



MEMORIA EXPLICATIVA
ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PLACILLA
ENERO 2023

ÍNDICE

1.	ACERCA DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PLACILLA.....	5
1.1.	Contexto.....	5
1.2.	Objetivos de Planificación	6
1.3.	Problema de decisión.....	7
1.4.	Ambito de Competencia.....	8
1.5.	Territorio Comunal.....	9
2.	MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO (MRE).....	12
3.	IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE OBJETIVOS AMBIENTALES.....	13
4.	IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE CONSIDERADOS EN SU DISEÑO, Y SU RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE LOS MISMOS.....	14
5.	IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS PARA LA DECISIÓN.....	15
6.	DIAGNÓSTICO INTEGRADO.....	17
6.1.	Superficie normada	17
6.2.	Aspectos demográficos	17
6.3.	Déficit de Áreas Verdes Urbanas	19
6.4.	Dinámicas de crecimiento urbano	19
6.5.	Estero Chacarillas	23
6.6.	Patrimonio Edificado	26
	• Monumentos Históricos.....	26
	• Imagen de conjunto patrimonial	28
6.1.	Espacios verdes existentes.....	32
6.2.	Infraestructura Vial	34
6.1.	Infraestructura Sanitaria	40
7.	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL	44
7.1.	Alternativas de Estructuración Localidad de Placilla	44
7.2.	Alternativa 2 para la localidad de Placilla	47
8.	PLAN PROPUESTO	49
8.1.	Zonificación localidad de Placilla.....	49
8.2.	Vialidad Estructurante Propuesta.....	50

INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localización de la Comuna de Placilla en el contexto de la Región del L. B. O'Higgins..... 10

Figura 2: Límite Comunal de Placilla en relación a las localidades de San Fernando y Nancagua..... 11



Figura 3: Imagen planimetría del Plan Regulador Vigente de la localidad de Placilla.	17
Figura 4: Crecimiento Poblacional de la Comuna de Placilla. Periodo Intercensal 1982 – 2017	18
Figura 5: Población urbana y rural de Placilla. Censo 2017	18
Figura 6: Imagen del crecimiento de la Localidad de Placilla para los años 2002 al 2017.	20
Figura 7: Metros cuadrados de Permisos de Edificación área urbana de Placilla 2010-2015	21
Figura 8: Ubicación de proyectos que solicitaron IFC para su ejecución en el periurbano de Placilla.....	22
Figura 9: Proyecto de loteo San José de la localidad de Placilla.....	23
Figura 10: Estero Chacarillas como parte del Limite Urbano propuesto.....	24
Figura 11: Estero Chacarillas que atraviesa por la superficie de Parque Comunal.	24
Figura 12: Estero Chacarillas como parte del terreno para proyectos San José.	25
Figura 13: Estero Chacarillas como parte de Fidel María Palleres.	25
Figura 14: Polígono Estación de la Localidad de Placilla.....	26
Figura 15: Estado actual de la Estación de Placilla.	27
Figura 16: Imagen emplazamiento de edificaciones irregulares instaladas en terrenos del MH de Placilla. ...	28
Figura 17: Edificaciones existentes en Calle Oscar Gajardo de Placilla.	29
Figura 18: Inmuebles de Conservación Histórica de la comuna de Placilla.....	30
Figura 19: Cerramientos de lotes eriazos en Calle Oscar Gajardo de Placilla.....	30
Figura 20: Deterioro de edificaciones por falta de mantención y por intervenciones no acordes al sistema estructural.	31
Figura 21: Componentes del paisaje urbano con potencial de Infraestructura Verde de la localidad de Placilla	32
Figura 22: Espacios públicos de la localidad de Placilla.	33
Figura 23: Viña Ravanal y Viña Macaya en entorno a lo urbano de la localidad de Placilla.....	33
Figura 24: Imagen de Ruta 90 en intersección con calle Miraflores.	34
Figura 25: Comparación de flujo vehicular entre rutas de comunas de Placilla y Nancagua.....	34
Figura 26: Proyecto en diseño de desviación Ruta 90 por localidad de Placilla.	35
Figura 27: Imagen de Ruta 90 en intersección con calle Miraflores.	36
Figura 28: Esquema configuración de la Trama Urbana de Placilla	37
Figura 29: Estado de las circulaciones en la localidad de Placilla	37
Figura 30: Resultados de encuesta comunitaria sobre estado de las veredas y espacios públicos.	38
Figura 31: Vulnerabilidad en el tránsito por las vías.	38
Figura 32: Resultados de encuesta comunitaria modo de transporte.....	39
Figura 33: Número de Empresas por Rubro, Placilla 2005, 2010 y 2015	40



Figura 34: Territorio Operacional de Placilla.....	41
Figura 35: Ubicación de Planta de Tratamiento de Aguas Servidas y TO de Placilla.....	43
Figura 36: Opciones de Desarrollo (Alternativa 1 y Alternativa 2) para la Localidad de Placilla.....	44
Figura 37: Opción de Desarrollo 1 (Alt 1) para la Localidad de Placilla.....	45
Figura 38: Opción de Desarrollo 2 (Alt 2) para la Localidad de Placilla.....	47

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Problema de Decisión	7
Tabla 2. Objetivos Ambientales.....	13
Tabla 3. Criterios de Desarrollo Sustentable.....	14
Tabla 4. Prioridades Ambientales y de Sustentabilidad que se enfocan a los Factores Críticos de Decisión..	15
Tabla 5. Evolución de la Distribución de la Población en la Comuna de Placilla	18
Tabla 6. Proyección de la Población en la Comuna de Placilla.....	19
Tabla 7. Cálculo de metros cuadrados por habitante de Áreas Verdes.	19
Tabla 8. Cálculo de proyección de superficie requerida para Áreas Verdes en metros cuadrados por habitante.	19
Tabla 9. Crecimiento en Hectáreas de la superficie de la Localidad de Placilla.....	19
Tabla 10. Listado de proyectos que debieron solicitar IFC para su ejecución en el periurbano de Placilla.	21
Tabla 11: Localidades con sistemas de APR en la comuna de Placilla	42
Tabla 12: Infraestructura de los sistemas de APR en la comuna de Placilla.	42



1. ACERCA DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PLACILLA

A continuación, se presentan los antecedentes relativos al ámbito de competencia y los alcances del instrumento de planificación, el objeto del Instrumento y los objetivos del proceso de planificación, especificando además el ámbito territorial y temporal de aplicación del Plan Regulador Comunal de Placilla.

1.1. Contexto

La ciudad de Placilla se localiza en el Valle Central de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, lugar que desde la instalación de los españoles en el territorio, se caracterizó por sus tierras féculas y clima adecuado para la producción agrícola, de abastecimiento a nivel nacional, demandando superficies a la vez para la instalación de nuevas residencias.

El territorio comunal de Placilla actualmente cuenta con un Plan Regulador Comunal Vigente que data del año 1988, lo que no da cuenta del desarrollo de las localidades ni de sus dinámicas de crecimiento, desarrollo de servicios, y la demanda habitacional por lo que se hace necesario contar con un instrumento de Planificación Territorial de escala comunal, que regule el crecimiento urbano de la localidad de Placilla.

La Población comunal ha crecido desde el año 2002 al 2017 en un 8.17%, pasando de 8.078 a 8.738 habitantes¹, lo que demanda la implementación de infraestructura normada para su desarrollo.

El crecimiento comunal de las zonas residenciales se está produciendo en las afueras de los límites urbanos vigentes, pero a la vez, al interior de las Zonas de Extensión Urbanas definidas en el Plan Regulador Intercomunal de Tinguiririca que se encuentra en proceso de toma de razón de la Contraloría General de la República, haciéndose necesario la incorporación de parte de estas Zonas al Límite Urbano para que la definición normativa permita un desarrollo integrado.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, el municipio ha considerado necesario actualizar el Instrumento de Planificación Territorial, que posibilite normar el crecimiento urbano, que dé pie a las mejoras en las condiciones de habitabilidad y desarrollo socioeconómico de sus habitantes, en armonía con su territorio, con el fin de disponer de un Instrumento de Planificación Territorial de escala comunal (IPT) efectivo y eficiente, que avance en lograr la imagen deseada, consensuada y factible para el desarrollo futuro, regulando las localidades de Placilla.

Se busca que el instrumento se ajuste a la realidad y requerimientos de ordenamiento territorial de la comuna, a las tendencias de crecimiento, incorporación de nuevas fuentes de desarrollo como por ejemplo el fomento agropecuario y turismo de acuerdo a los lineamientos económicos del PLADECO, la aplicación de los principios de la Nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano, y los principales elementos de estructuración física del territorio a planificar. Además, este plan cuenta con los estudios complementarios correspondientes actualizados a la normativa vigente (artículo 2.1.11 OGUC).

¹ Datos Censales publicados en https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas_v.html?anno=2017&idcom=6308.



1.2. Objetivos de Planificación

Los objetivos del Instrumento de Planificación son:

Objetivo 1: Normar el territorio urbano a fin de propiciar la integración social y el acceso equitativo a los servicios que se proporcionan en la localidad de Placilla, a través de una zonificación que minimicen la fragmentación y de cabida a diversos usos.

El Plan Regulador Comunal de Placilla busca responder a las necesidades de integración en los usos que se desarrollan al interior del Límite Urbano, por la presión de uso de suelo para el desarrollo habitacional, ha consolidado zonas residenciales en el periurbano de la localidad a partir de la ejecución de proyectos bajo el Art 55° de la LGUC², en torno a las rutas I-832 e I-840, se busca proponer una estructuración de vías jerarquizadas, definición de áreas verdes y resguardo del patrimonio construido que permita a los habitantes de la Comuna el tener un acceso equilibrado a los servicios que otorga la localidad de Placilla.

- **Objetivo 2: Potenciar la identidad histórica de la localidad de Placilla, para la puesta en valor de su patrimonio edificado, mediante la declaración de Inmuebles y/o Zonas de Conservación Históricas existentes y el reconocimiento de su Monumentos Histórico.**

El PRC para la ciudad de Placilla busca reconocer el patrimonio edificado, poner en valor las construcciones que dieron origen al poblado, resguardando los inmuebles que se encuentran emplazados en el centro de la localidad y que sumado a las edificaciones que están declaradas Monumento Histórico asociadas al patrimonio Ferroviario del país, conformen una zona de reconocimiento de las tradiciones sociales y constructivas de la Comuna.

A partir de la relación existente entre el patrimonio edificado y las tradiciones agroproductivas de la localidad, se busca poner en valor las construcciones habitacionales y las ferroviarias que en conjunto fomentaron la consolidación al que hoy es el Patrimonio Urbano de Placilla, a través del resguardo de las edificaciones y la definición de Zona de Conservación Histórica.

El Pladeco busca consolidar la comuna a partir de la toma de conciencia de su identidad única a través del rescate de sus valores patrimoniales, culturales y naturales, para lo cual se necesita un reconocimiento de la situación actual de la localidad, al integrarlos y materializarlos en el Instrumento de Planificación territorial.

- **Objetivo 3: Definir una red vial estructurante jerarquizada, que permita articular los diferentes usos de suelo en las áreas urbanas, favoreciendo la integración de las diferentes zonas, mediante la configuración de circulaciones continuas.**

La localidad de Placilla ha experimentado un crecimiento de su área edificada en paños adyacentes a Límite Urbano vigente, los que se requieren ser integrados a la trama urbana a partir de la proyección de vías que permitan el acceso equitativo de los habitantes de la localidad a los servicios.

La definición de redes jerarquizadas permite el uso compartido para diversos modos de desplazamiento, motorizado y no motorizado.

² Tabla de proyectos ejecutados Minvu en página 43 del IA.



- **Objetivo 4: Conformar el paisaje urbano de la localidad de Placilla, que consolide el sistema de espacios públicos a través del establecimiento de normas urbanísticas que armonicen el cuerpo edificado y el espacio verde urbano.**

Placilla se edificó bajo un trazado urbano de “Trama Libre”, que conformó al pueblo a partir de la Calle Oscar Gajardo, antiguo Camino Real a la Costa y que hoy se consolida como el eje que estructura la localidad, existiendo vías que dan cabida a espacios verdes urbanos que se encuentran desarticulados entre ellos, dispersos por el territorio.

La existencia del Estero Chacarillas proporciona una oportunidad de integración para su reconocimiento como cauce natural que se asocie a una área verde que lo articule como un espacio verdes urbano.

1.3. Problema de decisión

Las razones que motivaron la Actualización del PRC de Placilla. Se explican en la siguiente tabla.

Tabla 1: Problema de Decisión

N°	Identificación del problema de decisión	Descripción del problema	Temas de ambiente y sustentabilidad relacionados
1	Obsolescencia del IPT vigente, con antigüedad superior a 34 años que no da cuenta del desarrollo y tendencias de crecimiento de la comuna	La localidad de Placilla ha aumentado su superficie construida a partir de la implementación de conjuntos bajo el Art 55° de la LGUC en el periurbano con baja integración a la trama urbana. Existen conjuntos habitacionales en el periurbano que se encuentran en proceso de diseño que requieren de norma para integración a la trama urbana y resguardo de superficie para área verde comunal. El emplazamiento como el estadio Municipal en las afueras del Límite Urbano Vigente dificulta la implementación de iniciativas.	<ul style="list-style-type: none"> - Normativa vigente obsoleta - Zonas del periurbano sometidas a alta presión - Necesidad de regulación adecuada para armonizar con el entorno construido bajo la norma al interior del Límite Urbano vigente
2	Desarrollo de proyectos de uso habitacional al margen de la planificación comunal vigente pero en territorios definidos como ZEU del PRI Tinguiririca (en proceso de toma de razón de CGR).	Los conjuntos habitacionales ejecutados en zonas no planificadas en la localidad fueron diseñados a partir de la definición de sus límites internos, sin resguardar la armonía entre ellos y la relación con una trama urbana que dé continuidad a vías y flujos, con un aporte bajo para el déficit de áreas verdes comunales.	<ul style="list-style-type: none"> - Resguardo de superficie para cubrir el déficit de área verdes al interior de la zona normada.
3	La necesidad de conservar la imagen urbana a partir de la puesta en valor del patrimonio edificado.	La localidad de Placilla cuenta con construcciones patrimoniales que datan de fines del siglo XIX y principios del siglo XX, emplazadas en el centro cívico, amenazadas por la implementación de usos mixtos y deterioro de mantención posterior al terremoto de 2010.	<ul style="list-style-type: none"> - Existencia de Monumento Histórico. - Necesidad de restauración de Monumentos declarados.



4	La necesidad de consolidar la relación del patrimonio construido con el patrimonio sociocultural para el fortalecimiento del Desarrollo Económico Local.	La historia de la comuna basada en la agroproducción identifica su potencial de puerta de acceso al Valle vitivinícola, buscando el fortalecer el desarrollo económico a partir del turismo.	- Conjunto de Inmuebles que sostienen el desarrollo económico y la identidad local de la comuna.
5	La oportunidad de establecer conectividad de desplazamiento para la interacción de los sectores y usos, asociada al fortalecimiento del paisaje urbano.	Placilla cuenta con componentes del paisaje como el curso de agua del Estero Chacarillas al sur de la localidad con potencial para fortalecer los espacios verdes urbanos que se encuentran dispersos.	- Distribución espacial dispersa de de los espacios verdes urbanos y la presencia del Estero Chacarillas como componente del paisaje ³
6	La posibilidad de toma de conciencia de los actores comunales al encontrarse dentro del territorio declarado zona saturada por partículas MP10.	Los desplazamientos comunales en su mayoría se realizan a través de medios no motorizados, lo que requiere mejoras en la posibilidad de condiciones de los diversos modos.	- Crecimiento urbano sostenible - Mejoramiento de condiciones ambientales - Armonía en diversos modos de desplazamiento.

