

MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN REGULADOR COMUNAL DE MARCHIGÜE

LOCALIDADES DE MARCHIGÜE, RINCONADA DE ALCONES Y ALCONES

INDICE

INDICE	2
PRESENTACIÓN	4
CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES COMUNALES Y DIAGNÓSTICO	4
1.1. MARCO REFERENCIAL NORMATIVO	4
1.2. ANTECEDENTES GENERALES DE LA COMUNA	5
1.2.1. ANTECEDENTES DEL TERRITORIO REGIONAL	5
1.2.2. ANTECEDENTES DE LA COMUNA DE MARCHIGÜE	8
1.3. ANTECEDENTES DEMOGRÁFICOS	9
1.4. ANTECEDENTES SOCIOECONÓMICOS	10
1.4.1. ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN	10
1.4.2. SITUACIÓN ECONÓMICA DE LA POBLACIÓN	10
1.5. BASE ECONÓMICA	11
1.5.1. ECONOMÍA COMUNAL	11
1.6. CONTEXTO URBANO Y MORFOLÓGICO	13
1.6.1. SISTEMA DE ÁREAS VERDES	13
1.6.2. VIALIDAD	15
1.7. CONTEXTO FÍSICO Y NATURAL	16
1.7.1. DEL MEDIO NATURAL	16
1.7.2. RESPECTO DE LA AMENAZA DE LOS RIESGOS NATURALES	18
1.7.3. PROBLEMAS AMBIENTALES	18
1.8. SISTEMA DE CENTROS POBLADOS	19
1.8.1. LOCALIDAD DE MARCHIGÜE	21
1.8.2. LOCALIDAD DE ALCONES Y RINCONADA DE ALCONES	25
1.9. PATRIMONIO	29
1.9.1. DE LOS RECURSOS CULTURALES	29
1.10. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	29
1.10.1. CONCLUSIONES DE MARCHIGÜE	30
1.10.2. CONCLUSIONES DE RINCONADA DE ALCONES Y ALCONES	31
1.10.3. FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN	31
CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y METAS DEL PLAN	32
2.1. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	32
2.1.1. OBJETIVO LOCALIDAD DE MARCHIGÜE	32
2.1.2. OBJETIVO LOCALIDAD DE ALCONES - RINCONADA DE ALCONES	32
2.2. OBJETIVOS AMBIENTALES	32
2.3. ALTERNATIVAS, IMAGEN OBJETIVO Y EFECTOS DEL PLAN	33

2.3.1.	ALTERNATIVAS PROPUESTAS E IMAGEN OBJETIVO.....	33
2.3.2.	EFFECTOS DEL PLAN.....	37
CAPÍTULO 3. FUNDAMENTOS Y DECISIONES DE PLANIFICACIÓN.....		41
3.1	CRITERIO DE SUSTENTABILIDAD.....	41
3.2	PRIORIDADES DEL PLAN.....	41
3.2.1.	LOCALIDAD DE MARCHIGÜE.....	41
3.2.2.	LOCALIDAD DE ALCONES - RINCONADA.....	41
3.3.	ANÁLISIS NORMATIVO.....	42
3.3.1.	CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN MARCHIGÜE.....	42
3.3.2.	CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN ALCONES - RINCONADA.....	43
3.4.	SISTEMA DE ÁREAS VERDES.....	43
3.4.1.	ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES MARCHIGÜE.....	43
3.4.2.	ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES ALCONES – RINCONADA DE ALCONES.....	44
3.5.	VIALIDAD ESTRUCTURANTE.....	44
3.5.1.	ESTRUCTURA VIAL DE MARCHIGÜE.....	44
3.5.2.	ESTRUCTURA VIAL DE ALCONES – RINCONADA.....	46

PRESENTACIÓN

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

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

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

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

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES COMUNALES Y DIAGNÓSTICO

1.1. Marco Referencial Normativo

- LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (LGUC). Artículo 41 y siguientes. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. DFL Nº 458 de 1976
- ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (OGUC). Artículo 2.1.10 y siguientes. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. D. S. Nº 47, 1992 y sus modificaciones posteriores.
- Ley 18.695 ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES. Artículo 3 letra b)
- LEY 19.300 del Ministerio de Medio Ambiente. Artículo 7° Bis y siguientes
- Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica. Si el reglamento se encuentra vigente al momento de dar inicio al proceso a través del Oficio de inicio enviado al Ministerio de Medio Ambiente, se deberá realizar el proceso de acuerdo a lo que se dictamine.
- Circular DDU 227 Planificación Urbana Formulación y contenidos Plan Regulador Comunal. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Artículo 20 letra f) y artículo 36 letra c) ley 19175. Orgánica Constitucional de Gobiernos Regionales.
- Ley 20.641 Ley de Presupuesto sector Público año 2013.
- Manual Práctico Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos. Contraloría regional de la República.
- Estrategia Regional de Desarrollo de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Políticas Regionales aplicables, en materias productivas, sociales, culturales, turismo y Patrimonio
- Plan de Desarrollo Comunal 2012-2016.
- Propuesta y estudios de Plan Regulador Comunal realizada por mandato del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Gobierno Regional y Municipio.
- Plan Regional de Desarrollo Urbano, D.O. 17.07.2012.
- Planes Reguladores Intercomunales de Rancagua, Río Claro y Tinguiririca en el caso de que se encuentre vigente a la fecha del estudio.

