.cl/esplanurba/main.php?module=search>

instrumento regulador sino también del enfoque de la planificación, planteando tendencias de desarrollo que puedan anticiparse a la realidad y definir normas para el desarrollo urbano según sus características e imagen objetivo, definiendo patrones que ordenen el crecimiento de los nuevos sectores habitacionales y distingan los territorios naturales y urbanos de las actividades productivas, permitiendo potenciar sus cualidades específicas.

2.3. Morfología urbana de La Unión

La morfología urbana de La Unión está condicionada por las características geográficas y por el desarrollo urbano que ha alcanzado la comuna en relación a la urbanización, subdivisión predial y características de la edificación, todos estos atributos permiten una aproximación a la forma y la configuración espacial del área urbana de la comuna que es posible constatar en la actualidad.

2.3.1 Geomorfología

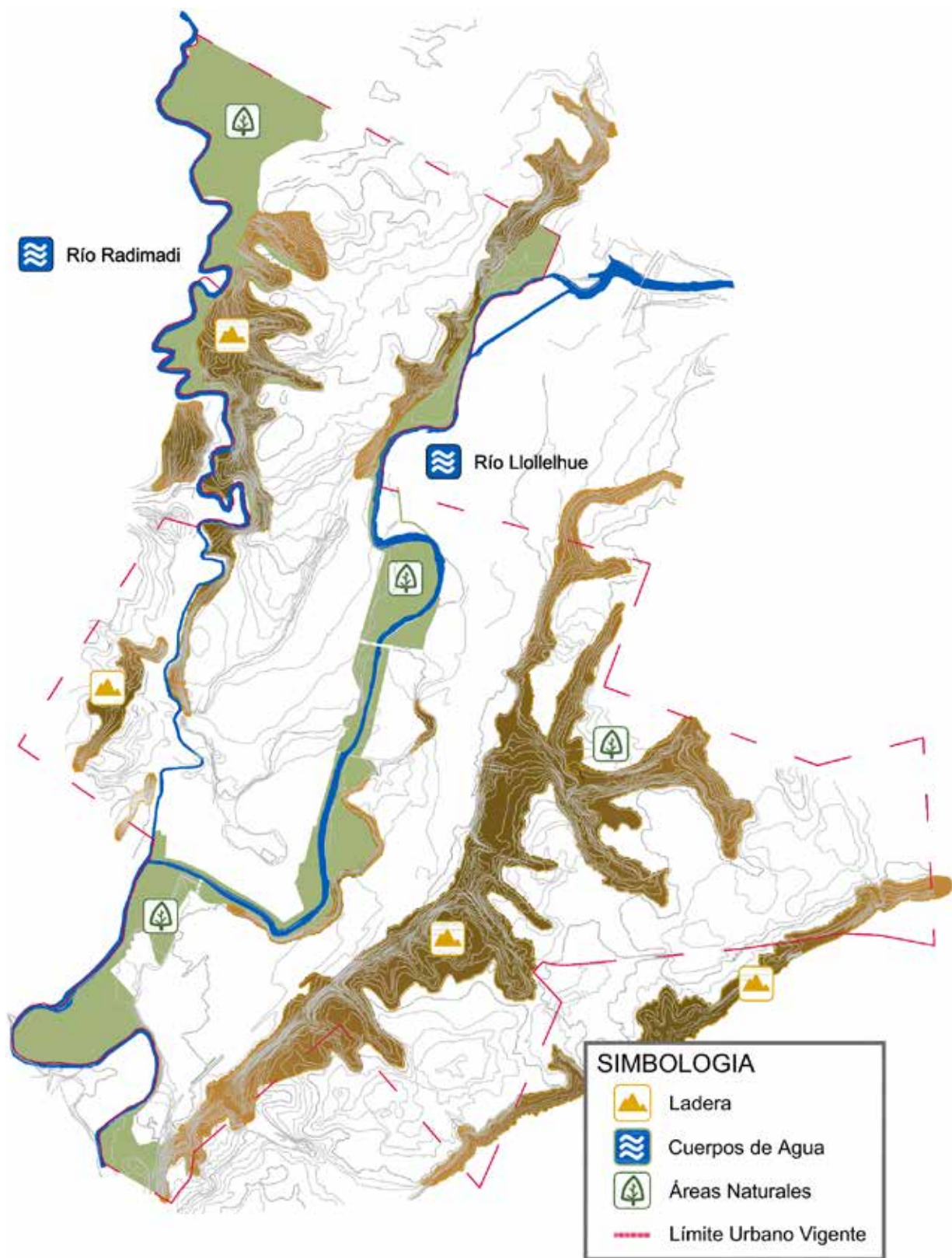
Los ríos de la región se caracterizan por su escasa pendiente, con caudales de regulación lacustre que aseguran su navegabilidad, siendo el Río Bueno el principal recurso de la comuna, recorriéndola en sentido oriente - poniente desde el Lago Ranco hasta el océano Pacífico. Sus afluentes Llollehue y Radimadi, bordean el área urbana por el suroriente y poniente respectivamente, condicionando su forma.

La ciudad se localiza en formaciones precordilleranas de la costa con suelos de topografía predominantemente plana, sin embargo presenta áreas de fuerte pendiente, principalmente al sur del Río Llollehue. Igualmente se observan pendientes de borde fluvial en torno al cauce del río Radimadi.

Adicionalmente, el cauce del Río Llollehue se encuentra bordeado por áreas naturales de escasa pendiente que presentan un gran potencial para el desarrollo de áreas verdes y espacios públicos (y/o de uso público, como el estadio) que articulen la trama fundacional de la ciudad y sus nuevas urbanizaciones.

El crecimiento expansivo de la ciudad condicionado por su potente actividad industrial, significó la superación temprana de los límites geográficos que contenían la ciudad, facilitando su extensión de forma caótica e inorgánica en todas las direcciones, lo que ha derivado en el deterioro del ambiente urbano, problemas de articulación de su relación centro – periferia y de conexión entre sus áreas construidas y espacios naturales. Todo lo anterior deviene en el abandono y deterioro de las áreas de borde fluvial y a la ocupación de estos sectores, de alta vulnerabilidad física, por los segmentos de menores ingresos de la población.

Figura N° 2-2: Plano de geomorfología, Ciudad de La Unión



Fuente: Elaboración propia

2.3.2 Estructura urbana

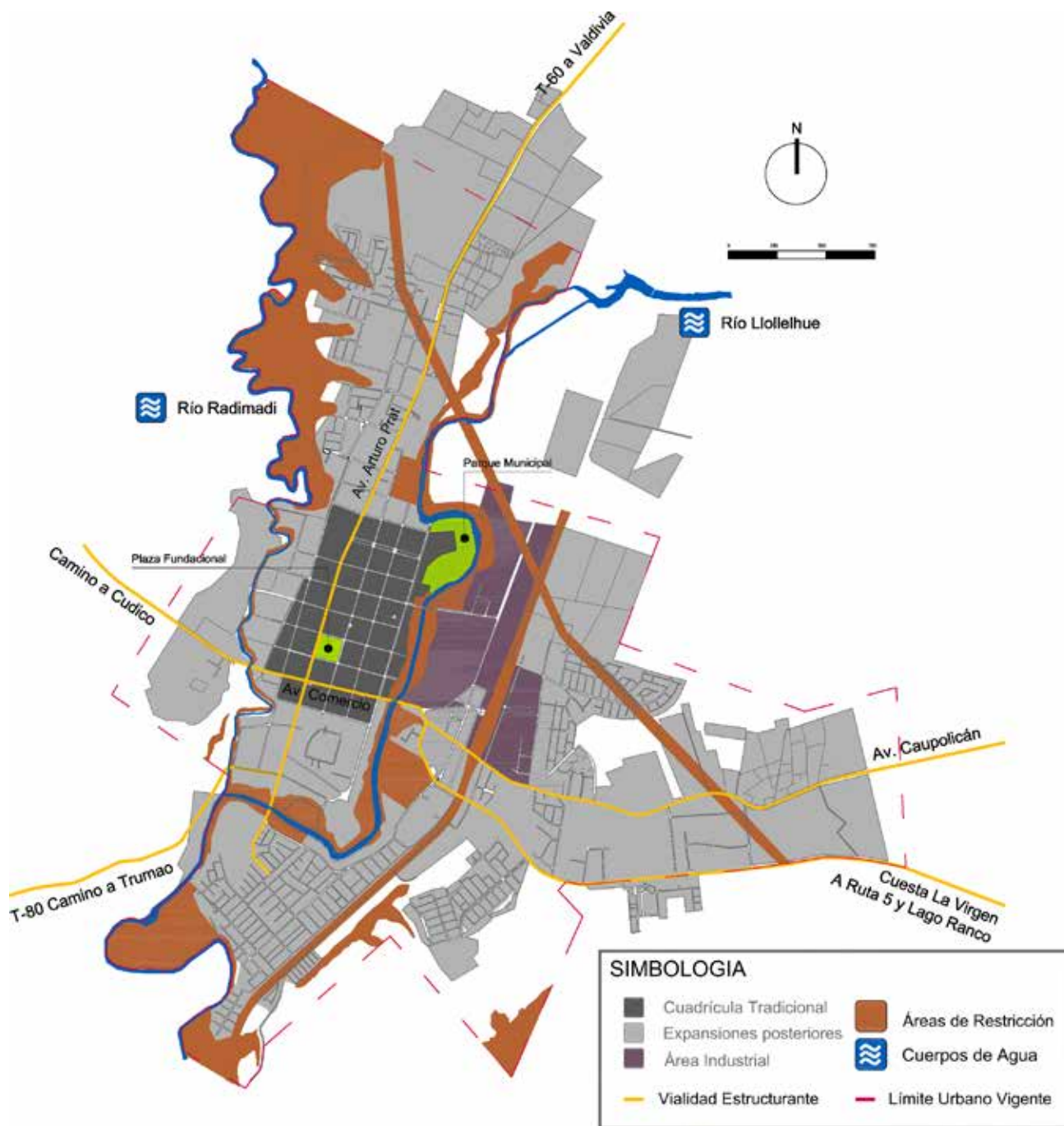
La ciudad de La Unión se organiza entorno a sus 2 ejes principales: la calle Arturo Prat en dirección norte sur, cuya extensión de carácter comunal e intercomunal, permite conectar la capital provincial con la costa a través de la Ruta T-80 hacia el sur y con la capital regional de Valdivia a través de la ruta T-60 hacia el norte. En sentido oriente – poniente, la Av. Comercio sobrepasa los límites fluviales conectando la ciudad con otros centros poblados de la comuna, la Ruta 5, el Lago Ranco y la zona industrial de la ciudad.

En torno a estos ejes se desarrolla un trazado de cuadrícula tradicional que se extiende contenido por los cauces fluviales y en cuyo centro geométrico establece la plaza fundacional de la ciudad. Esta zona, originalmente habitacional, se ha convertido en su centro de comercio y servicios.

Las áreas de vulnerabilidad física principalmente por inundación, en los márgenes de los ríos constituyen un gran potencial en relación a la articulación de una red de áreas verdes y espacios públicos urbanos, los cuales sin embargo no se encuentran consolidados, con la excepción del Parque Municipal, aunque si reconocidos como zonas especiales restringidas a la edificación en los instrumentos de planificación territorial.

Como fuera mencionado en el punto anterior, el crecimiento de la ciudad superó tempranamente los límites del Río Llolelhue para establecer una zona industrial asociada al desarrollo agrícola y ganadero de la región. Con el tiempo, este sector fuertemente consolidado se ha rodeado de un gran entorno habitacional que, en ausencia de límites físicos, geomorfológicos y/o de planificación, se ha caracterizado por un crecimiento acelerado, caótico e inorgánico que demanda grandes cantidades de suelo urbano e intensifica sus dificultades de articulación vial, dotación de servicios básicos de urbanización y desarrollo del potencial del espacio público, entre otros.

Figura N° 2-3: Plano de Estructura Urbana, Ciudad de La Unión



Fuente: Elaboración propia

2.3.3 Urbanización

Las características de la urbanización en la ciudad de La Unión se encuentran fuertemente determinadas por las condiciones geomorfológicas de su territorio, distinguiéndose 3 tipologías.

(1) Centro fundacional: se compone de manzanas de 120 x 120 típicas del damero español, dispuestas en una estructura lineal contenida por los cauces de los ríos Radimadi y Llollelhue. En los bordes de los cauces las manzanas se desarticulan para dar paso a macro-manzanas, de más de 300 metros de largo cuyo ancho es variable acorde a la sinuosidad del río. Sus usos frecuentemente se asocian a parques urbanos, equipamiento deportivo, cementerios, industria y en menor medida son habitadas por los grupos más vulnerables de población.

La ciudad cuenta con un sistema de espacios públicos y áreas verdes compuesto por 5 elementos principales consolidados y localizados en el centro fundacional: el parque urbano municipal, las plazas Concordia y de la Cultura, el bandejón central de Av. Barros Arana y el veredón de Av. Arturo Prat, a las que se suma el microsistema de áreas verdes de cada barrio resultando en una superficie total de 190.799,44 m² de los cuales aproximadamente el 65% responde a la escala de barrio, un 8,5% a la escala comunal y un 26,5% a la escala intercomunal; resultando relevante el hecho de que un 45,33% es constituido por áreas sin uso: carentes de equipamiento o actividades y un 41,77% no se encuentran consolidadas.

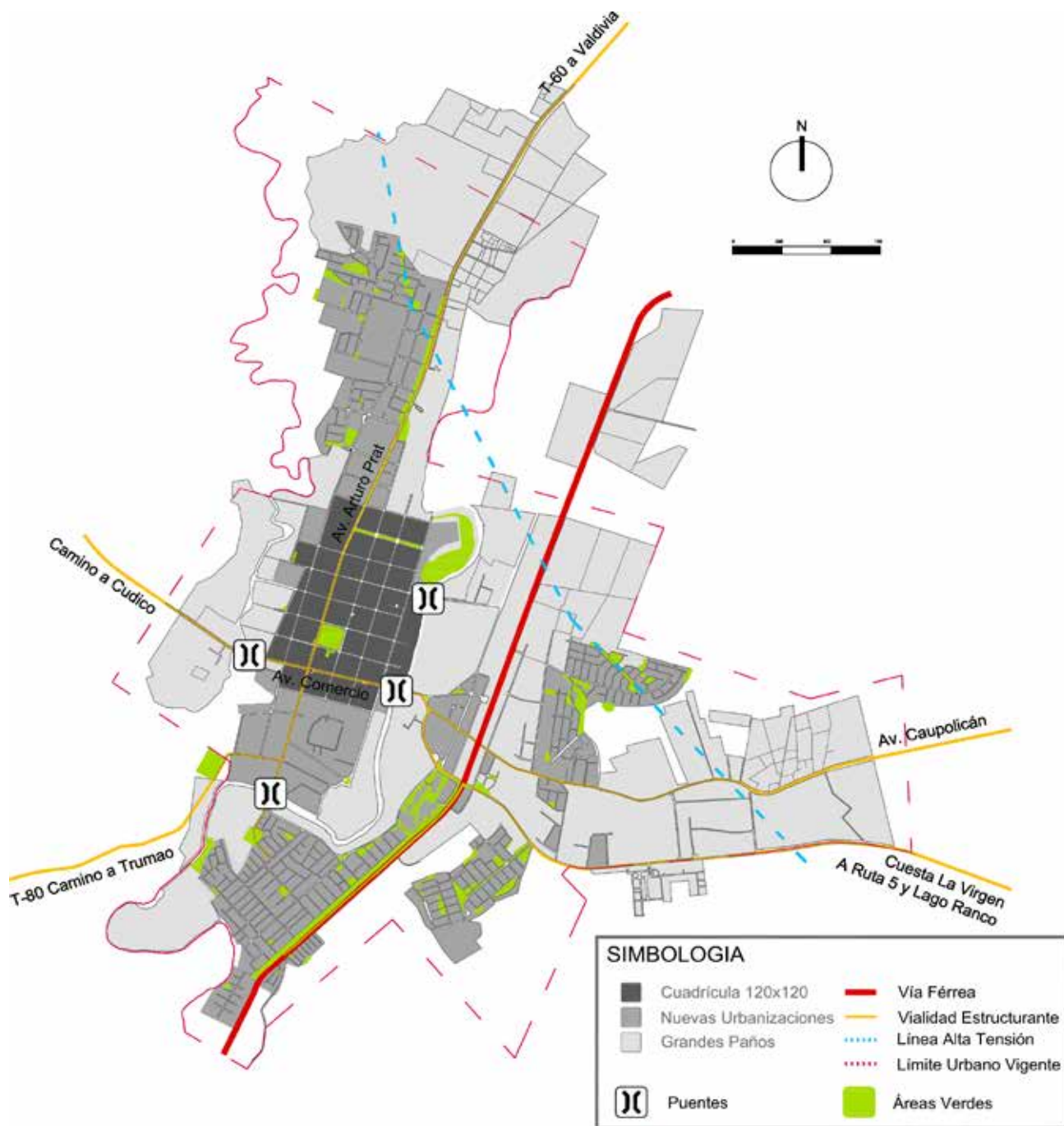
El límite natural establecido por el Río Radimadi, ha sido recientemente sobrepasado en el entorno de la Av. Comercio (Camino a Cudico), donde se establece un incipiente aunque creciente sector habitacional para el grupo económico más acomodado; los límites del Río Llollelhue en cambio fueron tempranamente sobrepasados cuando, a mediados del siglo XIX una importante población de inmigrantes arribó a la ciudad, acelerando su proceso de crecimiento y determinando el destino económico de la ciudad y la localización de los nuevos barrios, que responderían inicialmente a poblaciones obreras próximas al sector industrial, favorecido por la contigüidad a la vía férrea.

(2) Nuevas Urbanizaciones: a partir de 1980, se inicia un proceso acelerado de crecimiento inorgánico en la ciudad. La trama urbana de estas nuevas urbanizaciones se observa carente de planificación: extensiva en cuanto a su consumo de suelo y carente de vialidad estructurante; sus manzanas de menores dimensiones que las del centro tradicional, irregulares y dispersas, se adaptan a las condiciones naturales del terreno que presenta sus mayores pendientes en los sectores periféricos. Su red de áreas verdes y espacios públicos se compone principalmente por la sumatoria de elementos menores propios de las nuevas urbanizaciones que no logran articularse a una escala mayor, siendo relevante mencionar que el 57% de ellos no se encuentran consolidados.

(3) Grandes Paños: se observa un importante porcentaje de suelo urbano comprendido por grandes paños asociados principalmente al uso industrial, a paños inactivos y a vivienda irregular en áreas no consolidadas.

En cuanto al sistema de infraestructura, cabe destacar la presencia de la vía férrea, parcialmente desarticulada, prestando servicios de carga únicamente desde La Unión hacia el Sur. Su trazado sin embargo, constituye una barrera física que limita la articulación de la ciudad. Se observa además, el trazado de una línea de alta tensión que atraviesa la ciudad en sentido N-SO, conectando los sectores de Población Los Lagos y Población El Manzanal. El tendido eléctrico es aéreo y se localiza en las calles Pedro Moretti en el sector de El Manzanal y paralela a calle Pablo de Rokha en el sector de Los Lagos, cortando las manzanas del tejido urbano en una diagonal. El resto del trazado cruza por terrenos no urbanizados al norte del sector industrial y sobre éste último, que se encuentra desafectado a sus restricciones según modificación del año 2012 al PRC.

Figura N° 2-4: Plano de urbanización de La Unión



Fuente: Elaboración propia

2.3.4 Subdivisión predial

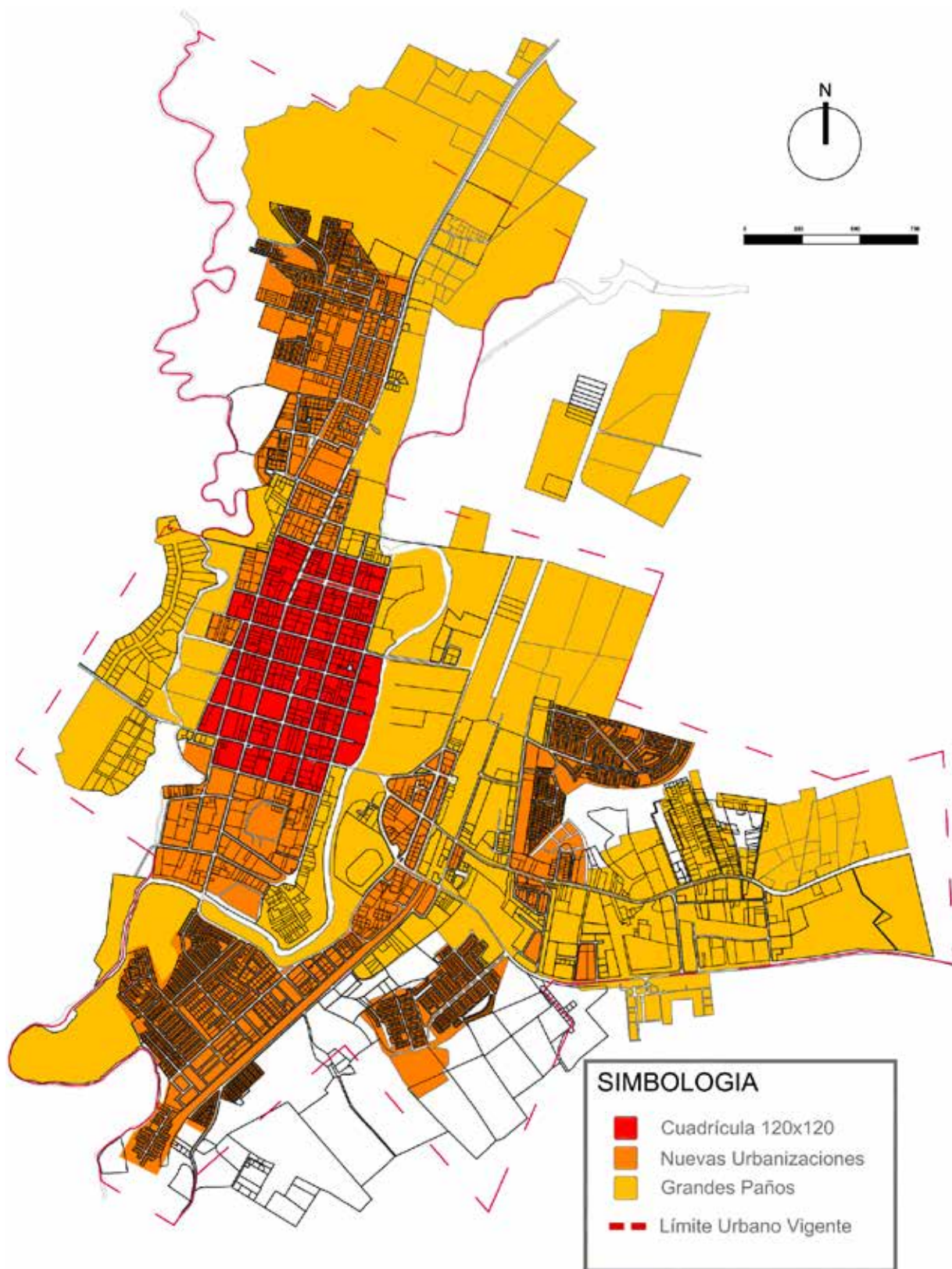
Las manzanas del damero tradicional se subdividen de manera irregular, resultando en aproximadamente 10 lotes por manzana, con un promedio de 1.200 m² cada uno. Las nuevas urbanizaciones en cambio, presentan subdivisiones regulares, optimizando el frente de sus manzanas preferentemente rectangulares, resultando en subdivisiones densas con lotes que no superan los 150 m² en áreas residenciales.

Los sectores de Camino a Cudico (poniente) y Caupolicán (oriente) presentan igualmente subdivisiones irregulares, loteos de mayores dimensiones y grandes paños sin urbanizar, los que se adaptan según el caso a las particularidades geomorfológicas del territorio y a sus condiciones de accesibilidad, existiendo en el sector de Caupolicán alto, áreas densamente pobladas que, aunque por ausencia de vialidad no constituyen manzanas, se configuran en predios de dimensiones similares a los de las nuevas urbanizaciones.

En el centro geométrico del área urbana, en torno a la vía férrea, se emplazan los predios de mayores dimensiones, correspondiendo al sector industrial y productivo de la ciudad, cuya morfología supone barreras a la movilidad peatonal por la escasa permeabilidad del trazado, así como también a la seguridad por la presencia grandes paños de terreno con bordes inactivos.

La configuración de la subdivisión predial actual se aprecia en la siguiente figura.

Figura N° 2-5: Plano de subdivisión predial, Ciudad de La Unión



Fuente: Elaboración propia

2.3.5 Edificación

Respecto a la edificación de la ciudad de La Unión, predomina el uso de vivienda con tipología unifamiliar de 2 y 3 pisos, existiendo sólo un 1,9% de departamentos, que corresponden a conjuntos habitacionales con bloques de 3 y 4 pisos emplazados en la zona centro y norte de la ciudad, donde se observa actualmente el desarrollo de las primeras iniciativas de densificación.

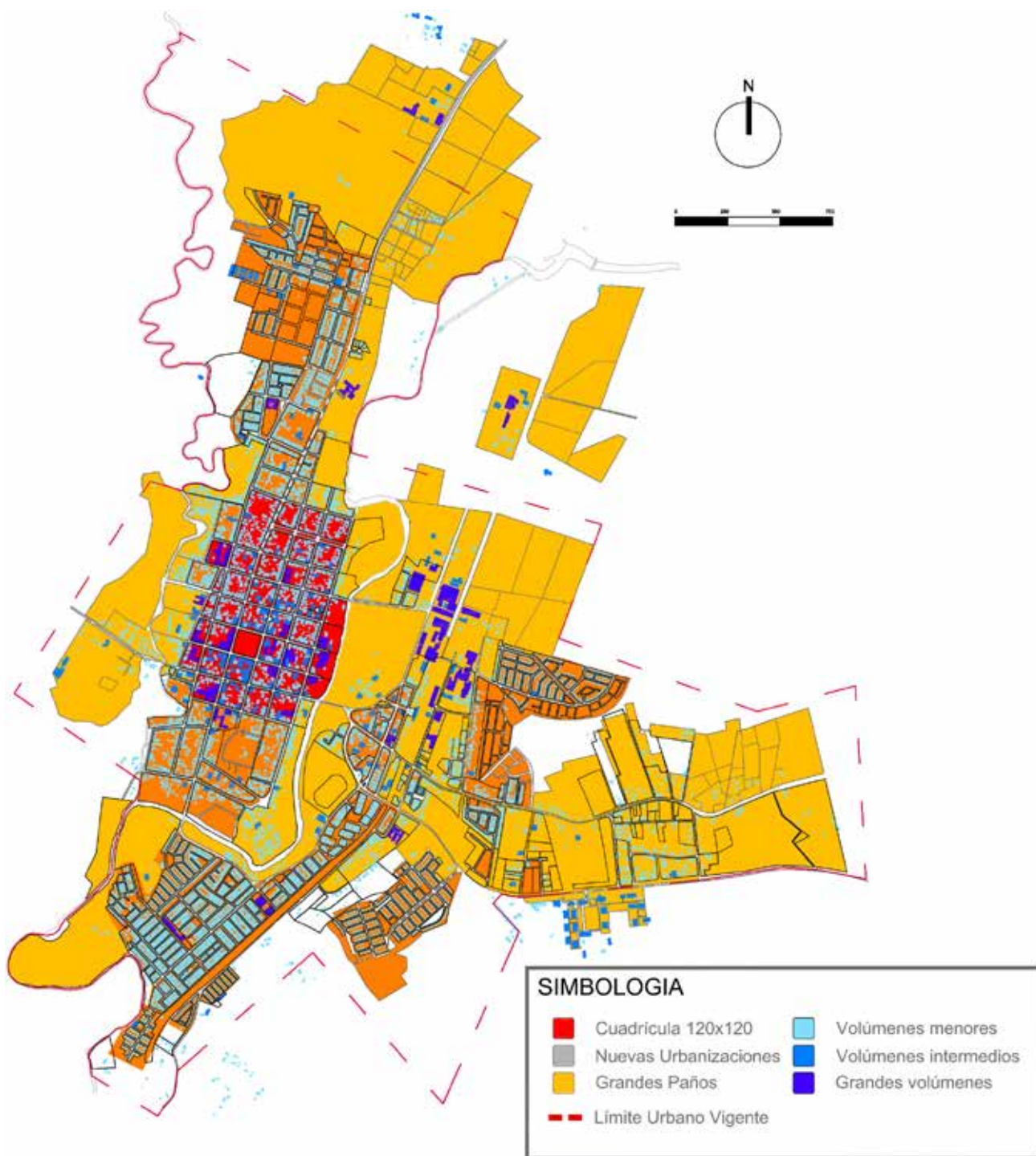
Los grandes volúmenes comprendidos por edificación de vocación industrial, educacional, comercial (supermercados) y de salud principalmente; se concentran en el área industrial que originalmente albergara cervecerías, curtiembres, molinos, industria láctea, fábrica de lino y actualmente es mayoritariamente ocupado por *TG* molineras y lácteos *Colún*; así como también en áreas centrales en torno a la plaza fundacional.

Las áreas emplazadas fuera de la cuadrícula tradicional, se caracterizan por presentar una especialización únicamente asociada al uso habitacional en volúmenes menores. En ellas predomina la vivienda unifamiliar aislada y pareada de 2 pisos con superficies construidas en primer nivel inferiores a los 30 m², generando polos de alta densidad habitacional en zonas con dificultad de acceso al trabajo, el comercio y los servicios.

Adicionalmente, se observan volúmenes intermedios como bloques de vivienda multifamiliar y casas tradicionales de estilo alemán y neoclásico, muy relevantes para el entorno urbano por cuanto enfatizan la conformación de calles y esquinas. Estos volúmenes, junto al área industrial constituyen importante testimonio de la principal época de prosperidad de la ciudad. Dichos volúmenes se emplazan principalmente en el centro de la ciudad y su tipología se presenta preferentemente aislada y poco densa. La configuración de volúmenes de amplia superficie con acceso directo a la calle (sin antejardín, con líneas coincidentes de propiedad y edificación) ha facilitado la ocupación de sus primeros pisos para el desarrollo de actividades comerciales, de equipamiento y servicios.

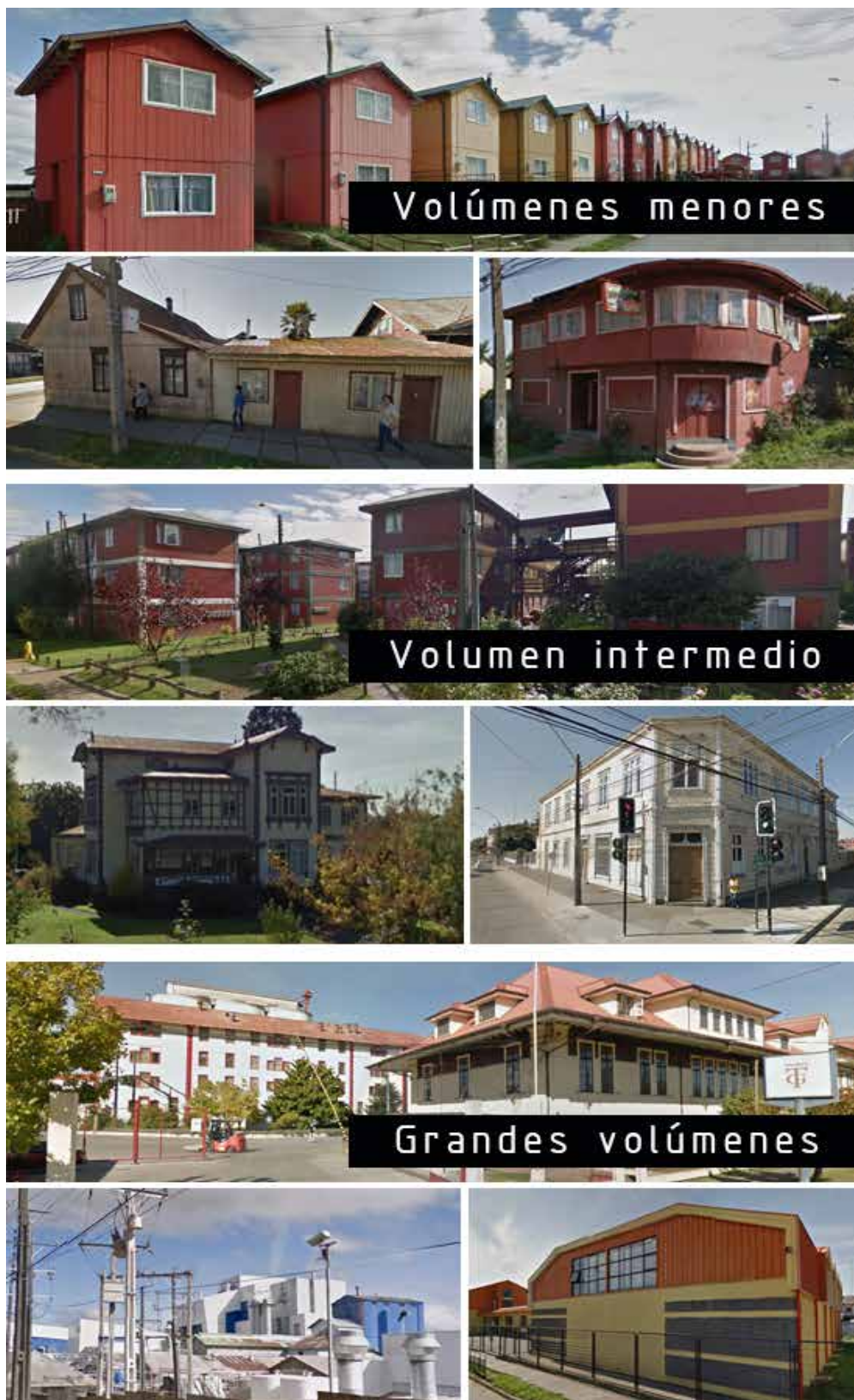
La edificación en general se observa sólida. Predominan las estructuras y revestimientos de madera con cubiertas metálicas. El estado de conservación, principalmente de las edificaciones más antiguas es deficiente y en las áreas de expansión existe un número relevante de construcciones con problemas de saneamiento, en particular por presencia de pozos negros.