Fuente: Elaboración propia

1.4. Ambito de Competencia

De conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el proceso de Planificación Urbana tiene por función principal orientar o regular, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través de los Instrumentos de Planificación Territorial, en adelante IPT. Cada uno de dichos instrumentos tiene un ámbito de acción propio, tanto en relación a la superficie de territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen.

En este contexto el objeto del instrumento de planificación corresponde a la **Actualización del Plan Regulador Comunal de Placilla**, el cual pasará a derogar el Límite Urbano vigente, debido a que propone una nueva área urbana y normativas, que afrontan las dinámicas sociales, económicas y ambientales.

Las temáticas a abordar en el proceso de planificación corresponden a las competencias propias que le asignan Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) y su Ordenanza en su Artículo 2.1.10 bis OGUC, siendo estas las siguientes.

1. **El límite urbano** del centro poblado que serán parte de la planificación urbana, en el caso de la ciudad de Placilla, corresponden a la ampliación del Límite Urbano vigente que se encuentra definido desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial, el 11 de febrero del año 1988.
2. **La red vial del área urbana de la comuna**, definiendo las vías colectoras y de servicio, con sus respectivos anchos mínimos entre líneas oficiales, incluyendo la asimilación de las vías existentes, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1 de la OGUC.
3. **Terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques**, incluidos sus ensanches. Definiendo las áreas afectas a utilidad pública de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59° de la Ley General de

³ Vázquez, A. 2015. Infraestructura verde, servicios ecosistémicos y sus aportes al enfrentar el cambio climático en ciudades.



Urbanismo y Construcciones.-Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.

4. **Zonas de Conservación Histórica**, Inmuebles de Conservación Histórica y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales. Las que se complementan con las existentes y declaradas previamente, enlazando la ZCH con Inmuebles y el desarrollo económico local en el centro de la localidad y el conjunto de edificaciones que componen el Monumento Histórico de la Estación de Ferrocarriles.
5. **Exigencias de plantaciones** y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública, fortaleciendo la implementación de vegetación nativa que se desarrolla en el centro histórico y definiendo las especies de arborización para las futuras consolidaciones de espacios públicos.
6. **Zonificación en que se dividirán las áreas urbanas** de la ciudad de Placilla, definiendo las zonas para las actividades productivas, de equipamiento e infraestructura y zonas de uso preferentemente residencial. En estas zonas se establecerán las normas urbanísticas propias de las competencias del Plan Regulador Comunal referida a: usos de suelo, superficie de subdivisión predial mínima, densidades máximas, sistema de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo, alturas máximas, antejardines y altura de cierros, exigencias de estacionamientos y áreas de riego.

1.5. Territorio Comunal

El territorio comunal de Placilla contará con un instrumento de Planificación Territorial de escala comunal, que regulará las localidades de Placilla, en una superficie proyectada de 193,4 hectáreas, no obstante, para efectos de elaborar el diagnóstico y determinar los impactos en el área territorial específica de intervención en el estudio se contemplan en la totalidad de superficie comunal que corresponde a 146,9 km².

Desde el ámbito territorial, la comuna de Placilla se localiza en la Región del Libertador B. O'Higgins, Provincia de Colchagua. Limita al norte con la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, al Oriente con la comuna de San Fernando, al Sur con la comuna de Chimbarongo y al Poniente con la comuna de Nancagua.

Su población es de 8738 habitantes de acuerdo al Censo 2017, de los cuales habitan en el centro urbano en un 27,2% y en el sector rural un 72,8%, marcando su desarrollo como una comuna eminentemente rural.

Su cercanía con la Comuna de San Fernando marca su acceso a servicios y consumo de bienes, posibilitando un desarrollo a escala interna que la cataloga como un lugar tranquilo para vivir.



Figura 1: Localización de la Comuna de Placilla en el contexto de la Región del L. B. O'Higgins



Fuente: Documento Estrategia Regional de O'Higgins

La comuna de Placilla cuenta con un centro urbano consolidado a partir de la definición de su Plan Regulador Comunal publicado en Febrero de 1988, en el que consta el Decreto Alcaldicio n° 116 de Julio de 1986, en el que consta su Límite Urbano y sus condiciones normativas. Al día de hoy se mantiene como vigente, no obstante, no se refleja la dinámica de crecimiento que ha experimentado la localidad.

Figura 2: Límite Comunal de Placilla en relación a las localidades de San Fernando y Nancagua.



Fuente: <http://visor.sitrural.cl/mapa>

En relación al Ámbito Temporal del instrumento, se proyecta en el período de 20 años, considerando lo normado como tiempo máximo establecido para las revisiones periódicas que definido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para los planes reguladores comunales, en que establece que "los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años".

2. MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO (MRE)

El Marco de Referencia Estratégico corresponde a la contextualización del PRC en las políticas e instrumentos de gestión y planificación que definen una directriz estratégica medioambiental. Se presenta, por tanto, la revisión de las políticas medioambientales y de sustentabilidad estratégicas de nivel Nacional, Regional y/o Comunal, identificando las directrices o lineamientos que puedan tener incidencia en la formulación del IPT.

La escala de análisis plantea en la revisión los siguientes instrumentos vigentes:

Marco Nacional:

- Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), MINVU 2014
- Política Energética de Chile, Energía 2050
- Política Nacional para la gestión del Riesgo de Desastres, Onemi 2016.
- Política Nacional para la reducción del Riesgo de Desastres 2020-2030
- Política Nacional para los Recursos Hídricos 2015
- Política Nacional de Cultura 2017-2022
- Política Nacional de Parques Urbanos 2021.
- Estrategia Climática a Largo Plazo 2021.
- Estrategia Nacional de Crecimiento Verde- Ministerio de Hacienda 2013
- Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030
- Plan de Acción Nacional de Cambio Climático 2017-2022
- Plan de Adaptación al Cambio Climático de Ciudades 2018.
- Plan de Adaptación al Cambio Climático, Sector Salud 2016
- Programa Rutas Patrimoniales del Ministerio de Bienes Nacionales
- Chile Agenda 2030 – ONU 2016

Marco Regional:

- Estrategia Regional de Desarrollo (ERD) 2020
- Estrategia Regional de Innovación
- Plan Regional de Desarrollo Urbano (PRDU)
- Plan Regional de Recurso Hídrico 2020-2029
- Plan de Descontaminación Atmosférica
- Política Regional de Turismo
- Política Regional de Cultura 2017-2022
- Política de Turismo de la Región de O'Higgins
- Plan de acción Región de O'higgins Sector Turismo 2014-2018

Marco Comunal:

- PLADECO Placilla 2016-2020

Además, se complementará el análisis con los documentos que componen la etapa de aprobación del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Regulador Intercomunal de Tinguiririca, entre estos su Informe Ambiental Complementario.

La síntesis de la revisión de los instrumentos de planificación estratégica existente a nivel nacional, regional y comunal identificando las directrices o lineamientos a la planificación urbana comunal a considerar en la formulación del plan se encuentran contenidas en el Informe Ambiental.



3. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE OBJETIVOS AMBIENTALES

Se realiza la presentación de los Objetivos Ambientales del Plan estableciendo la voluntad, propósito o meta que se espera que promueva desde su ámbito de acción, en términos ambientales. Para esto con los resultados del diagnóstico técnico y participativo, se procederá a elaborar y definir los Objetivos Ambientales que guiarán el proceso de formulación del Plan Regulador Comunal.

Tabla 2. Objetivos Ambientales

N.º	Objetivo Ambiental	Relación con los valores, preocupaciones, problemas y/o conflictos de ambiente y de sustentabilidad
1	Definir superficie de Espacios Verdes al interior de la trama urbana, para promover el acceso equitativo de los habitantes de Placilla a los servicios ecosistémicos proporcionados por la incorporación de Áreas Verdes, Parque Comunal y Estero Chacarillas al interior del Límite Urbano propuesto.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Asegurar la superficie destinada a áreas Verdes para contrarrestar el déficit actual de superficie de m² por habitantes recomendada. ✓ Normativa del PRC vigente contempla una superficie limitada para uso de áreas verdes. ✓ Existencia de superficie de terreno municipal que permite la definición de un parque Comunal. ✓ Existencia de cauce natural del Estero Chacarillas al interior del Límite Urbano Propuesto
2	Resguardar el patrimonio edificado de la localidad de Placilla, para conservar su imagen asociada la historia y desarrollo del Valle de Colchagua, definiendo las zonas e inmuebles de conservación histórica.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Presencia de Monumentos Nacionales ✓ Pérdida del patrimonio arquitectónico. ✓ Uso irregular entorno a Monumento Histórico.
3	Fomentar una red de Movilidad sostenible que propicie el desplazamiento en diversos modos para facilitar la accesibilidad a los equipamientos y espacios públicos de la localidad de Placilla.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Desplazamiento a lugar de trabajo mayoritariamente en bicicleta o peatonal. ✓ Baja disponibilidad de áreas verdes por habitante. ✓ Distribución espacial dispersa de las Áreas verdes en el suelo urbano. ✓ Presencia de arborización nativa como parte del espacio público en el centro de la localidad.

Fuente: Elaboración propia

4. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE CONSIDERADOS EN SU DISEÑO, Y SU RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE LOS MISMOS

Los Criterios de Desarrollo Sustentable aplicables al plan hacen referencia a los criterios a partir de los cuales es posible identificar opciones de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales formulados.

A partir de ellos se puede identificar la opción de desarrollo ambientalmente más deseable, en el contexto del Marco de Referencia Estratégico y el problema de decisión. Es decir, con los CDS se plantea al menos qué aspectos de la sustentabilidad debe considerar el desarrollo del plan y cómo se relacionan con los objetivos. Con base en los resultados del diagnóstico técnico y participativo, se elaboran y definen los Criterios de Desarrollo Sustentable en las tres dimensiones que lo constituyen, es decir: Dimensión Económica, Social y Ambiental.

Tabla 3. Criterios de Desarrollo Sustentable.

N	Criterio de Desarrollo Sustentable	Descripción	Objetivo
1	CDS 1 Consolidación de áreas verdes y servicios ecosistémicos semi naturales con presencia en la localidad de Placilla.	<ul style="list-style-type: none"> Definición de zonas para usos de áreas verdes como nexo entre el paisaje natural y lo edificado. Puesta en valor del cauce del Estero Chacarillas que intersecta a la localidad de Placilla. 	a) Resguardar superficie urbana para la instalación de áreas verdes y Parque Comunal. b) Incorporar el cauce del Estero Chacarillas al área urbana a través de la definición de áreas Verdes.
2	CDS 2: Conservación y valoración del patrimonio edificado compatible con el desarrollo económico local.	<ul style="list-style-type: none"> Definición de zonas e inmuebles de conservación histórica. Establecer normas urbanísticas afines a dicha categoría de conservación. Fortalecer la imagen urbana patrimonial que sea compatible con el desarrollo de la actividad turística 	a) Regular el agrupamiento en zonas de carácter patrimonial. b) Establecer altura de las edificaciones de carácter patrimonial.
3	CDS 3 Promoción de los desplazamientos sostenibles que articulen la conectividad de las Áreas verdes propuestas.	<ul style="list-style-type: none"> Incorporación de modos de transporte no motorizados en los tipos actuales de conectividad y accesibilidad. Interacción entre los espacios públicos existentes y las áreas verdes propuestas. 	a) Propiciar la accesibilidad a partir de la Incorporación de red de ciclovías. b) Estructurar la conectividad para la equidad social de acceso a los espacios verdes urbanos. c) Definir las exigencias de arborización en el espacio público.

Fuente: Elaboración propia



5. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES CRÍTICOS PARA LA DECISIÓN

Se presentan a continuación los temas que se jerarquizarán como prioridades ambientales y de sustentabilidad, las que se definen en relación a los temas claves asociados a la decisión, focalizando la atención sobre aspectos de sustentabilidad relevantes o esenciales que influyen en la evaluación, en función de los objetivos que se pretenden lograr con el Plan

En la siguiente tabla se presentan las Prioridades Ambientales y de sustentabilidad.

Tabla 4. Prioridades Ambientales y de Sustentabilidad que se enfocan a los Factores Críticos de Decisión.

Prioridades Ambientales y de sustentabilidad
<ul style="list-style-type: none"> El Plan Regulador de Placilla se encuentra vigente por Decreto n° 190 del 4 de dic de 1987 y publicado en el Diario Oficial en febrero de 1988, lo que no da cuenta del desarrollo de su centro urbano ni de las dinámicas de crecimiento, desarrollo de servicios y demanda comunal.
<ul style="list-style-type: none"> La población comunal aumentó en un 8.17% entre los Censos de los años 2012 y 2017, avanzando entre estos periodos de 8.078 a 8.738 habitantes⁴.
<ul style="list-style-type: none"> El crecimiento de la superficie construida para el año 2002 era de 60.7 hectáreas y para 2017 aumenta a 82.5 hectáreas, lo que equivale que el porcentaje de crecimiento en hectáreas construidas aumenta en un 35,9% en este período.⁵, que no es equivalente al crecimiento de superficie de áreas verdes urbana
<ul style="list-style-type: none"> Las actividades agrícola, ganadería y silvicultura entre los años 2015 y 2016 disminuyó un 15.32%, pero a la vez el comercio por mayor y menos aumenta un 23,6% para la comuna.⁶
<ul style="list-style-type: none"> El déficit actual de superficie de áreas verdes por cantidad de habitantes alcanza a un 92,45% al año censal de 2017.
<ul style="list-style-type: none"> El déficit de áreas verdes va en aumento por crecimiento de población, en período censal 1992-2017 disminuye de 0.85 a 0.76 los m2/hab.
<ul style="list-style-type: none"> Los aportes en Áreas verdes de los conjuntos habitacionales ejecutados no son suficientes para aportar a la disminución del déficit.
<ul style="list-style-type: none"> Necesidad de puesta en valor del Estero Chacarillas que cruza por superficie del Límite Urbano propuesto.
<ul style="list-style-type: none"> Existencia de superficie de terreno municipal para ser conformado con Parque Comunal.
<ul style="list-style-type: none"> La existencia de presión por ejecución de proyecto habitacional en terreno municipal en el periurbano de la Localidad de Placilla requiere definición normativa.
<ul style="list-style-type: none"> La existencia de Monumento Histórico de la Estación de Trenes de Placilla, compuesto por tres inmuebles que son parte del Ramal Ferroviario de San Fernando a Pichilemu, de una data del 1871 a través de Decreto n°192 del 13 de abril de 1993 del Ministerio de Educación.
<ul style="list-style-type: none"> Existencia de edificaciones con valor patrimonial que presentan atributos de conservación, y conforman la Imagen Urbana de la localidad.
<ul style="list-style-type: none"> Necesidad de establecer relación armónica entre los usos de las edificaciones con carácter patrimonial del centro de la localidad que dan soporte a los uso de servicios, comercio y equipamiento.
<ul style="list-style-type: none"> Placilla se presenta como una centralidad de carácter secundario, tranquila y segura para vivir.
<ul style="list-style-type: none"> Instalación irregular de uso habitacional de 25 familias que conforman una apropiación sin dominio en el entorno del Monumento Histórico.
<ul style="list-style-type: none"> La comuna se encuentra inserta en los planes de desarrollo regional como parte de la “Ruta Patrimonial, Camino Real del Centro del Corregimiento de Colchagua”
<ul style="list-style-type: none"> La potencialidad de la localidad para el desarrollo del turismo como impulsor del Desarrollo Económico Local definido en el PLADECO.
<ul style="list-style-type: none"> Constatación del uso de la bicicleta como medio de transporte para el desplazamiento entre las áreas urbanas y su entorno
<ul style="list-style-type: none"> La Ruta 90, que atraviesa la ciudad de Placilla, será desviada al norte por by pass a través de obras del MOP, lo que modificará el punto de ingreso a la localidad.