1.2. Antecedentes generales de la comuna

1.2.1. ANTECEDENTES DEL TERRITORIO REGIONAL

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

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

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

Énfasis en lo Económico Productivo:

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

- Se requiere que los suelos de clase de uso de suelo I, II y III, sean destinados al uso agrícola, dado que es el sustento de la estrategia de potencia agroalimentaria.
- Las comunas que presentan dinamismo poblacional, deben esta situación, principalmente, a la búsqueda de acceso a fuentes de trabajo, por lo cual, dichos centros urbanos, estarán demandados por servicios y disponibilidad de suelo urbano para equipamientos y viviendas. En estos espacios la estrategia será no realizar cambios de uso de suelo en los casos que cuenten con capacidad de uso I, II y III, orientando a que los nuevos proyectos de viviendas se concentren en los demás tipos de suelo.
- De acuerdo con los territorios definidos, un centro poblado que requiere de un tratamiento especial es Marchigüe, el cual se presentará como un centro ordenador y articulador de los territorios de los valles y de los del secano y borde costero, por lo que la estrategia será, orientar sus acciones hacia la prestación de los servicios que se necesiten en estas zonas, referidas a los ámbitos relacionados con los sectores productivos tanto del secano costero como los del valle. Esto quiere decir, que se espera que este centro poblado cuente con las condiciones necesarias para apoyar el desarrollo del sector silvoagropecuario. Adicionalmente, se espera que cuente con equipamientos en materia social y de servicios públicos, que faciliten el acceso a éstos, permitiendo que se genere una dinámica como centro articulador de este territorio.
- Siendo el recurso hídrico un recurso escaso, se promoverá su uso eficiente y su conservación.

Énfasis en lo Socio Cultural:

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

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

- Los futuros proyectos de desarrollo inmobiliario deberán construirse en suelos disponibles, distintos a los de clase de uso de suelo I, II y III. La estrategia, en este aspecto, estará enfocada a que la construcción de

viviendas sociales, se desarrolle en complemento a las actividades productivas de cada una de las comunas.

- Se deberá priorizar la generación de una red de ciclovías o ciclorutas que faciliten la movilidad de la población hacia las fuentes de trabajo y educación, disminuyendo así la actual tasa de accidentes de tránsito.
- Otra prioridad será el aumento de la cobertura de alcantarillado y agua potable, en los territorios que lo requieran, favoreciendo con ello el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
- En cuanto a la infraestructura, el equipamiento y los servicios, cada Unidad de Desarrollo Estratégico deberá contar con todos los elementos que constituyen la jerarquía de subcentro intrarregional. Asimismo, las cabeceras comunales deberán responder a los requerimientos que corresponden a la jerarquía comunal.

Luego se plantea como problema, respecto a los IPT que “los instrumentos de planificación territorial existentes son insuficientes para armonizar y regular el desarrollo urbano/rural. Existe una incompatibilidad y/o desajuste entre los instrumentos de planificación territorial de carácter regional/intercomunal con los de carácter local. Los instrumentos existentes tienen un sesgo marcadamente sectorial (urbano), lo que impide armonizar los distintos intereses de la región, estando limitada su normativa solo a las zonas urbanas”.

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

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

➤ **Lineamientos de Ordenamiento Territorial, ERD**

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

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

➤ **Provincia de Colchagua**

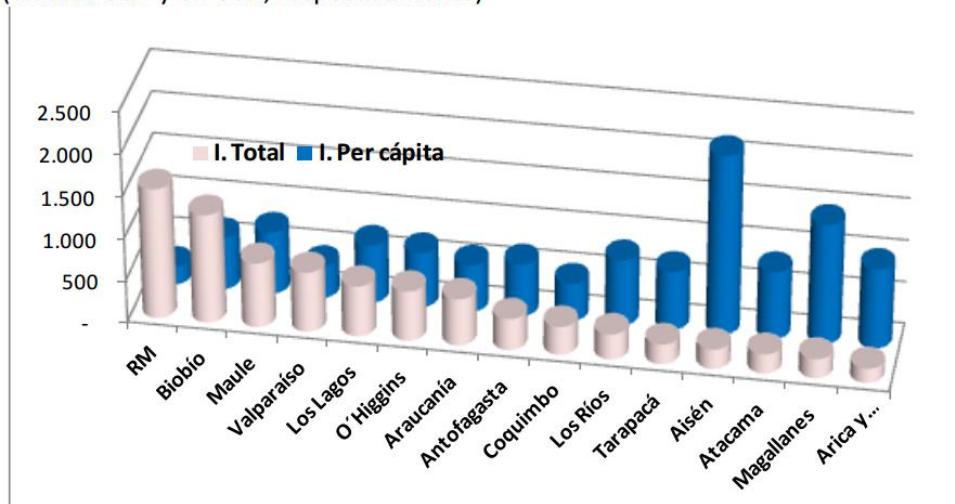
La provincia de Colchagua alberga al 25% de la población regional, siendo su capital provincial la ciudad de San Fernando, y junto a Chimbarongo y Santa Cruz son las ciudades de mayor población, cumpliendo esta última en rol de centro de servicios intercomunales para todas las comunas del sector costero.