Figura N° 2-6: Plano de edificación, Ciudad de La Unión



Fuente: Elaboración propia

Figura N° 2-7: Tipologías edificatorias según volumen, Ciudad de La Unión



Fuente: Google Street View

2.3.6 Barrios

Un barrio es aquel territorio con límites reconocibles por sus habitantes y los ajenos a él, conformado por una o varias unidades vecinales, poblaciones o conjuntos habitacionales, que comparten factores de identidad o pertenencia dados por su localización o configuración espacial, geográfica y ambiental, por el tipo de vivienda, unidades de viviendas en un rango de 250 a 500, por una historia común o, por compartir equipamientos, espacios públicos, servicio, transporte y/o comercio¹⁷.

Según lo anterior y como se mencionara anteriormente, la estructura económica y productiva definida tempranamente en la comuna de La Unión, condicionó la forma de crecimiento de la ciudad y configuró sus principales barrios que se caracterizan como sigue¹⁸:

Como se mencionara anteriormente, la estructura económica y productiva definida tempranamente en la comuna de La Unión, condicionó la forma de crecimiento de la ciudad y configuró sus principales barrios que se caracterizan como sigue:

- **Barrio residencial centro (1):** constituye el sector más antiguo y consolidado de la ciudad, correspondiendo su trama a la del damero fundacional. Su subdivisión predial es irregular, constituyendo frecuentemente predios de gran superficie, lo que favoreció el desarrollo de edificaciones de volumen intermedio y mayor principalmente en torno a la plaza central, favoreciendo la reconversión de antiguos inmuebles residenciales a la localización de servicios públicos y áreas comercial y de servicios. Adicionalmente, se concentran en este sector las principales áreas verdes y espacios públicos con mantención de la comuna. Sus áreas adyacentes presentan un notorio deterioro.
- **Barrio residencial norte (2):** al norte del área central, el sector mantiene parcialmente su trama de cuadrícula fundacional la que se adapta a las condiciones topográficas en atención al angostamiento producido por la cercanía entre los cauces fluviales en dicho tramo. Este sector se caracteriza por la disminución del tamaño de manzana y su consiguiente subdivisión predial regular en atención al desarrollo de edificaciones menores de escasa superficie principalmente asociada a la concentración de vivienda social de tipología principalmente pareada con estructura de madera de 1 y 2 pisos de altura y alta densidad. Su urbanización es mínima con calles conformadas con calzadas de estabilizado.
- **Población Lino (3):** con 50 años de antigüedad y conformada a través de la Fábrica de Linos La Unión, se caracteriza por sus lazos sociales relacionados a la participación en la empresa. Actualmente poblado principalmente por adultos mayores y dado las condiciones de su

¹⁷ http://www.minvu.cl/aopensite_20140214175813.aspx

¹⁸ Fuentes: Pladeco 2011-2014 (1-10), Proyecto Recuperación Costanera Río Llolelhue y Parque Municipal, Municipalidad de La Unión (11-19, 21), Programa de Recuperación de Barrios Minvu (16-17), Banco Integrado de Proyectos (20).

emplazamiento físicamente segregado del entorno, se configura como un barrio aislado de la ciudad donde predomina la vivienda pareada de 2 pisos de altura en buen estado de conservación desarrollada a modo de conjunto sobre predios de mayor superficie.

- **Población Colún (4):** con más de 10 años de antigüedad e inicialmente perteneciente a la industria homónima, presenta similares características a las de la Población Lino. Su aislamiento facilita una economía de auto sustento en donde los habitantes generan sus propios negocios y talleres. La vivienda es principalmente aislada y de mayor superficie que en el caso anterior, presentando buen nivel de conservación de la vivienda, con paisajismo en antejardines y arborización en sus principales vías. La trama es irregular conformada por calles estrechas y pasajes en torno a un eje central con manzanas y predios de escasa superficie que favorecen el desarrollo en alta densidad de volúmenes menores.
- **Población Alemana (5):** este sector acoge a un número reducido de familias de condición socioeconómica alta, constituyendo uno de los conjuntos habitacionales de mejor calidad en el área urbana. Se caracteriza por la ausencia de comercio y organizaciones sociales, presentando un aislamiento que responde principalmente a su segregación física del resto de la ciudad en relación al Río. Adicionalmente, predominan las viviendas de gran superficie emplazadas en lotes de más de 3.000 m², lo que unido a la ausencia de espacios públicos y vialidad estructurante, configura un sector cuya actividad se desarrolla al interior de los predios de gran superficie que se organizan en una trama tipo *cul-de-sac*.
- **Población el Maitén (6):** conformada por el Estado hace más de 30 años en respuesta a la concentración de viviendas informales en el sector. Predomina la vivienda pareada de 1 y 2 pisos, configurando un área densamente poblada, con altos niveles de hacinamiento cuyo patrón de asentamiento supone la coexistencia de un importante porcentaje de allegados que construyeron viviendas de baja calidad. La trama urbana presenta fajas viales estrechas carentes de paisajismo, arborización y espacios públicos con predominio de superficies prediales mínimas y edificaciones menores destacando la presencia de grandes volúmenes como el Centro de Salud Familiar Dr. Alfredo Gantz Mann y la Escuela El Maitén. El sector de El Maitén Sur, sector vulnerable con una densidad de 116,8 habitantes por hectárea¹⁹, suscribe en 2013 al Programa de Recuperación de Barrios del Minvu.
- **Población Foitzick (7):** terrenos y oficios en este sector se han traspasado por generaciones facilitando el arraigo por parte de los pobladores. La vivienda es principalmente aislada de 1 y 2 pisos y se caracteriza por su autoconstrucción con uso predominante de la madera. El sistema de alcantarillado, pavimentación y luminarias ha sido igualmente auto gestionado mediante el sistema

¹⁹ Programa Recuperación de Barrios, Minvu -2013: tiene por objeto contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de barrios que presenten problemas de deterioro de los espacios públicos, de los bienes comunes en copropiedad, de los entornos urbanos y problemas de segregación y/o vulnerabilidad, a través de un proceso participativo, integral y sustentable de regeneración urbana.

organizacional local, observándose la trama parcialmente consolidada y determinada, al igual que sus subdivisiones, por la geomorfología y las áreas de restricción por inundación en torno al recodo del Río Llollehue, presentando principalmente edificaciones menores e intermedias (talleres, iglesias) con intermitente presencia de aceras y pavimentos.

- **Población Francisco Hock (8):** conformada por trabajadores de la industria Colún que a través de un comité de vivienda construyeron 39 casas para trabajadores provenientes de áreas periféricas y rurales, se conforma un barrio conectado peatonalmente con la empresa. La edificación es principalmente aislada de 1 y 2 pisos, con subdivisión predial regular y predominancia de volúmenes menores orientados exclusivamente al uso habitacional.
- **Población Santa Mónica (9):** segregada físicamente de la ciudad, se constituye mediante una trama discontinua que se adapta a la topografía a través de pasajes sin salida contenidos entre la línea férrea y las fuertes pendientes que caracterizan el sector. La urbanización es relativamente regular, con fajas viales estrechas, sin aceras y con pavimentación intermitente. Tanto la vivienda de 1 y 2 pisos como el entorno urbano se observan frecuentemente deteriorados, presentando altos niveles de autoconstrucción, con subdivisión predial mínima y volúmenes menores que devienen en alta densidad de población.
- **Población Helena Werner (10):** población social de estrato medio-bajo conformada mediante el subsidio general unificado del MINVU, lo cual divide al barrio de las poblaciones vecinas en ausencia de un pasado común. Carente de espacios públicos consolidados su trama es regular y continua a la de poblaciones vecinas, presentando similares características en cuanto a subdivisión predial y edificación. La vivienda es principalmente aislada, de 2 pisos y su urbanización se encuentra consolidada.
- En los sectores periféricos, principalmente en las zonas norte y sur oriente del área urbana, se emplaza un porcentaje importante de la población, distribuida en los barrios de más reciente conformación como son las poblaciones **Los Ríos (11)**, **Irene Daiber (12)**, **El Manzanal (14)**, **Pedro Aguirre Cerda (15)**, **Alberto Daiber (17)**, **Socovesa / Calle Lago Ranco (18)** y **Villa Los Castaños (19)**, entre otras desarrolladas entre los años 2000 y 2009. Estos barrios se caracterizan por presentar una estructura de manzanas alargadas e irregulares (100x40m²⁰) con frecuente uso de vías sinuosas y pasajes estrechos que permiten optimizar la subdivisión predial a modo de obtener aproximadamente 20 predios por cada manzana de dichas dimensiones, donde se emplazan viviendas que bordean los 30 m² en primer nivel. Cada uno de estos barrios cuenta además con su propio micro sistema de áreas verdes y un porcentaje relevante de ellas presentan características de urbanización incompleta, obsolescencia y/o deterioro por cuanto no cuentan con vías pavimentadas, e infraestructura peatonal básica (aceras) y carecen frecuentemente de

²⁰ Medida referencial más común aunque variable acorde a la sinuosidad del trazado.

arborización y áreas verdes con mantenimiento; mientras las poblaciones más antiguas y/o autoconstruidas presentan evidente deterioro en la habitabilidad de las viviendas.

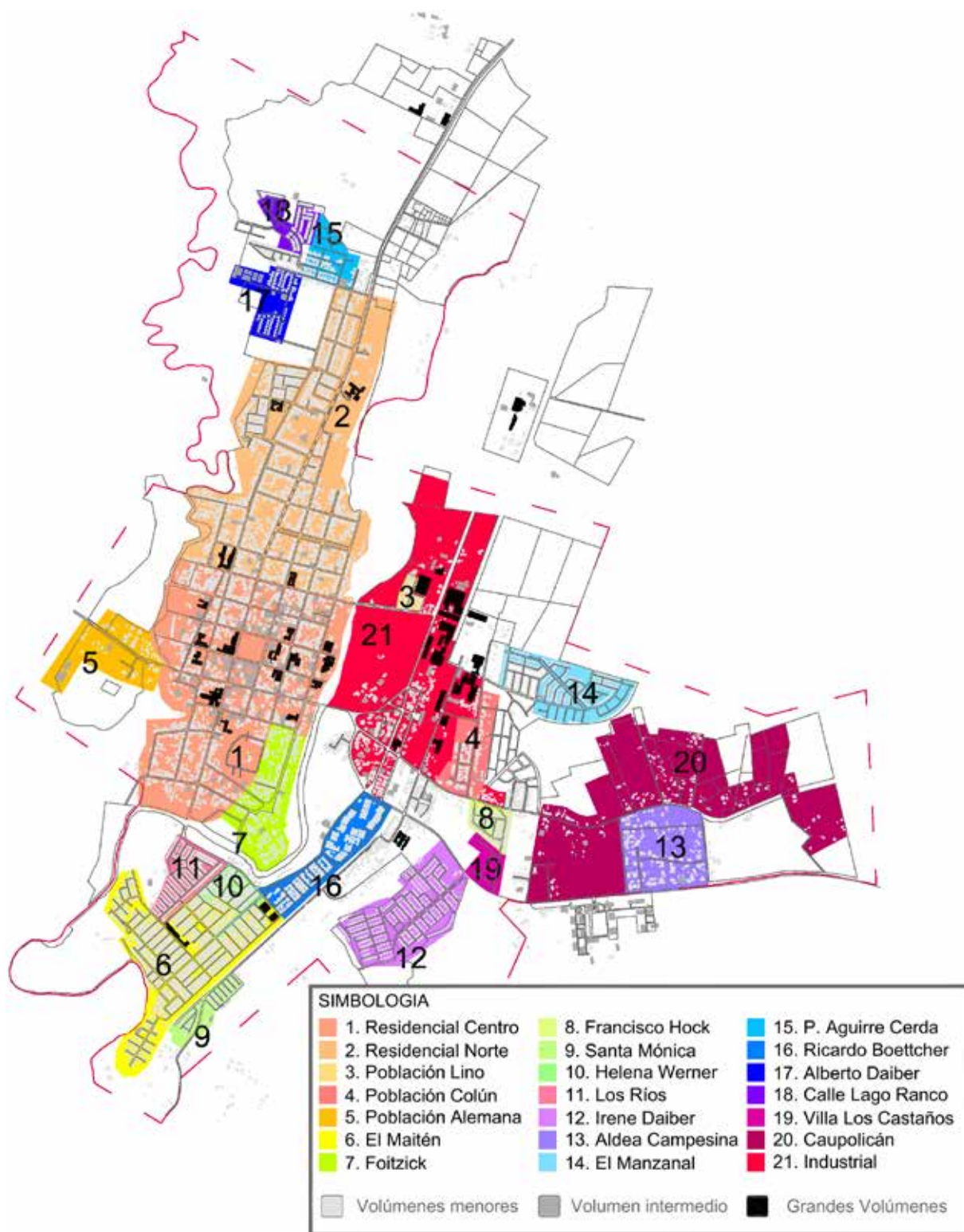
- **Aldea Campesina Georgia (13):** su estructura vial ortogonal configura una trama compuesta por manzanas de gran superficie, que aunque irregulares, dan cabida a una subdivisión predial amplia donde se observan edificaciones menores y aisladas sobre terrenos que permiten albergar actividades de tipo rural. Como los sectores aledaños, esta zona carece de vías pavimentadas e infraestructura peatonal.
- **Población Ricardo Boettcher (16):** sector tradicional de la ciudad con más de 50 años de antigüedad, que con una densidad de 109,8 hab/ha suscribe por su carácter vulnerable al Programa de Recuperación de Barrios del Minvu²¹ y al Programa de Mejoramiento de viviendas (2014). Emplazada entre la vía férrea y el recodo sur del río Llollehue, su accesibilidad se encuentra limitada y su estructura fuertemente condicionada por los elementos físicos del entorno, favoreciendo la circunvalación del barrio a través de la vialidad principal, mientras se accede a las propiedades a través de pasajes o vías menores.
- **Caupolicán (20):** al oriente de la ciudad, el sector de Caupolicán se caracteriza por el rápido crecimiento que ha experimentado durante los últimos 20 años, superando en la actualidad las 700 familias en un entorno de desarrollo irregular que ha devenido en problemas sanitarios, de electrificación pública, accesibilidad, déficit de equipamiento y de áreas verdes. Dicha irregularidad ha devenido en la obtención de sitios de reducida superficie situados frente a vías angostas sin pavimentar a las que se accede únicamente desde av. Caupolicán, reduciendo la movilidad y accesibilidad del sector, que carece de articulación respecto a sus barrios aledaños, generando zonas densas a las que se accede mediante una única vía cuya estrechez en muchos casos no permite la circulación de vehículos de emergencia como camiones de bomberos y ambulancias o de conservación y mejoramiento de caminos y dificulta la instalación del servicio de alumbrado público. La saturación de fosas sépticas es recurrente y se agrava continuamente producto de las aguas lluvias habiéndose declarado emergencia sanitaria en varios de sus sectores y la ausencia de conexiones a las redes de servicios básicos retrasa a su vez los proyectos de pavimentación; todo lo cual se suma a los problemas de tipo legal derivado del desarrollo irregular que deviene en incumplimiento de fajas normativas de vialidad y problemas de saneamiento de títulos.
- **Industrial (21):** el sector industrial de La Unión, emplazado inicialmente a las afueras de la ciudad atravesando la barrera geográfica del río Llollehue, ha quedado contenido, producto del extensivo crecimiento de la misma, entre densos barrios residenciales, lo que por una parte afecta la calidad de vida de dichos sectores y por otra limita el crecimiento y desarrollo de la industria. La

²¹ Suscriben también las poblaciones El Maitén Sur (2013) y el condominio social Alberto Daiber (2016)

configuración de este sector se extiende bordeando la vía férrea y en ella se concentra un alto porcentaje de los grandes volúmenes construidos de la ciudad.

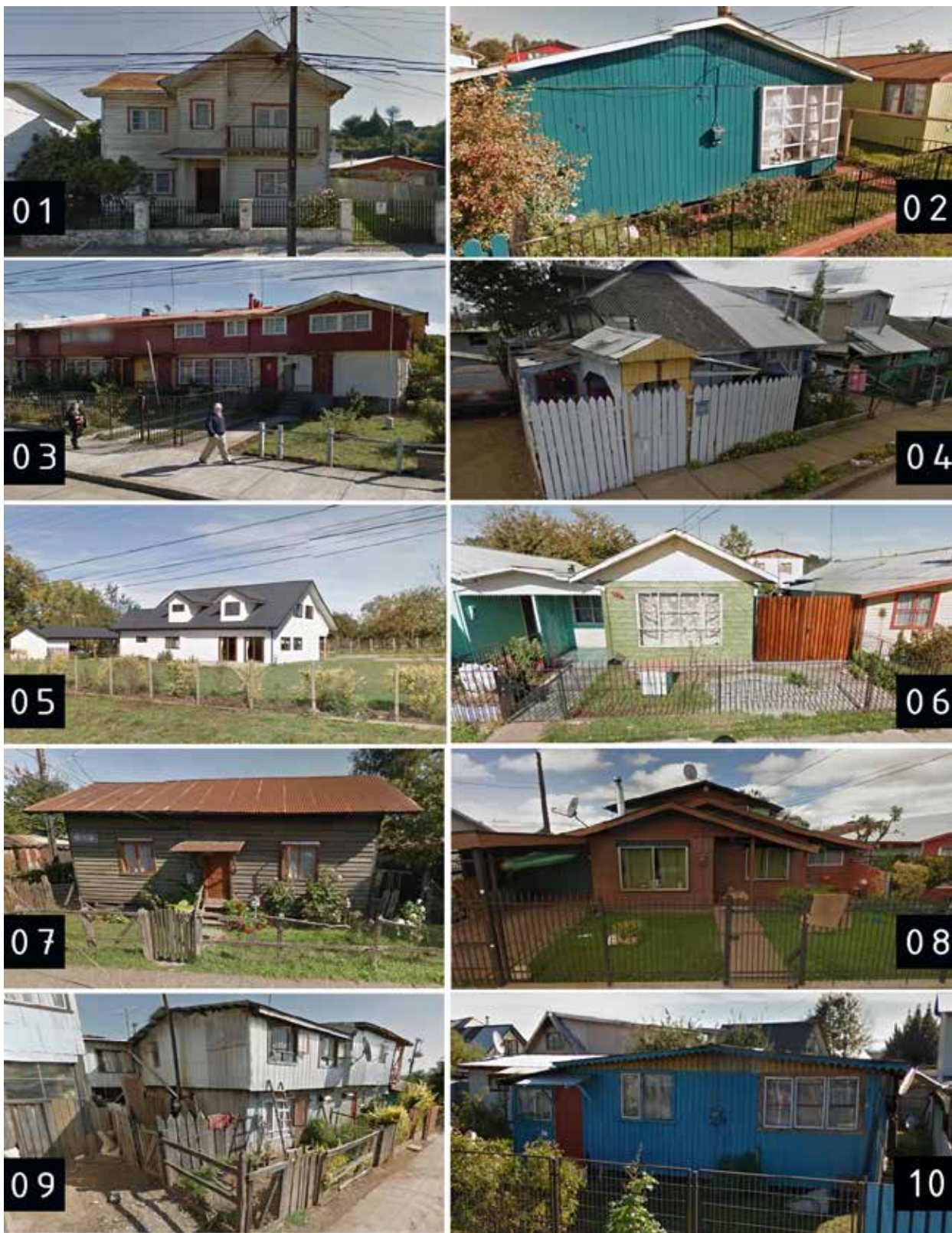
Sus impactos urbano ambientales se asocian a la congestión por tráfico de vehículos pesados, la configuración orientada a grandes paños o manzanas que dificultan la articulación de la ciudad y la movilidad peatonal y el desarrollo de actividades productivas que se vuelcan al interior de la manzana descuidando sus bordes, la relación entre los predios y el espacio público y generando conflictos de seguridad por inactividad principalmente en horario nocturno.

Figura N° 2-8: Barrios Ciudad de La Unión



Fuente: Elaboración propia sobre PLADECO 2011-2014 – BIP – MINVU - IMLU

Figura N° 2-9: Vivienda característica según barrios, Ciudad de La Unión (1-10)



Fuente: Google Street View

Figura N° 2-10: Vivienda característica según barrios, Ciudad de La Unión (11-21)



Fuente: Google Street View

2.3.7 Áreas Verdes y Espacio Público

La ciudad de La Unión cuenta con un sistema de espacios públicos y áreas verdes escasamente consolidado, cuyos elementos principales se localizan en el centro fundacional: el parque urbano municipal, las plazas Concordia y de la Cultura, el bandejón central de Av. Barros Arana y el veredón de Av. Arturo Prat, a los que se suman los microsistemas de áreas verdes de cada barrio resultando en una superficie total aproximada de 190.799,44 m², de los cuales un 65% corresponden a escala de barrio, un 8,5% a escala comunal y un 26,5% a escala intercomunal; resultando relevante el hecho de que un 45,33%²² corresponde a áreas sin uso: carentes de equipamiento o actividades.

El espacio público de escala urbana se encuentra consolidado²³ y en buen nivel de conservación y mantención. El clima y las condiciones geográficas favorecen la presencia de vegetación, sin embargo, la ciudad presenta un déficit de 132.960,06 m² de áreas verdes según el estándar de la OMS de 9 m² de áreas verdes por habitante, si se consideran como áreas verdes efectivas únicamente las consolidadas²⁴ que constituyen el 58,23%, lo que deriva en un estándar de 4,33 m² de área verde por habitante.

En atención a lo anterior, es relevante mencionar que no existe ningún tipo de relación entre las áreas verdes urbanas excepto en los micro sistemas de barrio de las nuevas poblaciones y que la ciudad desconoce la presencia del río Llolelhue en toda su extensión, con la excepción del área del Parque Municipal, cuya carencia de visibilidad y actividades lo ha convertido en nicho de conductas peligrosas y poco deseables, sin embargo, su normativa reconoce su potencial a través del establecimiento de un 20,56% de la superficie urbana como áreas de restricción a la edificación²⁵ por conservación de recursos naturales y/o riesgos asociados a los mismos, de las cuales el 97,46% corresponde a áreas de restricción y especiales²⁶ cuyos usos permitidos son exclusivamente áreas verdes y equipamiento deportivo, lo que constituye un gran potencial para la consolidación de una red de áreas verdes y espacio público de escala urbana y del establecimiento de estándares acorde a lo establecido por la OMS.

En la figura a continuación se grafican las áreas verdes vigentes según las siguientes categorías: (1) Consolidadas: definidas y ejecutadas según PRC vigente; (2) No Consolidadas: definidas en PRC, disponibles y sin proyecto; (3) Potenciales: zonas normativas de restricción a la edificación que permiten únicamente usos de suelo como áreas verdes o similares; (4) Propuestas: zonas especiales del PRC

²² Proyecto Recuperación Costanera Río Llolelhue y Parque Municipal, Ilustre Municipalidad de La Unión - 2010

²³ La calificación de consolidación de un área verde supone la percepción de intervención sobre ella: arborización, mobiliario, tratamiento de suelos, existencia de mantención (no estado), definición de zonas, etc.

²⁴ La incorporación de las áreas verdes no consolidadas en dicho cálculo permite establecer un estándar de 7,44 áreas verdes por habitante, lo que aún supone un déficit de 39.735,55 m² de áreas verdes para alcanzar el estándar mínimo de 9m² establecido por la OMS.

²⁵ Zonas de restricción ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5, ZR6 Y ZR8 y Zonas Especiales ZE1 y ZE2.

²⁶ ZE1, ZE2, ZR1, ZR2, ZR6 y ZR8

vigente destinadas al uso área verde o similar y (5) Otros: que incluye áreas verdes no disponibles, áreas naturales reconocidas parcialmente por los instrumentos de regulación y áreas verdes no oficiales consolidadas.

Cuadro N° 2-1: Superficies existentes y potenciales de áreas verdes, Ciudad de La Unión

Áreas Verdes Existentes y Potenciales	Superficie (ha)
Zonas de Restricción a la Edificación ²⁷	171,37
Zonas Especiales	41,55
Áreas Verdes Consolidadas	11,11
Áreas Verdes No Consolidadas	7,97
Total Áreas Verdes existentes²⁸	19,08
Total Área Urbana	1.009,38

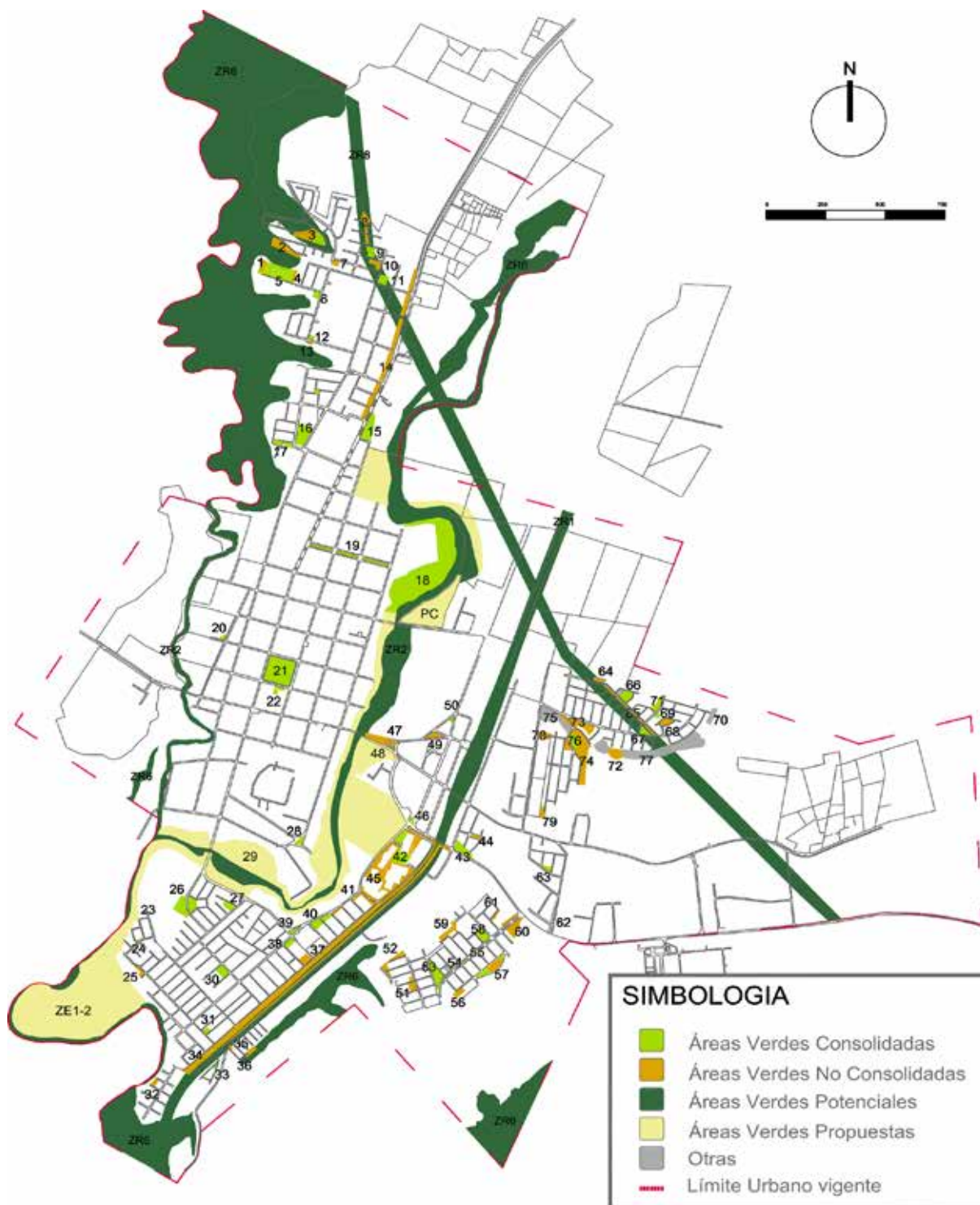
Fuente: Elaboración Propia

Como evidencia la siguiente figura, la distribución de áreas verdes es dispersa aunque se denotan mayores grados de consolidación e intensidad de uso en las áreas emplazadas en el sector del centro fundacional. Estas áreas en general consisten en superficies de suelo permeable con vegetación de mediana a gran altura, mobiliario y definición de zonas asociadas a alguna actividad como equipamiento deportivo o juegos infantiles en buen estado de mantención aunque podrían complementarse con elementos de paisajismo, diseño de pavimentos en zonas duras, luminaria y señalética peatonal. La vegetación se desarrolla de forma abundante y natural, sin embargo se observa frecuentemente falta de mantención y actividades sobre fajas viales de paisajismo y áreas verdes de zonas periféricas donde además la faja de caminata suele ser muy estrecha o inexistente y no pavimentada siendo relevante también mencionar que la infraestructura de desplazamiento peatonal no cuenta con rebajes de solera en la mayoría de sus intersecciones.

²⁷ No incluye ZR7

²⁸ Consolidadas + No Consolidadas

Figura N° 2-11: Áreas Verdes y Espacio Público Ciudad de La Unión



Fuente: Elaboración propia

ZE1-2: Zonas especiales según normativa vigente | PC: Parque Colun

Figura N° 2-12: Catastro Áreas Verdes y Espacio Público (1-18), Ciudad de La Unión



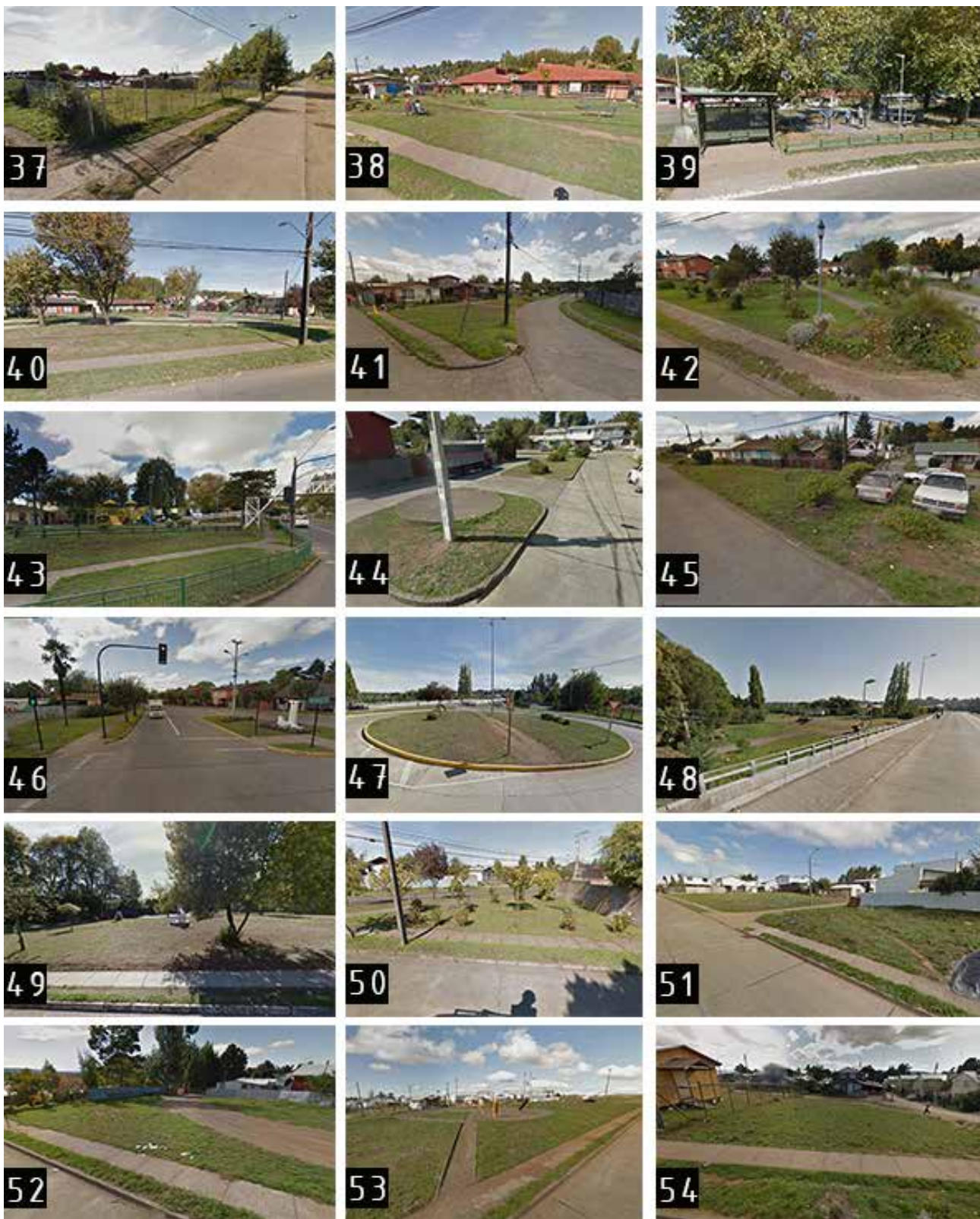
Fuente: Google Street View

Figura N° 2-13: Catastro Áreas Verdes y Espacio Público (19-36), Ciudad de La Unión



Fuente: Google Street View

Figura N° 2-14: Catastro Áreas Verdes y Espacio Público (37-54), Ciudad de La Unión



Fuente: Google Street View

Figura N° 2-15: Catastro Áreas Verdes y Espacio Público (55-72), Ciudad de La Unión



Fuente: Google Street View

Figura N° 2-16: Catastro Áreas Verdes y Espacio Público (73-79), Ciudad de La Unión

Fuente: Google Street View

Adicionalmente y en relación a la distribución de las áreas verdes dentro del área urbana, el siguiente cuadro relaciona las superficies consolidadas y no consolidadas existentes con la población estimada para cada uno de los 21 barrios previamente identificados, asimilando la población y superficies de aquellos no definidos a las del barrio más cercano.