⁴ https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas_v.html?anno=2017&idcom=6308

⁵ <https://ine-chile.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=2d4cab2eee144bcc984ab972ec3f9847>

⁶ Reporte Estadístico 2017 para la comuna de Placilla, Biblioteca Congreso Nacional, Estadísticas SII para “Número de trabajadores según rubro económico de la empresa, años 2014-2016”.



Prioridades Ambientales y de sustentabilidad

- La calle Oscar Gajardo, vía principal de la ciudad de Placilla es una ruta enrolada bajo el rol I-832 por Vialidad del MOP, origen histórico fundacional de la localidad, concentra a los espacios verdes urbanos de mayor significación para la comunidad y relacionados con el centro histórico presente en la localidad.
- La utilización actual de vegetación nativa para la arborización de los espacios públicos contribuye a la imagen urbana de valoración del patrimonio natural.
- La comuna se encuentra dentro de los límites que declaró zona saturada por material particulado respirable MP10 en año 2009, como concentración anual y de 24 horas el Valle Central de la VI Región,

Fuente: Elaboración propia

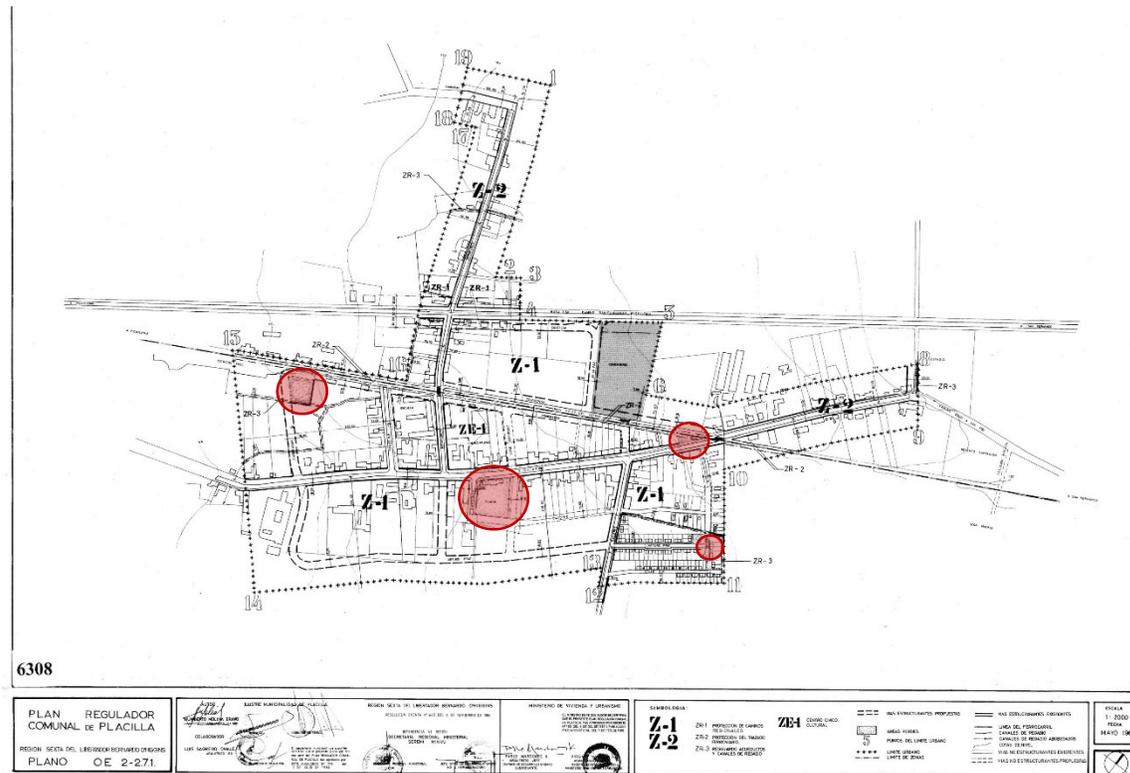


6. DIAGNÓSTICO INTEGRADO

6.1. Superficie normada

El Plan Regulador Vigente de la Comuna de Placilla fue publicado en el Diario Oficial de la República de Chile con fecha Jueves 11 de Febrero de 1988, define una superficie urbana de 50,6 hectáreas y establece los usos E-1 y E-2 como zonas habitacionales, Z-E1 como zona Centro Cívico Cultural, ZR-1, ZR-2 y ZR-3 como zonas de restricciones junto a Vías Estructurantes y Áreas verdes.

Figura 3: Imagen planimetría del Plan Regulador Vigente de la localidad de Placilla.



Fuente: Elaboración propia en base a PRC Vigente de Placilla.

La identificación de las zonas de áreas verdes (círculos rojos) se definieron a partir del reconocimiento de tres áreas existentes al momento de la puesta en marcha del instrumento y uno como una propuesta a desarrollar, cuantificando una superficie total propuesta en de 0,66 hectáreas.

El resultado de la relación entre la superficie urbana normada y la superficie propuesta para áreas verdes es de 1,3%.

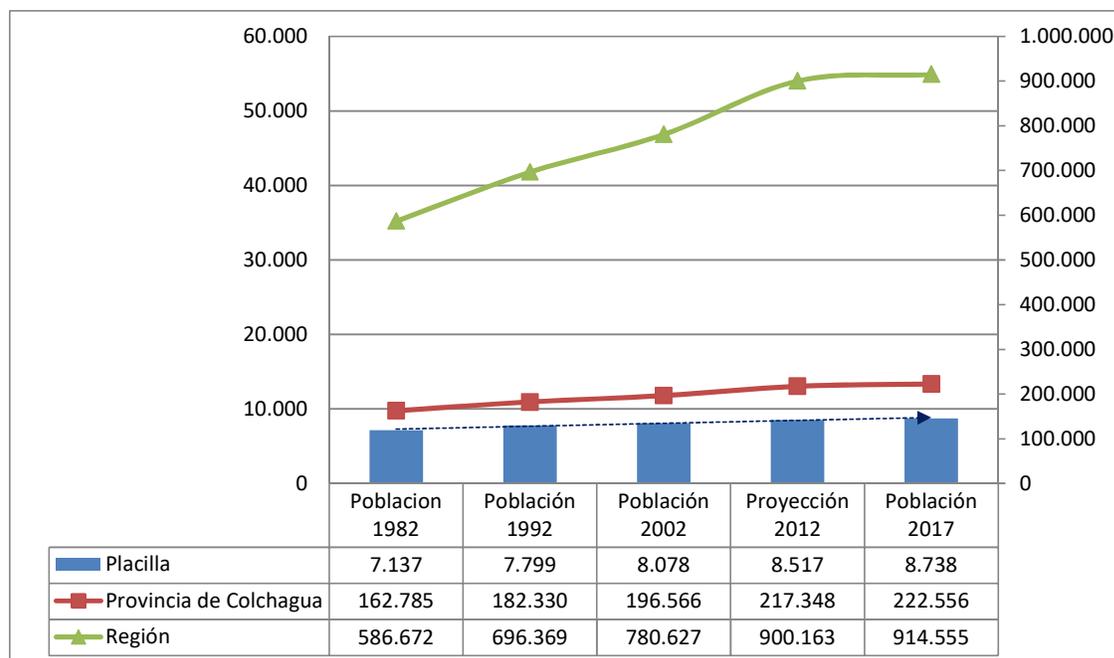
6.2. Aspectos demográficos

La comuna de Placilla, durante el Censo de Población y Vivienda del año 2017, contaba con 8.738 habitantes, equivalentes al 3,9% de la población de la Provincia de Colchagua, a la cual pertenece. Dicha población resalta por sus altos índices de ruralidad, la que alcanza un 72,8% de habitantes residiendo en el entorno rural.



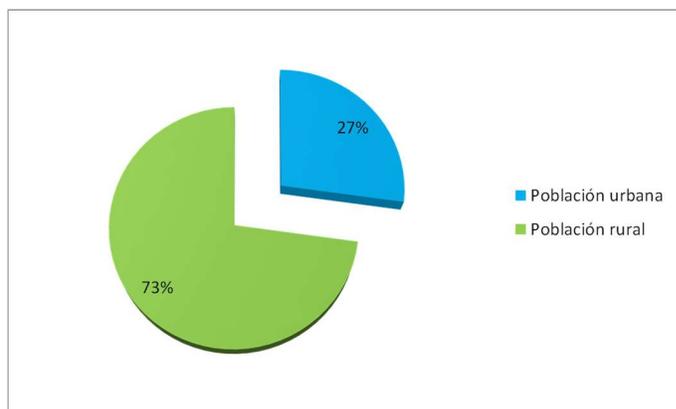
A partir de la evolución de los datos demográficos, se puede mencionar que la población ha ido en constante aumento, registrando en el periodo intercensal 1992-2017 un incremento de habitantes que alcanza el 12% en el periodo de 25 años.

Figura 4: Crecimiento Poblacional de la Comuna de Placilla. Periodo Intercensal 1982 – 2017



Fuente: Elaboración propia en base a INE

Figura 5: Población urbana y rural de Placilla. Censo 2017



En lo que respecta a la población comunal, el censo del año 2002 reconoció en Placilla con un 26,2% de población urbana y un 73,8% de población rural.

Situación que se prolonga durante el año 2017, en donde Placilla alcanza un importante porcentaje de su población habitando en el entorno rural, tal como muestra la siguiente figura.

Fuente: Elaboración propia en base a INE

Tabla 5. Evolución de la Distribución de la Población en la Comuna de Placilla

Año	Población				
	Total	Urbana		Rural	
	Habitantes	Habitantes	%	Habitantes	%
1992	7.799	1.619	20,8	6.180	79,2
2002	8.078	2.114	26,2	5.964	73,8
2017	8.738	2.375	27,2	6.363	72,8

La identificación de los habitantes comunales, predominantemente rurales, congrega en la zona urbana casi un tercio de la población.

Fuente: INE (Censo 1992, 2002 y 2017)



Tabla 6. Proyección de la Población en la Comuna de Placilla

Crecimiento proyectado			
Año	Total de Habitantes	Habitantes Urbanos	Habitantes Rurales
2042	9.787	2.660	7.127

Al estimar la población urbana para la localidad de Placilla para el período 2017-2022 y a partir de este, 20 años de proyección a 2042, se obtiene un total de 2.660 habitantes aproximados.

Fuente: Elaboración propia en base a INE (Censo 1992, 2002 y 2017)

6.3. Déficit de Áreas Verdes Urbanas

Si consideramos la superficie que se encuentra definida al interior del Límite Urbano vigente para la implementación de Áreas Verdes urbanas y por otro lado los datos demográficos para el territorio Urbano definido por INE en censo 1992 (período censal posterior a la entrada en vigencia del IPT), la relación arroja un déficit de Áreas Verdes de 9 m² por habitante, lo que es alto, en consideración a los 10 m² por habitante como el estándar propuesto por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano⁷.

Tabla 7. Cálculo de metros cuadrados por habitante de Áreas Verdes.

Superficie de Áreas Verdes por Habitante			
Año	Población comunal	Superficie PRC (has)	M2 por habitante
1992	7.799	0.66	0.85 m ²
2017	8.738	0.66	0.76 m ²

Fuente: Elaboración propia en base a información censal INE.

En base a la proyección de habitantes comunales de acuerdo a los períodos INE, a 25 años se requeriría una superficie de 9,79 hectáreas para el uso de Área Verde al interior de la zona urbana.

Tabla 8. Cálculo de proyección de superficie requerida para Áreas Verdes en metros cuadrados por habitante.

Superficie de Áreas Verdes por Habitante			
Año	Población comunal	Superficie PRC (has)	M2 por habitante
2042	9.787	9,79	10 m ²

Fuente: Elaboración propia en base a información censal INE.

6.4. Dinámicas de crecimiento urbano

El crecimiento del territorio urbano graficado para un período de 15 años, es planteado por el Observatorio Urbano del Minvu⁸, define una dinámica de aumento de la superficie construida en torno a la centralidad de la Localidad de Placilla, que, de acuerdo a la información estadística INE-Minvu, aumenta en 21,8 hectáreas.

Tabla 9. Crecimiento en Hectáreas de la superficie de la Localidad de Placilla.

Superficie de Crecimiento	
Año	Superficie (Hás)
2002	60,7
2006	71,0
2011	73,0
2017	82,5

Fuente: Metodología para medir crecimiento físico de los asentamientos humanos en Chile, Observatorio Urbano.

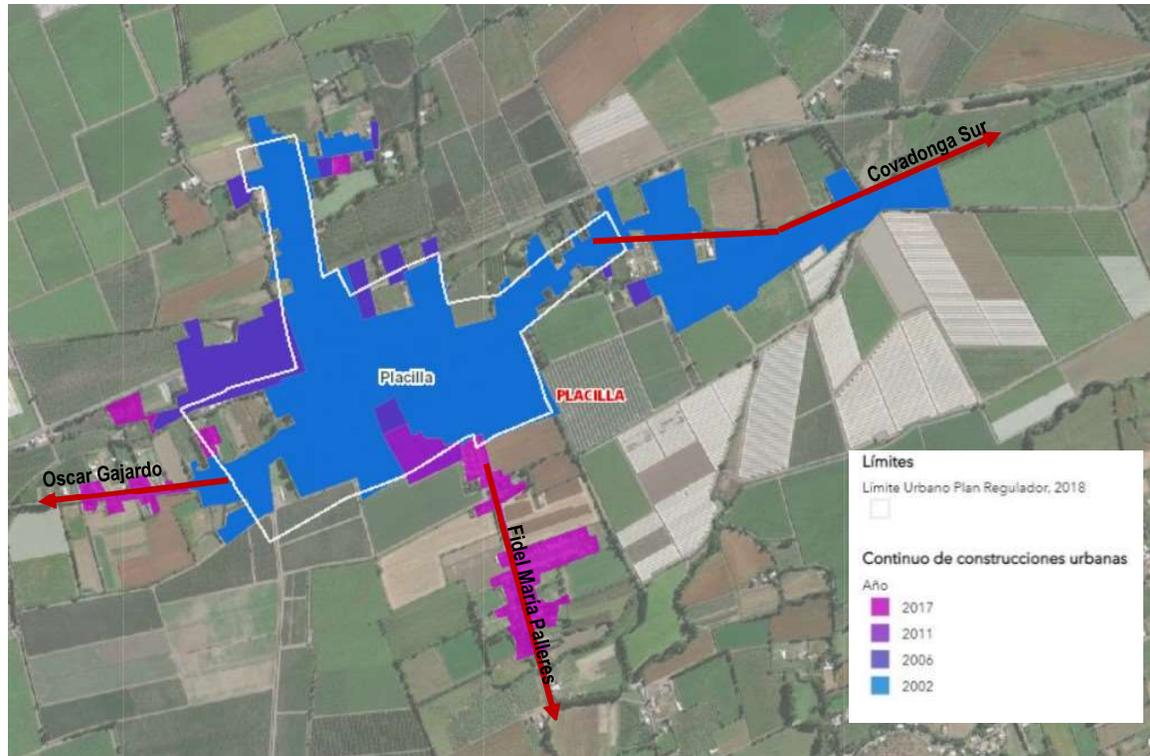
⁷ Informe del Estado del Medio Ambiente 2020, capítulo 6, Infraestructura Verde, pag 457.