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

Por último cabría tener presente que la provincia de Colchagua se perfila en los estudios censales comparativos como territorio de emigración, vale decir que su crecimiento es inferior al crecimiento medio del país. Un aspecto que constituye un factor determinante en la modalidad del poblamiento del área

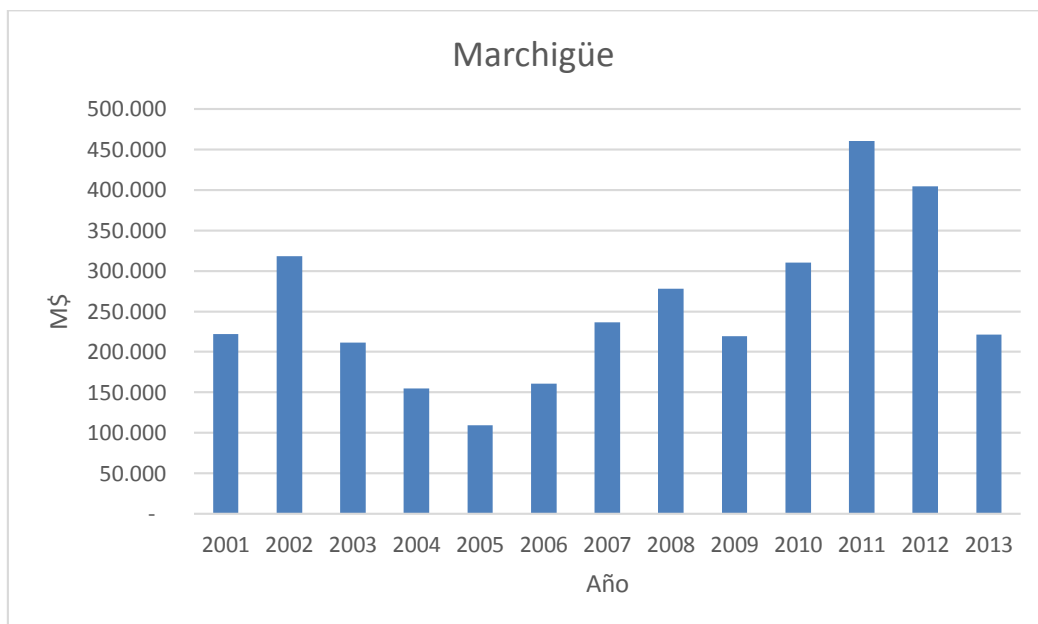
corresponde a las características geográficas de la comuna y a los recursos naturales que esta ofrece, así como el aporte regional y nacional a planes de desarrollo. El desarrollo de la agricultura y silvicultura requiere de vías de comunicación para trasladar los productos hacia los centros de consumo, lo cual conlleva al asentamiento de la población en las cercanías de ellas y a una población rural emplazada en sus cercanías. En la inversión pública del decenio pasado se observa que ésta es proporcional al número de habitantes.

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



Fuente: Informe Anual de Inversión Pública 2013, MDS

Con respecto a la comuna de Marchigüe, se observa un comportamiento oscilante de las inversiones en los últimos años sobre los que hay registros, con un importante aumento de inversión pública a partir del terremoto del año 2010, y luego una baja hacia el año 2013.



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

1.3. Antecedentes Demográficos

La población comunal, de acuerdo al Censo 2002 alcanzó a 6.904 habitantes, la cual representa un 16,8 % de la población de la provincia de Cardenal Caro. La provincia de Cardenal Caro, es la de menor población de la Región de O'Higgins, por formar parte del sistema costero y seco. La mayor población se concentra en los valles fértiles de la región, y donde se concentra la capital regional y la principal Infraestructura vial.

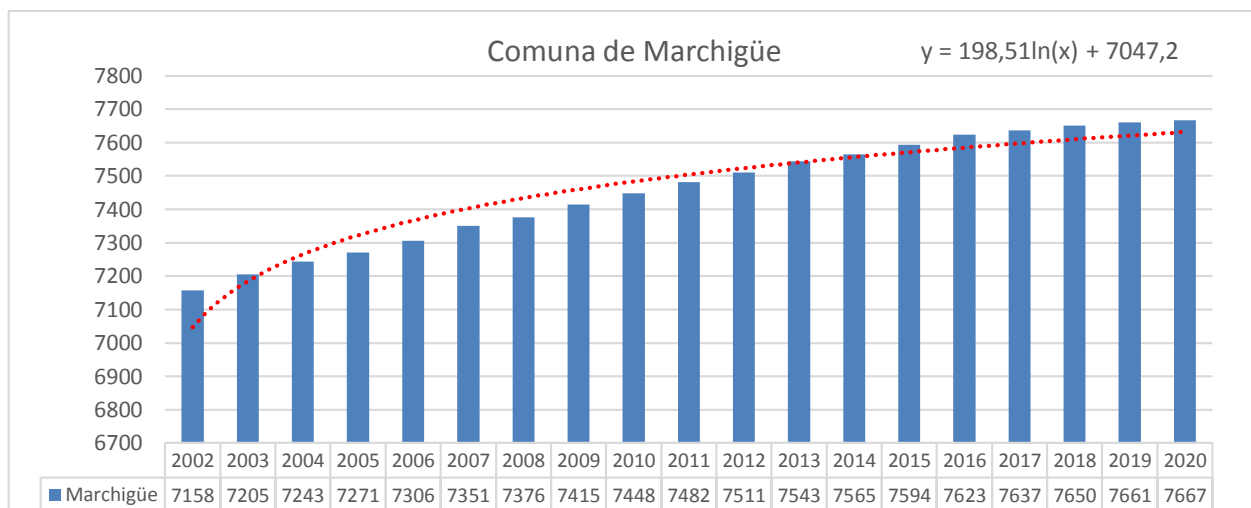
La comuna de Marchigüe, como es posible observar en la siguiente tabla, se posiciona de acuerdo a su cantidad de habitantes después de Pichilemu, donde se encuentra la capital provincial, siendo la segunda comuna con mayor población de la provincia.