En atención a ello, es relevante mencionar que existen al menos 6 barrios sin ningún desarrollo de áreas verdes y que el único sector que cumple con el estándar de metros cuadrados de área verde por habitante definido por la OMS es el sector Residencial Norte que beneficia directamente de la cercanía con el Parque Municipal. Adicionalmente un porcentaje importante de los sectores no cuentan con superficies por consolidar, lo que dificulta la concreción de proyectos que permitan aumentar sus respectivos estándares, especialmente en áreas altamente consolidadas como son los sectores céntricos y/o las poblaciones muy densas como El Maitén o Caupolicán, evidenciando la relevancia de la concreción de proyectos de escala urbana, principalmente de las áreas especiales decretadas en torno al río Llolelhue que por su impacto

afectan directamente a toda la población significando un aumento general del estándar que permite alcanzar los 23,66 m² de área verde por habitante²⁹.

Cuadro N° 2-2: Superficies de áreas verdes según barrios, Ciudad de La Unión

Barrios		Superficie Áreas Verdes (m ²)		Población ³⁰	Estándar (M ² /hab.)	
N°	Nombre	Consolidada	No Consolidada		Consolidado	Total
1	Residencial Centro	13.513,71	0,00	2.871	4,70	4,70
2	Residencial Norte	56.204,92	8.364,12	3.483	16,13	18,53
3	Población Lino	0,00	27.937,32	163	0,00	171,39
4	Población Colún ³¹	1.753,59	12.998,01	293	5,98	50,34
5	Población Alemana	0,00	0,00	175	0,00	0,00
6	Población El Maitén	2.010,00	1.594,78	3.063	0,65	1,17
7	Población Foitzick	613,43	0,00	476	1,28	1,28
8	Francisco Hock	493,46	0,00	228	2,16	2,16
9	Santa Mónica	177,51	16.672,25	235	0,75	71,70
10	Helena Werner	732,84	0,00	640	1,14	1,14
11	Población Los Ríos	5.890,49	0,00	1.575	3,73	3,73
12	Población Irene Daiber	6.707,89	9.718,29	1.811	3,70	9,07
13	Aldea Campesina Georgia	0,00	0,00	713	0,00	0,00
14	Población El Manzanal	4.035,77	6.540,38	1.613	2,50	6,55
15	Población P. Aguirre Cerda	2.324,38	6.209,70	1.282	1,81	6,65
16	Población Ricardo Boettcher	6.668,09	8.355,84	1.173	5,68	12,80
17	Población Alberto Daiber	5.617,51	1.324,39	1.152	4,87	6,02
18	Socovesa (Lago Ranco)	1.799,80	3.095,85	1.022	1,76	4,79
19	Villa Los Castaños	0,00	0,00	268	0,00	0,00
20	Caupolicán Alto	0,00	0,00	2.590	0,00	0,00
21	Industrial	2.545,25	4.837,22	789	3,22	9,35
T	Total	111.088,64	79.710,81	25.615	4,33	7,44

Fuente: Elaboración Propia

²⁹ Cálculos realizados en base a una población urbana de 25.615 habitantes (Censo 2002) y proyecciones estimadas a 2045 según las cuales la población comunal aumentará en escasos 2.000 habitantes.

³⁰ Estimada. La población que no corresponde a ninguno de los barrios listados se asimila al barrio más próximo para efectos del presente análisis.

³¹ No existen áreas verdes en el área. Las superficies identificadas corresponden a la población vecina.

2.4. Morfología urbana de Puerto Nuevo

La localidad de Puerto Nuevo por sus características funciona en relación con la ciudad de La Unión, bajo condiciones de dependencia de un área urbana consolidada. A su vez, el área rural de Puerto Nuevo sirve de balneario para los habitantes de distintos centros poblados y como importante sector en el que se concentran actividades primarias. La configuración espacial ha estado fuertemente condicionada por su ubicación geográfica y por las actividades que allí se realizan.

2.4.1 Geomorfología

La localidad de Puerto Nuevo se ubica en la ribera poniente del Lago Ranco, próximo a la naciente del río Bueno. Su topografía la sitúa en un contexto de planicie que presenta una pendiente media que decrece en la aproximación del borde lacustre.

2.4.2 Estructura urbana

La localidad de Puerto Nuevo presenta una estructura urbana compuesta por un eje principal que la conecta con la ciudad de La Unión, un eje secundario: el camino a Futrono y múltiples vías menores que sirven de acceso a los predios del sector. Su eje principal, desciende acorde a la topografía para culminar a orillas del Lago Ranco, en un balneario con incipiente actividad turística: un mirador, un hotel, estacionamientos vehiculares y un muelle desde donde se desarrollan actividades como la pesca y la navegación. Hacia el norte y el sur de la playa, el borde lacustre se subdivide generando parcelas de agrado orientadas a la primera y segunda vivienda, mientras el camino principal (T-75), mayoritariamente en torno a su intersección con el camino a Futrono (T-785) y de crecimiento tradicionalmente orgánico junto a la ruta, comienza a desarrollar sus nuevas urbanizaciones a través de conjuntos habitacionales de carácter urbano.

Su entorno es principalmente residencial con equipamiento comercial aislado, sin centro de servicios definido. Se organiza en torno a sus ejes principales: la ruta T-75 que conecta la ciudad de La Unión con el Lago Ranco a cuyos costados se distribuyen predios agrícolas y residenciales de forma interrumpida y poco densa a través de los 6,5 km de su último tramo desde la bifurcación con la ruta T-775 que atraviesa el río Bueno; y la ruta T-785 que bordea el Lago Ranco.

Figura N° 2-17: Estructura urbana, Localidad de Puerto Nuevo

Fuente: Elaboración Propia sobre imagen satelital de Google Maps

2.4.3 Urbanización

En atención a su condición rural y escasamente poblada, se observan 2 vías que la conectan con su contexto provincial, las rutas T-75 a La Unión y T-785 a Futrono. La estructura vial de la localidad de Puerto Nuevo se constituye principalmente mediante vías de servicio discontinuas que responden fundamentalmente al rol de facilitar la accesibilidad a los predios que la componen, los que se constituyen en su mayoría mediante grandes paños agrícolas y sin urbanizar. De lo anterior resulta un trazado irregular y discontinuo sin manzanas conformadas.

Sus vías principales se encuentran pavimentadas y cuentan con luminaria vehicular, aceras mínimas también pavimentadas y un entorno con abundante paisajismo y arborización silvestre, sin embargo, no se observan áreas verdes constituidas ni otros espacios cívicos de uso público.

En este contexto, se privilegia la accesibilidad directa a las vías principales, lo que resulta en una localidad de crecimiento extensivo, irregular y disperso sin centralidad definida.

A modo de ejemplo se presentan las imágenes a continuación, que retratan las situaciones más comunes en cuanto a la urbanización de la localidad de Puerto Nuevo, esto es: (1) sus Áreas Interiores, caracterizadas por la distribución de predios irregulares en torno a la vía principal de acceso u otras secundarias, incluyendo durante los últimos años la construcción de condominios en predios menores y (2) sus Áreas Costeras o de Borde Lacustre: caracterizado por la

consolidación de parcelas de agrado en primera línea de costa a las que se accede mediante caminos discontinuos desde los que existe escasa visibilidad respecto al recurso natural.

Finalmente cabe mencionar que existe una tercera tipología (3) la de Borde Lacustre público, que ocurre puntualmente en los balnearios de Puerto Nuevo y San Pedro cuando la ruta se aproxima al lago otorgándole acceso y visibilidad.

Figura N° 2-18: Urbanización localidad de Puerto Nuevo Sector 1: Áreas interiores



Fuente: Elaboración Propia sobre imagen satelital de Google Maps

La configuración del borde lacustre contempla equipamiento turístico como: estacionamientos, miradores, escaleras de acceso a la playa, hotel, muelles, señalética y elementos de seguridad en torno al balneario emplazado frente a la ruta T-75. Hacia el norte y sur del balneario se distribuyen predios de borde lacustre a los que se accede mediante vialidad de servicio.

Las zonas residenciales se constituyen como caseríos intermitentes agrupados en ambos costados de la ruta, siendo sus áreas más consolidadas la que se constituyen en las principales intersecciones (T-75/T-785 y la continuación de T-75 hacia el norte) y el borde lacustre.

Figura N° 2-19: Urbanización localidad de Puerto Nuevo Sector 2: Borde Lacustre



Fuente: Elaboración Propia

2.4.1.1. Subdivisión predial

Los grandes paños que constituyen el área de Puerto Nuevo se hallan frecuentemente destinados al cultivo de praderas, sin urbanizar. Algunos de ellos, se encuentran subdivididos en predios de menor superficie orientados al uso residencial, privilegiando una orientación que enfrenta los ejes principales. Sus dimensiones prediales, configuración y características de la edificación son variables según sea su uso de primera vivienda, segunda vivienda, parcela de agrado, rural y/o agrícola. Las nuevas urbanizaciones destinadas a la primera vivienda frecuentemente se subdividen de manera regular en lotes de 300 m² de configuración similar a las de áreas urbanas.

Los predios de borde lacustre son también regulares, subdividiéndose de forma perpendicular a la vía, privilegiando un mayor número de lotes con acceso directo al lago de entre 5.000 y 10.000 m².

2.4.1.2. Edificación

En el área se observa únicamente la tipología de vivienda unifamiliar de volumen menor, aislada, de 1 y 2 pisos, no existiendo otras tipologías como volúmenes grandes o intermedios, supermercados ni áreas productivas. La edificación puede caracterizarse a través de su uso en 2 grandes grupos: la primera

vivienda de la población local emplazada en torno a las principales vías de acceso y la segunda vivienda emplazada en loteos de borde lacustre.

En cualquier caso, la edificación se observa sólida y en buen estado de conservación, predominando el uso de la madera en estructuras y revestimientos y las planchas metálicas en las cubiertas.

Figura N° 2-20: Caracterización de la vivienda en Puerto Nuevo



Fuente: Google Street View

3. Análisis de la estructura urbana

Con la finalidad de reconocer la distribución de actividades a nivel general se analiza la base de usos de suelo para posteriormente definir primacía, funciones y roles de los asentamientos. Dicho proceso permite, a través del sistema de actividades urbano y su distribución en el territorio, determinar usos predominantes, niveles de especialización y potencial de desarrollo de la comuna de La Unión.

3.1. Funciones y estructura urbana de la ciudad

El potencial agrícola de la comuna la ha convertido en la capital regional de la agroindustria, donde destaca la localización de empresas lecheras, agrícolas, Molineras y de Tableros, puertas y molduras *MDF*, entre otras. En cuanto a la industria lechera, la comuna se consolida como una de las principales productoras a nivel nacional, lo que justifica la extensiva utilización de terrenos para praderas especialmente mejoradas y artificiales que representan una base alimenticia más productiva para el ganado, constituyendo la empresa Colún el principal poder de compra de la Región, contando con proveedores de varias comunas entre las que se cuentan: La Unión, Paillaco, Lago Ranco, Los Lagos y Panguipulli.

El sistema de actividades de la comuna gira en torno a dos sectores productivos: por un lado la actividad silvoagropecuaria con un desarrollo forestal orientado principalmente a la explotación de especies introducidas (Pino y Eucaliptus) desarrollado principalmente en los sectores costeros, sumado a la actividad agrícola de cereales, bayas y a la ganadera ovina y bovina; y por otro lado el sector comercial, que en atención a su condición de capital provincial, concentra usos de este tipo ocupando una situación importante en la empleabilidad de la población.

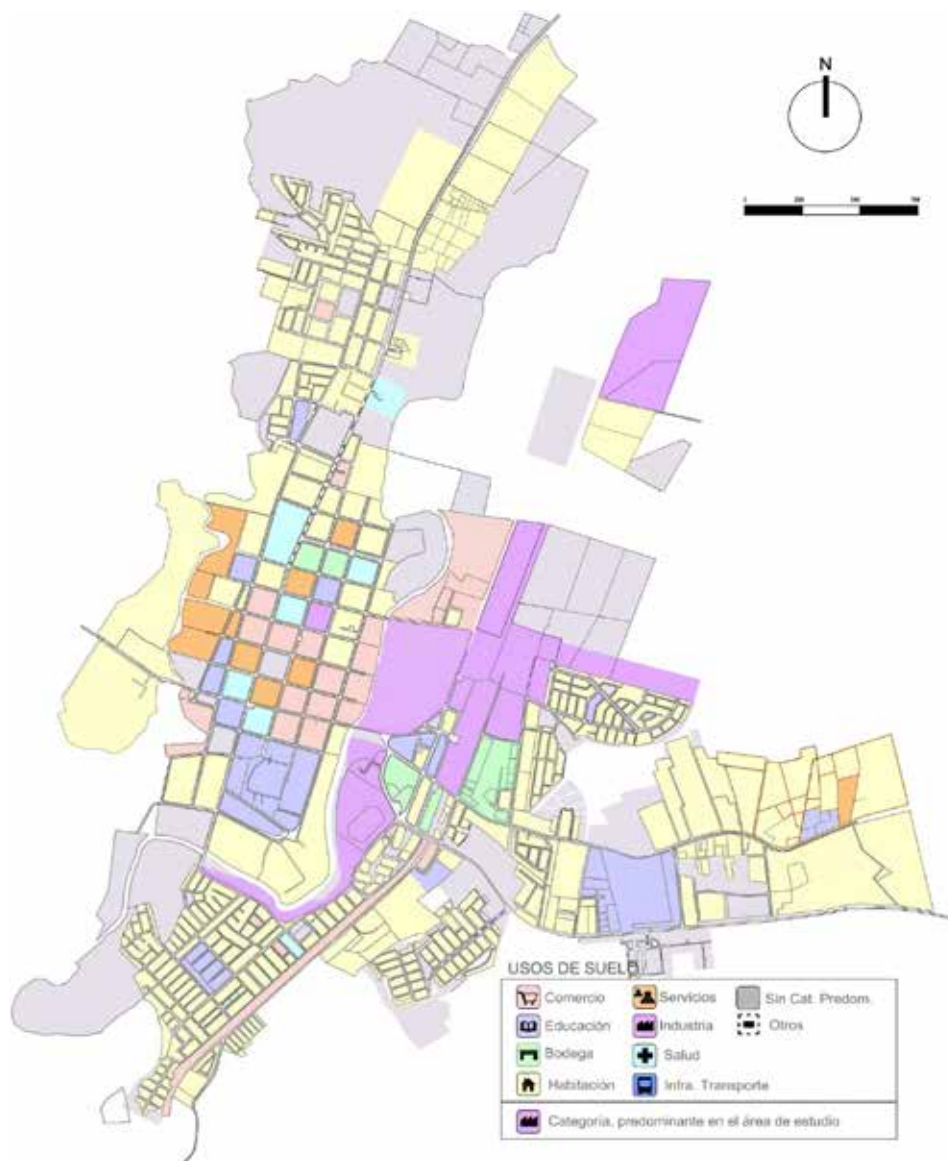
Adicionalmente, la comuna presenta doble borde costero (marítimo y lacustre), una de las redes hídricas más relevantes de la región caracterizada por la presencia del Río Bueno y uno de los más representativos refugios de biodiversidad de la eco-región valdiviana, lo que constituye un potencial regional escasamente explotado principalmente en cuanto refiere a la pesca y el turismo.

Desde sus orígenes la ciudad de La Unión se constituyó como centro industrial y productivo de las actividades agrícolas y ganaderas de la región, siendo tempranamente reconocida por sus cervecerías, curtiembre, molinos, industria láctea, aserraderos, molinos y destilerías mayoritariamente fomentadas por los primeros inmigrantes arribados a la zona desde el siglo XIX. Fuera de los márgenes del damero fundacional contenido por los ríos Radimadi, y Llollehue, se estableció el área industrial de la ciudad al oriente de éste último, donde favorecido por el emplazamiento de la vía férrea, continuó extendiéndose hacia el norte y el sur. Como actividad asociada, la Bodega con un 8,02%³² se emplaza principalmente en

³² Según información del SII 2014 de predios no agrícolas, datos de la ciudad de La Unión

torno al área industrial y en menor medida en el sector centro norte. La Educación, por su parte con un 5,62% se halla dispersa en toda la ciudad aunque mayormente concentrada en su casco histórico. El uso más extendido es el de Habitación (61,28%), disgregado por toda la ciudad y creciente en todas direcciones, superando las barreras geográficas de los Ríos Radimadi y Llollehue.

Figura N° 3-1: Plano de uso principal por manzana, Ciudad de La Unión



Fuente: Elaboración propia en base a SII 2014

En relación a lo anterior y a su calidad de capital provincial, la ciudad se constituye como un centro productivo, comercial y de servicios, siendo altamente relevante para el arraigo local y la imagen ciudad el desarrollo de su sector industrial, principalmente lechero. Su centro comercial y de servicios se establece en el casco histórico sobre el damero fundacional, donde además se concentran los usos de educación y salud, lo que determina una organización funcional mononuclear de la ciudad. Los polos de desarrollo

comercial y productivo se emplazan contiguos, espaciados por el cauce del Río Llolehue y conectados a través de los puentes Comercio y 21 de Mayo, la distribución de los usos principales de la ciudad se aprecia en la figura 1-18.

3.2. Funciones y roles de los asentamientos

La ciudad de La Unión presenta la particularidad de ser vecina de otra ciudad intermedia, Río Bueno, de emplazamiento muy próximo y similar en cuanto a sus actividades, tamaño, población y estructura económica. Este fenómeno es común entre otras ciudades próximas del país como son Coquimbo – La Serena, Viña del Mar – Valparaíso, Concepción – Talcahuano, de cuya experiencia se desprende que la participación relevante de la explotación silvoagropecuaria y del transporte a menudo supone una menor especialización de los servicios asociada a ciudades con lentos procesos de tercerización, que actualmente lidera las actividades económicas de las ciudades más desarrolladas, evidenciando de este modo la oportunidad de La Unión de favorecer su desarrollo como polo comercial y centro de servicios en atención a su condición de capital provincial.

Del mismo modo, cabe redefinir las orientaciones de desarrollo hacia un crecimiento que facilite la integración armónica de la ciudad asegurando la convivencia de la agroindustria y otras actividades urbanas en orden de proyectarla hacia un crecimiento sostenible con actividades diversificadas dando cabida al desarrollo del ámbito turístico que refuercen el patrimonio y la identidad local en atención a la pérdida progresiva de competitividad en el contexto provincial y regional, producida según lo establece el diagnóstico del PLADECO 2011-2014, por una gestión pasiva de recursos y falta de innovación. De mantenerse esta tendencia, las industrias podrían relocalizarse, provocando la retención de las actividades menos tecnológicas y más contaminantes con la consecuente disminución de la inversión, emigración de la población y degradación del entorno natural generando descapitalización socioeconómica, cultural e identitaria.

En este contexto, es relevante mencionar que la ciudad es la capital de una provincia de alto potencial turístico escasamente explotado, siendo altamente relevante el mejoramiento de la accesibilidad que permita conectar el doble borde costero: marítimo y lacustre incorporando a la ciudad de La Unión como su polo de desarrollo comercial y de servicios, favoreciendo la expansión de sus funciones. De este modo, cabe ser mencionadas las siguientes áreas con potencial de desarrollo:

- **Sector Costero:** además de la accesibilidad, es indispensable la incorporación de los balnearios costeros de la comuna a los circuitos turísticos regionales a modo de visibilizar sus aptitudes y potenciales: minas, turismo fluvial, pesca recreativa, sitios de sol y playa (La Barra, Hueicolla), bosques ombrófilos, agro y etno turismo, avistamiento de aves, deportes náuticos y patrimonio natural a 65 Km. de la ciudad de La Unión, cruzando la Cordillera de la Costa.

- La Barra: Es un pequeño balneario ubicado en la desembocadura del río Bueno al Océano Pacífico, a la cual se puede llegar tomando un pequeño vapor que sale desde el viejo puerto de Trumao.
- Hueicolla: desde la playa se puede observar el Cerro Parque El Mirador, a 1.231 metros sobre el nivel del mar, una de las cumbres más elevadas de la Región de Los Lagos. En este cerro podrá ver majestuosos helechos, coigües, ulmos, cipreses y raulíes, además de observar aves como el pitio y el zorzal en un bosque de abundante y espesa vegetación. En este sector también se realiza el Raid de invierno Hueicolla.
- Monumento Natural Alerce Costero: custodiado por CONAF, guarda en su interior el alerce más antiguo conocido por el hombre y cuya edad se calcula en más de 3 mil años. El Monumento Nacional Alerce Costero no posee camping ni servicios para el turista, ya que más bien su finalidad es contemplativa.
- **Depresión Intermedia:** en este contexto, destaca el rol de La Unión como articulador de un sistema turístico comunal que actualmente ofrece eventos y festivales en todas las estaciones del año, lo que podría verse favorecido a través del desarrollo de su potencial oriente – poniente a través de productos orientados a la explotación turística: dotación de infraestructura, mejoramiento del acceso a localidades rurales y sus recursos naturales, visitas a plantas industriales, predios agrícolas y lecheros y desarrollo de actividades en torno a su arquitectura patrimonial e identidad industrial tradicional.
 - Puerto Viejo: Se ubica a 11 Km. de La Unión. En él puede abordar un vapor que sale hacia La Barra, en una travesía por algunos de los paisajes más bellos de la región. En la colina que domina el puerto, se levanta la capilla ‘La Misión de Trumao’, un bello edificio de madera construido por los colonos de la Misión Franciscana llegados al lugar en el siglo XVIII. Su camino de acceso es pedregoso, lo que dificulta el acceso del balseo hacia La Unión.
 - Trumao: Pequeño poblado al sur de La Unión y antigua estación de ferrocarriles que se encuentra actualmente en abandono. A principios de siglo los ferrocarriles cargaban en su puerto víveres y materiales que los antiguos vapores traían desde la costa, navegando por el río Bueno. Aún se mantiene la infraestructura de ferrocarriles en el sector.
 - Las Trancas: Desde aquí se puede acceder al Cerro Parque El Mirador que es el lugar más apto en la zona para observar inmensas extensiones de paisaje natural de gran belleza en que predominan los alerces.
 - Ciudad de La Unión: relevante por su riqueza cultural y larga tradición económica: sus productos lácteos, su agricultura y su patrimonio construido: la arquitectura alemana, legado de los colonos que llegaron desde mediados del siglo XIX, y por el auge industrial que unos

cien años más tarde trajo consigo la instalación de fábricas de lino, molinos de trigo y explotaciones mineras.

- **Sector Lacustre:** en este contexto cabe incorporar la localidad de Puerto Nuevo al circuito turístico del Lago Ranco, permitiendo el desarrollo de iniciativas intercomunales que fomenten su amplia biodiversidad, visibilicen su condición de doble borde costero y favorezcan el potencial del Río Bueno: navegable desde su nacimiento hasta su desembocadura.

- Puerto Nuevo: es el centro de pesca más antiguo de la zona del Lago Ranco y posee una muy buena playa para la práctica de deportes náuticos. A poca distancia de Puerto Nuevo se encuentra el balseo de Puerto Lapi que cruza las aguas del verde y, aparentemente, manso río Bueno, y que continúa por el camino que llega hasta el pueblo de Lago Ranco. El trayecto está inmerso en una abundante vegetación nativa. La Playa de Puerto Nuevo se ubica a 42 Km. de La Unión, en la ribera sur occidental del Lago Ranco, en las proximidades del nacimiento del río Bueno. Cuenta con un moderno hotel y cabañas, además, de un camping a orillas del lago. Se accede al lugar desde La Unión por un camino completamente asfaltado. Hacia el norte, a 9 km. de la localidad de Puerto Nuevo, se ubica la playa de San Pedro, balneario consolidado y equipado orientado a la relajación y el desarrollo de actividades al aire libre.

La localidad de Puerto Nuevo cuenta desde los años '40 con un hotel a orillas del lago, rodeado de exuberante vegetación con bosques nativos, flora y fauna, volcanes, islas y ríos. Con capacidad para aproximadamente 64 personas y servicios complementarios como canchas de tenis, tinajas temperadas, sala de pool, botes a remo, kayaks, bicicleta de agua, muelle y playa, constituye el centro de pesca más antiguo del lago, al que se accede a través de una ruta T-75 completamente asfaltada y que además constituye el primer camino que asomó al lago.

Adicionalmente se detectaron complejos turísticos orientados al arriendo de cabañas, un lodge y parcelaciones de sobre 5.000 m² orientadas a las segunda vivienda.

Su entorno turístico inmediato cuenta con el Lago Ranco y sus 13 islas, el Parque Alfonso Brandt en la vecina comuna de Lago Ranco y el nacimiento del Río Bueno a 2 kilómetros de la localidad, donde se desarrollan actividades como la pesca, el kayak y el rafting.

Cuenta con la Agrupación de Fomento Turístico de Puerto Nuevo que realiza la Feria Costumbrista del lugar cuya primera versión se realizó en el año 2011 con el apoyo de entidades como la Ilustre Municipalidad de La Unión, Sernatur y la Corporación Privada de la Cuenca del Ranco. En el sector se realizan también otras actividades orientadas a los deportes náuticos, pesca y turismo aventura como el Open Rafting Puerto Nuevo – Río Bueno.

En el sector trabajan escasos operadores turísticos con los que pueden realizarse actividades diversas como balseo, rafting, kayaking, trekking, pesca y rappel, entre otros.

Puerto Nuevo se beneficia escasamente del valor turístico consolidado de la Cuenca del Lago Ranco, por dificultades de accesibilidad, infraestructura y marketing. Las vecinas comunas de Lago Ranco y Futrono poseen Cámaras de Turismo con información de fácil acceso disponible a través de las páginas web de sus respectivas municipalidades, donde se ofrecen alternativas de acceso, alojamiento, transporte, comercio, servicios y equipamiento turístico a través de programas de fomento de la historia, la cultura, el deporte, la naturaleza y las actividades al aire libre. Adicionalmente, refuerzan su identidad turística, implementando nueva infraestructura en playas, señalética y equilibrando la estacionalidad turística con una fuerte carga de eventos de carácter cultural, lo que se suma al mejoramiento de la infraestructura comunal y espacios públicos, en la búsqueda de mejorar las herramientas disponibles para los turistas y empresarios turísticos locales, potenciando la identidad turística y cultural de la comuna. Adicionalmente, se detectan numerosos proyectos de parcelaciones en venta, orientados al desarrollo de conjuntos inmobiliarios de segunda vivienda sobre 5.000 m² tanto en la comuna de Futrono como en Lago Ranco.

El mejoramiento de la Ruta Puerto Nuevo – Quillaico de la Red Interlagos, financiado y ejecutado por el MOP de Los Ríos que incluye la construcción de un puente en Puerto Lapi que reemplazará el servicio de conectividad en balsa, supone completar el circuito circunvalar del Lago Ranco, supone mejorar no solo la conectividad de la localidad sino potenciar el crecimiento de las actividades productivas como el turismo³³.

Adicionalmente cabe mencionar que son 3 las comunas con acceso directo al Lago Ranco: Futrono, Lago Ranco y La Unión, de las cuales Futrono y Lago Ranco son cabeceras comunales que se emplazan en el borde lacustre y cuentan por tanto con centros consolidados, áreas verdes, espacios públicos y equipamiento cultural que acompaña al desarrollo turístico, contando Futrono con aproximadamente 38,7 kilómetros de borde lacustre donde se extienden diversos balnearios y actividades como complejos inmobiliarios (Bahía Coique), termas y spa (Llifén), borde lacustre (Futrono) y rutas de navegación (Isla Huapi). Lago Ranco por su parte, con sus 52,6 km. de borde lacustre cuenta con las localidades de Puerto Lapi y Riñinahue, el Parque Acuático Arcuaris, el Parque Futangué, el acceso a parques nacionales, cerros y volcanes como el Carrán y el Puyehue y proyectos de parcelas de agrado como Bahía Escondida.

³³ En: <http://losrios.mop.cl/noticias/Paginas/DetalledeNoticias.aspx?item=414>

La comuna de La Unión, por su parte, cuenta con escasos 13,7 km. de borde lacustre en el sector de Puerto Nuevo, cuya visibilidad como localidad se ve mermada por su estructura urbana dispersa y carente de centro consolidado y de una vialidad discontinua que no incorpora a la localidad al circuito de circunvalación lacustre. Adicionalmente, gran parte de la extensión de este camino recorre la localidad por el interior, obstruyendo las vistas hacia el lago y su potencial como ruta escénica o turística. Esta situación se revierte en escasos puntos como son las playas de Puerto Nuevo y San Pedro, ubicada 9 km. hacia el norte, donde se consolida el acceso público al recurso lacustre, siendo altamente relevante reforzar en éstas áreas la inversión y la autoridad municipal a fin de asegurar la concesión estival del balneario, que ha sido en ocasiones adjudicada por la mediterránea comuna de Paillaco por decisión de la Capitanía de Puerto de Lago Ranco, mellando la certeza de futuras inversiones municipales en el sector e interrumpiendo su proyecto de mejoramiento a largo plazo; siendo también relevante potenciar el emplazamiento de actividades comerciales de orientación turística que otorguen competitividad al balneario en relación a sus vecinos de la cuenca lacustre.

Cuadro N° 3-1: Equipamiento Turístico Cuenca del Lago Ranco

Comuna	Rubro	Nombre
La Unión (Puerto Nuevo)	Operadores locales	La Unión International Service
		Hacienda Rapaco (Navegación Río Bueno)
		Río Bueno Expediciones (Turismo Aventura)
	Esparcimiento y actividades	Ecoturismo Los Chilcos, Puerto Nuevo
	Alimentación	-
	Alojamiento	Lodge Fundo Ranco
		Hotel Puerto Nuevo
		Cabañas Puerto Nuevo
	Artesanías	Artesanía Jorge Kheim
Guías Turísticos	-	
Futrono	Operadores locales	All Green , Llifen
		Aleste Tour
	Esparcimiento y actividades	Trekking El Caulle
		Cabalgatas Guiadas Pumol
		Termas de Llifen
		Vikingo Discoteque
		Bar Vituperio
		Pharaon Discoteque
		Turismo Rural Mapuche
	Alimentación	De Pellín y Coigue
		Restaurante La Guarida
		La Jungla
		Restaurante Don Floro
		Cafetería Vituperio
		Cafetería PEB
Rest. El Chamullo		

Comuna	Rubro	Nombre	
		Casa Azul	
		Cocinería Rural Bello Amanecer	
		Cocinería Ancestral Kúme Yeal	
	Alojamiento	Centro Campestre Mavidahue	
		Cabañas Nagantu	
		Cabañas Lafquntue	
		Hostal Mi Casa	
		Cabañas Lahuenco	
		Camping Nalcahue	
		Complejo turístico Bahía Coique	
		Centro Vacacional Los Andes	
		Hostal Rucantilco	
		Cabañas Amunantü	
		Cabañas Pewma	
		Casa de Campo Golfo Azul	
		Casa de Campo Filapulli	
		Hostería Chollinco	
		Turismo Rural Mapuche, Isla Huapi	
		Camping Nuevo Amanecer, Isla Huapi	
		Cabañas Puelcura	
		Posada del turista	
		Camping El Paraíso	
		Artesanías	Ahumados Cun Cun
	Las Tulipanes de Quiman		
	Feria Artesanal Chumpeco, Calcorrupe		
	Las maravillas de Chollinco		
	Guías Turísticos	José Silva	
		Juan Silva	
		Isaías Manqui	
	Lago Ranco	Operadores locales	Chilexploring T&A Refugio Maqueo
		Esparcimiento y actividades	Parque Ilihue
			Expediciones Contrafuertes
			Expediciones Puyehue
Museo Tringlo			
Excursiones Hugo Contreras			
Alimentación		Ruca Ranco	
		Cafetería y Hospedaje Rankofi	
		Restaurante Las Vigas	
		Restaurante Parque Ilihue	
		Ruka Maihue Comidas Típicas	
Alojamiento		Hostería Phoenix	
		Camping Saltos del Nilahue	
		Casona Italiana	
		Cabañas Alto Pino Tilo	

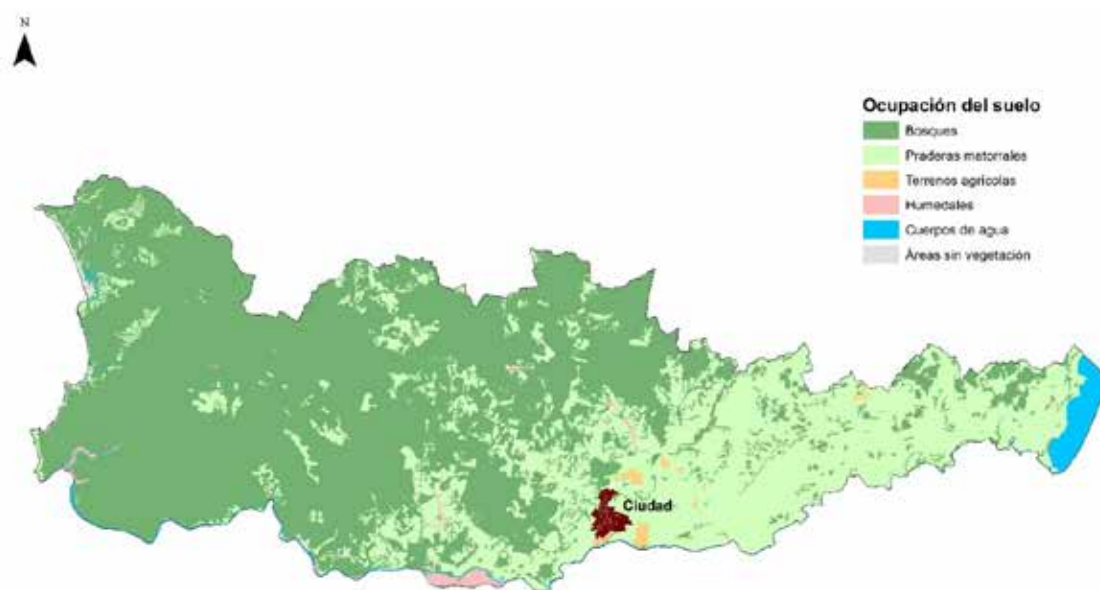
Comuna	Rubro	Nombre
		Hospedaje Los Pinos
		Hostal Espiritual
		Comunidad Mapuche de Calcurrupe Bajo
	Artesanías	Mas Kemiel
		Cooperativa Elaboración Productos Artesanales
		Artesanías Illahuapi
		Artesanías el Alerce
Guías Turísticos	Héctor Castro Altamirano	
Río Bueno	Esparcimiento y actividades	Turismo Aventura de los Ríos
	Alimentación	Café Restaurante Tiempo 1
	Alojamiento	Cabañas los tilos
	Artesanías	Chocolates Artesanales Kyra
		Avios Río Bueno
		Tejidos Ivette
		Curtiembre Río Bueno
Guías Turísticos	Nelson Hernández	

Fuente: Parques y Reservas Naturales de la Región de Los Ríos, Sernatur

4. Zonas de protección de recursos naturales

Dadas las condiciones climáticas y geográficas de la comuna y gracias a la gran superficie que abarca, La Unión cuenta con importantes áreas naturales de bosques y praderas. También posee terrenos agrícolas que se ubican, de manera general, al oriente de la ciudad. Junto con ello se hallan algunos humedales que bordean el Río Pilmaiquén en el área sur de la comuna. La siguiente figura muestra la distribución espacial de los elementos mencionados.