⁸ <https://ine-chile.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=2d4cab2eee144bcc984ab972ec3f9847>



Si se considera que el territorio definido en el Límite Urbano 2018 que se encuentra en la gráfica, es el mismo que se encuentra vigente desde el año 1988, se identifica que la ejecución de obras en el periurbano ejercen influencias para habitar en el entorno a los servicios que proporciona el centro comunal.

Figura 6: Imagen del crecimiento de la Localidad de Placilla para los años 2002 al 2017.

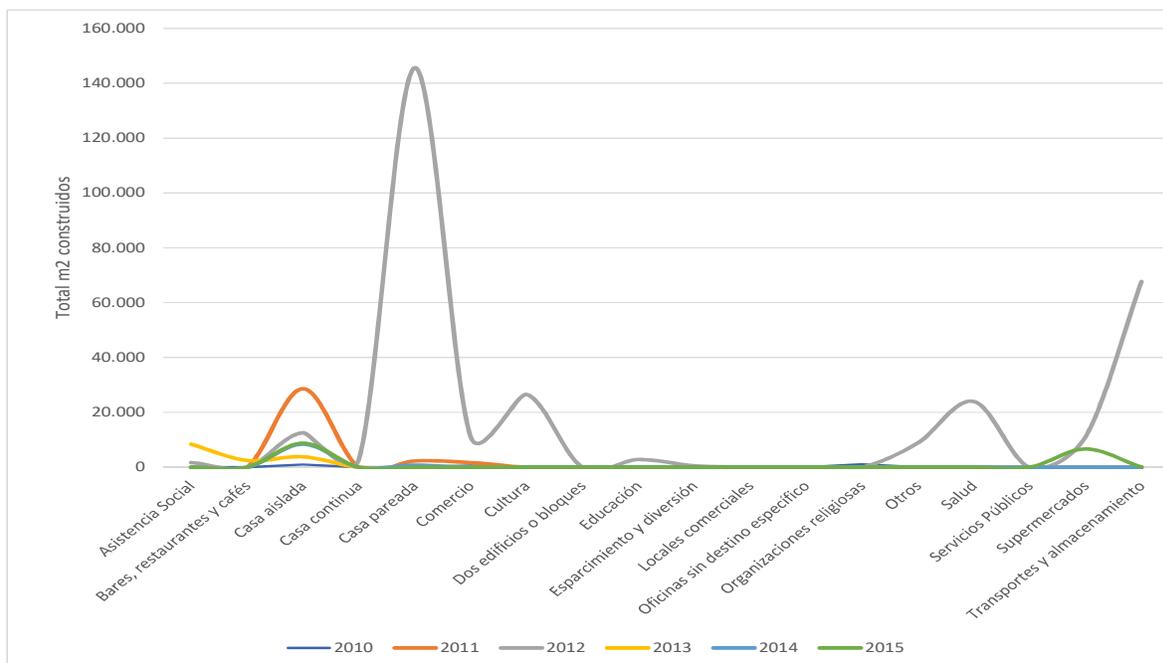


Fuente: Metodología para medir crecimiento físico de los asentamientos humanos en Chile, Observatorio Urbano.

La ejecución de edificaciones en torno al territorio urbano se produce a partir de las edificaciones de construcciones en unidades o conjuntos que se observan como unidades disgregadas, no considerando la implementación de espacios públicos que se articulen con el resto de la ciudad.

En término de metros cuadrados de Permisos de Edificación a partir del año 2010, la siguiente Figura representa la distribución de dichos permisos en lo que corresponde al área urbana Placilla, en ella se puede apreciar la predominancia de construcciones destinadas a viviendas, con una preponderancia durante el año 2012; en donde se alcanzaron cerca 162.000 m² destinados a habitación, con relevancia en construcciones destinadas a casas pareadas.

Figura 7: Metros cuadrados de Permisos de Edificación área urbana de Placilla 2010-2015



Fuente: Elaboración propia en base a INE 2017

La ejecución de conjuntos habitacionales al exterior del Límite Urbano se encuentra normado por la Ley 3.516 de 1980 del Ministerio de Agricultura, el que posibilita la construcción de loteos con fines habitacionales, que deben ser aprobados con anterioridad a su ejecución.

La solicitud de Informes Favorables para la Construcción realizadas para estos fines, en los últimos 15 años que se han aprobado en los entornos del Límite Urbano vigente ha sido para comunidad organizada a través de Comités de viviendas que forman parte del déficit habitacional comunal, que ha sido cubierto en los pasados años y una cantidad que aún busca solución.

Estos conjuntos deben cumplir con lo establecido en el Artículo 70° de la L.G.U.C. en que establece la cesión obligatoria de terreno para la conformación de área verde.

De acuerdo a catastro Minvu de IFC para la localidad de Placilla⁹, encontramos los siguientes conjuntos que aportan con áreas verdes a la localidad:

Tabla 10. Listado de proyectos que debieron solicitar IFC para su ejecución en el periurbano de Placilla.

Id	Conjunto	Superficie	Año informe	Estado	Aporte sup de AV en m2
A	Villa La Unión		2012	Ejecutado	4.207 m2
B	Comité de Vivienda Villa Latorre	22.522,09 m2	Marzo 2014	Ejecutado	1.187 m2
C	Villa San Francisco de Asís	6.488,77 m2	Marzo 2014	Ejecutado	632 m2
D	Comité de Vivienda Villa Las Acacias	10.000,25 m2	Febrero 2017	Diseño	700 2 aprox
E	Comité San José	88.300,00 m2	c/o Enero 2016	Diseño	4.740 m2
Total de superficie como Cesión de Área Verde					11.466 m2

Fuente: Elaboración propia en base a catastro MINVU de IFC para los años 1997 a 2021

⁹ Catastro de Informes Favorables para la Construcción Minvu para período 1997 a 2021.



Figura 8: Ubicación de proyectos que solicitaron IFC para su ejecución en el periurbano de Placilla.



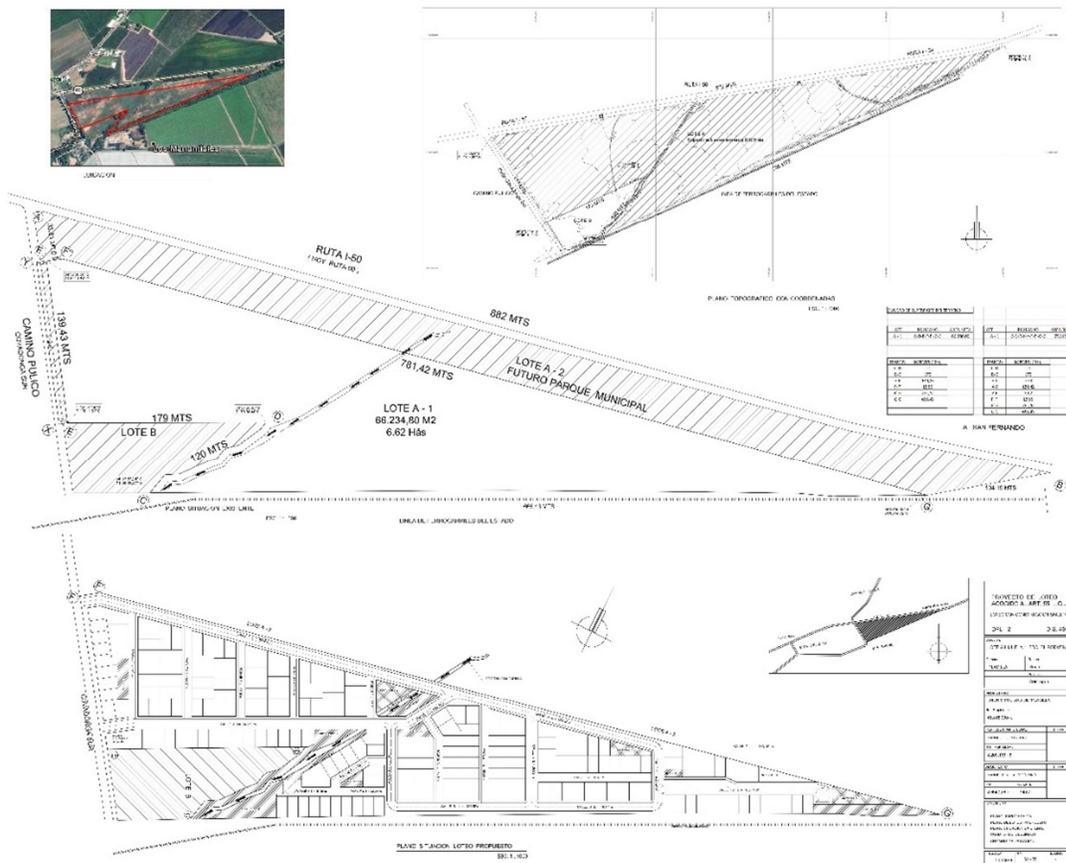
Fuente: Elaboración propia en base a catastro MINVU de IFC para los años 1997 a 2021

Lo establecido por la Ley 3.516 es llevar a cabo el diseño del loteo en base a lo solicitado por la Ley General de Urbanismo y Construcción, según lo que establece a través de su Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, el cumplimiento de porcentajes de cesiones entre ellas las de áreas verdes y vías de circulaciones. Los aportes realizados por estos conjuntos habitacionales si bien se sumarían a la superficie de áreas verdes comunales, no logran disminuir significativamente el déficit existente.

La ejecución de proyectos de loteo implica una coordinación con la infraestructura públicas existentes que logren armonizar con su entorno construido, esto se debe normar para que las líneas de diseño respeten las estructuraciones que propone el municipio para desarrollar la imagen de su ciudad.

Es el caso del proyecto de loteo del Comité San José (letra E de la figura 6), que busca abordar el problema habitacional de 224 familias de la comuna, apuntando a resolver el déficit habitacional actual de la localidad. Esta solución implica la aplicación normativa interna, no obstante, se hace conciencia de las implicancias que tiene una ejecución en un área donde lo atraviesa el Estero Chacarillas, generando una franja de protección.

Figura 9: Proyecto de loteo San José de la localidad de Placilla.



Fuente: Ilustre Municipalidad de Placilla.

6.5. Estero Chacarillas

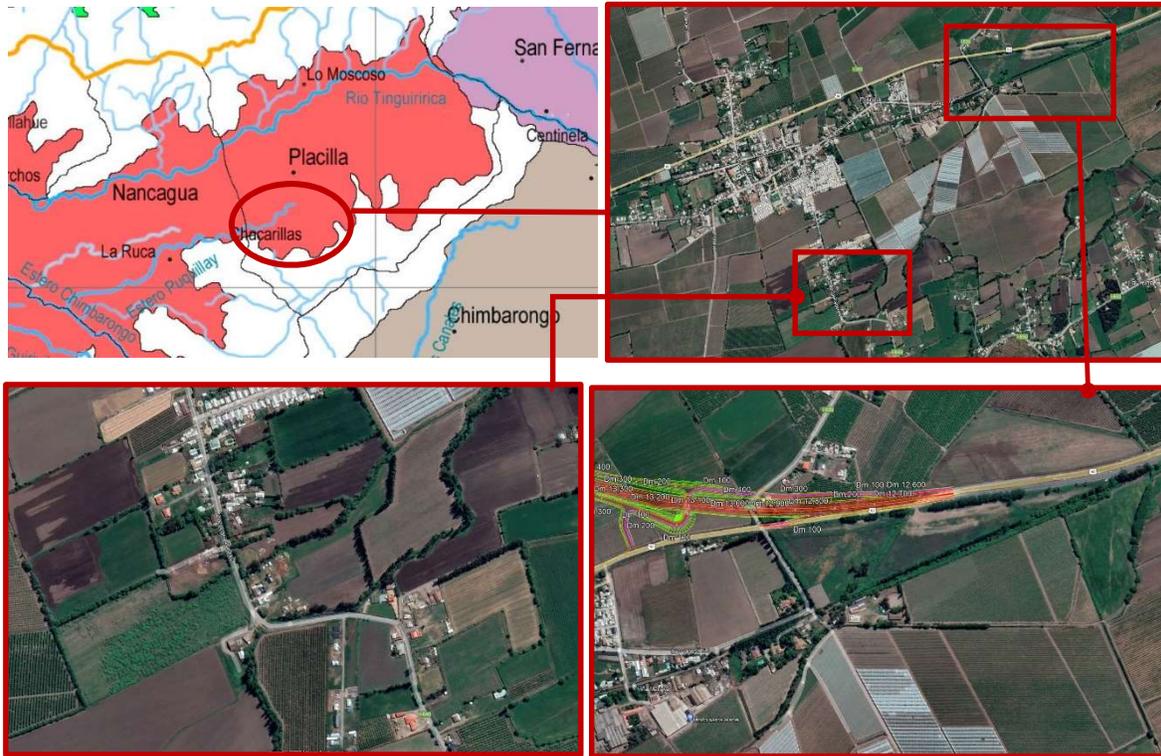
El Estero Chacarillas presente en la comuna de Placilla atraviesa de oriente a sur el territorio alrededor de la localidad, perteneciente a la cuenca del Río Rapel, en específico a la zona definida como Tinguiririca Superior, presente en el catastro de Ríos de O'Higgins¹⁰.

El Límite Urbano propuesto considera superficie por donde el cauce del Estero Chacarillas atraviesa, identificando tres puntos en donde la puesta en valor de este afluente tiene mayor presencia.

¹⁰ Consejo Directivo Subcuenca Cachapoal, <http://www.riosdeohiggins.cl/galeria/Mapa%20Acu%C3%ADferos%20cuenca%20Rapel.jpg>



Figura 10: Estero Chacarillas como parte del Limite Urbano propuesto.



Fuente: Arriba izq, extracto galería de mapas de Ríos de O'Higgins, arriba derecha, extracto imagen satelital Google Earth, abajo detalles de intersecciones.

El primer punto es la superficie de terreno de 2,56 hectáreas definida para Parque Comunal al oriente de la localidad y enfrentando a la Ruta 90, cruzando en la parte media y que lo corta en dos tramos, se convierte así en un elemento natural que puede ser relevado desde el diseño del proyecto para conservar su trazado.

Figura 11: Estero Chacarillas que atraviesa por la superficie de Parque Comunal.



Fuente: Imagen digital.

El segundo punto es dentro del terreno definido para el proyecto habitacional San José al oriente de la localidad, el que requiere incorporar una zona de resguardo por el atraveso del cauce y al que se le asocia superficie destinada a zonas de áreas verdes.

Figura 12: Estero Chacarillas como parte del terreno para proyectos San José.



El tercer punto de relación del Estero Chacarillas con el territorio urbano es al sur de la localidad, donde se propone una contención natural a través del afluente del cauce, siguiendo la topografía sinuosa, la Ruta I-840 con el nombre de la Calle Fidel María Palleres, conduce al sector de La Dehesa, intersectándose entre ambos en el Puente La Dehesa y avanzando en paralelo por un tramo superior a los 150 metros lineales.

Este punto de remate de la calle Palleres se convierte en una confluencia que propicia la proliferación de vegetación y poblamiento arbóreo que pueden ser incluidos como un elemento natural en la trama urbana a través de una zona de área verde.

Figura 13: Estero Chacarillas como parte de Fidel María Palleres.



Fuente: Registro fotográfico municipal.