Comunas- Prov. de Cardenal Caro, Región de O'Higgins, 2002

Comunas	Habitantes	%
La Estrella	4221	10,3%
Litueche	5526	13,4%
Marchigüe	6.904	16,8%
Navidad	5422	13,2%
Paredones	6695	16,3%
Pichilemu	12392	30,1%
Total Prov	41160	100%

Fuente: División Político Administrativa y Censal 2007. INE Región de O'Higgins

Al analizar la población comunal de acuerdo de las proyecciones y estimaciones realizadas por el INE el año 2012, se calcula un total de 7.511 habitantes al año 2012, manifestando un crecimiento moderado en relación a los datos del 2002, con un incremento en 10 años de 607 habitantes es decir, una variación de un 8%.



Fuente: Elaboración propia con base es proyecciones y estimaciones de población INE¹

Igualmente, al 2020 se proyecta una población de 7.667 habitantes, aumentando solo 156 habitantes desde el año 2012, es decir una variación de un 2%.

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

Respecto de la distribución espacial de su población, según el Censo de 2002² se distribuye en: un Pueblo “Marchigüe” con 2.208 habitantes; una Aldea “Rinconada de Alcones” con 878 habitantes y 17 caseríos. De acuerdo a la información actualizada de los Comités de Agua potable Rural y DOH, en la actualidad las localidades presentan la siguiente población

Población Localidades 2005-2014

NOMBRE DEL COMITÉ	POBLACION 2005	POBLACION ESTIMADA 2014	CRECIMIENTO % ANUAL
Coop. Marchigüe Ltda.	3600	3468	-0,41%
Comité de A.P.R. Rinconada de Alcones	1070	1720	5,42%
Comité de A.P.R. Alcones El Sauce	413	504	2,24%

Fuente: APR Y DOH, 2014

La Localidad de Marchigüe, presenta un crecimiento anual negativo, mientras que las Localidades de Rinconada de Alcones y Alcones muestran un crecimiento anual positivo de 5,42% y 2,24%, respectivamente. El mayor dinamismo de crecimiento habitacional se explica por la existencia de más empleo del sector por las actividades silvícola y de cultivos de Olivos.

1.4. Antecedentes Socioeconómicos

1.4.1. ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN

Población Económicamente Activa (PEA)

La población económicamente activa de la comuna alcanza en el año 2006 a 2.780 personas³ lo cual corresponde al 45,7% de la población comunal. Al año 2009 esta cifra asciende a 2.948 personas, correspondiente a una tasa de ocupación de 48,4% y el año 2011 decrece a 2.668, que se traduce en una tasa de ocupación del 40%. De acuerdo al PLADEC 2012-2016 “la mayor concentración de trabajadores se encuentra en el sector primario con un 44,7%, un 13,3% en el sector secundario y un 42,0% en el sector terciario, siendo notorio el aumento del sector terciario desde el 2008 al 2010”.

Ocupaciones de la población activa

Al año 2011, la rama de actividad con mayor número de trabajadores era la Agricultura, ganadería, caza y silvicultura, representando el 57,4% del total de trabajadores por rama. Le sigue la rama de actividades de servicios comunitarios, sociales y personales con un 9,2% y luego la Construcción, que representa un 8,3% del total. De ellos, un 91,7% vive y trabaja en la comuna, y un 8,3% vive en la comuna y trabaja fuera de ella, de acuerdo al Censo 2002.⁴

1.4.2. SITUACIÓN ECONÓMICA DE LA POBLACIÓN

Uno de los modos de perfilar la situación económica de la población comunal, al no contar con encuesta anuales de ingreso, es analizar la situación de los Hogares, a través de los datos entregados por el último Censo y las encuestas Casen.

² Ciudades pueblos, aldeas y caseríos 2005, INE

³ Reportes Estadísticos Comunales 2012, Biblioteca Congreso Nacional. Fuente: <http://reportescomunales.bcn.cl/2013/index.php/Marchihue>

⁴ Observatorio Regional SUBDERE, Datos Censo 2002, INE.

De la encuesta del 2011 se obtiene que un 4% de la población está en situación de pobreza, mientras que la realidad de la región es de un 8% y la del país alcanza un 12%. Además, de acuerdo a los datos, el año 2011 no se registran personas en la categoría de “Pobre Indigente” según el Ministerio de Desarrollo Social. El ingreso promedio de los hogares el año 2011 en la comuna es de 617.953. Esto es un 1,6% menos del ingreso promedio a nivel de la región y un 22,8% menos que el ingreso promedio de los hogares en el país.

De acuerdo con el Censo 2002 la comuna de Marchigüe cuenta con 2.269 viviendas, de las cuales 741 se localizan en la localidad de Marchigüe, 311 en Rinconada de Alcones, 77 en Alcones y el resto en sus caseríos. De ellas, sólo un 32,7% se encuentran en área urbana, mientras el otro 67,3% pertenecen al área considerada como rural.