Figura N° 4-1: Ocupación del suelo, La Unión



Fuente: Elaboración propia en base a Ministerio del Medio Ambiente 2015

La ocupación urbana de la comuna alcanza superficies ínfimas en comparación a las grandes áreas naturales que posee. Gracias a la extensión e importancia ambiental de las mismas, La Unión cuenta con dos grandes zonas de protección, tanto de propiedad pública como privada, lo que denota los esfuerzos por la conservación y preservación del patrimonio natural que posee la comuna.

4.1. Contexto geográfico de La Unión

Las formaciones vegetales de la comuna responden a procesos geomorfológicos y climáticos propios de un territorio situado en el extremo sur del país.

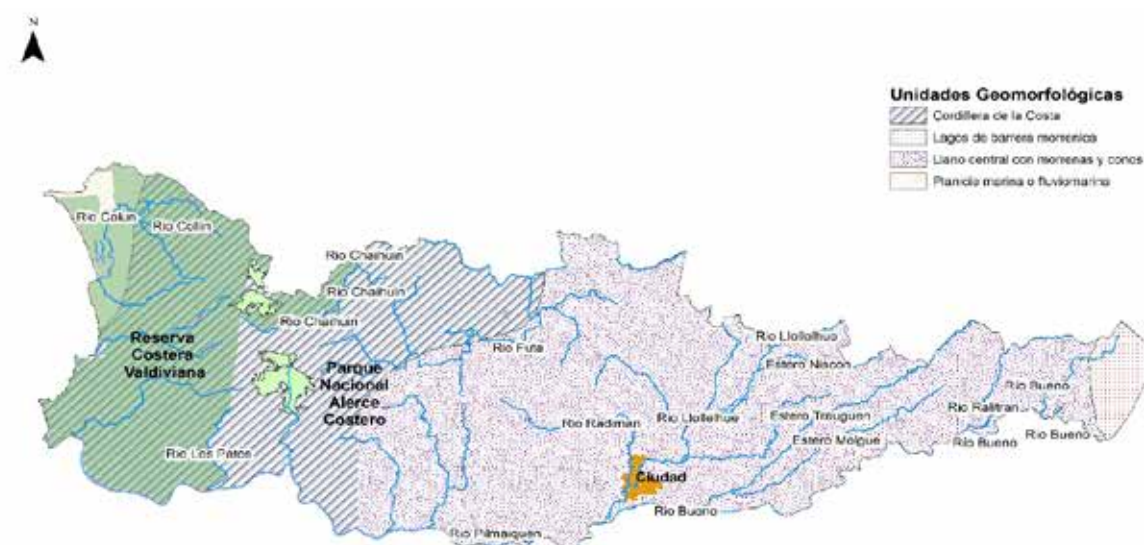
El clima de la Región de Los Ríos es templado lluvioso, con un régimen de precipitaciones distribuidas a lo largo del año y con ausencia de períodos secos, presenta una temperatura promedio de 11°C, regulada por los diversos lagos que se encuentran en la Región. Las precipitaciones presentan variaciones por efecto del relieve y la altura, no obstante éstas son abundantes la mayor parte del año.

Por su parte, la geomorfología de La Unión destaca por cuatro formaciones que se registran en la comuna, de oriente a poniente se encuentra³⁴:

- Lagos de barrera morrenica: Unidad ubicada en el sector del Lago Ranco, este tipo de lagos está vinculado a antecedentes glaciales. De manera particular, esta geoforma se caracteriza por la abundante carga de materiales que arrastra y que finalmente son depositadas en el lago.
- Llano central con morrenas y conos: Se caracteriza por una topografía levemente ondulada con alta presencia de ríos que conforman un sistema fluvial, en esta área se localizan los mejores suelos de la región para cultivos, frutales y praderas de alta producción, son de alta capacidad de retención de agua y buena permeabilidad. En esta unidad se ubica el más importante centro urbano de la comuna.
- Cordillera de la costa: Zona de baja altura (en comparación a otras formaciones), la cual descende de altitud hacia el mar, en esta área se ubican las dos áreas protegidas de la comuna. Cuenta con alta riqueza vegetal y actúa como biombo climático de la zona llana de La Unión.
- Planicie marina o fluvio marina: Unidad en la cual se hallan pequeñas playas interrumpidas por acantilados, por estuarios y desembocaduras de ríos que terminan su recorrido terrestre en esta zona.

La configuración espacial de las geomorfomas mencionadas se pueden observar en la siguiente figura.

Figura N° 4-2: Unidades geomorfológicas, La Unión



Fuente: Elaboración propia en base a MOP 2004

³⁴ Ministerio de Obras Públicas, "Diagnóstico y clasificación de los cursos y cuerpos de agua según objetivos de calidad, cuenca del Río Bueno", 2004. http://www.sinia.cl/1292/articles-31018_Bueno.pdf

Las condiciones climáticas y geomorfológicas que se registran en la comuna determinan la vegetación, la cual en esta latitud corresponde principalmente a las características propias de la selva valdiviana, con presencia de especies como el alerce, canelo, olivillo, laurel, maitén y arrayanes, muchas veces distribuidas en espacios de alta densidad.

Respecto de la hidrología de la comuna, en la parte sur de la misma se encuentra el Río Bueno, éste es navegable por pequeñas embarcaciones en diversos tramos. Destaca también la presencia del Río Llolelhue, el cual atraviesa la ciudad de La Unión, incorporando sus aguas al Río Bueno. La comuna cuenta también con el Río Radimari, Futa, Pilmaiquén, Chaihuin, Los Patos, Collín y Colún, y otros estero ubicados principalmente hacia el sector nororiente del área urbana de La Unión.

4.2. Áreas naturales protegidas

En relación a los recursos naturales que registra la comuna, ésta cuenta con la presencia de dos grandes áreas protegidas: la Reserva Costera Valdiviana y el Parque Nacional Alerce Costero. Ambas zonas se ubican en el sector poniente de La Unión, específicamente en la cordillera de la costa tal como muestra la siguiente figura.

Figura N° 4-3: Localización de áreas naturales protegidas, La Unión



Fuente: Elaboración propia en base a Ministerio del Medio Ambiente 2015

La Reserva Costera Valdiviana es de propiedad de *The Nature Conservancy*, cuenta con una superficie de 60.000 hectáreas en las cuales se halla una indiscutible riqueza natural. La Reserva forma parte del bosque templado lluvioso que emerge de la costa austral de Chile y constituye el hábitat de un amplio listado de plantas y anfibios únicos de la zona, además cuenta con población de pudúes, pumas y monito del monte. También es posible encontrar en la Reserva al menos 58 especies de aves incluyendo los pájaros

carpinteros más grandes del mundo³⁵. Esta enorme área de protección natural de propiedad privada, busca la conservación y restauración de los Bosques Templados Costeros de la Selva Valdiviana, junto con ello se enfoca en el desarrollo sustentable de las comunidades aledañas a la Reserva y en potenciar la investigación científica, la educación y difusión ambiental de la flora y fauna del lugar, que es considerado como hábitat de especies endémicas más importantes del país.

Por su parte, el Parque Nacional Alerce Costero es un área pública que cuenta con planes de manejo orientados a la preservación del ambiente natural. Creado en octubre de 2010, es el primer Parque Nacional de la Región de Los Ríos, cuenta con 24.000 hectáreas donde se conserva la naturaleza de la Cordillera de la Costa, especialmente de los alerces milenarios y las especies endémicas. Los bosques ubicados al interior del Parque protegen la cuenca del río Chaihuín, y su buen estado de conservación es clave para la mantención de los ecosistemas³⁶. Entre los atractivos que posee el Parque se encuentra la “cordillera pelada”, alerces afectados por grandes incendios a lo largo de la historia que se hallan sin su follaje.

Figura N° 4-4: Áreas protegidas, La Unión

Reserva Costera Valdiviana



Parque Nacional Alerce Costero



Fuente: Reserva Costera Valdiviana y CONAF

5. Antecedentes demográficos

La dinámica de crecimiento demográfico de La Unión está estrechamente relacionada con los patrones generales existentes a nivel nacional, esto es, una disminución en la tasa de natalidad y un envejecimiento de la población. Junto con ello, la reducción del tamaño medio del hogar, el aumento de los ingresos y la disminución de habitantes bajo la línea de la pobreza, dan cuenta de aspectos socioeconómicos de la

³⁵ Información extraída de: <http://www.reservacosteravaldiviana.cl/es/nuestro-proyecto>

³⁶ Información extraída de: <http://www.parques-selvavaldiviana.cl/index.php/parques/destino-valdivia-corrall/parque-nacional-alerce-costero>

comuna que siguen la tendencia general del resto del país pero con ciertas particularidades locales en cuanto a velocidad de cambio demográfico y un desfase temporal en situación de la distribución de grupos de ingresos respecto de áreas como la capital del país.

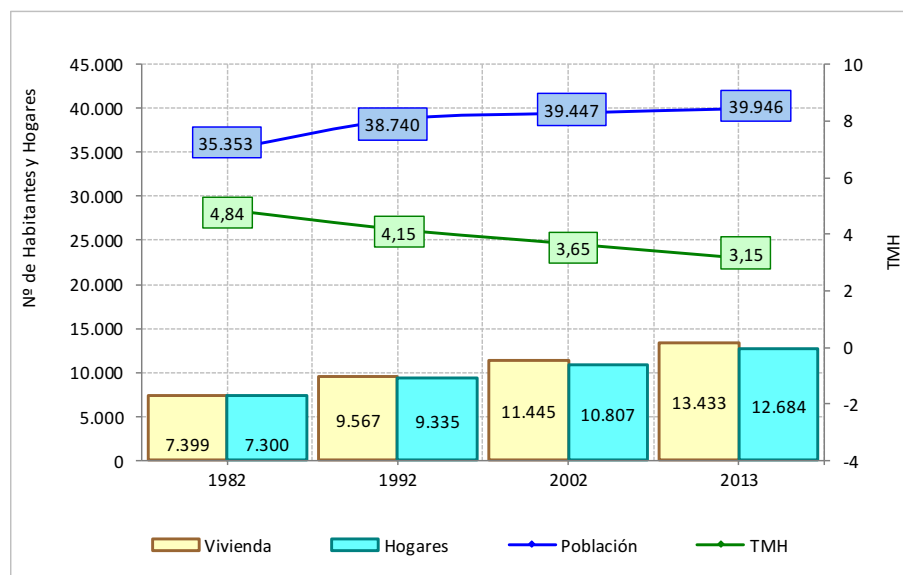
De esta manera, los antecedentes poblacionales históricos asociados al contexto macroeconómico permiten establecer un escenario demográfico a un horizonte de tiempo de 30 años, con la consiguiente estimación de viviendas, hogares e ingresos.

5.1. Evolución de la población

La comuna de La Unión ha tenido un comportamiento bastante regular en cuanto a su población la que aumentado desde 1982 hasta el año 2013 en cerca de 4.500 personas, según las estimaciones demográficas del INE. Junto con esto, en el mismo periodo el promedio bruto de número de habitantes por hogar o Tamaño Medio del Hogar (TMH) ha transitado de 4,84 a 3,15 miembros por hogar. Esta situación no es exclusiva de La Unión, de hecho ha sido la tendencia en décadas pasadas en países y comunas con mayor desarrollo, en donde se ha observado una reducción del tamaño del hogar conforme aumentan los ingresos. A modo de ejemplo las comunas de Providencia y Santiago ya evidenciaban un TMH de 2,7 el año 2002.

La siguiente figura muestra la evolución demográfica de la comuna de La Unión, en donde se presenta además información de vivienda y hogares para cada periodo censal.

Figura N° 5-1: Evolución demográfica 1982-2013, La Unión

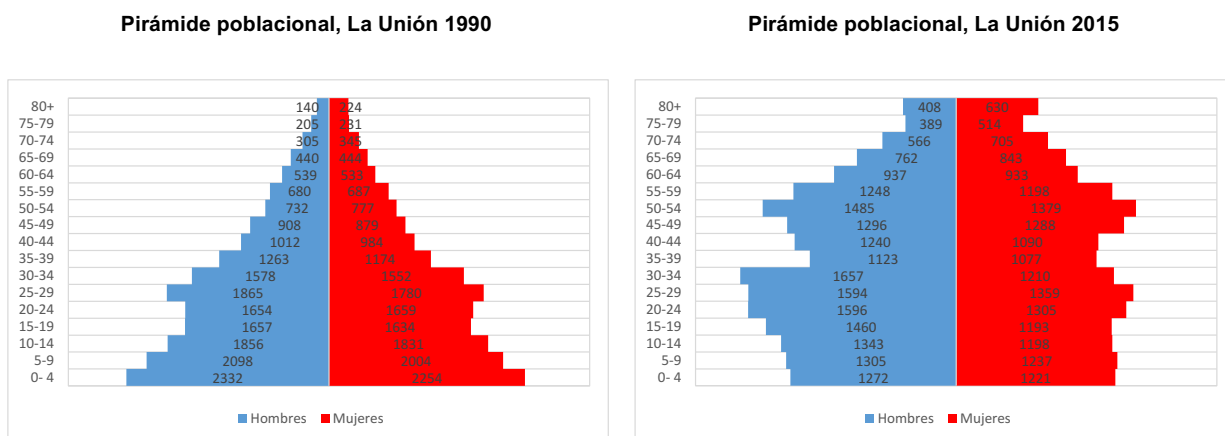


Fuente: Elaboración propia en base a INE

En términos de composición etaria se tiene que la estructura demográfica de la comuna en 1990 corresponde a la clásica pirámide de población progresiva, de base ancha producto de una alta natalidad y de una mortalidad sucesiva conforme aumenta la edad, da cuenta además de una población con

significativas tasas de mortalidad y natalidad, junto con registrar población mayoritariamente joven. Distinta situación aparece en 2015, donde la pirámide corresponde a una estacionaria, en la cual se aprecia un equilibrio en los grupos etarios consecuencia de una natalidad y mortalidad estable, aunque destaca la sobrevivencia de mujeres a partir de los 65 años de edad, tal como muestra la siguiente figura.

Figura N° 5-2: Estructura demográfica 1990 y 2015, La Unión

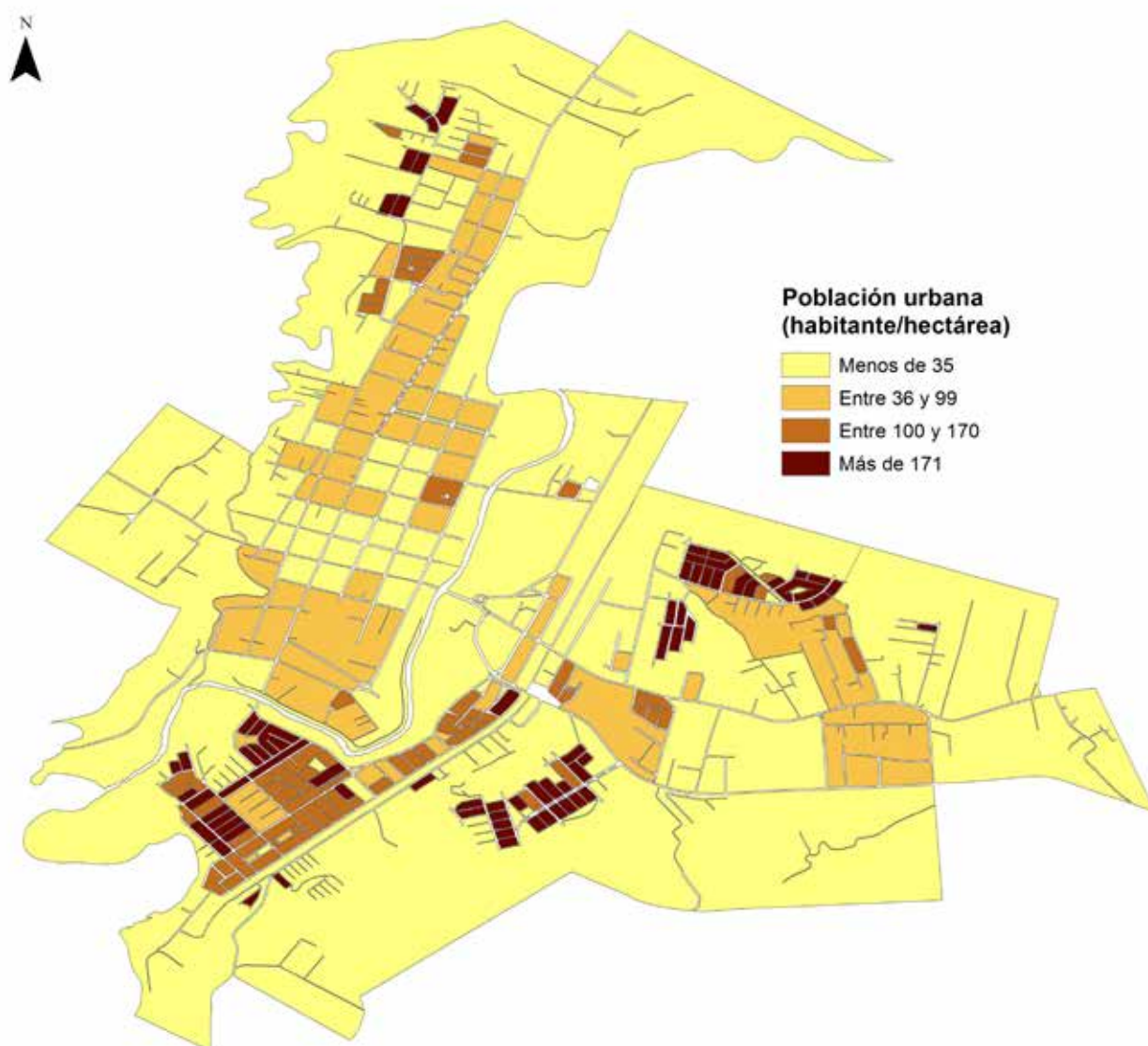


Fuente: Elaboración propia en base a INE 2007

Por otro lado, en términos de localización y según el precenso del año 2011³⁷, la ciudad de La Unión cuenta mayoritariamente con áreas de baja densidad población, con menos de 35 habitantes por hectárea, mientras que los sectores más poblados se hallan fuera del centro fundacional, traspasando la barrera del río y la línea férrea en lo que corresponde a viviendas construidas a partir de 1980, dichos sitios registran sectores con densidad superior a 170 habitantes/há, tal como muestra la siguiente figura.

³⁷ Estimación de población a partir del dato de viviendas por manzana que entrega el Precenso del año 2011, junto con la población estimada por el INE. Por medio de la relación de hogares/vivienda, se estimó la cifra población por manzana, tanto para entidades urbanas como rurales, para mayor detalle del proceso metodológico revisar Anexo, capítulo 8.

Figura N° 5-3: Población urbana según Precenso 2011, ciudad de La Unión



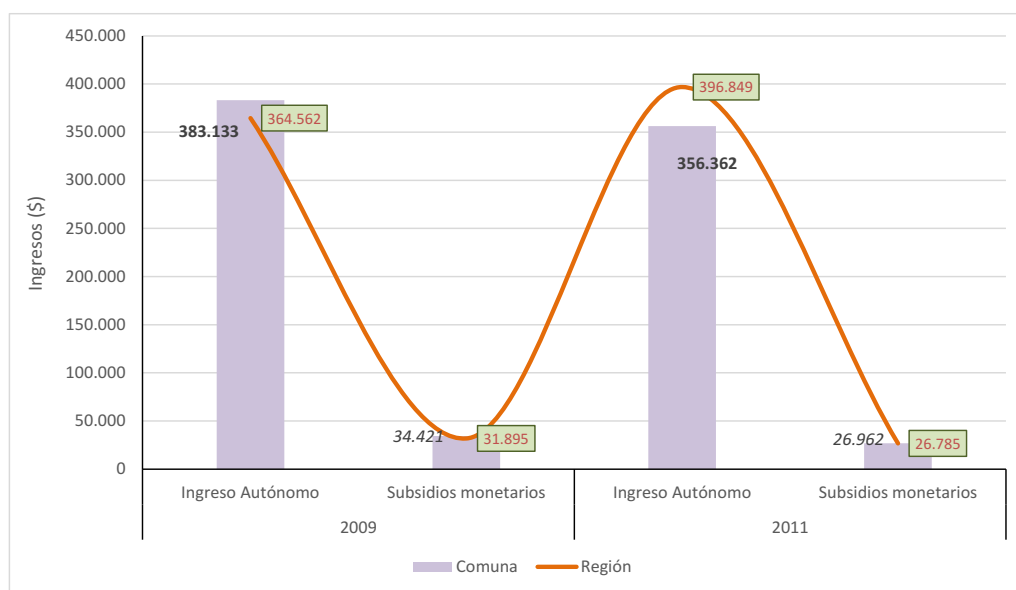
Fuente: Elaboración propia en base a INE 2011

Por su parte, las áreas rurales de la comuna poseen una configuración diferente del área urbana en esta materia; de hecho la localidad de Los Esteros y Puerto Nuevo, con 1.133 y 1.124 habitantes respectivamente, constituyen los asentamientos rurales con mayor cantidad de población, seguido de Los Chilcos y Choroico. Existen inclusive 4 localidades que cuentan con menos de 10 habitantes, aspecto que denota las disparidades territoriales en términos demográficos que se registran al interior de la comuna; para mayor detalle consultar el Anexo de Cantidad de población en localidades rurales.

5.2. Caracterización socioeconómica

En relación a los ingresos, y considerando datos actualizados a moneda del año 2015, la comuna registra una leve disminución de los mismos en el periodo 2009-2011³⁸, pasando de \$417.554 a \$383.324; ello considerando tanto el ingreso autónomo como los subsidios monetarios. Cabe mencionar que la disminución se debe en parte a una reducción en los subsidios monetarios, los cuales corresponden básicamente a aportes en efectivo que distribuye el Estado a las personas y los hogares a través de sus programas sociales; dicho descenso es de casi \$8.000 como promedio y en cerca de \$26.000 de reducción en el ingreso autónomo percibido por trabajo. Si bien la disminución es escasa, a nivel regional los ingresos han aumentado en cerca de \$28.000 durante el mismo periodo, el detalle de la distribución de los ingresos se presenta en la siguiente figura.

Figura N° 5-4: Evolución de los ingresos³⁹ a nivel regional y comunal



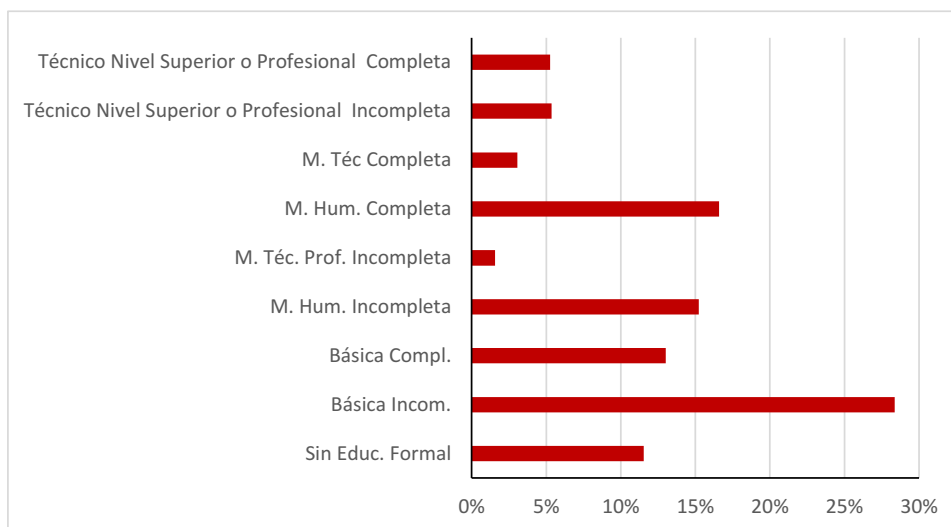
Fuente: Elaboración propia en base a CASEN 2011

Junto con ello, y en relación a los ingresos, el nivel de escolaridad de la comuna alcanza mayoritariamente la educación básica incompleta, con un 28%, lo cual podría estar relacionado con la alta participación de la actividad primaria y la baja calificación que ésta requiere para su funcionamiento. Cabe mencionar que la educación superior técnica y profesional completa alcanza en su conjunto sólo un 5% de la población.

³⁸ Los datos de la Encuesta de Caracterización Socioeconómico (CASEN) del año 2013 no fueron considerados en el presente estudio dado que presenta una nueva metodología de medición de pobreza por ingresos, por lo cual sus registros no son comparables con encuestas anteriores. Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, 2013 (<http://www.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/resultados-encuesta-casen-2013/>)

³⁹ Ingresos CASEN 2009 y 2011, actualizados al año 2015 según IPC

Figura N° 5-5: Nivel educacional, La Unión



Fuente: Elaboración propia en base a CASEN 2011

Otra característica que da cuenta del escenario social de la comuna es el indicador de hacinamiento, el cual corresponde a una razón entre el número de personas residentes en una vivienda y el número de dormitorios de la misma, considerando piezas de uso exclusivo o múltiple⁴⁰. La comuna de La Unión presenta condiciones de hacinamiento que están muy cercanas al promedio de la región, con la mayoría de la población habitando sin hacinamiento, esto es con 2,4 y menos personas por dormitorio de la vivienda. Cabe mencionar que La Unión corresponde a la única comuna de la provincia que cuenta con población en hacinamiento crítico, aunque éste sólo corresponde a un 1% de la población (ver siguiente cuadro).

Cuadro N° 5-1: Indicador de hacinamiento a nivel regional y comunal

Provincia	Comuna	Sin hacinamiento	Hacinamiento medio	Hacinamiento crítico
Valdivia	Valdivia	89%	10%	1%
	Corral	90%	10%	0%
	Lanco	84%	16%	0%
	Los Lagos	88%	11%	1%
	Máfil	92%	7%	1%
	Mariquina	89%	10%	1%
	Paillaco	81%	17%	1%
	Panguipulli	85%	15%	0%
Ranco	La Unión	89%	10%	1%
	Futrono	85%	15%	0%
	Lago Ranco	100%	0%	0%

⁴⁰ Fuente: Ministerio de Desarrollo Social,
http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen_def_vivienda.php

Provincia	Comuna	Sin hacinamiento	Hacinamiento medio	Hacinamiento crítico
	Río Bueno	91%	9%	0%

Fuente: Elaboración propia en base a CASEN 2011

En relación a los Grupos Socioeconómicos⁴¹ (GSE), la comuna registra una participación bastante relevante del grupo D, con un 55,3% del total, seguido del grupo E con cerca de un 17%. La distribución de los grupos da cuenta del carácter de estratos bajos que presenta la comuna en la mayor parte de su territorio, realidad que se condice con los altos niveles de ruralidad, el nivel de escolaridad y los ingresos que presenta la población, tal como se señaló previamente.

Cuadro N° 5-2: Grupos Socioeconómicos, La Unión

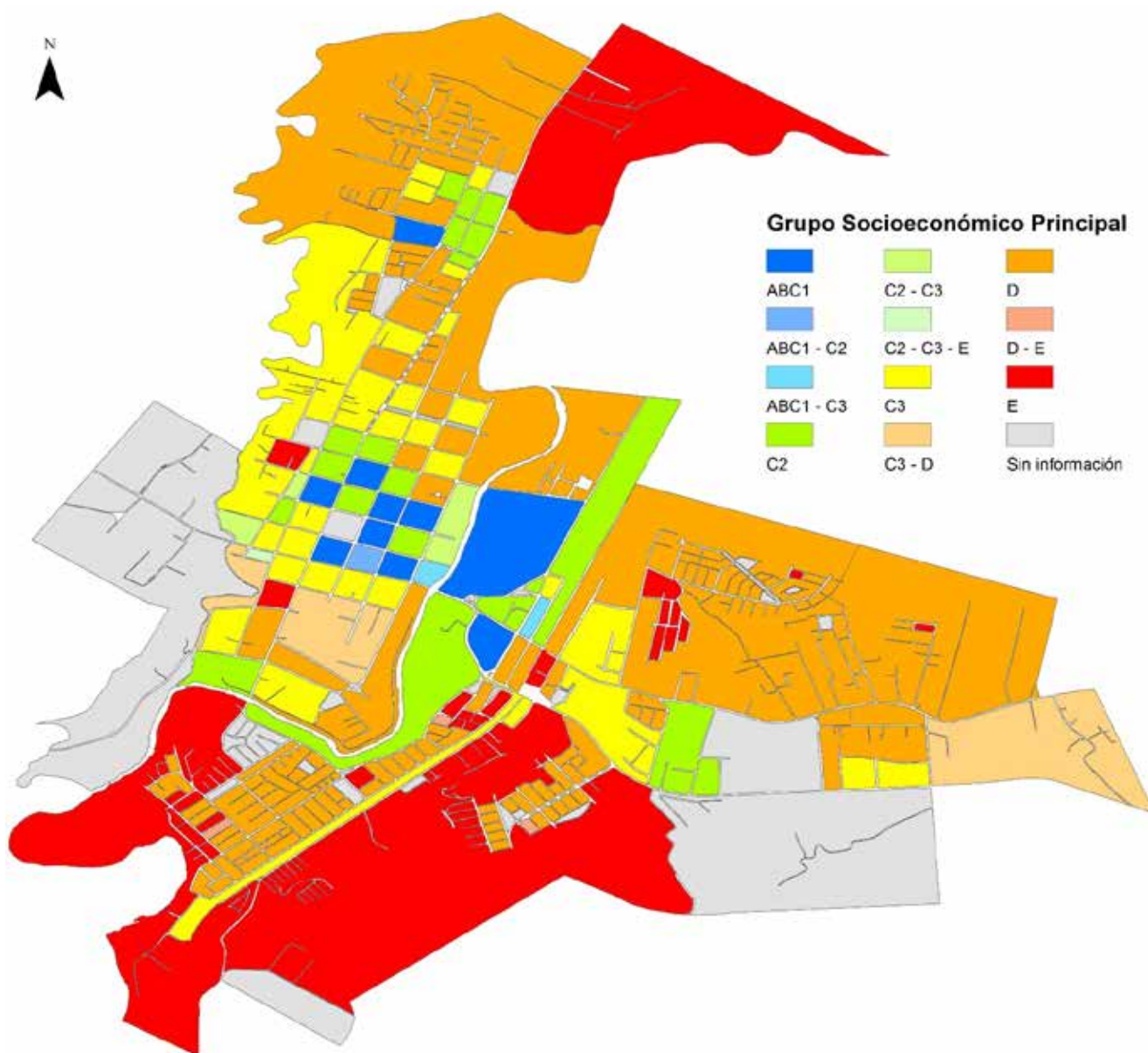
GSE	Participación
ABC1	3,3%
C2	7,4%
C3	16,7%
D	55,3%
E	17,4%

Fuente: Elaboración propia en base a SII 2014

Por su parte al interior de la ciudad de La Unión se observa una distribución de GSE que se aprecia en la siguiente figura, donde se representan los grupos socioeconómicos predominantes por manzana. Consecuente con la información comunal, la mayor parte de las manzanas corresponden al grupo D y E y sus variantes, los cuales se encuentran localizados preferentemente en la parte norte y sur de la ciudad, a orillas de la línea férrea y fuera de lo que corresponde al centro fundacional de la comuna.

⁴¹ Elaborados a partir de la base del SII 2014 y de un catastro del consultor. Gracias a un proceso de análisis se llegó a la caracterización de GSE a nivel comunal y por manzana en La Unión.