6.6. Patrimonio Edificado

Se caracteriza a partir de la puesta en valor de las edificaciones patrimoniales que se encuentran en el interior del Límite Urbano.

- **Monumentos Históricos**

Con fecha 13 de abril de 1993 se declara Monumento Histórico los Bienes del ramal Ferroviario de San Fernando a Pichilemu que se encuentran emplazados en la comuna de Placilla, junto a la Estación Colchagua, el Túnel El Árbol y el Caballo de agua de la Estación El Lingue.

La Estación de Placilla se compone de tres construcciones típicas de la época de 1871, que comprenden la Casa habitación del Jefe de Estación, la Estación y la casa de Carrilanos (inexistente en la actualidad).

Figura 14: Polígono Estación de la Localidad de Placilla.



Fuente: Información Municipal de proyectos.

El Polígono Estación es una zona identificada por el municipio de Placilla para dar solución a problemas producidos por el paso del tiempo y la falta de implementación de infraestructura que le dé un uso constante a las edificaciones que son propiedad de Ferrocarriles del Estado.

Al interior del Polígono se aprecian problemas de mantención de las edificaciones declaradas Monumento Histórico, junto con la ocupación irregular de familias que han habitado los terrenos aledaños a las construcciones, a esto se le suma la nula intervención en vías de circulación que contribuye al deterioro del sector.

La Casa del Jefe de Estación es el inmueble que se encuentra en relación directa con la calle Covadonga Norte que la enfrenta, no obstante, presenta un deterioro estructural que requiere de una intervención mayor, debido a que perdió el cerramiento de la fachada norte producto de las lluvias, los adobes que la componen se siguen deteriorando y perdiendo sus características mecánicas.

Se requiere una intervención rápida para recuperar las edificaciones antes que se produzca un daño que afecte la estructura soportante del edificio completo. Hasta el momento se ha convertido en un foco de conflicto debido a la mala utilización del recinto.

Figura 15: Estado actual de la Estación de Placilla.



Fuente: Registro propio.

Sumado al deterioro de la edificación, se presenta un problema en los terrenos aledaños a las edificaciones declaradas Monumento Histórico, en los dominios de Ferrocarriles del Estado se encuentran ocupaciones irregulares con 25 familias en viviendas precarias que ha sido un punto de interés municipal el resolver.

Esta ocupación se acrecienta por la poca disponibilidad de vivienda y por la migración de familias que se instalaron en los terrenos que parecía desocupados en los alrededores de la estación.

Figura 16: Imagen emplazamiento de edificaciones irregulares instaladas en terrenos del MH de Placilla.



Fuente: Imagen satelital de Google Earth.

- **Imagen de conjunto patrimonial**

La localidad de Placilla que da origen a la Comuna, se comienza a partir de la instalación de viviendas a orilla del Camino Público a Nancagua, enrolada bajo denominación I-832 y que actualmente es Calle Oscar Gajardo; su intersección con caminos a los fundos La Dehesa hacia el sur y Camino a Camarones al norte comienza a desencadenar una serie de particiones de la tierra que conformará el pueblo de Placilla.

De acuerdo a los registros del Archivo Nacional, ya en 1863 don José Manuel Pizarro compra a don José Tadeo Mujica el Fundo La Dehesa de 400 cuadras de tierras planas y cerros¹¹, para 1892 don José Domingo Fuenzalida le compra a don José Manuel Pizarro con el nombre de "Fundo Laverinto" en el Lugar de Placilla¹².

En 1871 ya se construía la Iglesia de la localidad, pero es bajo la propiedad de don José Domingo Fuenzalida que en 1895 le dona los terrenos al Obispado de Santiago¹³.

La vía férrea avanzaba ya en 1871 desde San Fernando a Pichilemu, año en que se construyen las edificaciones del "Ramal de la Placilla", quien don José Miguel Ureta como representante legal de Ferrocarriles del Sur compra a don Lorenzo Madrid una superficie de 6.459 m² en el año 1873¹⁴.

En 1896 la Ilustre Municipalidad de Placilla compra a don Juan de Dios Morales ya un terreno de 40 varas de frente por 40 varas de fondo que colinda con calle Miraflores¹⁵. Y la localidad se consolidaba con compras de pequeños propietarios.

¹¹ Escritura del Archivo Nacional de inscripción a Fs 16 vta, n° 17 del año 1863.

¹² Escritura del Archivo Nacional de inscripción a Fs 333 n° 699 del año 1892.

¹³ Escritura del Archivo Nacional de inscripción a Fs 111 n° 314 del año 1895.

¹⁴ Escritura del Archivo Nacional de inscripción a Fs 51, n° 183 del año 1873.

¹⁵ Escritura del Archivo Nacional de inscripción a Fs 107 n° 328 del año 1896.

En 1912 don Alejo Nuñez Carranza, quien fue padre de don Alejo Segundo Nuñez Casanova, Regidor y Alcalde de Placilla, compró a los herederos de la familia Echaurren el Fundo Placilla que limitaba entre la Línea Férrea y el Río Tinguiririca, con Camino a Yanquil y Camino del Camarón¹⁶ con pequeños Propietarios hasta la Línea del tren, la que hoy es Calle Miraflores. En 1920 le compra a la misma familia Echaurren la 1° Hijuela de Placilla¹⁷ que colinda con la anterior, consolidando así los dominios que hoy son la localidad de Placilla.

En la actualidad, las edificaciones existentes en la Calle Oscar Gajardo se convierten en el testimonio vivo de esas fechas de principio de siglo, en que se comenzó a habitar la localidad.

Predominan las fachas continuas y con corredor, las cuales son parte de la tipología de las construcciones en lo rural de esa fecha.

Figura 17: Edificaciones existentes en Calle Oscar Gajardo de Placilla.



Fuente: Elaboración propia en base a información municipal.

¹⁶ Escritura del Archivo Nacional de inscripción a Fs 74 n° 386 del año 1912.

¹⁷ Escritura del Archivo Nacional de inscripción a Fs 208 n° 584 del año 1920.



Inmuebles como la Iglesia Parroquial San Francisco de Asis fundada por el Párroco José María Palleres a principios del siglo XX, junto a la vivienda de fue propiedad de don Alejo Núñez, quien fuera alcalde de la comuna entre los años 1939 y 1963, el edificio de la Ilustre Municipalidad de Placilla y dos viviendas que conservan sus técnicas constructivas son identificados por el municipio como Inmuebles de Conservación Histórica, los que se han reconocido en publicaciones del Ministerio de Cultura y Las Artes y la Ruta Patrimonial N°20 “Camino del Centro del Corregidor de Colchagua” del Ministerio de Bienes Nacionales.

Figura 18: Inmuebles de Conservación Histórica de la comuna de Placilla.



Fuente: Archivo fotográfico

El Plan Regulador vigente no establece normativa que permita conservar la imagen urbana ni el resguardo del patrimonio edificado, enfrentándose a dos amenazas que propician el deterioro progresivo de la localidad; la primera amenaza se refiere a la pérdida de la edificación y los lotes quedan como terrenos eriazos o de cerramiento completo, lo que no aporta a la imagen de conjunto.

Figura 19: Cerramientos de lotes eriazos en Calle Oscar Gajardo de Placilla



Fuente: Registro propio



Y la segunda amenaza es la destrucción de las edificaciones por falta de mantención, considerando que se encuentran edificaciones de sistemas constructivos de quincha con adobillo, que se encuentran en buen estado estructural, pero que se van afectando con el tiempo; o intervención con materiales que rompen con el sistema estructural, al realizar reemplazos de partidas.

Figura 20: Deterioro de edificaciones por falta de mantención y por intervenciones no acordes al sistema estructural.

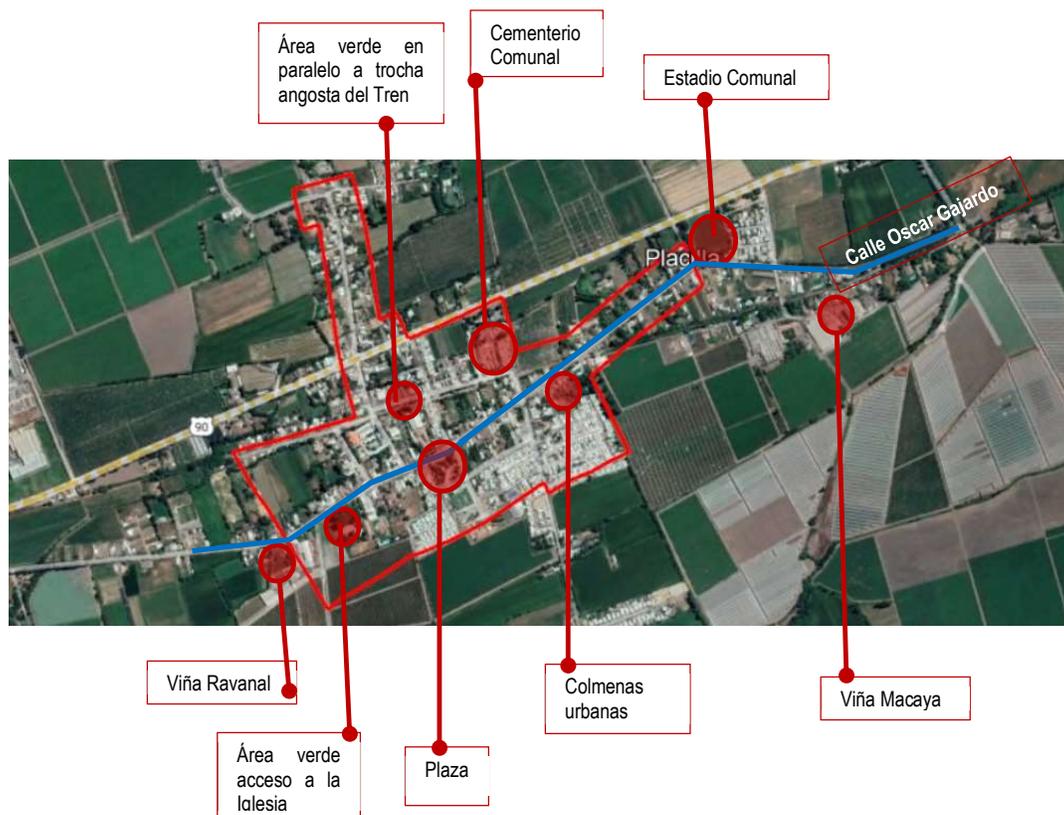


Fuente: Registro propio

6.1. Espacios verdes existentes

En la localidad de Placilla se encuentran diversos espacios verdes urbanos con potencial para la conformación de un circuito relacionado entre ellos, no obstante, hasta el momento se encuentran emplazados como espacios desarticulados, que para el habitante o para el visitante se van descubriendo a medida que se avanza por las calles Oscar Gajardo y Covadonga Norte.

Figura 21: Componentes del paisaje urbano con potencial de Infraestructura Verde de la localidad de Placilla

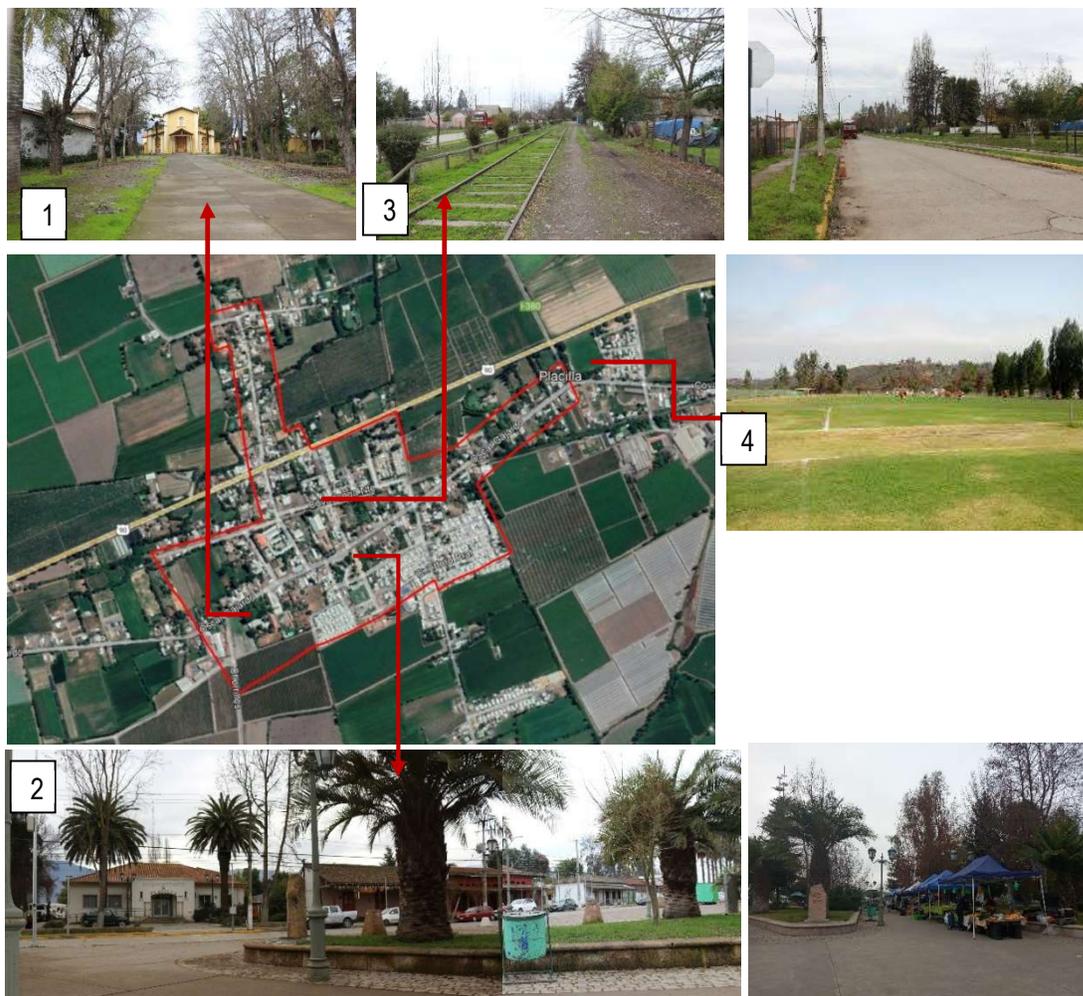


Fuente: Elaboración propia

El territorio al interior del Límite Urbano vigente cuenta con implementaciones de espacios públicos que cumplen una función de esparcimiento y recreación pero además están asociados a lugares representativos de la identidad de la comuna. Es así que se encuentra el jardín atrio de la Parroquia Francisco de Asís, que en los inicios de la ciudad fue la plaza de la localidad (n° 1 en figura 22).

La actual Plaza de Armas, frente al municipio, símbolo del centro cívico de la localidad y que desempeña funciones múltiples y significativas para la comunidad (n° 2 en figura 22). El área verde frente a la Villa Eben Ezer, se asocia a la presencia del ferrocarril que corría antiguamente y a la Estación de Ferrocarriles, ubicada en calle Covadonga Norte, es un espacio verde lineal que remata en el Monumento Histórico y va acompañando las vías férreas que aún se encuentran en la localidad (n° 3 en figura 22).

Figura 22: Espacios públicos de la localidad de Placilla.



Fuente: Elaboración propia

El Estadio Municipal de Placilla se encuentra emplazado en la afueras del límite urbano vigente y es una de las superficies de mayor envergadura hasta el momento que contiene la actividad recreativa de la comuna (n° 4 en figura 18).