1.5. Base Económica

1.5.1. ECONOMÍA COMUNAL

➤ Agricultura

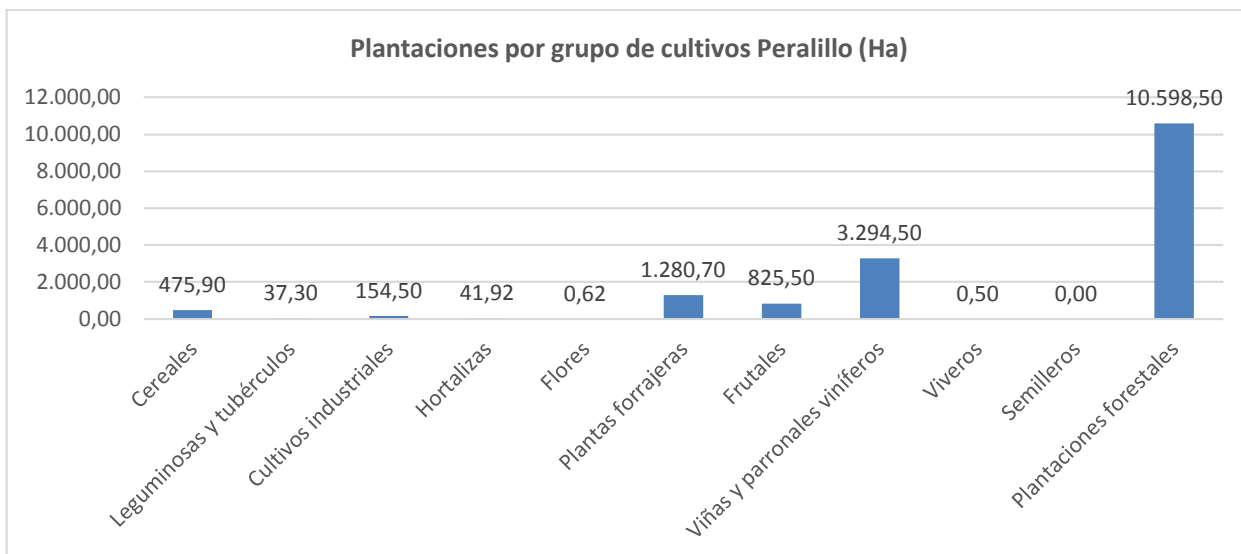
La comuna de Marchigüe es un espacio territorial de muy baja densidad (0,09 hab/Ha), con una superficie de 65.990 has, dentro del sector ecológicamente denominado “secano costero”. Estos hechos la caracterizan en su situación de desarrollo económica actual, y el potencial futuro de cambio. Sin embargo, a diferencia de las comunas vecinas de la Provincia Cardenal Caro, Litueche y La Estrella, ésta cuenta con una disponibilidad de recursos hídricos mayor, basada en la existencia de varios cuerpos de agua artificiales.

Según los antecedentes del VII Censo Nacional Agropecuario de 2007, en la comuna se censaron 63.280,16 hectáreas, correspondiendo el 90% de ellas a predios que mostraron algún tipo de explotación agrícola o pecuaria y un 10% presenta la explotación forestal.

El 52% de estos suelos corresponden a praderas naturales, 19% a plantaciones forestales, 9% a cultivos anuales y permanentes y 6% de suelos de barbecho y descanso. Los porcentajes de suelos estériles, praderas sembradas y mejoradas, de uso indirecto y otros son casi nulos en esta comuna.

La subdivisión del suelo agrícola es irregular. En cuanto al tamaño de los predios, varían entre 500 y sobre 2.000 hectáreas y corresponden a 25 predios que en total suman 35.744,4 hectáreas. En general la subdivisión del suelo agrícola tiende a ser de gran tamaño. El 8% de la superficie corresponde a predios que varían entre 0 y 50 H^a; el 29% entre 50 y 500 H^a y el 63% restante entre 500 y 2.000 H^a.

Respecto a los cultivos desarrollados la mayoría se dedica a plantaciones forestales, seguido muy por debajo por viñas y parronales viníferos, y plantas forrajeras, tal como se indica en el gráfico a continuación.



Fuente: VII Censo Nacional Agropecuario y Forestal 2006-2007

➤ **Actividad Forestal⁵**

Un sector bastante dinámico que se sostiene en explotaciones de mediano tamaño. El 63% de la superficie plantada o sembrada corresponde a plantaciones forestales. Al considerar el total de la superficie de la comuna el 19% se destina a plantaciones forestales.

➤ **Sector Pecuario**

En el sector pecuario priman los ovinos, seguidos por los bovinos. En el Censo Agropecuario del 2007, se contabilizan 5.982 vacas en la comuna, mientras que se registran 30.483 ovinos. Finalmente los cerdos tienen una participación similar a la de los bovinos, con 5.985 cabezas de ganado.

➤ **Sector Industria**

Localizaciones industriales derivadas de las plantaciones forestales, en creciente aumento en el área de la cordillera de la costa cercana.

➤ **Sector Servicios y Comercio**

Marchigüe es la capital comunal y concentra en ella el equipamiento de servicios relacionados con la I. Municipalidad de Marchigüe. En cuanto comercio, no se ha desarrollado una mayor diversificación más allá del comercio asociado a la residencia, de tipo diario, y algunos restaurantes de paso. En general, esta localidad no presenta una dinámica comercial relevante. Los servicios más especializados y comercio de mayor variedad se encuentran en comunas aledañas como Santa Cruz.

Por su parte Rinconada de Alcones y Alcones, son pequeños asentamientos lineales, que ha crecido en función del comercio de paso a quienes transitan por la carretera I-80. Cuenta con escuela básica y posta. Y no presenta a la fecha una mayor diversificación de su equipamiento.

➤ **Turismo**

A diferencia de las comunas aledañas que cuentan con sectores lacustre y de costa, los cuales son focos evidentes de desarrollo turístico, Marchigüe puede entenderse con un cierto potencial no explotado de lo que se ha denominado agroturismo, o llamado también turismo rural; es decir poner en valor lugares agrícolas y su producción y artesanía, y las fiestas tradicionales.