Figura N° 5-6: Grupos Socioeconómicos en el área urbana de La Unión

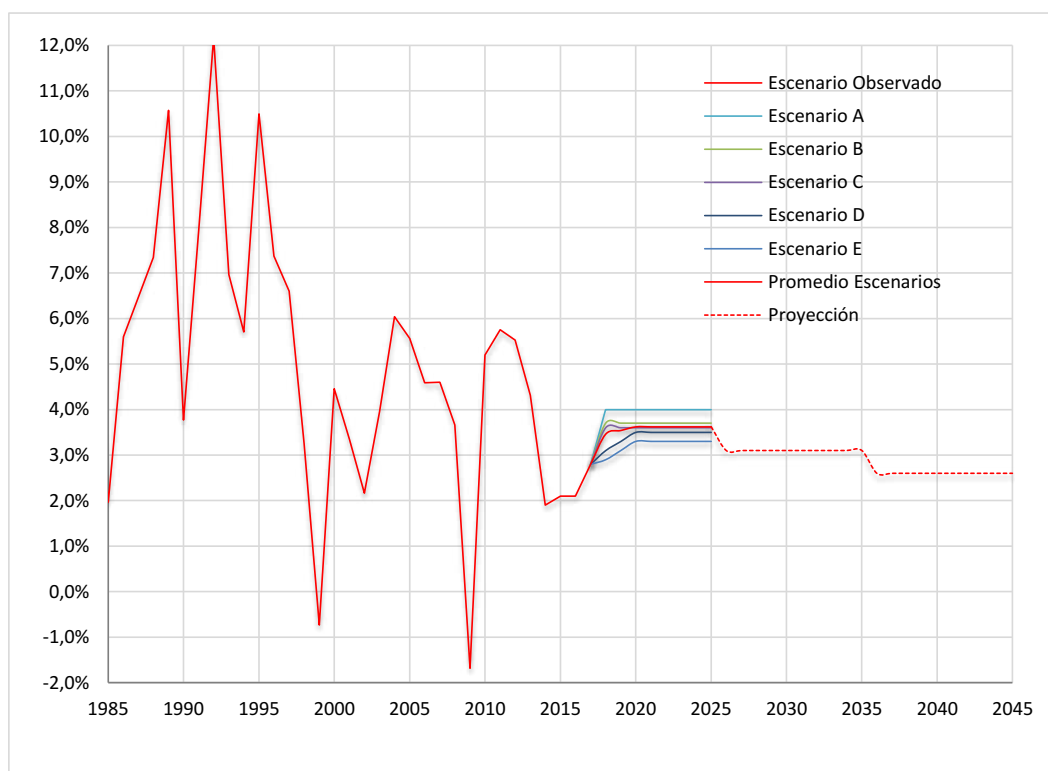


Fuente: Elaboración propia en base a SII 2014

5.3. Escenario demográfico

Para la obtención del escenario demográfico de La Unión considerando un horizonte de tiempo de 30 años, lo primero es definir un escenario macroeconómico dentro del cual se sitúan los procesos demográficos especialmente los referentes a hogares e ingresos. Al respecto, son muchas las entidades que proponen diversas proyecciones económicas del crecimiento del país⁴², las que en su conjunto para periodo 2018-2025 promedian 3,6% del PIB⁴³, cifra que coincide con la última estimación de crecimiento tendencial publicado por el Ministerio de Economía y Banco Central de Chile. Posteriormente, dado que no existen proyecciones para un periodo mayor, se ha asumido, a partir del 2026, un decrecimiento en la tasa de variación del PIB de 0,5% cada década, tal como se ha registrado en la tendencia observada del comportamiento económico.

Figura N° 5-7: Escenario macroeconómico



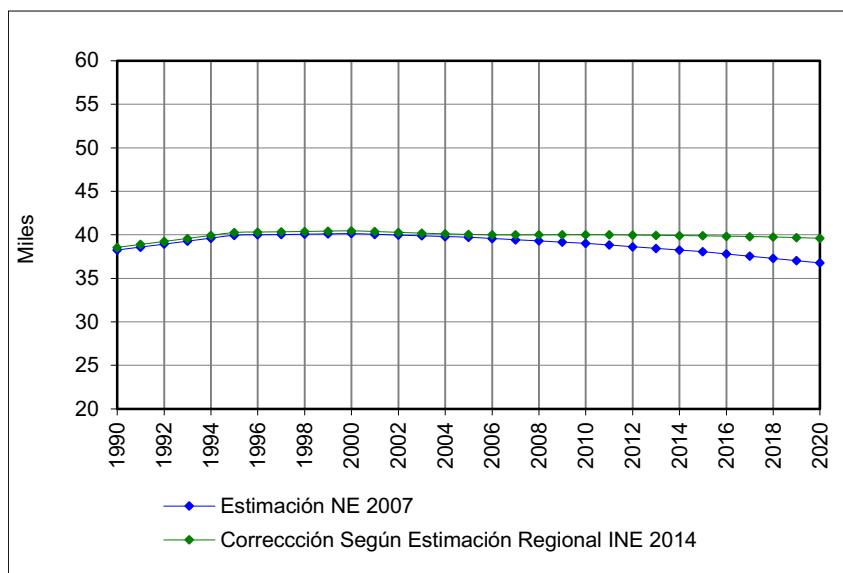
Fuente: Elaboración propia en base a Banco Central y escenario propuesto

⁴² Para este estudio se analizaron las proyecciones propuestas por: SECTRA 2013, Banco Santander, Ministerio de Hacienda, FMI y Centro Latinoamericano de Políticas Económicas y Sociales 2015.

⁴³ Se considera como escenario el PIB Nacional dado que se dispone series de largo plazo así como de proyecciones. Además, tal como ha sido demostrado en diversos estudios estratégicos (por ejemplo en los STU – Sectra MTT, (www.sectra.cl) esta variable macroeconómica nacional es la menos variable explicativa de la evolución de los ingresos a diversa escala).

Considerando el escenario macroeconómico propuesto, el comportamiento demográfico se realizó estudiando las proyecciones de población realizadas por el INE el año 2007, éstas fueron ajustadas según las correcciones regionales que publicó la misma institución el año 2014. Con ello fue posible llegar a tasas más bien estables de crecimiento de la población, tal como se aprecia en la siguiente figura.

Figura N° 5-8: Estimaciones de población INE, La Unión



Fuente: Elaboración propia en base a INE 2007, 2014

Con ambos insumos se determinó el TMH o promedio de número de habitantes por hogar, el cual se obtuvo considerando la relación⁴⁴ existente entre la variable macroeconómica y el comportamiento del tamaño del hogar.

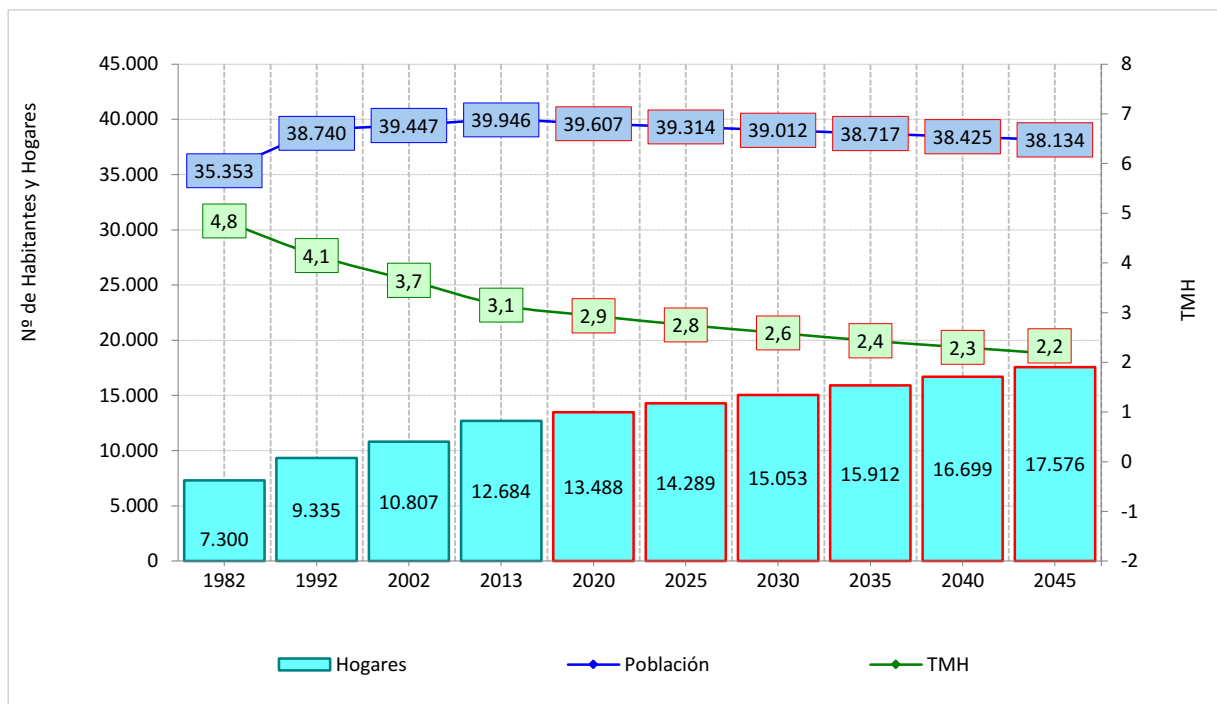
Este fenómeno de decrecimiento en el tamaño medio del hogar es uno de los aspectos claves en el análisis del comportamiento de los hogares en el tiempo; además, su relación con los cambios en las condiciones socioeconómicas generales ha sido ampliamente demostrada en la literatura especializada. De hecho, es de extenso conocimiento en demografía, que existe una relación en el tiempo entre las condiciones macroeconómicas de un país o de una región y el Tamaño Medio del Hogar (TMH) o número de habitantes por hogar; en donde, a mejor condición económica se produce una reducción en el TMH hasta a estabilizarse a partir de cierto nivel de desarrollo del país o región⁴⁵.

⁴⁴ Para el presente análisis se obtuvo consistencia con la relación: $TMH^t = M * \text{Log}(PIB_t)^\beta$ dónde: TMH^t representa el tamaño medio del hogar en el año t; PIB_t , representa el Producto Bruto Regional en el año t, en (pesos del año 2003); mientras que M y β , representa los parámetros estimados.

⁴⁵ Tal es el caso de algunos países de Europa del Norte y otras regiones al interior de varios países en Europa en que las reducciones del TMH se han sido marginales en las últimas décadas.

De esta forma, la población global y los hogares estimados para La Unión permiten llegar a una proyección demográfica para el horizonte de tiempo considerado, el cual se muestra en la siguiente figura.

Figura N° 5-9: Estimaciones demográficas, La Unión



Fuente: Elaboración propia

Al respecto cabe señalar que a partir del año 2020 se espera una sutil disminución de la población, hasta llegar finalmente a 38.134 habitantes para el año 2045; cerca de 2.000 personas menos que las que habitan actualmente en La Unión. No obstante esta reducción en la población, los hogares aumentarán en un 1,1% durante el periodo estimado, con una consecuente reducción de 3,15 a 2,2 miembros por hogar.

En otras palabras, a pesar del decrecimiento de población se espera un aumento del número de los hogares en tasas de 1,1% anual producto de la reducción del TMH, lo que se encuentra asociado a las mejores condiciones socioeconómicas generales esperadas.

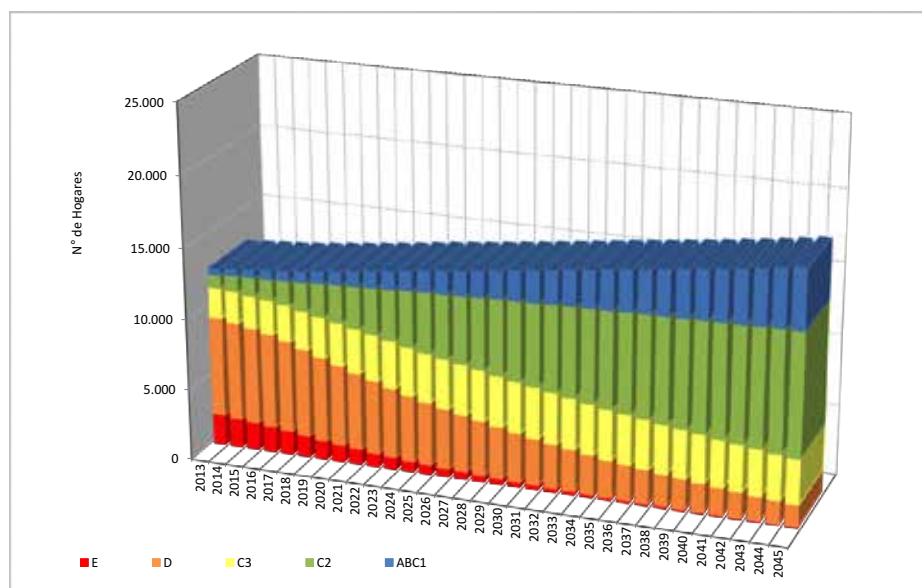
Dicha situación de cambio demográfico se asemeja con lo acontecido en países y ciudades más desarrolladas⁴⁶, donde se observaban cifras menores a 2,5 habitantes por hogar hace más de una década

⁴⁶ A modo de ejemplo, en el año 2001 se observaron TMH de 2,9 en España; 2,6 en Italia; 2,4 en Francia; 2,3 en Reino Unido; 2,2 en Alemania; 1,9 en Suecia. A nivel de ciudad, Barcelona y Berlín evidenciaban TMH de 2,53 y 2,54 el mismo año. En el caso de Chile, en 2002 ya se observaron TMH de 2,71 en la Comuna de Providencia y 2,78 en la Comuna de Santiago, estimándose para el año 2012 TMH brutos bajo 3 en 11 comunas de la región Metropolitana (Santiago, La Cisterna, Ñuñoa, Providencia, San Joaquín, San Miguel, San José De Maipo, Melipilla, Alhué, San Pedro e Isla De Maipo), estos según las estimaciones realizadas en el marco de los estudios estratégicos de transportes del área metropolitana (www.sectra.cl)

y media atrás; esto quiere decir que La Unión se acercará de aquí a 30 años a un escenario demográfico típico de áreas con población del tipo regresiva observada a principios de siglo en sociedades más desarrolladas.

Considerando la distribución de los Grupos Socioeconómicos en la comuna, junto con los datos de ingresos medio de los hogares y el escenario macroeconómico propuesto para los próximos años, y considerando una distribución Log-normal⁴⁷, es posible obtener la distribución de los distintos GSE y de esta forma estimar comportamiento socioeconómico de la población proyectada hacia el año 2045, resultado que se puede apreciar en la siguiente figura.

Figura N° 5-10: Distribución GSE 2013-2045, La Unión



Fuente: Elaboración propia

La tendencia proyectada en relación a los GSE denota una fuerte disminución del grupo de menor ingresos, especialmente a partir de del año 2039, lo mismo ocurre con el grupo D, el cual disminuye notablemente su participación en el global de hogares pasando de un 55,3% a un 8,9% hacia el año 2045. El grupo que

⁴⁷ Comúnmente utilizada para simular la distribución de este tipo de variables, asumiéndose una distribución log-normal del siguiente tipo: $I \rightarrow \text{LogN}(\mu, \sigma^2)$; donde: $\mu = \frac{1}{n} \cdot \sum_j \log(I_j)$, media de la distribución;

$\sigma^2 = \frac{1}{n} \cdot \sum_j [\log(I_j) - \mu]^2$, varianza de la distribución; I_j es el ingreso medio de los hogares del estrato j ; n es el número total de hogares

reemplazaría la primacía del estrato D en el horizonte de tiempo considerado, sería el C2⁴⁸; el cual cuenta con un ingreso promedio de cerca de \$1.500.000.

La evolución de los GSE permite constatar también un aumento en el estrato ABC1, el que aumentaría en cerca de un 20% respecto de la situación actual; con ello se puede mencionar que los habitantes de La Unión se dirigen hacia un mayor enriquecimiento de los hogares, con una consecuente disminución del THM. A modo de comparación, la distribución de GSE esperada casi a mediados de la próxima década se asemeja a la distribución socioeconómica que posee la Región Metropolitana en la actualidad, es decir desde el punto de vista de la distribución de grupos socioeconómicos y considerando el escenario macroeconómico propuesto, La Unión tiene alrededor de una década de desfase con la capital del país.

De los antecedentes planteados hasta el momento, considerando la caracterización demográfica y el escenario poblacional propuesto se puede concluir que:

- La población de la comuna ha mantenido un crecimiento bastante regular desde el año 1982, con una consecuente disminución del tamaño medio del hogar. Realidad que se condice con la estructura demográfica que ha transitado desde una pirámide progresiva a una estacionaria debido a una natalidad y mortalidad estable que se aprecia en el año 2015.
- El ingreso promedio de La Unión es el segundo más alto de la Región, siendo sobrepasado sólo por la comuna de Valdivia, la cual registra \$414.797 al año 2011; no obstante éste ha tenido una leve disminución respecto de la medición anterior. De manera general, la participación del Grupo Socioeconómico D es el que cuenta con la más alta participación en la comuna, sobrepasando el 50%, mientras que el estrato ABC1 sólo alcanza un 3,3%.
- En relación al escenario demográfico, se espera que la comuna disminuya levemente su población, sin embargo el número de hogares seguirá aumentando dado la reducción del tamaño medio (TMH) de los mismos, lo que también se encuentra relacionado con el mayor enriquecimiento de la población generándose una cada vez mayor participación de los estratos C3, C2 y ABC1 en desmedro de los segmentos de menores ingresos.

⁴⁸ Cabe mencionar que el segmento C2 es el que se espera que más crezca a nivel país durante las próximas décadas.

6. Estimación de la demanda y oferta por suelo urbano

Para obtener la demanda y oferta urbana, se considera la superficie construida registrada a lo largo de la historia y las tendencias que crecimiento que ha experimentado. Estos antecedentes permiten estimar el consumo de suelo que tendrá La Unión en los próximos 30 años, tomando en cuenta por un lado los datos correspondientes la base de datos del SII, y por otro lado la normativa territorial vigente.

6.1. Superficie construida y usos de suelo

Para analizar la demanda y oferta por suelo urbano en La Unión es importante conocer cómo ha evolucionado el consumo de suelo en la comuna, aspecto que es posible de obtener bajo diversos criterios y metodologías. En este caso se consideraron los antecedentes extraídos de la base de avalúos del Servicio de Impuestos Internos⁴⁹, que contiene la superficie construida de usos de suelo según la clasificación utilizada por este organismo. Esta base posee datos completos hasta el año 2013 y se clasifica de acuerdo a los siguientes códigos de usos, los cuales son agrupados para el presente estudio.

Cuadro N° 6-1: Categorías de Destino según SII

Código SII	Descripción	Uso Agrupado
A	Agrícola	Sin Considerar
B	Agrícola Por Asimilación	Sin Considerar
C	Comercio	Comercio
D	Deporte Y Recreación	Otros
E	Educación Y Cultura	Educación
F	Forestal	Sin Considerar
G	Hotel Motel	Otros
H	Habitacional	Habitación
I	Industria	Industria
K	Bienes Comunes	Sin Considerar
L	Bodega Y Almacenaje	Bodega
M	Minería	Industria
O	Oficina	Servicios
P	Administración Publica Y Defensa	Servicios
Q	Culto	Otros
S	Salud	Salud
T	Transporte Y Telecomunicaciones	Otros
V	Otros No Considerados	Otros
W	Sitio Eriazo	Sin Considerar
X	No Definido	Sin Considerar
Y	Gallineros, Chancheras Y Otros	Sin Considerar
Z	Estacionamiento	Otros
-	Sin Información	Sin Considerar

Fuente: SII 2014

⁴⁹ Corresponde a la base de datos de predios no agrícolas según avalúo fiscal más reciente disponible y que es elaborada por el Servicio de Impuestos Internos SII.

El siguiente cuadro muestra la superficie construida por uso de suelo en la comuna de La Unión, según cual la superficie total construida para la comuna al año 2013 asciende a 1.066.025 m². Como es de esperar, el uso de suelo que registra la mayor participación en términos de metros cuadrados construidos es Habitación (53,9%), sin embargo, a diferencia de lo que usualmente se observa en la mayoría de las ciudades, los destinos Bodega e Industria los siguientes de mayor superficie: 13,2% y 9,5% respectivamente, los demás usos en su conjunto alcanzan un poco menos del 25% del global.

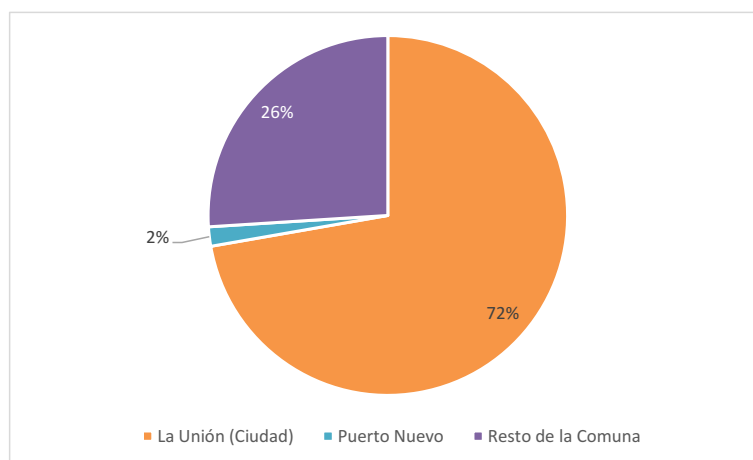
Cuadro N° 6-2: Superficie Construida según Destino SII Agrupados (m²), año 2013, La Unión

Usos	Total Construido año 2013	
	M ²	%
Comercio	53.905	5,1%
Educación	65.391	6,1%
Habitación	574.130	53,9%
Industria	101.439	9,5%
Servicios	39.626	3,7%
Salud	9.287	0,9%
Bodega	141.018	13,2%
Otros	54.762	5,1%
Sin Considerar	26.467	2,5%
Total	1.066.025	100,0%

Fuente: SII 2014

En la siguiente figura es posible observar el total construido (m²) según entidad geográfica⁵⁰, en este contexto se distingue que el mayor porcentaje de superficie construida se localiza en la ciudad de La Unión, representado la localidad de Puerto Nuevo sólo el 2% del total construido en la comuna.

Figura N° 6-1: Superficie total construida según entidad geográfica, año 2013



Fuente: SII 2014

⁵⁰ Considera los roles registrados como parte de la Ciudad y Puerto Nuevo, en los planos reportados por el SII (En: www.sii.cl)

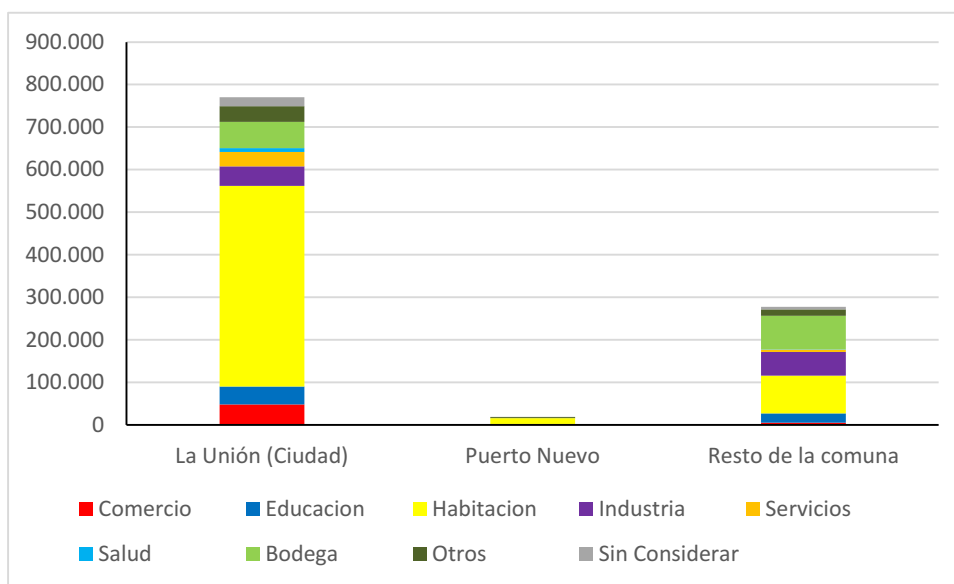
Al comparar la superficie construida según usos y entidad geográfica, es posible corroborar la importancia de la ciudad en el contexto comunal, siendo esta no sólo la que alberga la mayor cantidad de población sino también la que concentra la mayor oferta de servicios y otros usos en la comuna.

Cuadro N° 6-3: Superficie total construida según usos (m²) y entidad geográfica, año 2013

Usos	La Unión (Ciudad)		Puerto Nuevo		Resto de la Comuna		Total Comunal	
	M ²	%	M ²	%	M ²	%	M ²	%
Comercio	47.954	6%	542	3%	5.409	2%	53.905	5%
Educación	42.453	6%	1.663	9%	21.275	8%	65.391	6%
Habitación	471.712	61%	13.544	73%	88.874	32%	574.130	54%
Industria	45.921	6%	0	0%	55.518	20%	101.439	10%
Servicios	33.587	4%	116	1%	5.923	2%	39.626	4%
Salud	8.893	1%	0	0%	394	0%	9.287	1%
Bodega	61.757	8%	407	2%	78.854	28%	141.018	13%
Otros	37.199	5%	2.239	12%	15.324	6%	54.762	5%
Sin Considerar	20.782	3%	0	0%	5.685	2%	26.467	2%
Total	770.264	100%	18.511	100%	277.258	100%	1.066.025	100%

Fuente: SII 2014

Figura N° 6-2: Superficie total construida según Usos y entidad geográfica, año 2013



Fuente: SII 2014

Al analizar el comportamiento histórico o evolutivo que registran los diferentes usos de suelo, como se observa en la siguiente figura, se pueden evidenciar tres períodos con brusco incremento en las tasas de crecimiento anual en la superficie construida.

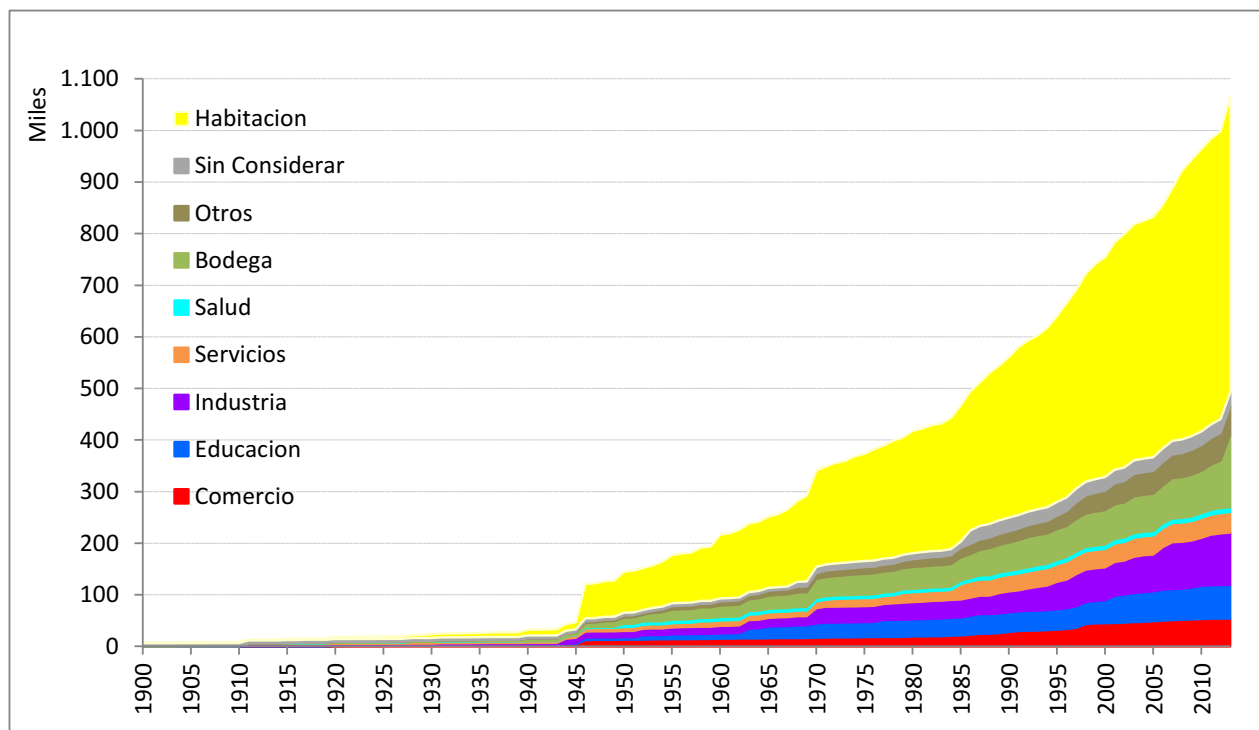
El primer incremento se registra en la segunda mitad de los años cuarenta con un aumento del uso habitación y de las actividades industriales y de bodegaje; este incremento coincide con la fundación de la Cooperativa Agrícola y Lechera de La Unión Limitada (Colún).

Luego, un segundo punto de inflexión importante se observa a finales de la década de 1960 y principios de la década de los 1970 con un aumento en la superficie construida de industria.

El tercer incremento aunque más paulatino que los anteriores se registra a finales de la década de 1990 y en parte de la década pasada, con un aumento en las actividades industriales, de bodegaje, comercial, educacional y habitacional, este crecimiento se asocia al crecimiento de la industria lechera, a las políticas habitacionales, la cobertura escolar y la jornada escolar completa implementadas en los últimos años.

Para los primeros años de la presente década se observa cierta ralentización –al menos en términos de edificación- de las actividades comerciales e industriales aunque no del bodegaje. Por su parte la superficie habitacional construida continúa al alza, esto a pesar del decrecimiento en la tasa de variación poblacional, lo que se encuentra asociado al incremento del número de hogares producto de la disminución del tamaño medio del hogar, aspecto explicado anteriormente.

Figura N° 6-3: Evolución histórica de la superficie construida por uso de suelo, comuna de La Unión



Fuente: SII 2014

Al comparar la evolución registrada tanto a nivel comunal como para la ciudad de La Unión, en el periodo 2003 (año de elaboración del PRC) y 2013, es posible observar que los mayores porcentajes de variación anual de la comuna se encuentran en los usos Bodega e Industria alcanzando un incremento de 9,7% y 4,5% respectivamente.

En comparación, y tal como se muestra en el siguiente cuadro, los demás usos registran variaciones bajo el 3% anual, siendo los servicios y salud los de menor crecimiento porcentual, encontrándose ambos bajo el 1% de crecimiento anual.

En el caso del área urbana de la comuna, las variaciones anuales se encuentran entorno a un 1,4% promedio anual, tal como aparece en el siguiente cuadro.

Lo anterior indica la relevancia de las actividades industriales y productivas como base económica de la comuna y la ciudad; esto es relevante en cuanto a que a nivel de ciudad las actividades de servicios no poseen una relevancia como ocurre con otras comunas del país con una importante componente industrial; lo que permite inferir que en términos de servicios, esta comuna probablemente posea cierta dependencia con otra ciudad mayor como lo es Valdivia, al menos en algunos tipos de servicios específicos ya que en términos de estándar por habitante este uso se muestra alto, tal como se presentó anteriormente en el punto La Unión en el contexto regional.

Cuadro N° 6-4: Variación de superficie construida según usos (m²) periodo 2003 - 2013

Comuna La Unión										
Año	Comercio	Educación	Habitación	Industria	Servicios	Salud	Bodega	Otros	Sin Considerar	Total
2003	47.176	56.373	457.607	70.181	36.739	8.691	71.475	43.640	26.382	818.264
2013	53.905	65.391	574.130	101.439	39.626	9.287	141.018	54.762	26.467	1.066.025
Variación	6.729	9.018	116.523	31.258	2.887	596	69.543	11.122	85	247.761
%	14,3%	16,0%	25,5%	44,5%	7,9%	6,9%	97,3%	25,5%	0,3%	30,3%
% anual	1,4%	1,6%	2,5%	4,5%	0,8%	0,7%	9,7%	2,5%	0,0%	3,0%
Ciudad La Unión										
Año	Comercio	Educación	Habitación	Industria	Servicios	Salud	Bodega	Otros	Sin Considerar	Total
2003	42.581	37.934	408.717	38.891	32.419	8.297	53.541	30.492	20.782	673.654
2013	47.954	42.453	471.712	45.921	33.587	8.293	61.757	37.199	20.782	770.258
Variación	5.373	4.519	62.995	7.030	1.168	596	8.216	6.707	0	96.604
%	12,6%	11,9%	15,4%	18,1%	3,6%	7,2%	15,3%	22,0%	0,0%	14,3%
% anual	1,3%	1,2%	1,5%	1,8%	0,4%	0,7%	1,5%	2,2%	0,0%	1,4%

Fuente: SII 2014

6.2. Oferta urbana

En relación a la oferta urbana y considerando la superficie de suelo disponible para el desarrollo de actividades y construcciones urbanas. De acuerdo a la información del SII, la ciudad de La Unión cuenta con 454 hectáreas de predios no agrícolas, de las cuales 353 se encuentran construidos⁵¹. Estas cifras permiten llegar a 101 hectáreas de suelo urbano disponible en predios definidos como no agrícolas por parte del SII.

⁵¹ Predios efectivamente ocupados con construcciones registradas en la base del SII y que considera información oficial de predios no agrícolas registrados en dicha base, la cual se construye a partir de las recepciones finales de obras reportadas por las direcciones de obras o son catastradas por este organismo.

Considerando una tasa de crecimiento anual observada durante los últimos tres décadas y que fue de 4,23 hectáreas (calculado que se explica en el siguiente punto), se alcanza una disponibilidad de suelo para 24 años; esto siempre y cuando se asuma una tasa de ocupación y densidad similar a la observada en las tres décadas pasadas.