La presencia de espacios verdes privados asociados a las actividades productivas se encuentran en los extremos de la localidad de Placilla, la Viña Rabanal y la Viña Macaya, ambas arraigadas al crecimiento e identidad de la comuna por sus cultivos de vides que datan de comienzo de siglo. Los cultivos de viñas son parte del entorno vegetal que valora la comunidad como contribución al paisaje natural entre cerros de Placilla.

Figura 23: Viña Ravanal y Viña Macaya en entorno a lo urbano de la localidad de Placilla.



Fuente: Web de Viñas Ravanal y Macaya.



6.2. Infraestructura Vial

La localidad de Placilla es intersectada por la Ruta 90 que contiene el flujo intercomunal y atravesada por la calle Miraflores. La franja de interacción entre la Ruta y la zona Urbana vigente consolida espacios de circulación para el peatonal y para el tránsito de bicicletas, extendiéndose por una longitud de 250 metros aproximadamente, permitiendo una movilidad segregada.

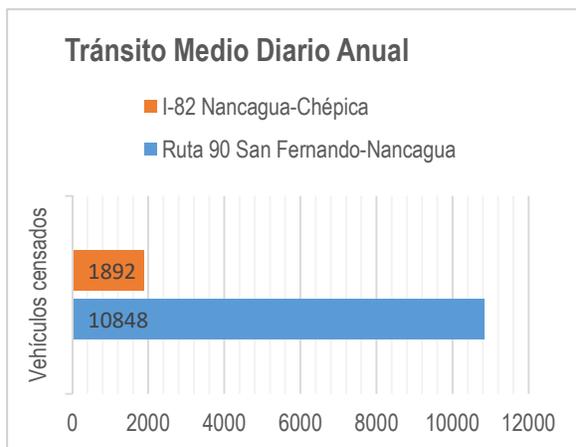
Figura 24: Imagen de Ruta 90 en intersección con calle Miraflores.



Fuente: Imagen digital.

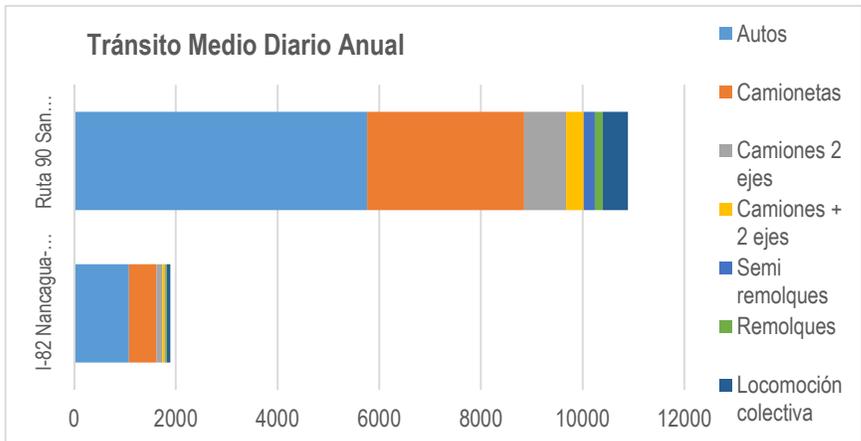
No obstante, las medidas en la Ruta, se identifica la fricción que produce para el habitante de la localidad de Placilla la intersección de la calle Miraflores con la Ruta 90, por el alto flujo de vehículos motorizados que impactan en el atraveso de la calle al norte y la inexistente continuidad de flujos para el tránsito no motorizado que se produce en ese nodo vial.

Figura 25: Comparación de flujo vehicular entre rutas de comunas de Placilla y Nancagua.



Se establece de acuerdo al Censo de Vialidad 2020 que el tránsito medio Diario Anual por esta Ruta es de 10.848 vehículos, medidos en un periodo de 12 horas¹⁸. Si lo comparamos con el siguiente punto censal más cercano, que corresponde a la Estación de control 136 Nancagua – Chépica, se visualiza que por la Localidad de Placilla la cantidad de vehículos que se desplazan a través de ella es de un 82,65% más alto que en un camino interior de la comuna vecina, lo que incide negativamente sobre el peatón que requiere cruzar desde calle Miraflores al norte hasta el centro de la localidad.

¹⁸ <https://sitministerial.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=91ae27f8339a44f2bf0790da6ca47d36>

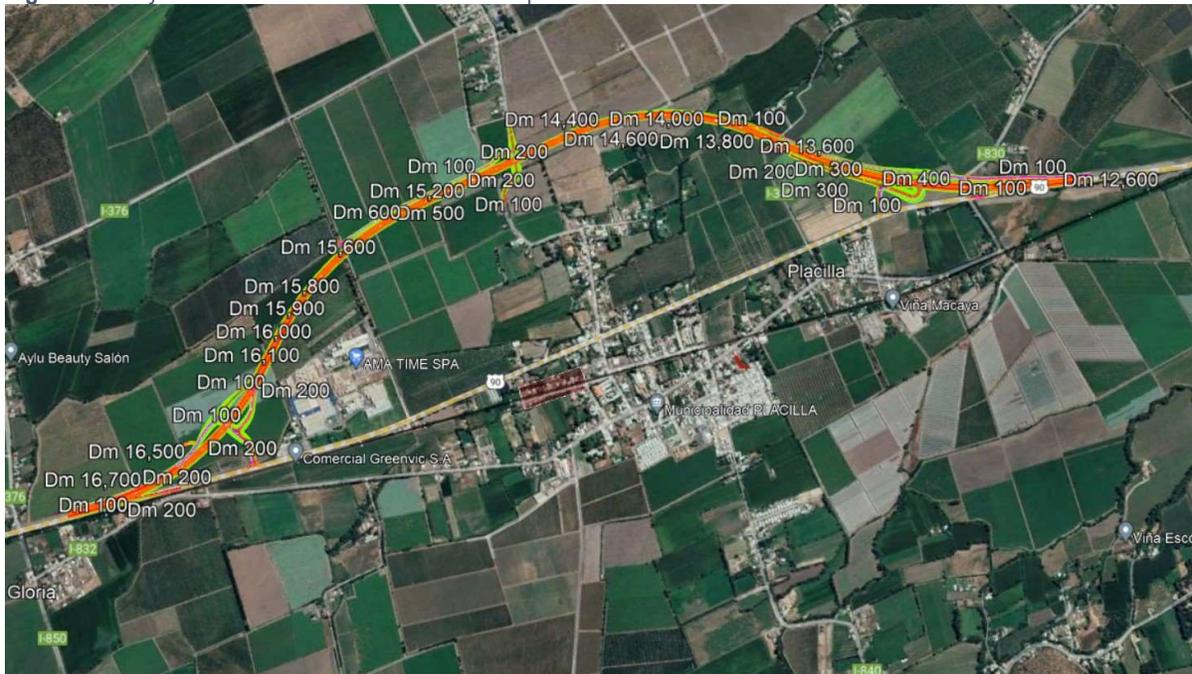


El flujo de vehículos es el de mayor incidencia, que utilizan la Ruta para desplazarse a la costa de la Región. Esta dinámica de flujo afecta al habitante transeúnte de la localidad, siendo Placilla un lugar de tránsito que no genera visibilidad para la detención por su interés local.

Fuente: Elaboración en base a datos de Plan Nacional de Censos de Vialidad.

La propuesta que se encuentra en diseño de parte del Ministerio de Obras Públicas es la ejecución de un Bypass que rodea a la localidad por un trazado al norte, el que desviaría el flujo de tránsito vehicular.

Figura 26: Proyecto en diseño de desviación Ruta 90 por localidad de Placilla.



Fuente: Información de proyecto de MOP.

Se requerirá la definición del acceso a la localidad tanto para transeúntes como para vehículos que no afecte el desarrollo y la calidad de vida de los habitantes de los habitantes de la comuna.

En el trazado de vías urbanas, la localidad de Placilla no contempla la segregación de pistas para la utilización del tránsito de bicicletas, considerando que los anchos de las vías existentes permiten un diseño en modalidad compartida para los diversos modos de desplazamiento y que la bicicleta es el modo de desplazamiento más utilizado al interior de la localidad.



Figura 27: Imagen de Ruta 90 en intersección con calle Miraflores.



Fuente: Imagen digital

Vialidad Localidad de Placilla

La trama urbana de Placilla es la resultante de su privativo rol de ciudad “de paso” respecto a los flujos entre San Fernando y Santa Cruz desarrollándose en forma lineal en torno a dos vías principales.

Se configura así, en la forma de una “T” invertida en torno a las calles Miraflores y Oscar Gajardo (conformación generada por las urbanizaciones más antiguas, según se observa en el esquema), cuya trama urbana se encuentra fuertemente segregada por la presencia de la infraestructura vial (vía férrea y ruta I-50).

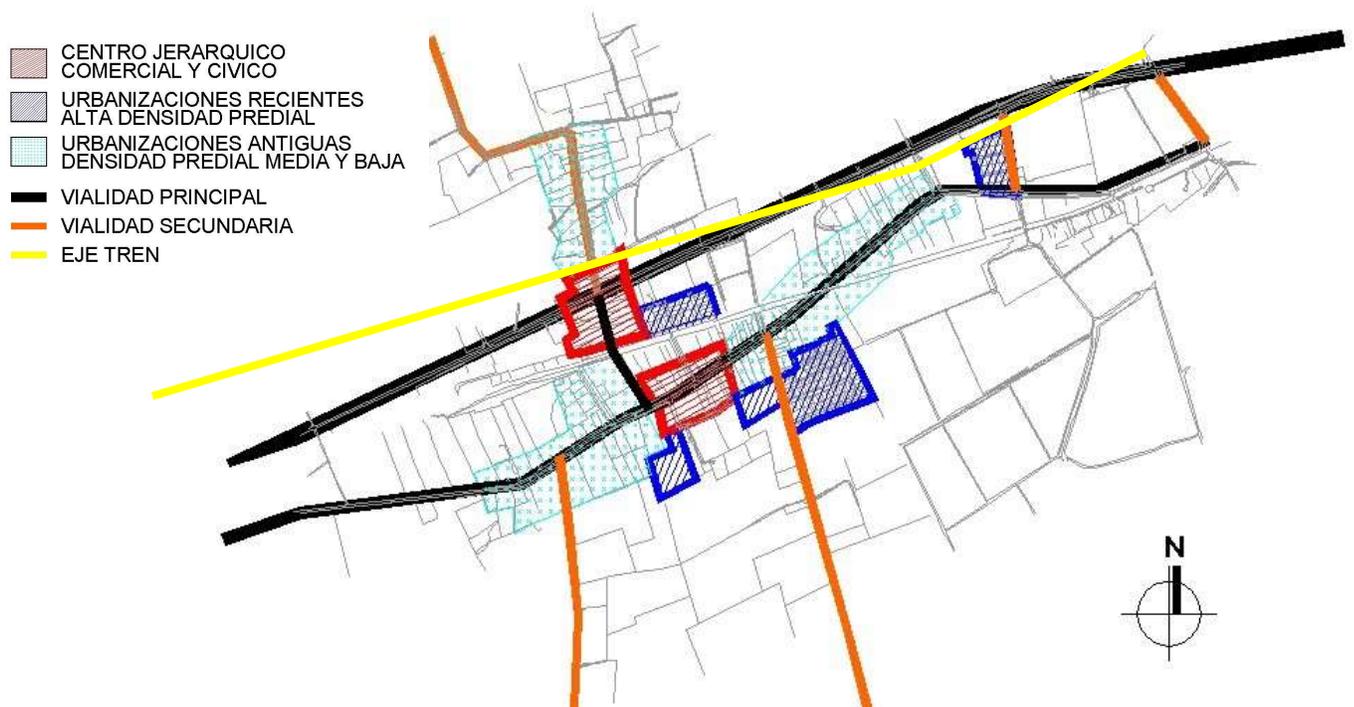
Se presentan dos centros jerárquicos. El primero en torno a calle Miraflores en contacto con la Ruta I50 que congrega actividades comerciales y el segundo, en torno a la municipalidad que reúne en menor escala comercio y servicios. Esta particular condición de “polaridad” se explica por la inexistencia de espacios públicos consolidados que constituyan un centro cívico aglutinador de servicios y comercio al cual concurra la población comunal.

Dichos centros se identifican principalmente por su relación de distancia, al centro urbano, más que por la conformación de polos secundarios, débiles en cuanto a la actividad y diversidad de usos y relaciones que sustentan.

Los nuevos procesos de urbanización se han emplazado básicamente en torno al sector de la municipalidad en procesos de loteo de predios agrícolas, coexistiendo en su entorno amplias chacras, condición que genera una percepción de ruralidad en casi todos los sectores de la localidad.

No se manifiesta claramente el límite entre lo urbano y lo rural, toda vez que las vías secundarias existentes en la localidad cumplen un rol de conexión de la localidad con los poblados rurales albergando en su entorno procesos espontáneos de subdivisión de predios cuya intensidad se incrementa en las cercanías del centro.

Figura 28: Esquema configuración de la Trama Urbana de Placilla



Fuente: Elaboración Propia

Vialidad Estructurante propuesta Anteproyecto PRC Localidad de Placilla.

Movilidad

En la localidad de Placilla cuenta con las circulaciones viales pavimentadas en su mayoría, permitiendo el transitar de peatones y vehículos con amplitud para su desplazamiento, no obstante, se identifican tramos de circulaciones sin intervención, con acumulación de barro y agua.

Figura 29: Estado de las circulaciones en la localidad de Placilla



Los perfiles de las calles no están definidos por tanto, los anchos de las veredas son variables y angostas, lo que dificulta la circulación peatonal.

Fuente: Registro propio



Con fecha Marzo de 2021, la Ilustre Municipalidad de Placilla aplica la Encuesta PPL (Programa Pequeñas Localidades del Minvu) a su comunidad urbana, con un universo de 264 jefe/as de hogar, sobre diversos temas de su relación con el lugar, su vivienda, su relación con medios de comunicación social y organizaciones sociales entre otros.

Se evalúa la relación que se tiene con los espacios públicos, implementación y sensación de inseguridad, siendo positiva la valoración de lo existente, no obstante, denotaron falta de implementación de infraestructura urbana.

Figura 30: Resultados de encuesta comunitaria sobre estado de las veredas y espacios públicos.



En la consulta sobre movilidad accesible, se les preguntó por suficiencia y los resultados arrojan un déficit en veredas y espacios públicos para personas con dificultad de movilidad, para un 81,44% de los consultados.

Fuente: I. Municipalidad de Placilla.

El transitar peatonal sin la aplicación de las medidas de la Normativa de Accesibilidad Universal, que incorpora medidas para el desplazamiento inclusivo en las ciudades, el peatón se encuentra en una situación de vulnerabilidad que afecta a la totalidad de la población.

Figura 31: Vulnerabilidad en el tránsito por las vías.