⁵ PLADECO de Marchigüe, 2012-2016

1.6. Contexto Urbano y Morfológico

1.6.1. SISTEMA DE ÁREAS VERDES

La localidad de Marchigüe, Rinconada de Alcones y Alcones presentan una reducida superficie de áreas verdes.

➤ *Medio natural y paisaje urbano de Marchigüe*

En la Localidad de Marchigüe, se presentan solo dos áreas verdes: la Plaza de Armas y la plaza el Quillay, lo cual se estima insuficiente respecto al área edificada y la población. De hecho, la única área verde de importancia corresponde a la Plaza de Armas, con 3.500 m² que se encuentra junto a la escuela las Américas. Su localización con respecto a la ciudad es algo periférica, ya que aparte de no ubicarse en ninguno de las vías relevantes en términos de flujos tanto peatonales como vehiculares, tampoco está relacionada con algún equipamiento de afluencia de público importante.

Es importante destacar que en torno a la Biblioteca Municipal, en Avenida Los Molinos (ex Ruta 90), se encuentra en proceso de implementación el Parque Los Molinos. Este sector constituye la puerta de entrada a la localidad.

Igualmente sobresale en la Avenida Los Molinos, el arbolado y tratamiento paisajístico de la localidad. Destacan en el poblado la presencia ornamental de réplicas de Molinos de Viento, que permitían antiguamente la extracción de aguas, como se observa en la siguiente fotografía.

Vista de Plaza de Armas de Localidad de Marchigüe



Vista de ornamentación de Avenida Los Molinos, con réplicas de Molinoe Agua



➤ **Medio natural y paisaje urbano de Rinconada de Alcones y Alcones**

En la Localidad de Alcones, existe sólo un área verde consolidada, ubicada en el atrio de la iglesia de La Merced de Alcones. Su área es de 2.400 m² y se encuentra arbolada en forma parcial, estando en relativo buen estado. No obstante lo anterior, esta área no representa el lugar de mayor aglomeración, pues se encuentra distante de los núcleos de mayor población.

Vista de iglesia de La Merced, Localidad de Alcones



Vista sector de tranque con potencial para futura área verde, Localidad de Rinconada de Alcones



La Localidad de Rinconada de Alcones, en cambio, no cuenta con áreas verdes.

1.6.2. VIALIDAD

La comuna de Marchigüe, presenta una mayor distancia que las comunas vecinas de Litueche y La Estrella, en relación a la Provincia de Melipilla. Esta accede a la ciudad de Santiago a través de las vías I-122, Litueche-Central Rapel, completamente pavimentada con carpeta de asfalto, y la G-70, Central Rapel-San Pedro-Melipilla. Finalmente el trayecto continúa por la ruta 78, Carretera del Sol, hasta la capital nacional. La conexión que permite recorrer en vehículo motorizado entre La Estrella y Santiago en aproximadamente dos horas y treinta minutos, con un trayecto de aproximadamente 158 Km, se incrementa a casi 195 Km. hasta Marchigüe.

En relación a la capital regional, Rancagua, el acceso está dado hacia el este por la ruta H-76 hasta San José de Marchigüe en la comuna de Pichidegua, y de ahí a la Capital Regional a través de ruta 66 (Carretera de la Fruta) y de la ruta 5 Sur. Esta alternativa significa un viaje de aproximadamente 108 Km. por vías pavimentadas, lo cual hace de esta comuna un territorio más integrado a la Región de O'Higgins.

Respecto a la Región de Valparaíso, la conexión entre Marchigüe y la ciudad de San Antonio es de aproximadamente 114 Km. a través de la vía I-80-G y luego la ruta 66. Este enlace le otorga potencialidad para el transporte de productos del sector agrícola y silvícola.

Las condiciones de accesibilidad de Marchigüe le confieren importantes condiciones para convertirse en un centro de servicios y equipamiento para el sector transporte.

Uno de los principales problemas ambientales presentes en la Localidad de Marchigüe es el paso de flujo de carga por la Avenida Arturo Prat, uno de los principales ejes estructurantes de la localidad. Este eje forma parte del Damero funcional y tiene a su vez una marcada movilidad peatonal y valor patrimonial por sus casas-corredor. Esta situación se genera igualmente en la Avenida Cinco de Abril.

El flujo de carga se dirige hacia el norte por la vía H-76 al sistema rapel- carretera de la fruta (ruta 66) y al sur, hacia ruta 90 (camino San Fernando). De acuerdo al Censo vial (MOP. 2012) un 13,63 % del flujo total por la vía H-76 corresponde a flujo de carga.

Los principales problemas ambientales en relación al flujo de carga son: contaminación del aire, ruido, deterioro del pavimento y riesgo de accidentes.

Se reconoce el impacto en el encuentro de la población con la Ruta H-76, la cual en un futuro de mediano plazo establecerá una barrera definitiva entre un lado y otro de la localidad.

En el caso de Alcones y Rinconada de Alcones, su crecimiento se ha dado de forma espontánea en torno a la Ruta 90. En la actualidad el desarrollo de ambos poblados se estructura en base a esta ruta dividiendo ambos poblados en dos, con los consiguientes problemas ambientales (aire, ruido y riesgo de accidentes) principalmente a las viviendas que se emplazan en torno a la Ruta. Esta condición genera conflictos viales y riesgos de accidentes principalmente a los peatones, en los atravesos al realizar desplazamientos peatonales entre los dos sectores de los poblados.