Cuadro N° 6-5: Oferta urbana, ciudad de La Unión

Oferta Urbana	Según SII
Superficie no agrícola o superficie urbana (hectáreas) (a)	454
Superficie no agrícola ocupada (hectáreas) (*) (b)	353
Oferta urbana (hectáreas) (c) = (a – b)	101
Tasa anual de ocupación (hectáreas) (*) (d)	4,23
Disponibilidad de suelo (años) (e) = (c/d)	24

(*) Según lo registrado en la serie histórica de la base de avalúos del SII.

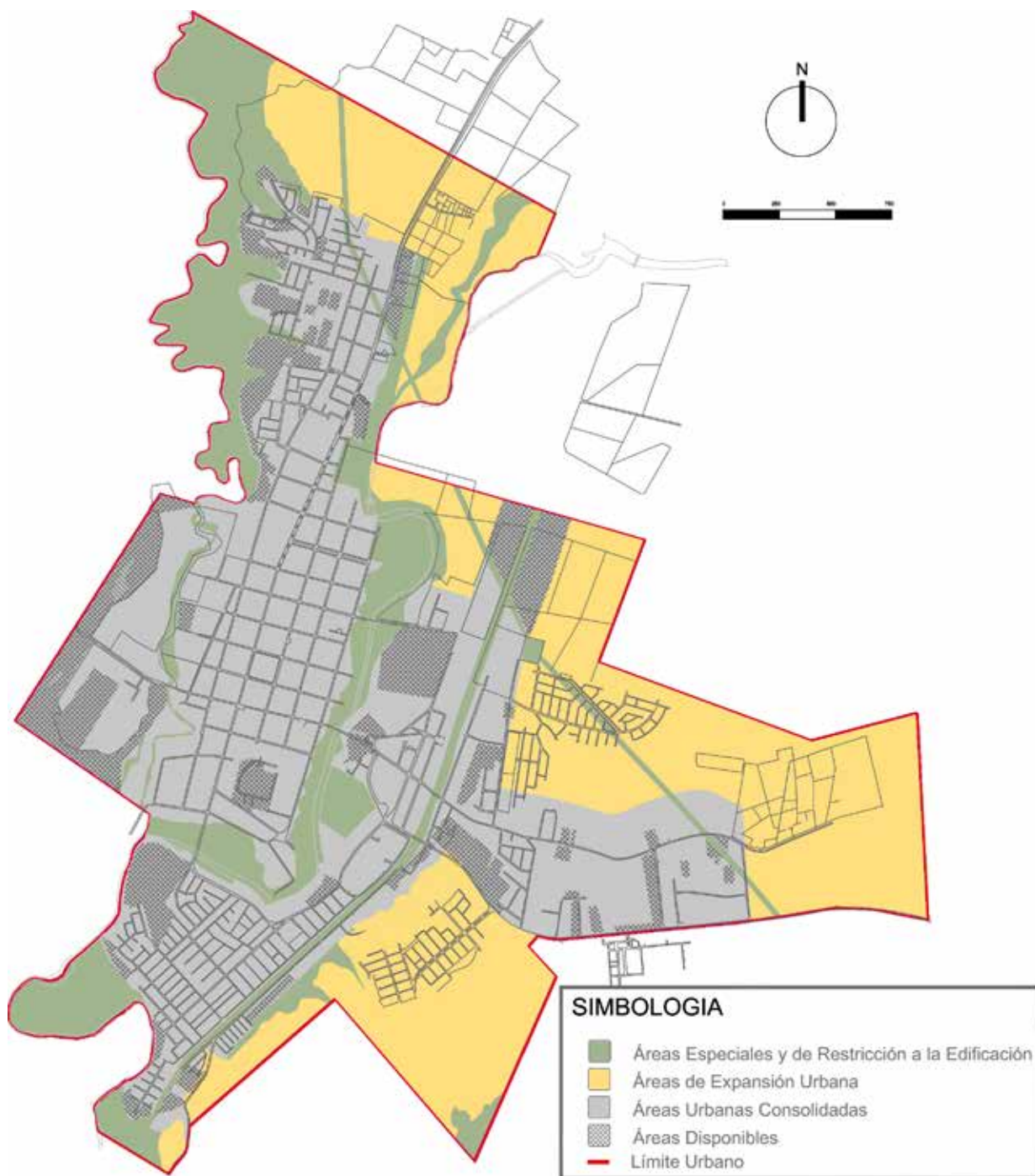
Fuente: Elaboración propia en base a SII

Desde el punto de vista del territorio normado, se puede señalar que el área urbana consolidada y las zonas de extensión urbana consideradas por la normativa territorial vigente alcanzan una superficie de 731 hectáreas⁵², de las cuales aún existe un 46,2% de suelo disponible⁵³ que puede ser destinado para el desarrollo de actividades urbanas.

La siguiente figura muestra la zonificación del actual PRC en donde se aprecian las áreas especiales y de restricción en las cuales no es posible la edificación; y los sectores que aún están disponibles al interior del área urbana consolidada.

⁵² Medido en base a la planimetría oficial del PRC entregada por el MINVU

⁵³ Obtenido en base a fotointerpretación de imagen google

Figura N° 6-4: Evolución histórica de la superficie construida por uso de suelo, comuna de La Unión

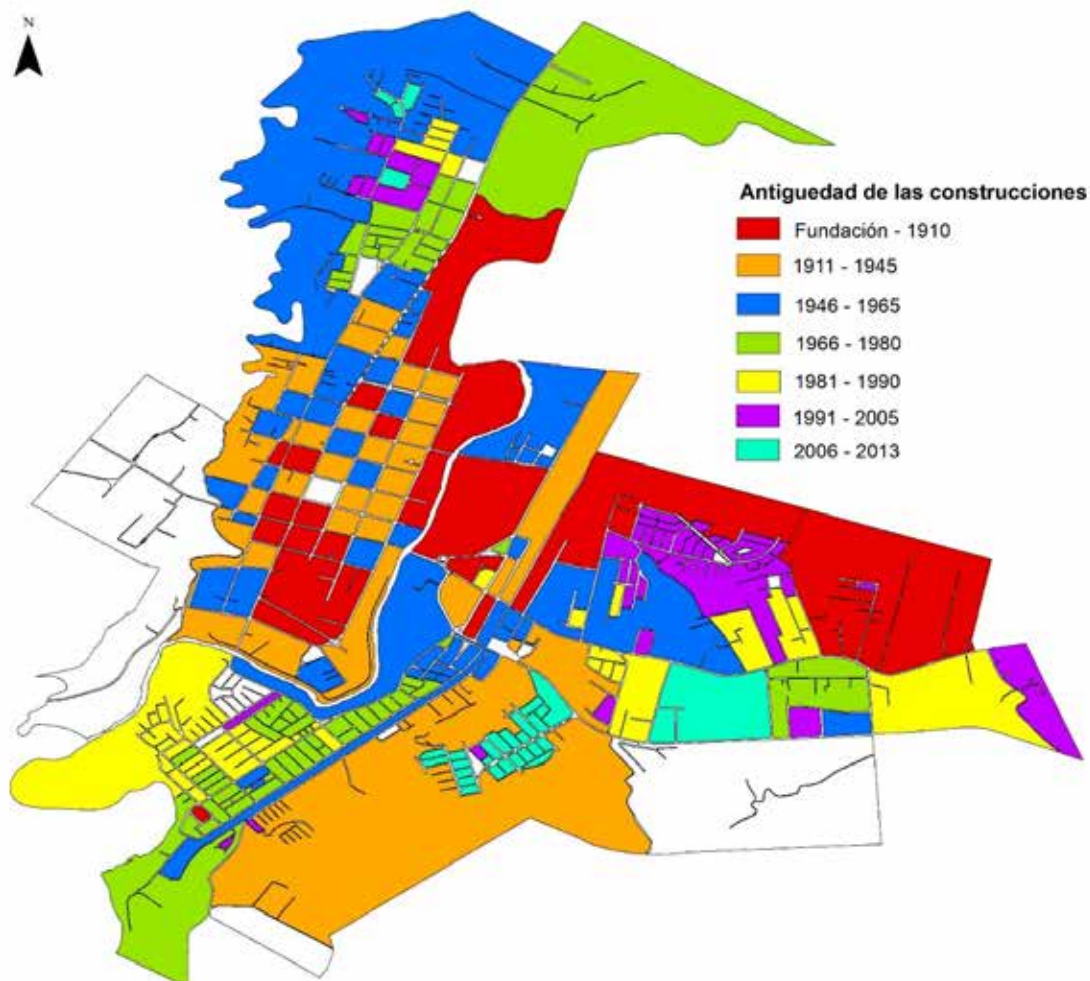
Fuente: Elaboración propia en base a MINVU 2014

6.3. Estimación de consumo de suelo

A partir del análisis de la base de datos del SII, se determinó la antigüedad de las construcciones de la ciudad de La Unión. Esta información fue elaborada con la superficie construida por manzana de lo que hoy constituye el área urbana, obteniéndose la antigüedad promedio de las edificaciones.

De manera general, las primeras construcciones se encuentran en lo que corresponde al centro fundacional de la comuna, sobrepasando incipientemente el límite del Río Lollehue hacia el oriente. Posteriormente, y a partir de 1966 la ciudad comienza a crecer hacia el norte y sur de las primeras edificaciones; ya en la década de los 80 el desarrollo urbano se realiza más allá de la línea férrea hacia la Avenida Caupolicán y la Cuesta La Virgen, tendencia que se mantuvo a lo largo de la siguiente década. La última expansión se distribuye de manera irregular en el territorio, hallándose, como es de esperar, cerca de los extremos del área urbana; tal como muestra la siguiente figura.

Figura N° 6-5: Antigüedad de las construcciones, Ciudad de La Unión



Fuente: Elaboración propia en base a SII 2014

Sobre la base de los antecedentes históricos de las edificaciones y considerando el crecimiento promedio anual de las últimas tres décadas (1980-2013) se puede señalar que el consumo de suelo efectivo⁵⁴ corresponde a 4,23 hectáreas de superficie predial por año para la ciudad de La Unión y de 1,26 y 9,33 hectáreas para Puerto Nuevo y el resto de la comuna respectivamente. En dicho contexto y considerando la misma tendencia, se tiene que para el año 2045 la ciudad de La Unión alcanzaría 1.161.294 m² construidos distribuidos en 487,97 hectáreas de superficie predial ocupada.

Cuadro N° 6-6: Crecimiento histórico y tendencia futura, La Unión

Año	La Unión ciudad			Puerto Nuevo			Resto de la Comuna			Total Comunal		
	Total Edificado (m ² Construidos)	Sup. Predial (Hás)	N° Predios con Edificación	Total Edificado (m ² Construidos)	Sup. Predial (Hás)	N° Predios con Edificación	Total Edificado (m ² Construidos)	Sup. Predial (Hás)	N° Predios con Edificación	Total Edificado (m ² Construidos)	Sup. Predial (Hás)	N° Predios con Edificación
1910	8.126	9,98	22	0	0,00	0	300	9,44	1	8.426	19,4	23
1915	14.322	14,13	28	0	0,00	0	300	9,44	1	14.622	23,6	29
1920	18.161	14,52	33	0	0,00	0	300	9,44	1	18.461	24,0	34
1925	18.943	15,76	38	0	0,00	0	300	9,44	1	19.243	25,2	39
1930	23.325	17,82	47	0	0,00	0	460	13,44	2	23.785	31,3	49
1935	25.795	20,26	53	0	0,00	0	460	13,44	2	26.255	33,7	55
1940	31.587	24,31	76	165	0,56	1	800	14,52	4	32.552	39,4	81
1945	45.777	30,99	101	165	0,56	1	926	15,22	5	46.868	46,8	107
1950	141.939	77,63	583	347	1,67	3	2.715	17,93	13	145.001	97,2	599
1955	172.786	87,66	694	347	1,67	3	3.710	18,35	24	176.843	107,7	721
1960	207.771	104,83	1.063	2.220	6,82	11	6.612	30,97	45	216.603	142,6	1.119
1965	238.868	130,79	1.211	2.220	6,82	11	10.533	50,42	58	251.621	188,0	1.280
1970	300.525	158,40	1.954	3.038	10,11	19	37.535	104,84	95	341.098	273,3	2.068
1975	328.231	172,60	2.247	3.322	10,79	21	41.749	132,61	132	373.302	316,0	2.400
1980	367.002	213,16	2.607	3.631	11,83	24	47.006	203,89	168	417.639	428,9	2.799
1985	413.317	229,14	3.072	4.104	12,81	27	49.866	215,77	190	467.287	457,7	3.289
1990	488.035	255,78	3.746	5.329	16,96	34	67.830	252,11	252	561.194	524,9	4.032
1995	542.585	282,65	4.619	7.625	24,40	49	89.826	306,18	330	640.036	613,2	4.998
2000	624.190	302,66	5.238	11.939	32,30	96	118.262	366,20	550	754.391	701,2	5.884
2005	682.946	317,98	5.805	14.000	40,67	109	135.820	414,42	646	832.766	773,1	6.560
2010	742.281	343,52	6.759	17.335	49,15	168	204.515	474,73	1202	964.131	867,4	8.129
2013	770.258	352,68	6.879	18.511	53,32	177	277.256	511,85	1486	1.066.025	917,8	8.542
N° predios 2013		454,14	7.116		95,71	245		842,07	1.967		1.392	9.328
Anual 1970-1980	6.648	5,48	65	59	0,17	1	947	9,90	7	7.654	15,55	73
Anual 1980-1990	12.103	4,26	114	170	0,51	1	2.082	4,82	8	14.356	9,60	123
Anual 1990-2000	13.616	4,69	149	661	1,53	6	5.043	11,41	30	19.320	17,63	185
Anual 2000-2013	11.236	3,85	126	506	1,62	6	12.230	11,20	72	23.972	16,67	204
Anual 43 años	10.924	4,52	115	360	1,01	4	5.575	9,47	32	16.859	14,99	151
Anual 33 años	12.220	4,23	129	451	1,26	5	6.977	9,33	40	19.648	14,82	174
Anual 23 años	12.271	4,21	136	573	1,58	6	9.105	11,29	54	21.949	17,09	196
Anual 13 años	11.236	3,85	126	506	1,62	6	12.230	11,20	72	23.972	16,67	204
Estimación 2045	1.161.294	487,97	11.022	32.940	93,56	325	500.529	810,47	2.764	1.694.763	1.392,01	14.111
2013-2045	391.036	135	4.143	14.429	40	148	223.273	299	1.278	628.738	474	5.569
% variación	50,8%	38,4%	60,2%	77,9%	75,5%	83,8%	80,5%	58,3%	86,0%	59,0%	51,7%	65,2%

Fuente: Elaboración propia en base a SII 2014

⁵⁴ Superficie ocupada por edificaciones ingresadas a la base oficial del SII

Porcentualmente estos indicadores reflejan que la superficie predial no agrícola ocupada en la ciudad crecerá un 38,4%; un 75,5% en Puerto Nuevo, y un 58,3% en el resto de la comuna; totalizando un crecimiento de 51,7% de predios urbanos a nivel comunal, todo esto en el horizonte de 30 años.

Más específicamente y tal como fue presentado en el punto anterior, se tiene que asumiendo la tendencia de crecimiento que ha registrado la ciudad, el consumo de suelo urbano efectivo en lo que corresponde al área urbana será de unas 487 hectáreas de superficie predial hacia el año 2045⁵⁵. En comparación el actual territorio urbano⁵⁶ totaliza 454 hectáreas de las cuales 353 se encuentran efectivamente ocupadas⁵⁷; en otras palabras, quedan disponibles 101 hectáreas disponibles las que, considerando la tasa anual observada de 4,23 hectáreas efectivamente ocupadas -es decir considerando el patrón de consumo histórico en términos de densidad-, se dispondría de un cupo o cabida para los próximos 24 años.

El crecimiento estimado podría desarrollarse en los sectores que aún no han sido urbanizados al interior del área regulada por el PRC en los cuales eventualmente podría detonarse el proceso de consolidación urbana en términos de edificación u ocupación urbana efectiva.

De hecho, en un ejercicio en que se consideran los datos de constructibilidad, usos permitidos y porcentaje de ocupación del suelo establecidos en el plano regulador y relacionando dichos antecedentes con los datos de superficie predial y construida de la base del Servicio de Impuestos Internos es posible realizar un cálculo del cupo o cabida medida en términos de volumen de edificación posible de incorporar. Para realizar dicho cálculo se establecieron 7 zonas que permiten compatibilizar ambas fuentes de información y que se grafican posteriormente⁵⁸.

Considerando estos antecedentes se obtiene que el cupo máximo en la ciudad alcanza 4.806.472 m², esto quiere decir que, si se maximiza todo el territorio al tope de la constructibilidad establecida, ésta cifra sería la cabida total que se puede alcanzar. En comparación el año 2013 existían 770.258 m² edificados lo que equivale al 16% del cupo o cabida total.

En la siguiente figura se aprecia el crecimiento de la superficie construida por usos a partir del año 1970 hasta el 2013, estos datos corresponden a los registros del SII. Mientras que para el año 2025, 2035 y 2045 se trata de proyecciones considerando la tasa observada de los últimos 30 años para cada uso, la que se mantiene para las próximas tres décadas.

Con esto se alcanza una superficie total de 1.630.085 m² para el año 2045, lo que equivaldría el 33,9% de la ocupación máxima permitida por la normativa territorial vigente (cupo). En otras palabras, el ejercicio de

⁵⁵ Considerando la tasa observada en las últimas tres décadas, que fue de 4,23 hectáreas anuales.

⁵⁶ Suma de la superficie predial definida como no agrícola por el SII.

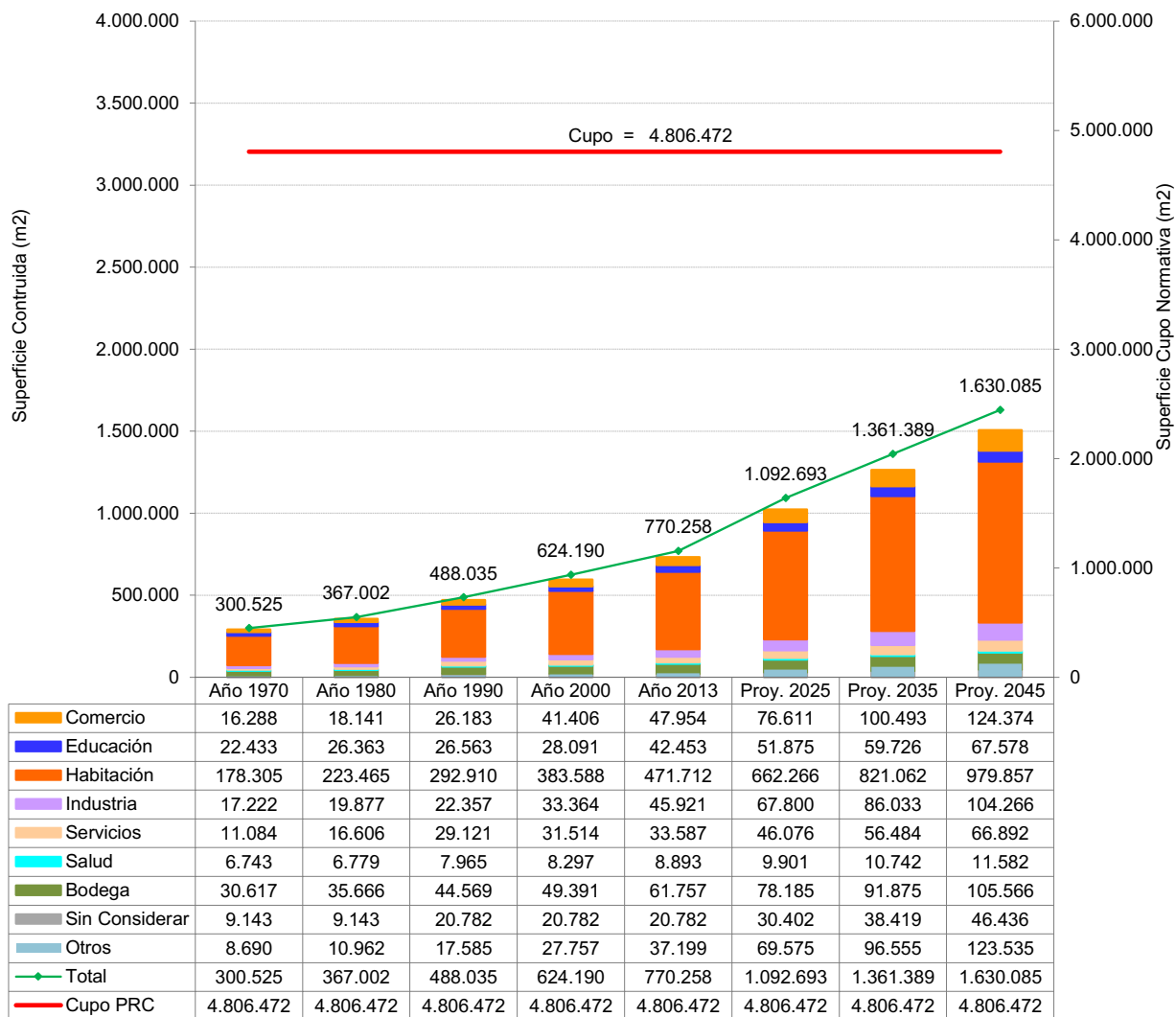
⁵⁷ Que poseen construcciones registradas en la base del SII.

⁵⁸ La zonificación considerada tiene como función esencial permitir compatibilizar los datos del SII con la planimetría del PRC y su delimitación se basa en las zonas censales del Precenso del año 2011 las que fueron modificadas según criterios morfológicos y de homogeneidad territorial.

estimar el cupo bajo la óptica de la maximización del territorio y considerando sólo las variables de constructibilidad máxima, usos permitidos y el porcentaje máximo de ocupación del suelo establecido en el Plano Regulador es posible establecer que, en un escenario optimista de maximización del territorio, al año 2045 el actual Plano Regulador permitiría recibir toda la demanda de edificación.

Por supuesto este escenario implica maximización de todas las variables involucradas lo que en la realidad depende de las decisiones de cada desarrollo inmobiliario; sin embargo, permite ilustrar las posibilidades máximas del actual territorio regulado.

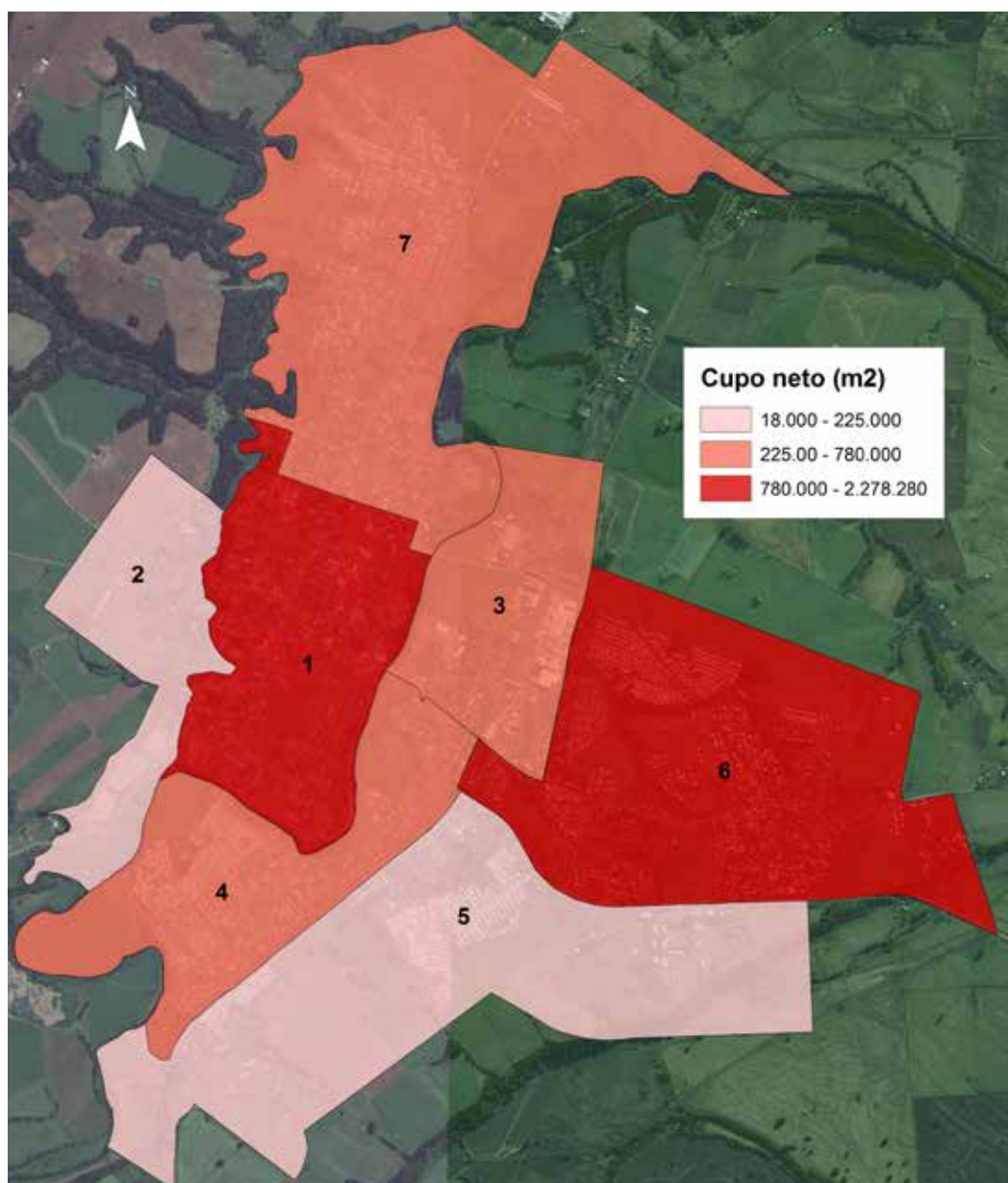
Figura N° 6-6: Cupo según normativa, ciudad de La Unión



Fuente: Elaboración propia en base a MINVU 2014, SII 2014

En relación a la cabida por uso, la siguiente figura muestra la distribución de la zonificación realizada y el cupo neto⁵⁹ máximo que se puede alcanzar en dichas áreas. Posteriormente se muestra un cuadro donde se indica el cupo neto máximo calculado por uso y por zona, es decir cuántos metros cuadrados quedan disponibles para el desarrollo de actividades urbanas para cada uso, los que sumados no pueden superar el cupo máximo señalado.

Figura N° 6-7: Cupo según normativa, ciudad de La Unión



Fuente: Elaboración propia en base a MINVU 2014, SII 2014

⁵⁹ El cupo neto es la diferencia entre el cupo bruto o máximo permitido menos lo ya construido.

Cuadro N° 6-7: Cupo neto por uso, ciudad de La Unión

Zona	Comercio	Educación	Habitación	Industria	Servicios	Salud	Bodega	Otros usos	Cupo máximo*
1	2.278.280	2.278.280	2.278.280	2.278.280	2.278.280	2.278.280	239.484	2.278.280	2.278.280
2	18.093	18.093	18.093	3.144	3.144	3.144	2.216	18.093	18.093
3	249.267	251.549	239.718	152.750	66.448	70.468	251.549	247.395	251.549
4	279.478	279.478	279.478	279.478	279.478	279.478	279.478	279.478	279.478
5	44.562	44.562	44.562	44.562	44.562	44.562	44.562	44.562	44.562
6	790.775	790.775	790.775	790.775	790.775	790.775	790.775	790.775	790.775
7	373.477	373.477	373.477	373.477	373.477	373.477	373.477	373.477	373.477
CUPO	4.033.932	4.036.214	4.024.383	3.922.466	3.836.165	3.840.185	1.981.541	4.032.060	4.036.214

*El Cupo máximo incluye la categoría "Sin Considerar" que son edificaciones sin destino asociado en la base del SII

Fuente: Elaboración propia en base a MINVU 2014, SII 2014

Para entender el anterior cuadro se tiene que por ejemplo si en la zona 1 se construye todo lo indicado para el uso habitación, nos e podría construir nada mas ya que se sobrepasaría el cupo máximo, esto salvo las nuevas edificaciones impliquen la demolición de edificaciones existentes o cambios de destino. La decisión de que uso será el finalmente edificado depende de las decisiones de cada desarrollo puntual por lo que determinar que parte del cupo máximo será el que ocupará cada uso no es posible de determinar con cierto nivel de certeza.

De los antecedentes planteados hasta el momento se puede desprender que:

- La mayor parte de la superficie construida de la comuna se encuentra en la ciudad de La Unión, en donde el uso Habitación cuenta con mayor relevancia. Sin embargo, fuera de la ciudad se encuentra localizada un 31% de la superficie edificada en predios no agrícolas, lo que denota la condición de ruralidad que destaca en esta comuna, aspecto que se refleja especialmente en las edificaciones asociadas a las actividades productivas (Industria y bodega) que poseen una gran relevancia fuera de la ciudad.
- En términos de usos no residenciales al interior de la ciudad, cobran gran relevancia los usos productivos, especialmente Bodega que es el segundo de mayor participación, e Industria el cual ocupa una superficie edificada similar a la superficie edificada de uso comercio; esto denota la base económica de esta ciudad, la que sin embargo muestra una baja participación y bajo dinamismo de los servicios lo que permite inferir una dependencia con otro centro urbano mayor como lo es Valdivia, para efectos de demanda de estas actividades.
- Los diferentes hitos y épocas de poblamiento de la comuna se evidencian al analizar la antigüedad de las edificaciones que se encuentran al interior de la ciudad, lo cual permite un análisis de la estructura urbana presentada anteriormente y que además evidencia un bajo proceso de recambio o renovación de edificaciones.
- La oferta urbana actual de la ciudad de La Unión (predios no agrícolas sin registro de edificación) alcanza las 101 hectáreas, cifra que permite el desarrollo de actividades y construcciones urbanas por los próximos 24 años. Por su parte, el consumo de suelo urbano (demanda) al año 2045 será

de 487 hectáreas de superficie predial construida lo que implica un consumo anual de 4,23 há/s/año (esto considerando predios efectivamente edificados).

- De esta manera, si se considera sólo la tendencia de crecimiento y ocupación efectiva observada en la Ciudad de La Unión, se puede señalar que la superficie que abarca el actual Plan Regulador Comunal sería suficiente para suplir la demanda futura de consumo de suelo urbano efectivamente ocupado (edificado) para gran parte del periodo analizado, aspecto que se refuerza al realizar un ejercicio de maximización del área urbana existente. Lo anterior permite inferir que al corto y mediano plazo probablemente son necesario cambios en la orientación de este instrumento y en la zonificación actual –incluyendo modificaciones en las condicionantes al interior de cada zona-, derivado de las nuevas necesidades de la ciudad esto más que ampliar considerablemente el territorio a urbanizar en forma efectiva; lo que probablemente sería una demanda de más largo plazo, siempre y cuando no cambien significativamente las preferencias actuales en las formas de habitar de las familias; aspecto que de todas formas será abordado en etapas posteriores de este estudio.

7. Análisis de las principales iniciativas de inversión

Las iniciativas de inversión dan cuenta de las prioridades hacia la consolidación de la visión de comuna y ciudad definidos a través de proyectos tanto públicos como privados, en donde los proyectos públicos se enmarcan dentro de los lineamientos definidos por las autoridades tanto a nivel regional como comunal; mientras que los proyectos privados tienden a consolidar la base económica productiva de la comuna.

7.1. Imagen Objetivo Estrategia Regional de Desarrollo (ERD)

Un aspecto importante a considerar corresponde a las directrices de inversión propuestas por la Estrategia Regional de Desarrollo para la Región de Los Ríos período 2009 – 2019⁶⁰.

Según esto, la imagen objetivo o escenario esperado para la Región, expresa la situación a la que se desea llegar en el año 2019, en aquellas materias que son relevantes y sobre las que se deberá actuar, ya sea para consolidar procesos favorables o para cambiar aquellos que afectan el desarrollo en la Región.

De acuerdo a esta visión se definen los Lineamientos y Objetivos Estratégicos, como también las Líneas de Acción y los Proyectos Estratégicos para cada comuna.

En relación a esto último, en el siguiente cuadro es posible observar las líneas de acción y los proyectos propuestos para la comuna de La Unión.

⁶⁰ <http://www.subdere.gov.cl/documentacion/los-r%C3%ADos-estrategia-regional-de-desarrollo-periodo-2009-2019>

Cuadro N° 7-1: Líneas de acción y proyectos estratégicos ERD 2009 - 2019, Comuna de La Unión

Líneas de Acción	Proyectos Estratégicos Comunales
Administración Pública Regional Moderna	<ul style="list-style-type: none"> • Construcción de Barrio Cívico en La Unión (carácter regional). • Instalación y fortalecimiento de Oficina Municipal de Desarrollo Económico Local (carácter regional)
Inclusión Social y Calidad de Vida: Educación, Salud y Protección Social	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio para la creación de un Centro de Educación de nivel superior (carácter regional). • Programa de seguridad ciudadana y prevención en drogadicción y alcoholismo. • Reposición y normalización de hospital de mediana complejidad. • Normalización, ampliación y construcción de Centros de Salud Familiar. • Plan de construcción, ampliación y reposición de postas con Unidad de Atención Odontológica y Red de Telemedicina • Centro de Rehabilitación con base comunitaria. • Plan de dotación de equipamiento deportivo acorde a las condiciones climáticas. • Programa de animación socio-cultural para jóvenes.
Desarrollo Territorial Integrado y Sustentable	<ul style="list-style-type: none"> • Mejoramiento del camino a Hueicolla para conformación de un circuito integrado a la Ruta Costera • Construcción de puente sobre el río Bueno en Puerto Lapi como parte de la Red Interlagos • Consolidación avenida Barros Arana. • Mejoramiento del tramo La Unión - Corral a través del nuevo Parque Nacional. • Estudio de By Pass para la ciudad de La Unión según recomendaciones del análisis del sistema de transporte urbano
Protección y Promoción de la Identidad Patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> • Programa de recuperación del patrimonio arquitectónico La Unión - ciudad museo. • Estudio para la recuperación patrimonial industria del lino. • Creación del Museo de la Leche. • Reposición Colegio de Cultura y Difusión Artística.
Economía Regional: Capital Humano, Asociatividad e Innovación	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio de factibilidad para la creación de una infraestructura adecuada para el desarrollo de una red de mercados locales de productos regionales (carácter regional). • Estudio para la creación de un circuito turístico de la ruta desembocadura del Lago Ranco - Río Bueno - La Barra (carácter regional). • Plan de desarrollo agropecuario para la agricultura familiar campesina con énfasis en los rubros carnes bovinas, hortícolas y frutales menores.
Gestión y Cooperación Internacional	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio de impacto local sobre la "Conectividad Vial del paso Cardenal Samoré por Río Bueno, La Unión, Corral" (carácter regional).