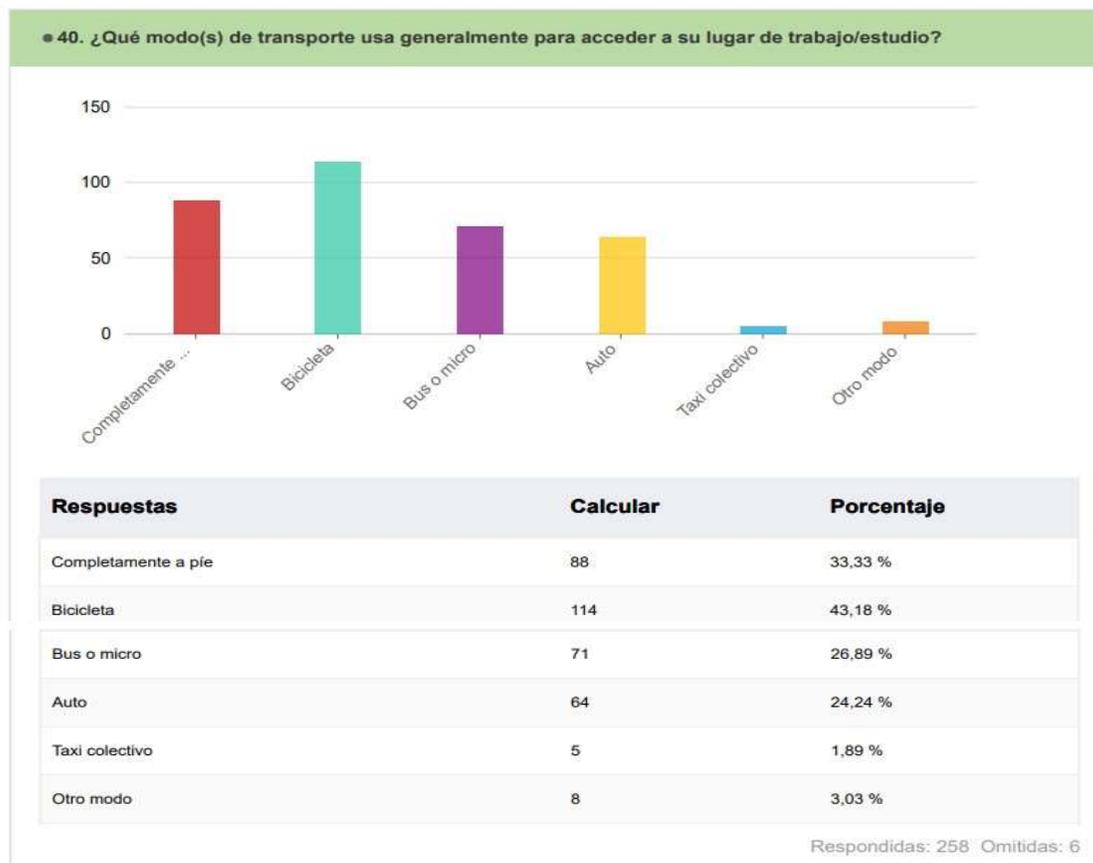


Fuente: Imagen digital

Conjuntamente con lo anterior, el transitar de bicicletas para la localidad de Placilla es el de mayor utilización por la población, generando los desplazamientos hacia los lugares de trabajo.

Figura 32: Resultados de encuesta comunitaria modo de transporte.

Sección M - Movilidad



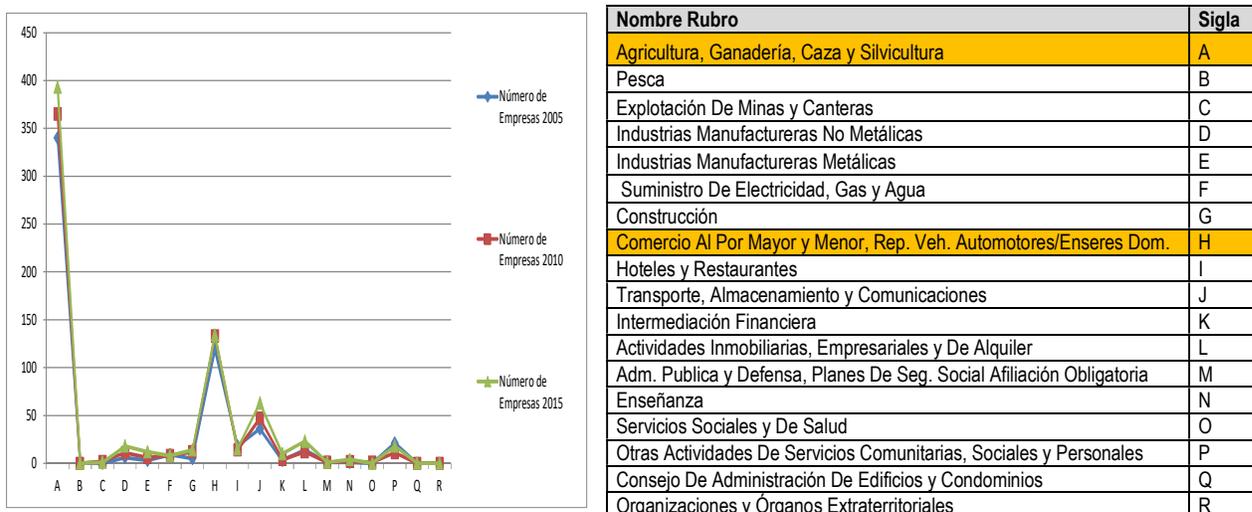
Fuente: I. Municipalidad de Placilla.

En cuanto al medio de desplazamiento hacia su lugar de trabajo o estudio, un 43,18% de los consultados definen que la utilización la bicicleta es el medio de transporte que utilizan generalmente, seguido por un desplazamiento a pie de un 33,33%.

Si consideramos las actividades económicas principales que se desarrolla en la comunal, de acuerdo a lo que registran los datos del SII para los años 2005, 2010, 2015 en base al número de empresas en Placilla, se marca una clara tendencia es al rubro ligado a la Agricultura (A); seguido más abajo por el rubro de Comercio (H).

Si consideramos las actividades económicas principales que se desarrolla en la comunal, de acuerdo a lo que registran los datos del SII para los años 2005, 2010, 2015 en base al número de empresas en Placilla, se marca una clara tendencia es al rubro ligado a la Agricultura (A); seguido más abajo por el rubro de Comercio (H) y en tercer lugar por el rubro Transporte (J).

Figura 33: Número de Empresas por Rubro, Placilla 2005, 2010 y 2015



Por lo anterior, parte de los desplazamientos internos y a los lugares de trabajo en la comuna de Placilla se realizan desde el sector urbano al sector rural, y dichos desplazamientos se producen en el medio de transporte no motorizado.

6.1. Infraestructura Sanitaria

Servicio Urbano de Agua Potable de Placilla.

Es un sistema concesionado a la Empresa de Servicios Sanitarios ESSBIO S.A., conforme a la Ley Sanitaria (DFL 382/88), y por tanto ha de cumplir los estándares de servicio público, particularmente según NCh 691 de calidad del agua potable y NCh 691 de calidad de servicio, entre otros, y es fiscalizado por la Superintendencia de Servicios Sanitarios, SISS. Así, ha de actualizarse a lo menos quinquenalmente su Plan de Desarrollo (PD), o en cada oportunidad en que se tenga modificaciones sustantivas de su estructura, confrontando sus capacidades de infraestructura con las proyecciones de demandas para los siguientes quince años y comprometer la ejecución de las obras que subsanen eventuales déficit para los primeros cinco años. El área de concesión o Territorio Operacional (TO), que se muestra en la Figura 1 de la página siguiente, comprende 81.32 Hás con cobertura espacial a la mayor parte del área poblada, esto según PD de 2013. Las figuras en páginas siguientes resumen la configuración del sistema global de agua potable en un esquema operativo de producción y distribución, tal como figuran en el Plan de Desarrollo vigente de ESSBIO S.A. La figura incluye con línea punteada el Límite Urbano actual, y se aprecia que en general el TO abarca un área de mayor extensión que el Área Urbana



Tabla 11: Localidades con sistemas de APR en la comuna de Placilla

APR	Año puesta en marcha	N° Arranques 2010	Población estimada 2010	N° Arranques 2017	Población estimada 2017
EL CAMARÓN	2000	66	256	67	268
LA DEHESA	1990	245	948	271	1084
LA TUNA	1992	373	1,443	530	2120
LO MOSCOSO	1985	170	658	252	1008
MANANTIALES	1990	273	1,056	343	1372
SAN JOSÉ DE PEÑUELAS	1987	226	875	310	1240
VILLA ALEGRE-SAN LUIS	1999	296	1,145	290	1160

Fuente: DOH/MOP y Comités APR

Tabla 12: Infraestructura de los sistemas de APR en la comuna de Placilla.

Nombre	Q de Producción l/s	Q de Derechos l/s	Estanques M3	Estanques H(M)	Longitud de Red (M)	Proyectos pendientes 2017	Solicitudes Arranques 2017
El Camarón	4.3	S/I	40	20	S/I		NO
a Dehesa	8	S/I	100	20	S/I	Mejoramiento	NO
La Tuna	6.5+18.5	16+36	40+200	20	28000		NO
Lo Moscoso	9	4.15	100	20	12000		NO
Manantiales	10	34	100	20	10000		NO
San José De Peñuelas	12	S/I	200	7	8000		NO
Villa Alegre-San Luis	10	15	75	20	19500	En Ejecución	NO

Fuente: DOH/MOP y Comités APR

Los derechos de agua en captaciones que están regularizados han sido inscritos a nombre de los respectivos Comités de APR.

La única localidad rural que cuenta con solución de alcantarillado es San José de Peñuelas, lo que podrá ser abordado para las demás localidades una vez que entre en funciones ley 20988 de Servicios Sanitarios Rurales.

Servicio Urbano de Alcantarillado de Placilla.

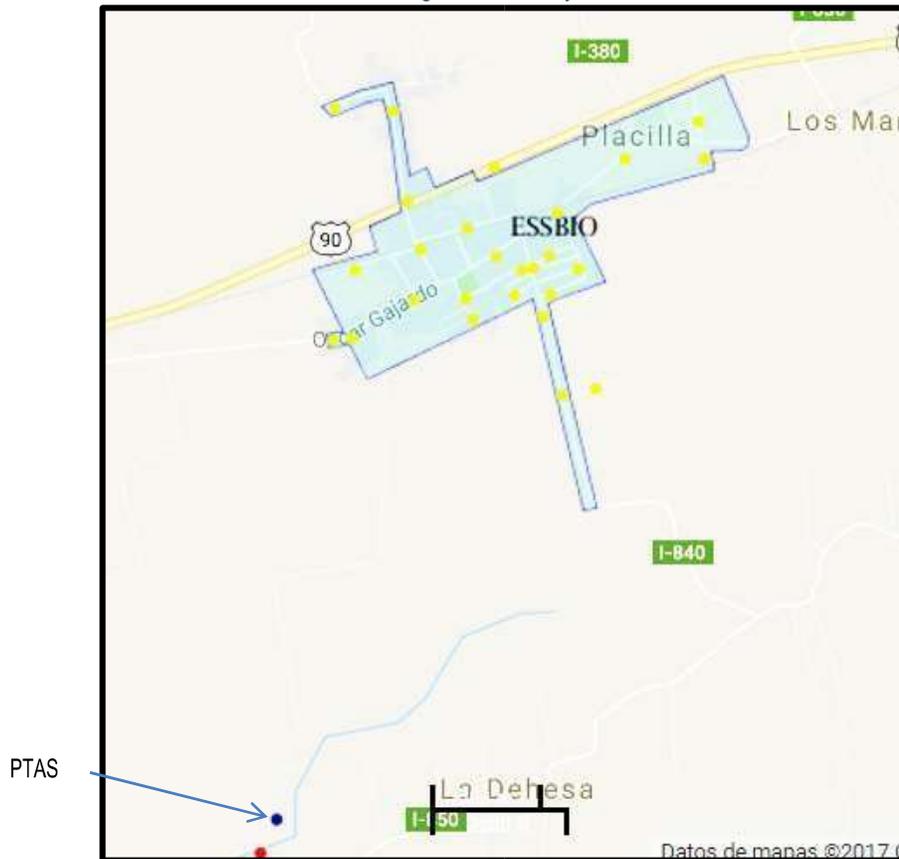
En conformidad con las disposiciones de la ley sanitaria, el área de servicio de recolección del sistema de alcantarillado es común con la del sistema de distribución de agua potable. Este sistema de alcantarillado de Placilla cuenta con el esquema detallado en la figura siguiente, que comprendía en 2012 un total de 7224 m de colectores, con 4448 m de cemento asbesto, 2249 m de PVC, y 526 m de HDPE. Esta red servía a 597 UD logrando un 88.2% de cobertura ese año, pero con escaso avance previsto a 2027, llegando a 88.4%. Así la perspectiva de incremento de demanda es mínima, pasando los caudales medios de producción de aguas servidas desde 7.52 l/s a 7.55 l/s en 2027. En estas condiciones el sistema se presenta suficiente, en particular



la PTAS que tiene capacidad para 15.5 l/s. el emisario de descarga de las aguas tratadas tiene un desarrollo de 2403 m hasta su descarga al estero Pudimauida.

El control de la SISS indica que en 2017 esta PTAS presentó falla de cumplimiento en estándar en el mes de Abril, y e igual falla en septiembre de 2016.

Figura 35: Ubicación de Planta de Tratamiento de Aguas Servidas y TO de Placilla.



Fuente: SISS.

7. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL

Las Alternativas de Estructuración Territorial corresponden a las estrategias que permitirían pasar desde la situación actual hacia la deseada, para alcanzar los objetivos planteados por la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial”¹⁹. En el caso de los instrumentos de planificación territorial se presentan como alternativas de estructuración territorial.

La formulación de las Alternativas de Estructuración Territorial para la Actualización del Plan Regulador de Placilla consideró una etapa de diseño y otra de toma de decisiones en conjunto con actividades participativas que dieron como resultado la propuesta de dos Opciones de Desarrollo para la localidad, acordes a los objetivos estratégicos planteados;

Se planea como manera de entender las Alternativas que se proponen en base a elementos que estructuran el territorio y que en la etapa de anteproyecto se plasmaron con definición normativa para cada uno de las temáticas, los que fueron los siguientes lineamientos:

- Límite Urbano
- Vías Estructurantes y Áreas Verdes
- Zonas de Equipamiento y Zonas de Conservación Histórica
- Zonas Residenciales
- Zonas de Actividad Productiva.

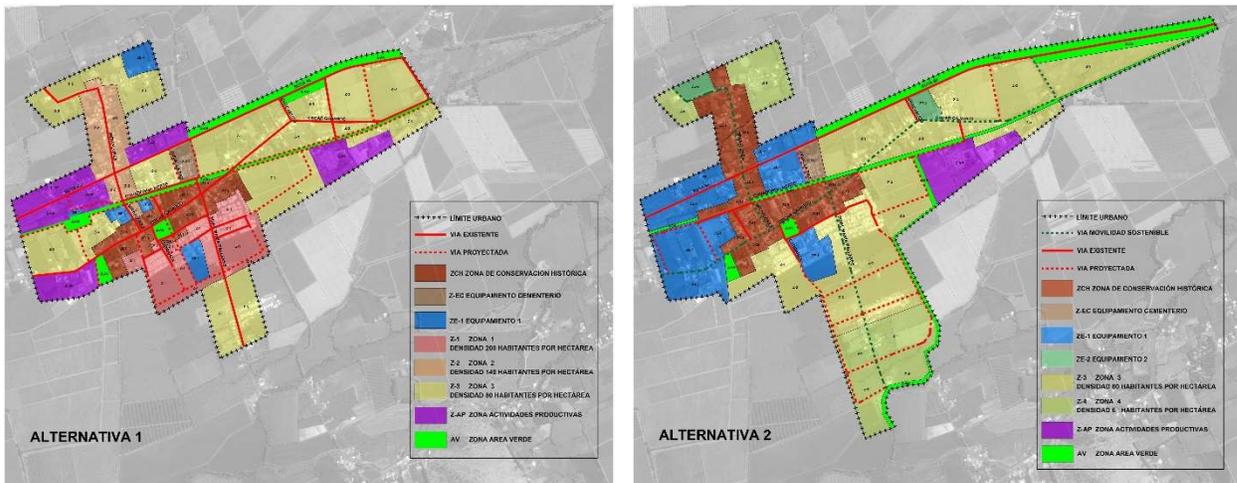
Las Alternativas tienen por objeto consolidar de una forma armónica el desarrollo futuro de la comuna, compatibilizando los usos de suelo habitacional, de equipamiento y los espacios públicos. A su vez, se espera mantener la tranquilidad que caracteriza a la comuna, y potenciar el desarrollo de centralidades que entreguen servicios a su entorno.