1.7. Contexto Físico y Natural

1.7.1. DEL MEDIO NATURAL

➤ Geomorfología local

En la comuna de Marchigüe se presentan dos unidades geomorfológicas; la Cordillera de la Costa y las cuencas sedimentarias intermontanas. La primera unidad, tiene como particularidad alturas que sobresalen de la cuenca, se les llama cerros islas.

Otro aspecto a destacar de la Cordillera de la Costa es que en ella se organizan varios cursos de aguas costeras, que drenan las amplias y extensas planicies marinas a la salida de la comuna y la planicie interior, donde se encuentran las Localidades de Marchigüe, Rinconada de Alcones y Alcones.

La comuna de Marchigüe, se encuentra en una zona de transición entre el clima templado cálido con lluvias invernales y gran nubosidad (Csb_n) y el clima templado cálido con lluvias invernales y gran humedad atmosférica (Csb_n's). La temperatura media anual es de 12,3° C y las precipitaciones alcanzan los 823 mm al año. Las condiciones climáticas locales se ven influenciada por su condición de cuenca submontana, en la vertiente oriente de la Cordillera de la Costa, lo cual le confiere mayor sequedad y continentalidad en relación a la costa.

La cordillera de la Costa, que corresponde a una cadena continua de cerros en dirección norte sur, con una morfología bastante regular, interrumpida sólo por esporádicos riscos sobresalientes con alturas que sobresalen de la cuenca. Las alturas del macizo principal y de los cerros islas son del orden de los 450 m s.n.m. Otro aspecto a destacar de la Cordillera de la Costa es que en ella se organizan varios cursos de aguas que drenan las amplias y extensas planicies. Cabe señalar que por lo general los ríos que recorren la cordillera de la Costa junto con drenar hacia el pacífico, tienen control estructural es decir, pueden estar asociados a fallas geológicas.

Las cuencas sedimentarias intermontanas para el caso de Marchigüe se llaman cuencas graníticas marginales rellenas por sedimentos fluviales más antiguos que darían cuenta de crecidas esporádicas que arrastraron materiales de los sectores más andinos.

➤ Recursos Hídricos

El sistema hidrográfico de la comuna está por una red de quebradas, esteros y obras de riego como embalses y canales que forman dos cuencas principales que nacen en la cordillera de la costa, que se presenta en este sector con bajas alturas y pendiente casi nula, tomando distintas direcciones de acuerdo a la topografía local.

La cuenca principal es el Estero las Cadenas, que escurre por los valles sedimentarios intermontanos y está formado por aportes sucesivos de esteros que nacen en la cordillera de la Costa. Tiene como afluentes los esteros Chequen, La Rosa y Yervas Buenas. El estero Chequen tiene en sus cabecera el embalse Mallimo, el estero La Rosa tiene como afluente el canal El Sauce que sale del embalse El Porotal. La red hídrica que forma

el Estero Cadenas, desemboca en el Estero San Miguel, y juntos se unen al Río Tinguiririca, para luego drenar en el Lago Rapel. El origen de los esteros y afluentes es la cordillera de la costa, que en el sector alcanza una baja altura, con una máxima de 450 m. La escorrentía de la cuenca donde se localiza la comuna de Marchigüe tiene la particularidad de escurrir de poniente a oriente.

El estero Las Cadenas se ubica a 200 metros al norte de la localidad de Marchigüe y representa una limitante en términos fisiográficos, sin embargo un potencial en términos del turismo o paisajístico, por lo tanto se estima importante su incorporación a la planificación de la ciudad.

La cuenca secundaria que está situada en la superficie de la comuna es la del Estero Quebrada Honda, que en este tramo lleva el nombre de Estero Las Garzas. En general, el sistema hidrográfico de la comuna de Marchigüe está compuesto por una serie de esteros y quebradas de cauce esporádico.

Sobre las áreas afectadas por desbordes de cauces naturales, en el cauce del estero la Cadena se pueden ver lugares al oriente del puente del camino a Pichidegua son cubiertos por el agua, siendo muy cercanos al cauce normal y que no se extienden de forma amplia por el valle, ya que la base del estero está a por lo menos 6 metros abajo del punto más bajo de la localidad y 180 de distancia más cercana.

Se detectaron 2 cursos de quebradas relevantes del cerro del sur de la localidad, estas quebradas bajan hacia el estero La Cadena por las calles Libertad y María Errazuriz, existiendo sendos sistemas de drenaje, los que deben ser periódicamente mantenidos. En cuanto a sistemas de riego, no se detectaron al interior del poblado, solo algunos drenajes de aguas lluvias.

➤ **Suelos**

Los suelos agrícolas en la comuna de Marchigüe, en términos de vocación productiva, son de menor calidad (Clases IV a VII), aptos solo para praderas y forestal. Los suelos de las localidades sujetas a planificación presentan suelos similares a la comuna de vocación pradera y forestal. En el caso de la Localidad de Marchigüe, los suelos presentan principalmente vegetación de matorral con Espino (Acacia Caven) y un solo sector al norte próximo al Estero Las Cadenas se presentan cultivos

En la Localidad de Alcones, los suelos presentes son de baja aptitud agrícola (IV y VII), no obstante se encuentran en gran parte cultivados con Olivos, por lo cual, su valor radica en los cultivos. En la Localidad de Rinconada de Alcones, solo el sector norte y sur se encuentran sin limitaciones para los cultivos, con suelos de Clases II y III. No obstante estos suelos se encuentran ocupados con edificaciones.