Fuente: Estrategia Regional de Desarrollo, Región de Los Ríos 2009 – 2019, Gobierno Regional de Los Ríos, 2009

En general, los diversos proyectos propuestos para la comuna tienden a consolidar y fortalecer su rol de cabecera provincial desde la administración pública a través de la construcción del barrio cívico comunal, en la mejora en la conectividad comunal e intercomunal y en el desarrollo de un Centro de Formación Técnica Estatal. Se destaca además, un interés por la conservación y protección de la identidad patrimonial y ambiental de la comuna impulsando de forma positiva el desarrollo del turismo.

7.2. Imagen Objetivo Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO)

El Plan de Desarrollo Comunal PLADECO⁶¹, es el principal instrumento de planificación y gestión comunal, orientando las políticas, planes y proyectos a desarrollar en la comuna dentro del periodo 2011 – 2014 fecha de vigencia del plan. En este contexto el PLADECO apunta a ordenar, sistematizar y orientar el desarrollo económico, social y cultural de la comuna, a través de las siguientes áreas:

- Desarrollo Social
- Educación
- Seguridad Pública
- Sector Medioambiental
- Desarrollo Económico Productivo
- Desarrollo Institucional

7.3. Inversiones Públicas

El Sistema Nacional de Inversiones es administrado por el Ministerio de Desarrollo Social, a través de la División de Evaluación Social de Inversiones, en conjunto con el Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección de Presupuestos (DIPRES), que es el organismo técnico encargado de la asignación de los recursos financieros del Estado. Según lo anterior, los proyectos de inversión pública de la comuna fueron analizados a partir de la información disponible en el Banco Integrado de Proyectos (BIP)⁶². Dentro de esta base de proyectos se incluyen los aportes directos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR) y otros aportes públicos sectoriales.

7.3.1 Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR)

Para el período comprendido entre los años 2003 y 2016 se consideran los proyectos⁶³ de inversión pública con financiamiento aprobados⁶⁴ en las diferentes etapas del mismo, en el siguiente cuadro es posible observar el detalle de proyectos.

⁶¹ <http://www.munilaunion.cl/wp-content/uploads/2013/05/INFORME-FINAL-PLADECO-MUNICIPALIDAD-DE-LA-UNION-31-05-11.pdf>

⁶² <http://bip.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/bip-trabajo/index.html>. En anexo digital se encuentra un listado detallado de los proyectos presentados al Fondo Nacional de Desarrollo Regional, separado en proyectos aprobados y en proyectos pendientes, revisados y sin rate.

⁶³ Proyecto según definición del Ministerio de Desarrollo Social: Corresponde a la decisión sobre el uso de recursos con el fin de incrementar, mantener o mejorar la producción de bienes o prestación de servicios. Se materializa por lo general en una obra física. Normalmente su ejecución se financia con gastos de capital o Inversión y su operación con gastos corrientes o de funcionamiento.

http://bip.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/bip-trabajo/mideplan_bip_ayuda/glosario_para_la_pagina_de_inicio.pdf

⁶⁴ Se consideran los proyectos con fondos aprobados, que corresponde a aquellos que han sido clasificados de acuerdo a la evaluación técnica como favorables para su desarrollo o ejecución.

Cuadro N° 7-2: Detalle de proyectos postulados a FNDR según etapa de postulación y fondos aprobados, Comuna de La Unión, 2003 – 2016

ID	Código BIP	Nombre Proyecto	Sector	Ultimo año postulación	Costo Etapa (M\$) ⁶⁵				Institución Responsable
					Pre factibilidad	Diseño	Ejecución	Total	
1	20136092-0	Reposición Escuela Rural F - 270 Choroico	Educación y Cultura	2008			258.156	258.156	Municipalidad de La Unión
2	20145645-0	Reposición Puente Comercio, La Unión	Transporte	2008		81.231	1.511.283	1.592.514	Municipalidad de La Unión
3	20181537-0	Instalación de Servicio de Agua Potable Rural de Traiguén	Agua Potable y Alcantarillado	2008	22.874	7.790	280.763	311.427	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
4	30002148-0	Construcción Casetas Sanitarias Caupolicán Alto	Vivienda	2006		28.000		28.000	Municipalidad de La Unión
5	30042786-0	Mejoramiento calle Caupolicán de La Unión	Transporte	2009			598.570	598.570	SEREMI Vivienda XIV Región
6	30043256-0	Mejoramiento Plaza La Concordia como Patrimonio Histórico	Multisectorial	2008		15.964	96.828	112.792	SEREMI Vivienda XIV Región
7	30062583-0	Reposición Colegio de Cultura y Difusión Artística, La Unión	Educación y Cultura	2009		37.949	5.289.286	5.327.235	Municipalidad de La Unión
8	30063540-0	Normalización Hospital La Unión S.S. Valdivia	Salud	2009	98.135			98.135	Servicio Salud Valdivia XIV Región
9	30065084-0	Construcción Polideportivo Sector Caupolicán	Deporte	2009		61.552	5.770.827	5.832.379	Municipalidad de La Unión
10	30065304-0	Mejoramiento Estadio Carlos Vögel, La Unión	Deporte	2010		11.000	498.603	509.603	Municipalidad de La Unión

⁶⁵ Costo Total Modificado: Corresponde al costo total de la iniciativa de Inversión (IDI) cuando se genera el último rate RS a una solicitud para la etapa. De no existir la recomendación favorable, no muestra este costo. Se expresa en Miles de pesos (M\$).

RS (Recomendado Favorablemente): es el resultado del análisis técnico – económico otorgado a los estudios básicos, los programas y proyectos nuevos y de arrastre, que cumplen con la condición de haber sido presentados al Sistema Nacional de Inversión, con todos los antecedentes y estudios que demuestran que para la solución del problema se ha seleccionado la alternativa que ha demostrado ser rentable. Asegura la conveniencia de llevar a cabo la iniciativa postulada, que no existe impedimentos legales para su ejecución, que los beneficios esperados justifican no sólo la magnitud, sino que también justifican la oportunidad en la asignación de los recursos solicitados.

http://bip.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/bip-trabajo/mideplan_bip_ayuda/glosario_para_la_pagina_de_inicio.pdf

http://www.munitel.cl/eventos/escuela2008/Documentos/mayo_2008/taller_pro_social/MANUAL_POSTULACION_FNDR.pdf

ID	Código BIP	Nombre Proyecto	Sector	Ultimo año postulación	Costo Etapa (M\$) ⁶⁵				Institución Responsable
					Pre factibilidad	Diseño	Ejecución	Total	
11	30071062-0	Construcción Cuartel General De Bomberos La Comuna De La Unión	Defensa y Seguridad	2010		16.175		16.175	Municipalidad de La Unión
12	30071065-0	Adquisición Camiones Tolva, La Unión	Transporte	2008			82.346	82.346	Municipalidad de La Unión
13	30071072-0	Adquisición Dos Camiones Compactadores De Residuos	Multisectorial	2008			124.618	124.618	Municipalidad de La Unión
14	30072533-0	Instalación Servicio De Agua Potable Rural De Los Esteros Nisco	Agua Potable y Alcantarillado	2009	45.338			45.338	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
15	30075703-0	Reposición Semáforos Comuna De La Unión	Transporte	2008			230.776	230.776	Municipalidad de La Unión
16	30075930-0	Reposición Cuartel Policial La Unión - PDI	Defensa y Seguridad	2010		326.972		326.972	Policía de Investigaciones de Chile
17	30076148-0	Reposición Camión Hidroelevador Comuna De La Unión	Transporte	2008			43.078	43.078	Municipalidad de La Unión
18	30076195-0	Reposición Refugios Peatonales Comuna De La Unión	Transporte	2009			100.874	100.874	Municipalidad de La Unión
19	30077003-0	Mejoramiento Calle Francisco Aguirre - La Unión	Transporte	2010			1.154.866	1.154.866	SEREMI Vivienda XIV Región
20	30080631-0	Reposición Pav. Ruta T-70 Y T-71 Cruce Long, La Unión -Rio Bueno	Transporte	2011			3.622.732	3.622.732	Vialidad MOP XIV Región
21	30082561-0	Mejoramiento Gestión Tránsito De La Comuna De La Unión	Transporte	2012			117.696	117.696	SECTRA
22	30083975-0	Reposición 3ª Com. Carabineros La Unión Bajo Implementación PCSP	Defensa y Seguridad	2016		91.556	2.805.675	2.897.231	Carabineros de Chile
23	30083978-0	Reposición Reten Carabineros Catamutún Bajo Implementación PCSP	Defensa y Seguridad	2011		16.068	312.839	328.907	Carabineros de Chile
24	30084944-0	Habilitación Suministro E.E. Sector Champel II	Energía	2009			48.146	48.146	Municipalidad de La Unión

ID	Código BIP	Nombre Proyecto	Sector	Ultimo año postulación	Costo Etapa (M\$) ⁶⁵			Institución Responsable	
					Pre factibilidad	Diseño	Ejecución		Total
25	30085135-0	Habilitación Suministro E.E. Sector Tronlico - Choroico , La Unión	Energía	2009			47.573	47.573	Municipalidad de La Unión
26	30085202-0	Habilitación Suministro De E.E. Sector Cuinco-Sta Rosa, Camino A Pn	Energía	2009			73.999	73.999	Municipalidad de La Unión
27	30085429-0	Construcción Servicio Médico Legal La Unión	Justicia	2016		38.099	1.337.454	1.375.553	Servicio Médico Legal
28	30086566-0	Reposición Centro De Salud Familiar Alfredo Gantz Mann, La Unión	Salud	2015		47.547	3.040.686	3.088.233	Municipalidad de La Unión
29	30088003-0	Construcción Calle Filis Quechu - La Unión	Transporte	2016		12.357	1.176.567	1.188.924	SEREMI Vivienda XIV Región
30	30088042-0	Reposición Servicio Registro Civil De La Unión	Justicia	2016		27.995	715.339	743.334	Registro Civil XIV Región
31	30095545-0	Normalización Electrificación Sector Roy Roy - El Huape, La Unión	Energía	2012			251.954	251.954	Municipalidad de La Unión
32	30095558-0	Normalización Electrificación Sector Los Chilcos Y Otros, La Unión	Energía	2012			240.350	240.350	Municipalidad de La Unión
33	30095858-0	Mejoramiento Estadio Carlos Vögel Segunda Etapa, La Unión	Deporte	2012			256.375	256.375	Municipalidad de La Unión
34	30095862-0	Mejoramiento Estadio Centenario La Unión	Deporte	2013			887.084	887.084	Municipalidad de La Unión
35	30098746-0	Reposición Puente Los Esteros 2 Ruta T-685	Transporte	2013			1.049.565	1.049.565	Vialidad MOP XIV Región
36	30108307-0	Mejoramiento Y Ampliación Servicio APR De Huillinco, La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2015			327.350	327.350	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
37	30108317-0	Mejoramiento Y Ampliación Servicio APR De Mashue, La Unión.	Agua Potable y Alcantarillado	2014			571.321	571.321	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
38	30108606-0	Mejoramiento Servicio APR De Pampa Negrón, La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2016			354.718	354.718	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región

ID	Código BIP	Nombre Proyecto	Sector	Ultimo año postulación	Costo Etapa (M\$) ⁶⁵				Institución Responsable
					Pre factibilidad	Diseño	Ejecución	Total	
39	30108619-0	Mejoramiento y Ampliación Servicio APR De Auquinco, La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2015			355.433	355.433	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
40	30108643-0	Mejoramiento Y Ampliación Servicio APR De Cuinco, La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2015			159.899	159.899	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
41	30109093-0	Construcción Servicio APR De Los Esteros Niscon, La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2015			237.024	237.024	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
42	30109127-0	Mejoramiento Y Ampliación Servicio APR De Trumao, La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2015			600.858	600.858	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
43	30109939-0	Mejoramiento Bandejón Barros Arana La Unión	Multisectorial	2014			374.633	374.633	Municipalidad de La Unión
44	30109940-0	Construcción Del Servicio De APR De El Campeón, Comuna La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2012	41.897			41.897	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
45	30109963-0	Construcción Del Sistema Para El APR De Tres Ventanas, La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2014		17.810		17.810	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
46	30110026-0	Construcción Plan De Cierre Vertedero Municipal De La Unión	Multisectorial	2016			893.170	893.170	Municipalidad de La Unión
47	30110682-0	Construcción Del Sistema Para APR De Pilpilcahuin, Comuna La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2013		19.541		19.541	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
48	30114792-0	Reposición Colegio De Cultura Y Difusión Artística, La Unión	Educación y Cultura	2016		103.933	6.227.642	6.331.575	Municipalidad de La Unión
49	30121630-0	Construcción Infraestructura Sanitaria De Pto. Nuevo, La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2016			1.909.358	1.909.358	Municipalidad de La Unión
50	30121871-0	Construcción Cuartel General Cuerpo Bomberos Comuna La Unión	Defensa y Seguridad	2016		67.868		67.868	Municipalidad de La Unión
51	30083980-0	Reposición Reten Carabineros Puerto Nuevo Bajo Implementación PCSP	Defensa y Seguridad	2011		23.935	295.213	319.148	Carabineros de Chile

ID	Código BIP	Nombre Proyecto	Sector	Ultimo año postulación	Costo Etapa (M\$) ⁶⁵				Institución Responsable
					Pre factibilidad	Diseño	Ejecución	Total	
52	30125018-0	Normalización Suministro De Energía Eléctrica Mashue, La Unión	Energía	2014			77.690	77.690	Municipalidad de La Unión
53	30125025-0	Normalización Suministro Eléctrico Pilpilcahuin - Putraro, La Unión	Energía	2014			51.967	51.967	Municipalidad de La Unión
54	30125036-0	Normalización De Energía Eléctrica Sector Huillinco, La Unión	Energía	2014			149.424	149.424	Municipalidad de La Unión
55	30125038-0	Normalización De Energía Eléctrica Sector Llanacacura, La Unión	Energía	2014			46.395	46.395	Municipalidad de La Unión
56	30125041-0	Normalización De Energía Eléctrica Sector Las Mellizas, La Unión	Energía	2014			50.645	50.645	Municipalidad de La Unión
57	30126956-0	Mejoramiento Avda. Caupolicán - La Unión	Transporte	2016		73.558		73.558	SEREMI Vivienda XIV Región
58	30127230-0	Construcción Infraestructura Parque Alerce Costero, La Unión- 2° Etapa	Multisectorial	2016			1.052.857	1.052.857	Corporación Nacional Forestal XIV Región
59	30128536-0	Normalización Suministro Eléctrico Tres Ventanas Y Otros, La Unión	Energía	2014			342.963	342.963	Municipalidad de La Unión
60	30128543-0	Normalización Suministro Eléctrico Sector Los Esteros , La Unión	Energía	2014			196.154	196.154	Municipalidad de La Unión
61	30128576-0	Normalización Suministro Eléctrico Sector Folleo Y Otros, La Unión	Energía	2014			279.323	279.323	Municipalidad de La Unión
62	30130382-0	Construcción Sist. De Evacuación De Aguas Lluvias. Colector Boettcher La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2015			399.303	399.303	SEREMI Vivienda XIV Región
63	30136383-0	Construcción Infraestructura Sanitaria Caupolicán Alto, La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2015			2.396.512	2.396.512	Municipalidad de La Unión
64	30137388-0	Mejoramiento Calle Padre Hurtado, La Unión	Transporte	2016			224.028	224.028	Municipalidad de La Unión

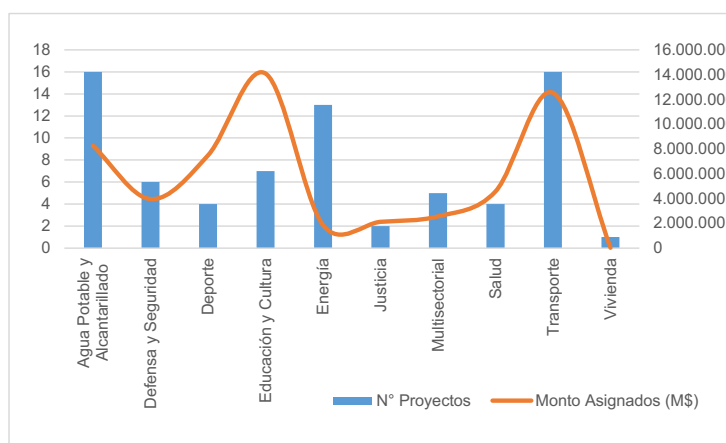
ID	Código BIP	Nombre Proyecto	Sector	Ultimo año postulación	Costo Etapa (M\$) ⁶⁵				Institución Responsable
					Pre factibilidad	Diseño	Ejecución	Total	
65	30366835-0	Construcción Jardín Infantil Sector Folleco De La Unión	Educación y Cultura	2016			552.830	552.830	Junta Nacional Jardines Infantiles XIV Región
66	30366884-0	Construcción Jardín Infantil Sector Traiguén De La Unión	Educación y Cultura	2016			531.704	531.704	Junta Nacional Jardines Infantiles XIV Región
67	30368022-0	Construcción SAR Cesfam Alfredo Gantz Mann, Comuna De La Unión	Salud	2016			1.017.386	1.017.386	Servicio Salud Valdivia XIV Región
68	30370339-0	Construcción Red De Ciclovías La Unión	Transporte	2016			271.007	271.007	SEREMI Vivienda XIV Región
69	30370403-0	Construcción Jardín Infantil Sector Los Esteros Comuna De La Unión	Educación y Cultura	2016			525.381	525.381	Junta Nacional Jardines Infantiles XIV Región
70	30370478-0	Construcción Jardín Infantil Sector Mashue Comuna De La Unión	Educación y Cultura	2016			569.467	569.467	Junta Nacional Jardines Infantiles XIV Región
71	30378773-0	Construcción Servicio APR De Rofuco Alto, La Unión	Agua Potable y Alcantarillado	2016			509.096	509.096	Dirección de Obras Hidráulicas MOP XIV Región
72	30386183-0	Construcción Cecosf Dr. Daiber, La Unión	Salud	2016			368.691	368.691	Servicio Salud Valdivia XIV Región
73	30390572-0	Mejoramiento Gestión De Transito Comuna De La Unión	Transporte	2016			1.972.332	1.972.332	Municipalidad de La Unión
74	30401274-0	Mejoramiento Cruce Ferroviario Caupolicán, Comuna La Unión	Transporte	2016			210.810	210.810	Municipalidad de La Unión
Total Inversión					208.244	1.126.900	56.127.492	57.462.636	

Fuente: Elaboración Propia en base a datos del Banco Integrado de proyectos BIP Ministerio de Desarrollo Social (<http://bip.mideplan.cl/bip-consulta/BusquedaProyectoAction.do>)

Se observa que el mayor número de proyectos con fondos aprobados se encuentra en el sector de Agua Potable y Alcantarillado, localizados en el sector rural, sin embargo, los mayores montos de inversión se han focalizado en el sector de Educación y Cultura específicamente en el subsector de “educación básica y media”, lo que se traduce en mejoras a la infraestructura educacional de la ciudad de La Unión.

Figura N° 7-1: Monto inversión y N° de proyectos públicos postulados a FNDR (*) según sector, Comuna de La Unión, 2003-2016

Sector	N° Proyectos	Monto Asignados (M\$)
Agua Potable y Alcantarillado	16	8.256.885
Defensa y Seguridad	6	3.956.301
Deporte	4	7.485.441
Educación y Cultura	7	14.096.348
Energía	13	1.856.583
Justicia	2	2.118.887
Multisectorial	5	2.558.070
Salud	4	4.572.445
Transporte	16	12.533.676
Vivienda	1	28.000
Total general	74	57.462.636

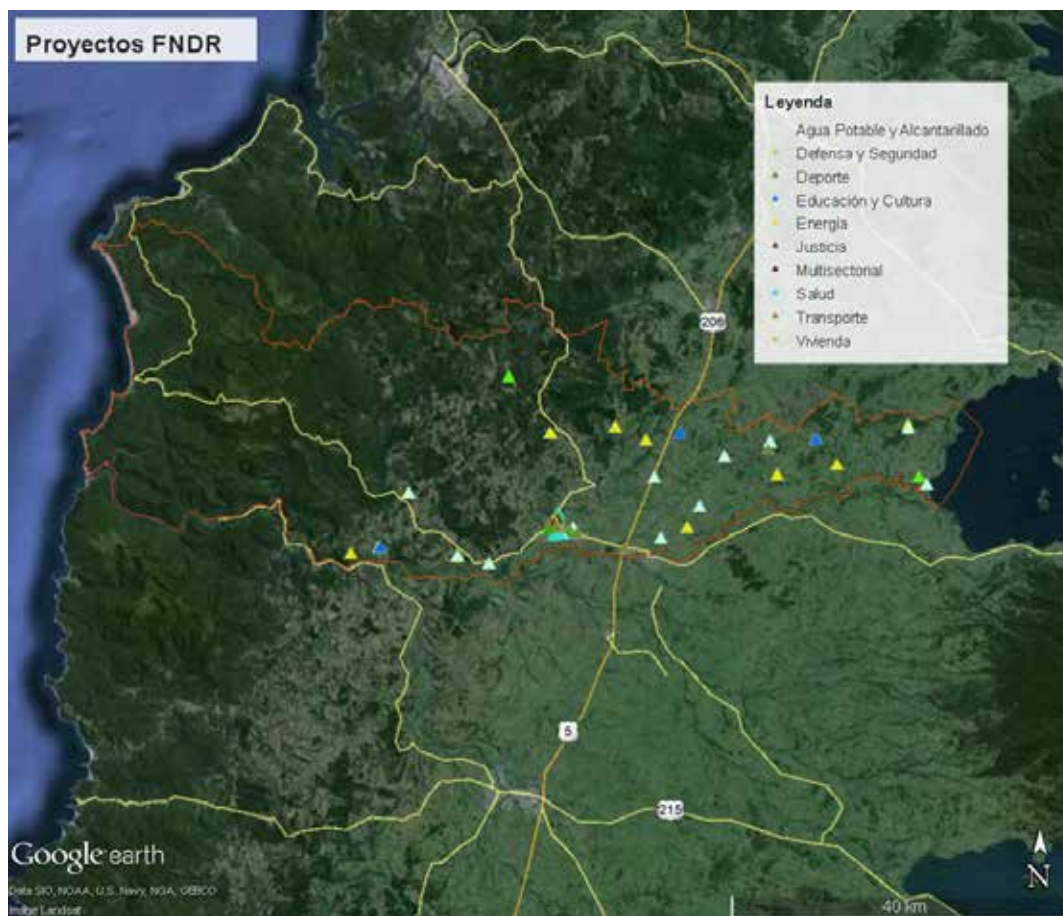


(*) Incluye etapas de Diseño, Factibilidad y Ejecución

Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo a la localización que presentan los diversos proyectos (siguiente figura), y al sector al cual se asignan, se dividen en proyectos en el área rural de la comuna relacionados con la mejora de infraestructura y equipamiento (Agua Potable Rural, Energía) y en la ciudad de La Unión con proyectos que apuntan a concretar los lineamientos propuestos por la estrategia regional (Inclusión Social y Calidad de Vida) como por el plan de desarrollo comunal (Desarrollo Social y Desarrollo Económico y Productivo).

Figura N° 7-2: Localización Proyectos con aportes aprobados FNDR, Comuna de La Unión, 2003-2016



Fuente: Elaboración Propia

Hacia el sector norponiente al centro de la ciudad se desarrollan proyectos relacionados al servicio público como la construcción de la oficina de registro civil, y la reposición de la 3ra. Comisaría de Carabineros, surgen también el nuevo edificio de la Policía de Investigaciones PDI.

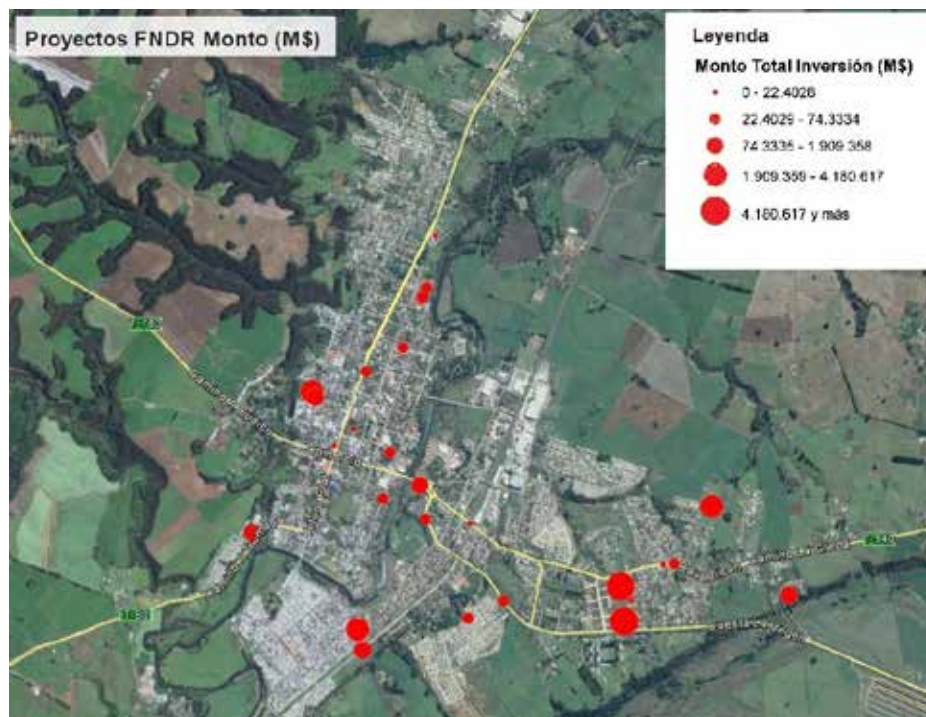
Hacia el oriente entre las calles Caupolicán y Ricardo Beottcher se concreta un nuevo polo educacional y deportivo con la construcción del Colegio de Cultura y Difusión Artística y la construcción del Polideportivo.

Figura N° 7-3: Localización Proyectos con aportes aprobados FNDR, Comuna de La Unión, 2003-2016



Fuente: Elaboración Propia

Figura N° 7-4: Montos de Inversión Proyectos con aportes aprobados FNDR, Ciudad de La Unión, 2003-2016



Fuente: Elaboración Propia

7.3.2 Fondos Públicos Sectoriales

Si bien gran parte de la inversión pública se canaliza a través del FNDR, existen diversos proyectos financiados con fondos de organismo de estado como Ministerios, Seremis, Secretarías de Gobierno y la Municipalidad, surgen a través de convenios o corresponden al desarrollo de iniciativas sectoriales.

En este contexto se encuentran los siguientes:

- **Convenio Programación en Salud 2015 - 2016**, cuyo objetivo es el desarrollo de proyectos de infraestructura sanitaria - tanto del ámbito hospitalario como atención primaria. Se enmarca dentro de los lineamientos planteados por la Estrategia Regional de Desarrollo de Inclusión Social y Calidad de Vida: Educación, Salud y Protección Social y considera proyectos como la Construcción SAR Cesfam Alfredo Gantz Mann (Código BIP 30368022-0), Construcción Cecosf Dr. Daiber, La Unión (Código BIP 30386183-0) y la Normalización Hospital La Unión S.S. Valdivia (Código BIP 30063540-0).
- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, a través de tres ejes de acción enfocados en Vivienda, Barrios y Ciudad se desarrollan diversos programas y proyectos que apuntan a un desarrollo inclusivo y de mejor calidad de vida de las ciudades. Dentro de este contexto se consideran:
 - a) **Vivienda:**
 - **Subsidios**, durante el año 2015 se han desarrollado en la comuna soluciones habitacionales para 234 familias, con la construcción de los conjuntos habitacionales Villa el Rehue y Villa El Sol en el sector Irene Daiber cruce Los Tambores.
 - **Convenio de Transferencia de Recursos con el Programa de Campamentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)**, el cual tiene como objetivo mejorar la calidad de vida de las familias de La Unión que todavía viven en situación de campamento. Entregando una solución habitacional definitiva que apunta a acabar con los campamentos de la comuna al 2017.
 - Este programa se traduce en el proyecto habitacional “Nueva Esperanza” que entregara una solución habitacional definitiva a 132 familias, entre las que se encuentran las pertenecientes a los campamentos Cancha Fotizick y Santa Mónica⁶⁶.
 - b) **Barrios:**
 - **Programa Quiero Mi Barrio**, actualmente en la comuna se encuentran los barrios “El Maitén Sur” y “Ricardo Beottcher” dentro de este programa con 549 viviendas.

⁶⁶ http://documentos.minvu.cl/regionXIV/seremi/resoluciones_exentas/Documentos/RESOL%20EX%20%20443.pdf

- c) **Ciudad:**
- **Proyectos y Obras Urbanas**, donde se consideran proyectos de mejoramiento vial y la construcción de una red de ciclovías a través de proyectos presentados al FNDR.
 - **Convenio Ejes para la Integración y el Desarrollo Turístico Sustentable**, este Convenio comprende el desarrollo de obras; que apuntan a lograr el lineamiento propuesto, con proyectos como la Reposición Pav. Ruta T-70 Y T-71 Cruce Long, La Unión -Rio Bueno (Código BIP 30080631-0), Reposición Puente Los Esteros 2 Ruta T-685 (Código BIP 30098746-0), Construcción Infraestructura Parque Alerce Costero, La Unión-2° Etapa (Código BIP30127230-0).
 - **Convenio de Programación “Ciudades Competitivas, sustentables, seguras y con calidad de vida” o “Plan Ciudad”**, firmado entre el Gobierno Regional, Ministerio de Obras Públicas, Ministerio de Vivienda y Urbanismo” y “Municipalidades”, a través de diferentes planes interministeriales: Ministerio Obras Públicas apunta a potenciar la capacidad productiva de la región (conectividad vial, infraestructura agua potable rural, turismo); Ministerio Vivienda y Urbanismo (vivienda, barrios, ciudad).
 - **Ministerio de Educación**, a través de convenios y proyectos, se apunta a fortalecer la educación rural y la educación técnico profesional de la región.
 - **Proyecto CFT Estatal La Unión**, el proyecto surge para dar cumplimiento en la región al compromiso del Gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet de crear 15 recintos de Formación Técnica lo largo del país. Para lo cual se establece un convenio entre el Gobierno Regional y la Universidad Austral de Chile en el año 2015.
 - La localización del CFT Estatal se basó en el informe técnico elaborado por la Universidad Austral. Consideró cuatro variables: sectores productivos, población, institucionalidad y conectividad⁶⁷. Las ciudades postuladas a acoger el proyecto fueron Paillaco, Los Lagos, Panguipulli y La Unión, siendo esta última elegida para concretar el proyecto.

⁶⁷<http://www.goredelosrios.cl/?p=1361>

7.4. Inversiones Privadas

7.4.1 Proyectos presentados al Sistema Nacional de Evaluación Ambiental (SEA)

La distribución por sector productivo de las inversiones privadas aprobadas extraídas del Sistema de Evaluación Ambiental⁶⁸ para el período 2003 – 2015 se muestran en el siguiente cuadro, se concentra en tres áreas productivas: saneamiento ambiental, equipamiento y forestal.

Cuadro N° 7-3: Proyectos presentados al Sistema de Evaluación Ambiental, Comuna de La Unión, 2003 – 2016

ID	Nombre	Tipo	Titular	Fecha presentación	Estado	Fecha calificación	Sector productivo
101	Implementación de módulo de pre tratamiento de RILes, en la comuna de La Unión	DIA	Empresa de Servicios Sanitarios de Los Lagos ESSAL S.A.	29-nov-2012	Aprobado	8-may-2013	Saneamiento Ambiental
102	Ampliación del Sistema de Tratamiento de RILes, Planta La Unión	DIA	Cooperativa Agrícola y Lechera de La Unión (COLUN)	9-ago-2011	Aprobado	9-dic-2011	Saneamiento Ambiental
103	Cementerio Municipal de La Unión y proyecto de ampliación	DIA	Ilustre Municipalidad de La Unión	19-may-2011	Aprobado	21-nov-2011	Equipamiento
104	Plan de Cierre Vertedero Comuna de La Unión	DIA	Ilustre Municipalidad de La Unión	20-abr-2010	Aprobado	15-sep-2010	Saneamiento Ambiental
105	Paneles Polincay La Unión	DIA	Polincay Export Ltda.	7-dic-2006	Aprobado	9-jun-2007	Forestal
106	Tratamiento Conjunto de las aguas Servidas de La Unión y Río Bueno	DIA	Empresa de Servicios Sanitarios de los Lagos ESSAL	13-feb-2003	Aprobado	30-ago-2003	Saneamiento Ambiental

Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes disponibles en Sistema de Evaluación Ambiental

(<http://seia.sea.gob.cl/busqueda/buscarProyectoAction.php?modo=ficha&nombre=la%20union§or=®iones=&presentacion=undefined&buscar=true>)

Los proyectos presentados aprobados ambientalmente se enmarcan dentro de los lineamientos propuestos por la Estrategia Regional de Desarrollo en el lineamiento de Desarrollo Territorial Integrado y Sustentable.