7.1. Alternativas de Estructuración Localidad de Placilla

Presentación de Alternativas de Estructuración, Localidad de Placilla

En el caso de Placilla, se exploraron Opciones contrapuestas, respondiendo de manera diferenciada a los Factores Críticos de Decisión. Entre éstas se presentan dos modelos:

Figura 36: Opciones de Desarrollo (Alternativa 1 y Alternativa 2) para la Localidad de Placilla.



¹⁹ Ministerio de Medio Ambiente: “Reglamento para la evaluación ambiental estratégica”, D.S N°32 2015.

Alternativa 1 para la localidad de Placilla

La Opción de Desarrollo 1 para la localidad de Placilla se plantea en base a las dinámicas actuales de crecimiento, reconociendo los sectores que se han consolidado en el periurbano del Límite Urbano vigente, considerando que las edificaciones instaladas se consolidan como sectores habitacionales de alta intensidad, sin regulación de alturas y de constructibilidad al interior de los lotes.

El reconocimiento de lo existente en las Vías Estructurantes que han definido la localidad, incorporando vías proyectadas que propician la integración de nuevos sectores. Para Áreas Verdes se propone una zona que avanza en paralelo a la Ruta 90, excluyendo el uso habitacional que se da en torno a los caminos.

Para la Zona de Conservación Histórica se plantea el reconocimiento de las edificaciones homogéneas que tienen valor patrimonial precediendo al Conjunto Ferroviario (MH) y al Cementerio, dos elementos significativos para la comunidad y que conformaron la historia de la Comuna.

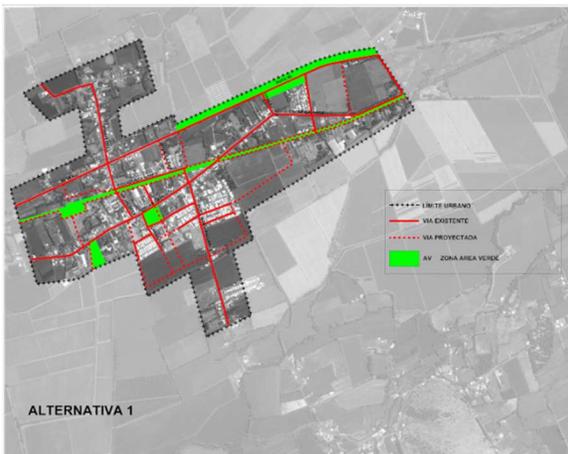
Las Zonas Residenciales reconocen lo existente y proponen densidades más elevadas al centro de la localidad, en tanto la Zona Productiva se asocia a la producción vitivinícola inofensiva y a la Ruta 90.

Figura 37: Opción de Desarrollo 1 (Alt 1) para la Localidad de Placilla.



- Límite Urbano
Propone una Zona Urbana en una superficie de 152 hectáreas, las que consideran la incorporación de proyectos habitacionales que se encuentran ejecutados a través de la Ley 3.516.

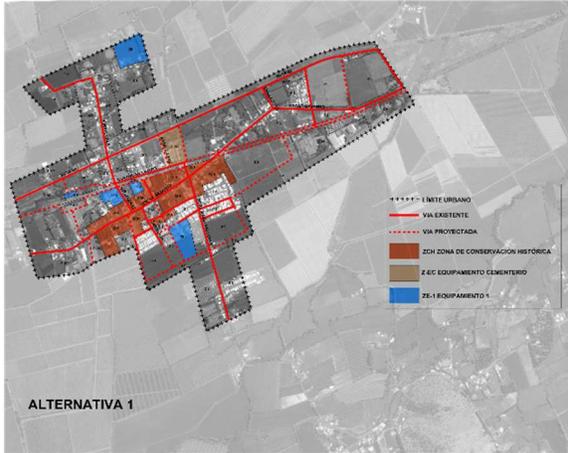
Este crecimiento es parte del contemplado en el PRI Tinguiririca como Zona de Expansión Urbana para la Localidad de Placilla.



- Vías Estructurantes y Áreas Verdes

Como Vías que estructuran la Localidad, se conservan las vías existentes consolidadas como Oscar Gajardo, Miraflores, Covadonga Norte paralela a la Línea Férrea y Fidel M. Palleres, proponiendo vías proyectadas para dar continuidad a la trama y accesibilidad a las zonas de crecimiento.

Para las Área Verde propone 4 zonas: una corresponde a la Plaza de Armas, una al lado de la Iglesia, una en torno al trazado de la línea férrea, todas ellas existentes en PRC vigente, y otra propuesta en torno a la Ruta 90.

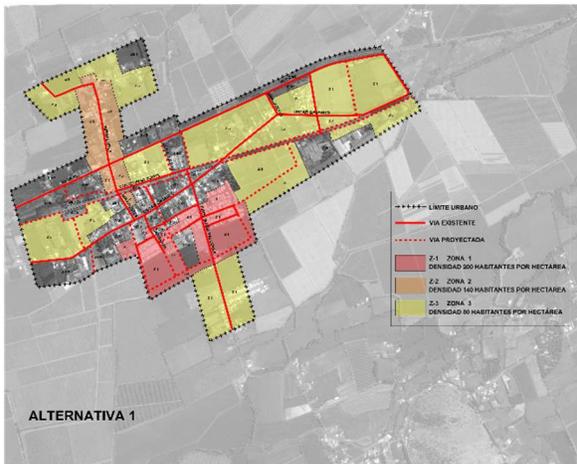


Zonas de Equipamiento y Zonas de Conservación Histórica

Para esta alternativa se reconocen los equipamientos existentes como salud, educación y seguridad, no permitiendo el uso residencial.

La Zona de Conservación Histórica se propone en torno a la Calle Oscar Gajardo, asociado al centro cívico de la localidad.

Además reconoce el Cementerio, existente en el centro de la localidad como un equipamiento específico.



Zonas Residenciales

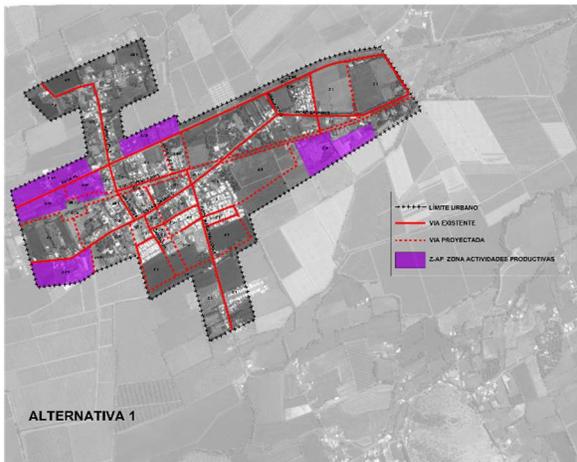
Esta alternativa propone 3 zonas residenciales:

-La zona Z-1 se desarrolla al sur de la Zona de Conservación Histórica que se configura en relación a la calle Oscar Gajardo.

Para esta zona Z-1, la densidad propuesta es de 200 habitantes por hectárea.

-La zona Z-2 se desarrolla en torno a la calle Miraflores, con una densidad propuesta de 140 habitantes por hectárea;

-La zona Z-3 se desarrolla tanto al oriente como al poniente de la calle Oscar Gajardo; al sur de la calle Fidel María Palleres; y al norte en torno al camino a Camarones; con una densidad propuesta de 80 habitantes por hectárea.



Zonas de Actividad Productiva.

Esta alternativa propone una Zona de Actividades Productivas Z-AP, que reconoce los sectores donde se desarrollan las plantas vitivinícolas de las Viñas Macaya y Ravanal; y además, en los sectores al borde de la Ruta 90, cercanos al cruce con calle Miraflores.

7.2. Alternativa 2 para la localidad de Placilla

La Opción de Desarrollo 2 para la localidad de Placilla, a su vez, se plantea en base a las dinámicas proyectadas de crecimiento y los proyectos que se visualizan en una futura implementación en la Localidad.

La propuesta de la Vías Estructurantes se asocia a la definición de redes de articulación junto a las Zonas de Áreas Verdes y los espacios públicos existentes, para conformar la Infraestructura Verde para la Localidad de Placilla. Los ejes de Oriente a Poniente de Oscar Gajardo y la Línea Férrea atraviesan de un extremo al otro la localidad y de Norte a Sur se refuerza con la implementación de Vías de Movilidad Sostenible, que al complementarse con una área Verde perimetral al Oriente se cierra el circuito que incluye al territorio completo.

Para la Zona de Conservación Histórica se propone para las calles Oscar Gajardo y su intersección con calle Miraflores, incluyendo el Conjunto Ferroviario (MH), siendo estas calles las que dieron origen al poblado, luego a la Comuna.

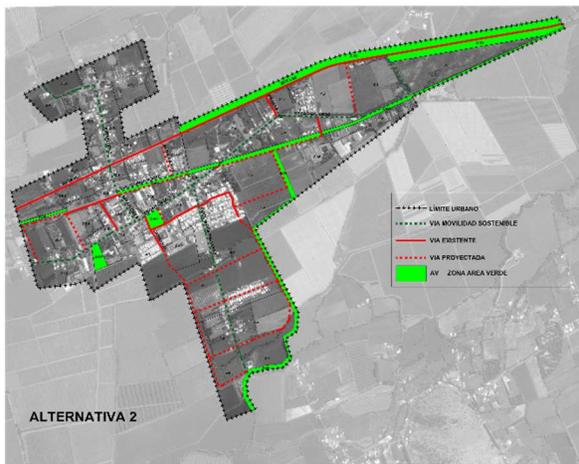
Las Zonas Residenciales propone el territorio que se dispone para los futuros crecimientos, en tanto la Zona Productiva se asocia a la producción vitivinícola inofensiva.

Figura 38: Opción de Desarrollo 2 (Alt 2) para la Localidad de Placilla.



- Límite Urbano

La alternativa 2 propone un área urbana de 193 hectáreas, incorporando un sector al oriente para futuros proyectos habitacionales, y otro sector al sur, por la calle Fidel María Palleres hasta el estero Chacarillas.

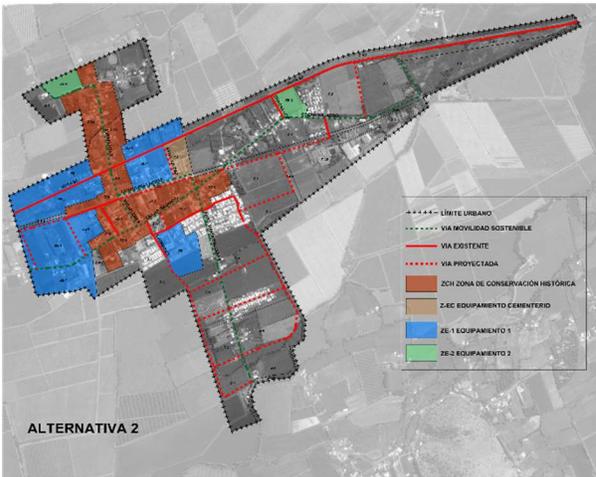


- Vías Estructurantes y Áreas Verdes

Se propone para los ejes Oscar Gajardo, Miraflores, y Fidel María Palleres, un sistema de "Vía de Movilidad Sostenible" buscando articular los espacios públicos a través diversos medios de desplazamiento, peatonal, bicicletas y vehículos motorizados. Se proponen además las aperturas de calles necesarias para consolidar el sistema de vialidad estructurante de la localidad.

Las zonas de Áreas Verdes, se amplían en torno a la Ruta 90 hacia el oriente, e incorporan un área verde asociada al futuro proyecto habitacional; además de otra Área Verde asociada a un canal y al Estero Chacarillas, que permite conformar un circuito

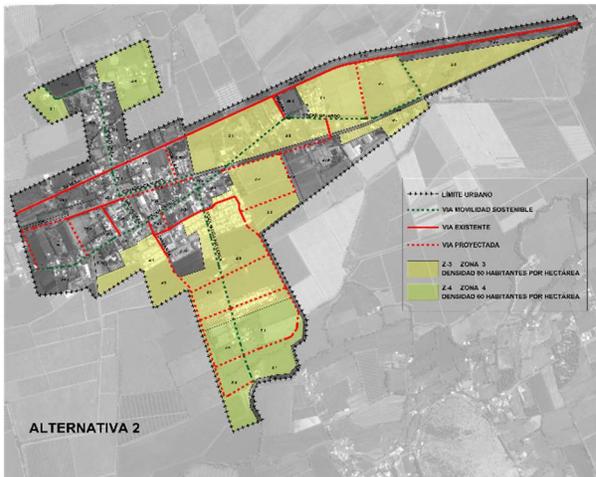
recorrible.



Zonas de Equipamiento y Zonas de Conservación Histórica

La Alternativa 2 reconoce lo existente, y propone además mayor superficie para futuros Equipamientos ZE-1 en la cual sí se permitiría el uso residencial; además, propone otra zona de Equipamiento ZE-2, para el uso recreativo.

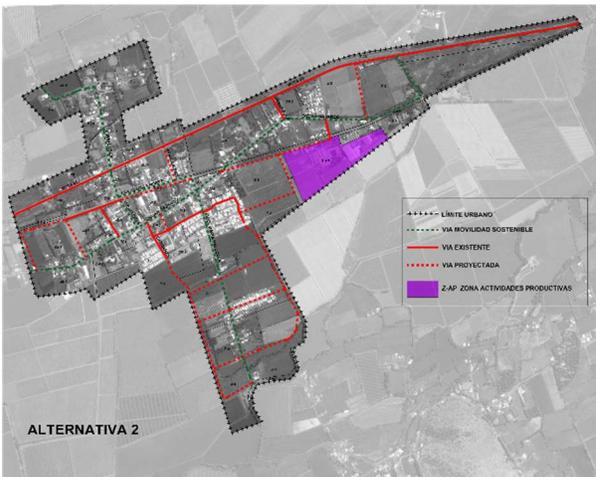
Se propone como Zona de Conservación Histórica ZCH, asociada a las calles Oscar Gajardo y Miraflores e incorpora además el Monumento Nacional de la Estación de Ferrocarriles y sus tres construcciones típicas. Para esta zona ZCH, se propone mantener las condiciones de fachada continua, corredores hacia el espacio público, y una altura de edificación que no supere los 4,5 metros.



• **Zonas Residenciales**

La Alternativa 2 propone 2 zonas preferentemente residenciales:

- La zona Z-3 se desarrolla al sur de la Zona de Conservación Histórica, y al oriente en relación a la calle Oscar Gajardo y Ruta 90; con una densidad propuesta de 80 habitantes por hectárea;
- La zona Z-4 se desarrolla principalmente al sur de la calle Fidel María Palleres hasta el Estero Chacarrillas; y al norte en torno al camino a Camarones; con una densidad propuesta de 60 habitantes por hectárea.



• **Zonas de Actividad Productiva.**

La Alternativa 2 propone para la Zona de Actividad Productiva sólo el reconoce las plantas vitivinícolas de las Viñas Macaya, ubicada al oriente de la localidad.



8.2. Vialidad Estructurante Propuesta.