⁶⁸ Mayores antecedentes en portal Sistema de Evaluación Ambiental:

<http://seia.sea.gob.cl/busqueda/buscarProyectoAction.php?modo=ficha&nombre=la%20union§or=®iones=&presentacion=undefined&buscar=true>

Figura N° 7-5: Localización Proyectos Presentados al SEA, Comuna de La Unión, 2013-2016



Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes disponibles en Sistema de Evaluación Ambiental

(<http://seia.sea.gob.cl/busqueda/buscarProyectoAction.php?modo=ficha&nombre=la%20union§or=®iones=&presentacion=undefined&buscar=true>)

7.4.2 Proyectos presentados a la Dirección de Obras Públicas Municipales

De acuerdo a la información extraída de la Dirección de Obras Municipal a través de los Permisos de Obras Municipal entre el periodo 2013-2015⁶⁹, se consideraron todos aquellos permisos de obra asociados a obras nuevas mayores a 100 metros cuadrados, en el siguiente cuadro se presenta dicha información de acuerdo al nombre de cada proyecto, magnitud e inversión asociada.

⁶⁹ La información presentada corresponde a la información disponible en el Portal de Transparencia de la Ilustre Municipalidad de La Unión, y abarca desde Julio del año 2013 a diciembre del año 2015, mayores antecedentes en: http://transparencia.munilaunion.cl/actos_resol_terceros_vf.php?tipo=3

Cuadro N° 7-4: Permisos de Edificación Comunal, La Unión, 2013 – 2015

Id	Destino	Subgrupo	Nombre Proyecto	Dirección	Superficie (M2)	Monto Inversión (Millones De Pesos)	Año	Unidades Habitacionales	Nombre Dueño, Inmobiliaria O Inversionista
77	Actividad Productiva	Industria	Construcción Bodega De Sust. Químicas	Ruta 210, Km 7 S/N	448	38.588.928	2015		Cooperativa Agrícola Y Lechera De La Unión Ltda.
78	Residencial	Residencial	Construcción Condominio Lomas Del Sol	Humberto Carabantes 1255	4.781	394.467.319	2015	77	Inmobiliaria Doña Isabel S.A.
79	Actividad Productiva	Piscicultura	Construcción Oficinas Y Galpones	Sector Los Chilcos S/N	2.892	319.106.231	2015		Eco Salmon S.A.
80	Equipamiento	Comercio	Construcción Locales Comerciales	Comercio 375	155	12.807.970	2015		
83	Residencial	Residencial	Construcción Condominio 4 Viviendas	Avenida Oriente 470	421	35.238.387	2015	4	
85	Equipamiento	Comercio	Construcción Fabrica Y Sala De Ventas	Sector Daglipulli	108	9.033.768	2015		
76	Actividad Productiva	Industria	Construcción Planta De Riles	Cruce Los Tambores S/N	254	24.004.597	2015		Cooperativa Agrícola Y Lechera De La Unión Ltda.
75	Equipamiento	Educación	Construcción Jardín Y Sala Cuna Integra	Cesar Manzano 194	715	81.925.466	2015		Integra
86	Equipamiento	Comercio	Construcción Locales Comerciales	Esmeralda 874	125	9.744.917	2014		
87	Actividad Productiva	Industria	Planta Industrial Proyecto Verde	Sector Cruce Los Tambores S/N	40.025	4.180.617.797	2014		Cooperativa Agrícola Y Lechera De La Unión Ltda.
96	Equipamiento	Turismo	Construcción Motel Y Oficinas	Sector La Flor S/N	271	21.406.247	2014		
88	Equipamiento	Educación	Construcción Sala Taller Musical	Arturo Prat 415	199	1.600.908	2014		Club Musical Obrero
89	Equipamiento	Comercio	Construcción Edificio	Manuel Montt 308	760	119.045.808	2014		
90	Equipamiento	Comercio	Construcción Locales Comerciales	Caupolicán 1850	317	32.269.462	2014		
91	Actividad Productiva	Industria	Const. Edificio Túnel Lavado Camiones	Caupolicán S/N	260	13.140.117	2014		Cooperativa Agrícola Y Lechera De La Unión Ltda.
92	Actividad Productiva	Industria	Construcción Edificio Torre De Secado	Ricardo Siegle 953	512	43.314.144	2014		Cooperativa Agrícola Y Lechera De La Unión Ltda.
93	Residencial	Residencial	Construcción 148 Viviendas	Caupolicán 2501	7.043	538.320.676	2013	148	Plaenge Chile Ltda.
94	Residencial	Residencial	Construcción 66 Viviendas	Arturo Prat S/N	3.366	195.089.994	2013	66	
95	Equipamiento	Educación	Ampliación 1 Escuela	Caupolicán 1860	224	17.271.249	2013		

Estudio Modificación PRC de La Unión

DIAGNOSTICO COMUNAL Y URBANO

81	Equipamiento	Educación	Ampliación Escuela	Manuel Rodríguez 958	165	13.575.210	2015		Ilustre Municipalidad De La Unión
82	Equipamiento	Servicios	Centro De Gestión CEGE	Ernesto Riquelme 431	108	9.052.170	2015		Ilustre Municipalidad De La Unión
84	Equipamiento	Educación	Construcción Multicanal Techada	Sector Puerto Nuevo S/N	360	6.287.913	2015		Ilustre Municipalidad De La Unión
97	Equipamiento	Comercio	Construcción Edificio Comercio	Esmeralda 488	311,05	44.866	2015		

Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes disponibles en Portal Transparencia Ilustre Municipalidad de La Unión

En la siguiente figura es posible observar la localización de los permisos de edificación presentados a la Dirección de Obras, en términos generales los proyectos de equipamiento comercial y de educación se localizan en el sector más céntrico de la ciudad, las actividades productivas en la zona industrial existente en la ciudad definida por las instalaciones de la Cooperativa Agrícola y Lechera de la Unión (Colún) y los proyectos residenciales en las áreas de expansión urbana sector oriente.

Figura N° 7-6: Localización Permisos de Edificación, Ciudad de La Unión, 2013-2016



Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes disponibles en Portal Transparencia Ilustre Municipalidad de La Unión

De los antecedentes presentados se puede concluir que:

- En términos generales las iniciativas de inversión tanto públicas como privadas desarrolladas desde el año 2003 año de realización del Plan Regulador actualmente vigente y el año 2015, se enmarcan dentro de las líneas de acción propuestas por la estrategia de desarrollo regional y el plan de desarrollo comunal.
- Las inversiones públicas, se concentran en la mejora y ampliación de la infraestructura y equipamiento comunal, en los sectores de agua potable y alcantarillado, la conectividad vial y en la mejora y ampliación equipamiento en las áreas rurales de la comuna. En la ciudad de La Unión las inversiones apuntan a mejorar y ampliar el equipamiento (salud, educación). Concretar un polo de servicios públicos “centro cívico” y un nuevo polo suburbano “acceso oriente” en el sector de Caupolicán y

Beottcher, dado por el nuevo colegio de Difusión artístico y el polideportivo, a lo que sumará el nuevo CFT Estatal, este centro de educación es una opción de educación técnica superior no solo para los habitantes de la comuna sino también de la provincia y aumenta la escasa oferta de este tipo de educación en la ciudad.

- Por su parte, las inversiones privadas se concentran en el sector productivo asociado a las principales actividades económicas de la comuna como son la industria láctea y forestal, consolidando la base económica existente.
- Los proyectos de infraestructura vial como de equipamiento del sector rural pueden gatillar un desarrollo de la actividad turística al menos en términos de accesibilidad a ciertos enclaves del territorio, lo que estaría en línea con uno de los lineamientos fijados por la ERD (Desarrollo Territorial Integrado y Sustentable).
- La tendencia de crecimiento hacia el sector oriente se consolida con el desarrollo de proyectos de inversión pública y sigue la dinámica de extensión hacia este sector que ha experimentado la ciudad en los últimos decenios, estas inversiones pueden gatillar el surgimiento de actividades comerciales y de equipamiento privado.
- Las diversas inversiones y proyectos potencian la condición de capital provincial de la ciudad, a través de proyectos e iniciativas de inversión que mejoran la infraestructura, equipamiento y el espacio público, esto junto con una incipiente diversificación de la base económica, por ejemplo mediante el aprovechamiento del potencial turístico al menos en términos de integración de ciertos enclaves.

8. Conclusiones y Recomendaciones

A modo de síntesis se resumen en el siguiente punto las conclusiones y recomendaciones del estudio referidas a los capítulos de análisis comunal en el contexto regional y provincial, análisis morfológico, estructura urbana, zonas de protección de recursos naturales, antecedentes demográficos, oferta y demanda de suelo urbano e iniciativas de inversión.

La ciudad de La Unión presenta una serie de factores positivos tendientes a consolidar su rol de capital provincial como plataforma de comercio y servicios, sin embargo, su desarrollo económico históricamente arraigado en la actividad agroindustrial, ha demostrado una persistente pérdida de competitividad durante los últimos años, lo que se evidencia en la ralentización en el crecimiento del sistema de actividades, la que sumada a su crecimiento caótico y acelerado ha resultado en la construcción de una ciudad caracterizada por el crecimiento extensivo de baja densidad, con escasa importancia del deterioro urbano-ambiental y falta de articulación entre los distintos elementos del espacio público así como entre el centro y la periferia únicamente residencial donde prolifera la vivienda social carente de servicios y equipamiento, generando focos de población aislados o incentivando la ocupación de áreas de vulnerabilidad física, el deterioro y abandono de las áreas de borde fluvial y la falta de equipamiento y consolidación; acumulando elementos que pueden resultar críticos para el desarrollo futuro, como puede verse en el cuadro a continuación.

Cuadro N° 8-1: Síntesis de Fortalezas y Debilidades

	FORTALEZAS	DEBILIDADES
NORMATIVA	<ul style="list-style-type: none"> ✓ PRC Vigente desde 2003 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ PRC Vigente más descriptivo que propositivo. ↓ Más zonas de restricción que urbanizables ↓ Vialidad propuesta caducó por artículo 59 OGUC.
ACTIVIDADES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Actividades productivas, industriales, de comercio y servicios consolidados y activos. 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ La dinámica productiva y comercial no se condice con la calidad de vida de la ciudad.
INFRAESTRUCTURA	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Disponibilidad de fajas para proyectos de espacio público. ✓ Conectividad urbana y productiva 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ausencia de bypass que evite la presencia de vehículos de carga en el área urbana. ↓ Capacidad vial reducida. ↓ Complejidad de traspasos funcionales y espaciales a causa de barreras naturales y antrópicas en sentido norte-sur.

	FORTALEZAS	DEBILIDADES
MORFOLOGÍA	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Condiciones del entorno natural y urbano con potencial de desarrollo paisajístico, turístico y recreativo. 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Falta de integración de las nuevas áreas de crecimiento. ↓ Deterioro, vulnerabilidad y carencia de actividades en zonas periféricas. ↓ Riesgos de Inundación
ESPACIO PÚBLICO	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Amplia dotación de suelo para áreas verdes con gran potencial. ✓ Catastro de áreas verdes (Municipalidad La Unión) 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Gran cantidad de áreas verdes no consolidadas. ↓ No existe articulación entre los distintos elementos del espacio público.
MEDIO AMBIENTE Y POBLACION	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Condiciones climáticas favorecen el crecimiento de vegetación. 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Manifiesta efectos contaminantes de la vida urbana y actividades productivas. ↓ Sectores periféricos con problemas de seguridad y vulnerabilidad física. ↓ Clima muy lluvioso determinante de actividades estacionales.

Fuente: Elaboración Propia

En atención a lo observado durante el diagnóstico y recopilación de antecedentes, las conclusiones se orientan principalmente a los lineamientos de (1) Diversificación de actividades, (2) Planificación efectiva e (3) Integración Territorial.

- Diversificación de Actividades

La ciudad tiene un gran potencial para convertirse en la plataforma de comercio y servicios de la macrozona, pero debe asegurar una adecuada convivencia de la agroindustria con las demás actividades urbanas y diversificar su base económica con atención al enfoque turístico que implica mejorar la conectividad de sus áreas rurales y la visibilidad de sus recursos naturales y patrimoniales, potenciando su condición de “doble borde costero”.

La morfología urbana y el crecimiento de la ciudad de La Unión se encuentran fuertemente determinados por sus características geográficas, por el desarrollo de la actividad comercial y de servicios favorecida por su condición de capital provincial y por su desarrollo industrial consolidado desde principios del siglo XX y que favoreció la primera superación de los límites naturales de la ciudad conformando su base económica y constituyendo parte importante de su patrimonio histórico y cultural.

Con el tiempo, la ciudad de La Unión se ha caracterizado por un crecimiento acelerado, caótico e inorgánico que demanda grandes cantidades de suelo urbano y su desarrollo industrial ha conllevado problemas de contaminación de suelos y aguas, de convivencia con otras actividades urbanas y de dificultades para el emplazamiento de la actividad turística, a la vez que mantiene inactiva una gran superficie urbana, afectando el bienestar general de la población.

En base a lo anterior, cabe mencionar que a pesar del carácter agroindustrial de la ciudad, es importante el desarrollo de nuevas actividades económicas dada la pérdida progresiva de competitividad en el contexto

provincial y regional, producida según lo establece el diagnóstico analizado en el PLADECO 2011-2014, por una gestión pasiva de recursos y falta de innovación. De mantenerse esta tendencia, las industrias podrían relocalizarse, provocando la retención de las actividades menos tecnológicas y más contaminantes con la consecuente disminución de la inversión, emigración de la población y degradación del entorno natural generando descapitalización socioeconómica, cultural e identitaria. Por estos factores, resulta relevante fortalecer el carácter de La Unión como capital provincial a la vez que desarrolla servicios turísticos y culturales de calidad promocionando su patrimonio natural y construido y otras actividades como la Semana Unionina, el Festival Alerce Milenario, el Raid de invierno Hueicolla o la actividad lacustre asociada al poblado de Puerto Nuevo. Evaluar la posible diversificación de las actividades económicas supone considerar primeramente el turismo como una de las actividades que han sido fundamentales para el desarrollo de la región, teniendo en cuenta que fue su carácter fluvial lo que convirtió a esta zona en el polo de desarrollo austral más importante de Chile.

- Planificación efectiva

Los instrumentos de planificación territorial no se condicen con su imagen objetivo ni son capaces de contener o regular su rápido crecimiento, evidenciando la necesidad de actualizar los instrumentos normativos en atención a la modificación de sus orientaciones hacia la concreción de un rol activo, siendo los límites del área urbana suficientes para contener la mayor parte del crecimiento proyectado durante el período de estudio, enfatizando el mejoramiento de la conectividad urbana y la optimización del consumo del suelo.

Los instrumentos de planificación territorial de la comuna se han caracterizado por no tomar parte activa en los procesos de planificación, lo que ha derivado en un crecimiento expansivo y descontrolado del área urbana, evidenciada en la construcción de un gran número de nuevas viviendas de las cuales un 66,2% corresponden a condominios sociales localizados en sectores periféricos y densos que carecen de servicios, equipamiento y áreas verdes, generando focos de población aislados que han favorecido la ocupación de territorios físicamente vulnerables y el desarrollo de focos de delincuencia, que contribuyen al deterioro del espacio público.

Por otra parte, es fundamental la visibilidad del río Llolelhue, su relación con el área urbana y su carácter navegable, que aparece como elemento fundamental en torno al cual se gesta la ciudad, orientando el desarrollo urbano hacia el reconocimiento de que la explotación de los recursos agrícolas y forestales, así como la consolidación industrial, deben crecer de forma sustentable y a la par del desarrollo urbano, caracterizado hasta ahora por la falta de equipamiento asociado a la cultura y el esparcimiento y la escasa consolidación de áreas verdes con potencial articulador en la ciudad, donde cobra relevancia la infraestructura ferroviaria parcialmente en desuso (solo presta servicios de carga desde La Unión hacia el Sur) y la faja constituida por la línea de alta tensión que atraviesa la ciudad en sentido N-SO, que pudieran presentarse como oportunidades para la incorporación de amplias superficies de nuevas áreas verdes y espacios públicos de calidad que articulen zonas actualmente inconexas y/o no servidas.

Todo lo anterior, permitiría un considerable mejoramiento en la calidad de vida de la población a través del mejoramiento de áreas verdes y espacio público cuya consolidación supone superar los estándares definidos por la OMS, puesto que en la actualidad estos son insuficientes en cuanto a su consolidación y no logran articularse a una escala mayor, siendo relevante en este punto la concreción de las áreas verdes definidas por el PRC, principalmente en atención a los bordes fluviales y a la infraestructura urbana (FFCC y fajas de seguridad de líneas de alta tensión) como potenciales espacios de desarrollo de proyectos de espacio público y áreas verdes de integración y articulación a escala urbana.

Adicionalmente, la eficiencia en la planificación supone incentivar el mejoramiento y densificación de áreas centrales y pericentrales impidiendo su deterioro y pérdida de población, consolidando sus atributos naturales, patrimoniales y bienes públicos de escala urbana como elementos que permitan articular y cohesionar la vida urbana en función de la superficie urbana, aun ampliamente disponible, y de los proyectos de inversión que devienen en su mejoramiento.

En relación al escenario demográfico, se espera que la comuna disminuya levemente su población, sin embargo el número de hogares seguirá aumentando dado la reducción del tamaño medio (TMH) de los mismos, lo que también se encuentra relacionado con el mayor enriquecimiento de la población generándose una cada vez mayor participación de los estratos C3, C2 y ABC1 en desmedro de los segmentos de menores ingresos, en atención a lo cual la oferta urbana actual de la ciudad de La Unión permitiría el desarrollo de actividades y construcciones urbanas durante los próximos 24 años.

De esta manera, si se considera sólo la tendencia de crecimiento y ocupación efectiva observada en la Ciudad de La Unión, se puede señalar que la superficie que abarca el actual Plan Regulador Comunal vigente sería suficiente para suplir la demanda futura de consumo de suelo urbano efectivamente ocupado (edificado) para gran parte del periodo analizado, aspecto que se refuerza al realizar un ejercicio de maximización del área urbana existente. Lo anterior permite inferir que probablemente son necesario cambios en la orientación de este instrumento y en la zonificación actual –incluyendo modificaciones en las condicionantes al interior de cada zona-, derivado de las nuevas necesidades de la ciudad esto más que ampliar considerablemente el territorio a urbanizar en forma efectiva, aspecto que de todas formas será abordado en etapas posteriores de este estudio.

- Integración Territorial

El territorio comunal de La Unión cuenta con la particularidad de presentar un doble borde costero: marítimo y lacustre. Adicionalmente, el 33% de su territorio se compone de áreas verdes naturales protegidas que resulta interesante incorporar a la planificación con la finalidad de revertir la situación de las localidades ubicadas en torno a la Ruta 5 que no han logrado tornarse competitivas como atractoras de viajes respecto de las zonas cordilleranas o de los Parques Nacionales de las regiones vecinas, recibiendo en promedio un 92% menos de visitas; a lo que se suma la necesidad de generar un bypass que permita aminorar los impactos negativos de la actividad productiva sobre la realidad urbana local, recibir el influjo comercial exterior y articular completamente el territorio comunal con la finalidad de convertirlo en una efectiva plataforma comercial, turística y de servicios.

Las tierras productivas de la comuna de La Unión se encuentran distribuidas de la siguiente manera: forestales al poniente de la ciudad; agricultura, ganadería y silvicultura en la depresión intermedia y actividad industrial en la zona urbana. En las orillas del Lago Ranco se localiza el poblado de Puerto Nuevo, que pese a contar con una incipiente infraestructura turística, no forma parte de los circuitos establecidos y promovidos por los Servicios relacionados, evidenciando el desaprovechamiento de un potencial que ha sido notoriamente beneficioso para las comunas vecinas como Lago Ranco o Futrono, a las que podría sumar el atractivo del Río Bueno que permite la navegación entre el Lago Ranco y el sector costero.

En razón de lo anterior, es fundamental la conservación de los recursos naturales en cuanto es evidente que aunque el clima templado lluvioso favorece el desarrollo de vegetación, la fisonomía de la región ha sufrido notorios cambios debido a la intensificación de los usos agrícola - ganadero y el medio ambiente se ve amenazado por la contaminación proveniente del mal manejo de efluentes agroindustriales, mientras la intensificación y extensión de la actividad forestal arriesga el desgaste de las áreas naturales, mermando no solo la calidad del paisaje sino también su potencial recreativo y turístico.

Adicionalmente, el funcionamiento de las bases económicas es altamente dependiente del estado de la infraestructura vial que conecta cada sector con la intercomuna y las vías expresas, a lo que se suma el deber de asegurar la adecuada convivencia de las actividades productivas y urbanas por cuanto se han agravado los problemas de congestión vehicular y malestar general de la población por la ausencia de un bypass que vincule las áreas industriales con las rutas productivas (Corredor bioceánico, Ruta 5, Camino a Río Bueno y otras).

La incorporación de nuevos proyectos y el mejoramiento vial a nivel nacional urge en la conservación de las principales vías locales abriendo la oportunidad de mejorar sustancialmente el carácter de los espacios públicos, sumando la incorporación de actividades y el acceso a áreas naturales, mejorando la imagen urbana y la calidad y niveles de servicio con miras a consolidar el proceso de desarrollo urbano y comunal, no sólo en cuanto a la participación económica regional sino también respecto a la calidad de vida de sus habitantes.

9. Anexos

9.1. Ramas de actividad

Cuadro N° 9-1: Anexo Ramas de actividad

Ocupación	Rama de actividad
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	Agricultura, caza, silvicultura y pesca
Pesca	
Explotación de minas y canteras	Explotación de minas y canteras
Industrias manufactureras	Industria manufacturera
Suministro de electricidad, gas y agua	Electricidad, gas y agua
Construcción	Construcción
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos	Comercio por mayor, comercio menor, restaurantes y hoteles
Hoteles y restaurantes	
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	Transporte y telecomunicaciones
Intermediación financiera	Establecimientos financieros y seguros
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	Servicios comunales sociales
Enseñanza	
Servicios sociales y de salud	
Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales	
Hogares privados con servicio domestico	
Organizaciones y órganos extraterritoriales	

Fuente: INE 2002

9.2. Superficie construida comunas de la región

En el siguiente cuadro se reporta la superficie por uso en cada comuna de la Región de Los Ríos.

Cuadro N° 9-2: Superficie construida (m²), Región de Los Ríos

Comuna	Comercio		Educación		Habitación		Industria		Servicios		Salud		Bodega		Otros		Sin Considerar		Total	
	M2	%	M2	%	M2	%	M2	%	M2	%	M2	%	M2	%	M2	%	M2	%	M2	%
Corral	3.400	0,66%	4.295	0,72%	87.033	1,53%	4.606	1,02%	2.817	0,82%	3.877	4,14%	1.021	0,16%	2.277	0,33%	232	0,04%	109.558	1,14%
Futrono	11.997	2,31%	32.434	5,46%	191.354	3,37%	4.405	0,97%	3.103	0,91%	787	0,84%	8.378	1,31%	25.859	3,80%	770	0,12%	279.087	2,89%
La Unión	53.905	10,40%	65.391	11,00%	574.130	10,12%	101.439	22,37%	39.626	11,59%	9.287	9,92%	141.018	22,04%	54.762	8,05%	26.467	4,11%	1.066.026	11,06%
Lago Ranco	6.415	1,24%	11.343	1,91%	95.475	1,68%	581	0,13%	1.586	0,46%	1.860	1,99%	3.331	0,52%	7.977	1,17%	94	0,01%	128.662	1,33%
Lanco	13.518	2,61%	21.224	3,57%	233.458	4,11%	13.042	2,88%	6.195	1,81%	3.098	3,31%	16.383	2,56%	13.564	1,99%	5.525	0,86%	326.007	3,38%
Los Lagos	20.847	4,02%	18.852	3,17%	204.660	3,61%	12.401	2,73%	5.177	1,51%	3.519	3,76%	18.822	2,94%	19.305	2,84%	9.710	1,51%	313.293	3,25%
Máfil	4.581	0,88%	6.081	1,02%	63.253	1,11%	335	0,07%	1.120	0,33%	0	0,00%	4.850	0,76%	3.776	0,55%	9	0,00%	84.005	0,87%
Mariquina	17.843	3,44%	30.634	5,15%	202.665	3,57%	76.170	16,80%	14.241	4,17%	4.903	5,24%	106.190	16,60%	17.849	2,62%	356.736	55,41%	827.232	8,58%
Paillaco	22.307	4,30%	32.644	5,49%	235.687	4,15%	19.272	4,25%	6.792	1,99%	3.240	3,46%	18.784	2,94%	20.070	2,95%	2.303	0,36%	361.099	3,75%
Panguipulli	27.955	5,39%	41.797	7,03%	370.028	6,52%	25.009	5,51%	7.758	2,27%	1.241	1,33%	18.392	2,87%	39.202	5,76%	328	0,05%	531.710	5,52%
Río Bueno	35.345	6,82%	42.876	7,21%	399.285	7,04%	14.453	3,19%	12.220	3,57%	5.052	5,40%	33.611	5,25%	43.578	6,40%	2.443	0,38%	588.863	6,11%
Valdivia	300.355	57,93%	286.894	48,26%	3.018.153	53,18%	181.767	40,08%	241.188	70,56%	56.720	60,61%	269.020	42,05%	432.261	63,52%	239.234	37,16%	5.025.596	52,13%
Total	518.468	100,00%	594.465	100,00%	5.675.181	100,00%	453.480	100,00%	341.823	100,00%	93.584	100,00%	639.800	100,00%	680.480	100,00%	643.851	100,00%	9.641.140	100,00%
%	5,38%		6,17%		58,86%		4,70%		3,55%		0,97%		6,64%		7,06%		6,68%		100,00%	

Fuente: Elaboración propia en base a SII 2014

9.3. Procedimiento para la obtención de la información predial y superficie edificada

La información predial y superficie edificada proviene del catastro urbano no agrícola del Servicio de Impuestos Internos, que contiene la superficie construida de usos de suelo según la clasificación utilizada por este organismo. Esta base posee datos completos hasta el año 2013 y se clasifica de acuerdo a 23 categorías o códigos de usos, los cuales son agrupados para el presente estudio según lo señalado en el punto de estimación y demanda y oferta por uso de suelo.

Esta información se estructura en una base de datos en donde cada registro posee un rol que identifica cada propiedad con todos sus atributos como superficie predial, construida, año de edificación entre otros.

Relacionando los roles con el plano de ubicación de los mismos (que se adjunta en anexos) y que también reporta el SII, fue posible determinar toda aquella información que corresponde a la ciudad de La Unión, Puerto Nuevo y el resto de comuna.

Esta base de datos es extremadamente voluminosa y es trabajada en bases de datos Access o sql, por lo que para el presente estudio se reporta a partir de un cruce secundario en el archivo anexo "Consumo de suelo". De esta manera a partir del cruce de información por predio y total construido por año, permitió finalmente conocer el consumo efectivo de suelo. Por año en cada rol.

Finalmente, una vez agrupada la información por año y predio, y ya identificado dichos predios según área geográfica fue posible obtener las series históricas para la ciudad, Puerto Nuevo y resto de la comuna; obteniéndose así las tasas de crecimiento por uso y consumo efectivo de suelo.

9.4. Procedimiento para la obtención del cupo o cabida

El ejercicio de obtener el cupo o cabida se basó en relacionar los antecedentes de constructibilidad, usos permitidos y porcentaje de ocupación del suelo establecidos en el plano regulador con los datos de superficie predial y construida de la base del Servicio de Impuestos Internos.

El primer paso consistió en compatibilizar desde el punto de vista geográfico ambas fuentes e información para evitar duplicación de información. Para esto se establecieron 7 zonas que tienen como función permitir compatibilizar los datos del SII con la planimetría del PRC y su delimitación se basa en las zonas censales del Pre censo del año 2011 las que fueron modificadas según criterios morfológicos y de homogeneidad territorial.

Con lo anterior fue posible obtener por una parte el cupo máximo según los coeficientes usos permitidos y coeficiente de ocupación máxima establecidos en las zonas del PRC.

Por otra se obtuvo los antecedentes del SII localizados para cada una de las 7 zonas según el plano de roles disponible, obteniéndose así la superficie predial y construida para cada una de las mismas.

Luego mediante la unión de ambos grupos de datos mediante un procedimiento en SIG y reagrupando los datos por zona fue posible obtener el cupo neto para las zonas y para la ciudad. El procedimiento y resultado de los cruces se reporta en el anexo “Cupo_LaUnion”.

9.5. Procedimiento para obtención de población a nivel manzana del Pre-censo 2011

Información oficial disponible:

- Datos censales de los años 1982, 1992 y 2002 a nivel de comuna, urbano y rural (INE, 2002)
- Datos de viviendas del pre-censo 2011 a nivel de comuna, urbano y rural y de manzana (INE, 2011)
- Estimaciones de población comunal periodo 1990-2020 (INE, 2007)
- Estimaciones de población regional periodo 2002-2020 (INE, 2014)
- Unidades residenciales (Viviendas) año 2013 de la Base de avalúos (SII, 2014)

Estimación del escenario demográfico global

El procedimiento para la obtención de población a nivel de manzana consideró por una parte el escenario demográfico global en donde se proyecta la población, número de hogares y TMH (número de habitantes por hogar) lo que fue presentado en el capítulo de antecedentes demográficos y en donde fundamentalmente se estima la evolución de la cantidad de habitantes en función de la reducción del TMH y en función del escenario poblacional global propuesto por el INE para la comuna, el que a su vez fue corregido según las nuevas estimaciones reportadas en 2014 por este mismo organismo⁷⁰.

Estimación de los datos por manzana

Con dichos antecedentes, más los datos censales y del proceso observados, se obtuvo la relación global de hogares/viviendas.

Con lo anterior, se aplicó dicha relación hogares/viviendas del año 2011 a los datos por manzana de viviendas del proceso, obteniéndose el número de hogares por manzana.

Posteriormente a la estimación de hogares se aplicó el valor TMH del año 2011 (número de habitantes por hogar) conseguido en el escenario demográfico global, con lo que finalmente se obtuvo la cantidad de habitantes por manzana.

Aplicando los mismos factores comunales también se obtuvo los datos rurales.

En el siguiente cuadro se muestra la síntesis para los años 2002, 2011 y 2013 reportándose además la evolución del TMH y del porcentaje urbano rural; en otras palabras, la estimación de la cantidad de población por manzana a partir de los datos del pre-censo proviene de la relación hogares/vivienda y de la relación

⁷⁰ Dicho escenario considera como punto de observación más reciente la cantidad de viviendas 2013 obtenido a partir del pre-censo 2011 al que se sumaron las unidades residenciales reportadas en la base de avalúos del SII para los años 2012 y 2013.

TMH/hogares, los que han sido estimados considerando la evolución de la composición del hogar en términos de tamaño⁷¹ y la evolución de la relación urbano - rural.

Indicadores demográficos 2002, 2011 y 2013 según Urbano-rural

Variable	2002	2011	2013
Población Urbana	25.615	26.164	26.138
Población Rural	13.832	13.841	13.807
Población Total	39.447	40.005	39.946
Hogares Urbanos	7.018	8.061	8.300
Hogares Rurales	3.789	4.264	4.384
Hogares Totales	10.807	12.326	12.684
Viviendas Urbanas	7.432	8.569	8.790
Viviendas Rurales	4.014	4.533	4.643
Viviendas Totales	11.446	13.102	13.433
Hogares / Viviendas	0,944	0,941	0,944
TMH	3,65	3,25	3,15
% Urbano	64,94%	65,40%	65,43%
% Rural	35,06%	34,60%	34,57%

Fuente: Elaboración propia

Cuadro N° 9-3: Cantidad de población en localidades rurales según Precenso 2011

Localidad	Viviendas	Hogares	Población
Antihual	5	5	15
Auquinco	112	105	342
Carimanca	13	12	40
Catamutun	21	20	64
Centinela	67	63	205
Chischahue	52	49	159
Choroico	253	238	773
Cocule	10	9	31
Colún	4	4	12
Copio	32	30	98
Cudico	183	172	559
Cuinco	191	180	583
Cumuleufu	33	31	101
Cuncumucun	28	26	85
Curaco	20	19	61
Daglipulli	13	12	40
El Laurel	35	33	107
El Mirador	4	4	12
El Peligro	10	9	31

⁷¹ Estimado según el escenario macroeconómico, explicado en el punto: escenario demográfico

Localidad	Viviendas	Hogares	Población
Folleco	137	129	418
Guacahue	83	78	253
			171
			104
Huillinco	117	110	357
La Florida	14	13	43
La Unión	147	138	449
Lameguapi	9	8	27
Las Mercedes	95	89	290
Las Trancas	2	2	6
Llancacura	109	103	333
Loncotregua	3	3	9
Los Chilcos	258	243	788
Los Conales	46	43	140
Los Esteros	371	349	1.133
Los Pantanos	55	52	168
Los Ulmos	10	9	31
Mashue	191	180	583
Pampa Negrón	29	27	89
Pilpilcahuin	105	99	321
Puerto Nuevo	368	346	1.124
Punta Galera	1	1	3
Putraro	32	30	98
Rapaco	132	124	403
Roblental	0	0	0
Roblental	5	5	15
Rofuco	187	176	571
San Javier	218	205	666
San Juan	63	59	192
San Miguel	23	22	70
San Pedro	101	95	308
Santa Elisa	90	85	275
Traiguén	171	161	522
Tres Ventanas	54	51	165
Tronlico	58	55	177
Trumao	28	26	85
Yaquito	45	42	137
Total	4.533	4.264	13.841

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2011