➤ **Formaciones vegetales**

Según la Memoria Explicativa de la DIA del PRC Marchigüe (2004), en la zona predomina la vegetación mesófito, arbustiva y arbórea, característica de los climas mediterráneos. Los factores geográficos, atmosféricos, relieve y suelo, influirán en el tipo de vegetación que se presente. Por ejemplo, en las zonas bajas poco intervenidas se encuentra el matorral esclerófilo (hoja dura) y en los sectores más altos y sombríos de la Cordillera de la Costa, se encuentra preferentemente el bosque esclerófilo. En el caso del matorral este se puede clasificar según su cobertura, ya sea densa, semi-densa, abierta o cerrada, dependiendo de cuán distanciados se encuentren, por lo que no constituyen un dosel continuo, permitiendo el desarrollo de la cubierta herbácea o pradera. En el sector de la Cordillera de la Costa, se presenta una cobertura cerrada en las laderas de exposición sur, al igual que en las quebradas. Lo contrario sucede en las laderas de exposición norte o ladera de solana en la que predominan especies xerófitas como el Quisco y el Chagual. En las cubiertas abiertas, predomina la estepa de espino Acacia Caven, la que adopta un paisaje despejado compuesto de arbustos-arborescentes espinosos, la distancia entre sí es de 10, 15, 30 o 50 metros, bajo estos se desarrolla una cubierta herbácea abundante en plantas anuales de desarrollo primaveral. Las formaciones vegetacionales predominantes, debido a sus características geomorfológicas y litológicas, es la estepa cálida con sabana arbustiva de Acacia caven (Mann, 1960). El aspecto general de la formación es la de un paisaje abierto compuesto de arbustos arborescentes espinosos, con una cubierta herbácea abundante en plantas anuales de desarrollo primaveral. Crecen individuos arbóreos separados entre unos de otros por 10 y hasta

50 metros, el color es de un verde grisáceo a un verde oscuro. Las Figuras 5, 6 y 13 muestran fotografías de la vegetación de las laderas de la cordillera de la Costa en los sectores de Alcones y Rinconadas de Alcones, con evidencias además de incendios forestales.

➤ **Actividad Minera**

Según el Atlas de Faenas Mineras de Chile (Sernageomin, 2012), la única mina registrada en la comuna de Marchigüe es la Minas Las Garzas, que corresponde a un yacimiento de caolín (arcillas) explotada con método rajo abierto, no se encuentra regularizada y se ubica hacia el noroeste de la comuna, específicamente al noroeste de Santa Rosa.

1.7.2. RESPECTO DE LA AMENAZA DE LOS RIESGOS NATURALES

Remoción en Masa: no se definen áreas de riesgo por remoción en masa para el área urbana de Marchigüe. No obstante lo anterior, aquellos terrenos planos cercanos al río Tinguiririca o que correspondan a antiguas llanuras de inundación, y que presenten con sedimentos saturados no consolidados y no cohesivos saturados cercanos a superficie, pueden experimentar licuefacción o fenómenos de extensiones laterales ante sismos.

No se definen áreas de riesgo para las localidades de Alcones y Rinconada de Alcones. En futuras expansiones hacia el Oeste, donde paulatinamente aumentan las pendientes, se deberán realizar los estudios adecuados que permitan definir áreas sensibles, y medidas que minimicen su ocurrencia e impacto.

Volcanismo: De acuerdo a los antecedentes, no existiría riesgo volcánico para la comuna de Marchigüe, y por lo tanto no es en este caso una amenaza zonificable.

Fallas Geológicas: Existen antecedentes que indican la presencia de fallas geológicas mayores atravesando la comuna de Marchigüe, pero estas no pasarían por las actuales zonas urbanas.

Inundaciones: Los resultados indican que en Marchigüe el lecho del Estero Las Cadenas, es el única área inundable de esta localidad, de acuerdo a los perfiles de elevación, el resto del área urbana presenta una pendiente de sur a norte que permite la evacuación de las agua lluvias hacia el estero por las calles con esa misma dirección. En el caso de Rinconada y Alcones, los curso de agua de las quebradas existentes, son de carácter intermitente y se activan fuertemente en época de lluvias por efecto de las pendientes. Se debe restringir el uso de suelo en las quebradas, permitiendo el libre escurrimiento de sus aguas, evitando la modificación de estos cauces naturales

1.7.3. PROBLEMAS AMBIENTALES

Los problemas ambientales de las Localidades de Marchigüe, Rinconada de Alcones y Alcones, son los siguientes⁶:

- Paso de flujo de carga por Localidad de Marchigüe (Avenidas Prat y Calle 5 de abril) y Alcones-Rinconada de Alcones (Ruta 90)
- Falta de áreas verdes
- Botaderos de escombros y microbasurales en Localidad de Marchigüe
- Problemas de contaminación por plaguicida de plantaciones agrícolas en el entorno de localidad de Alcones
- Falta de integración y resguardo de servicios ambientales de cursos hídricos naturales y artificiales, que se encuentran en las Localidades.
- Presencia de sitios eriazos en área urbana central de Marchigüe, que afectan la calidad paisajística y son focos de partículas de polvo en suspensión
- Aserradores e industria maderera en Localidad de Rinconada de Alcones

⁶.- Los problemas ambientales fueron registrados en terreno, y validados con el Municipio.

1.8. Sistema de Centros Poblados

El origen de Marchigüe y Alcones se explica por las estaciones ferroviarias existentes a finales del siglo XIX.

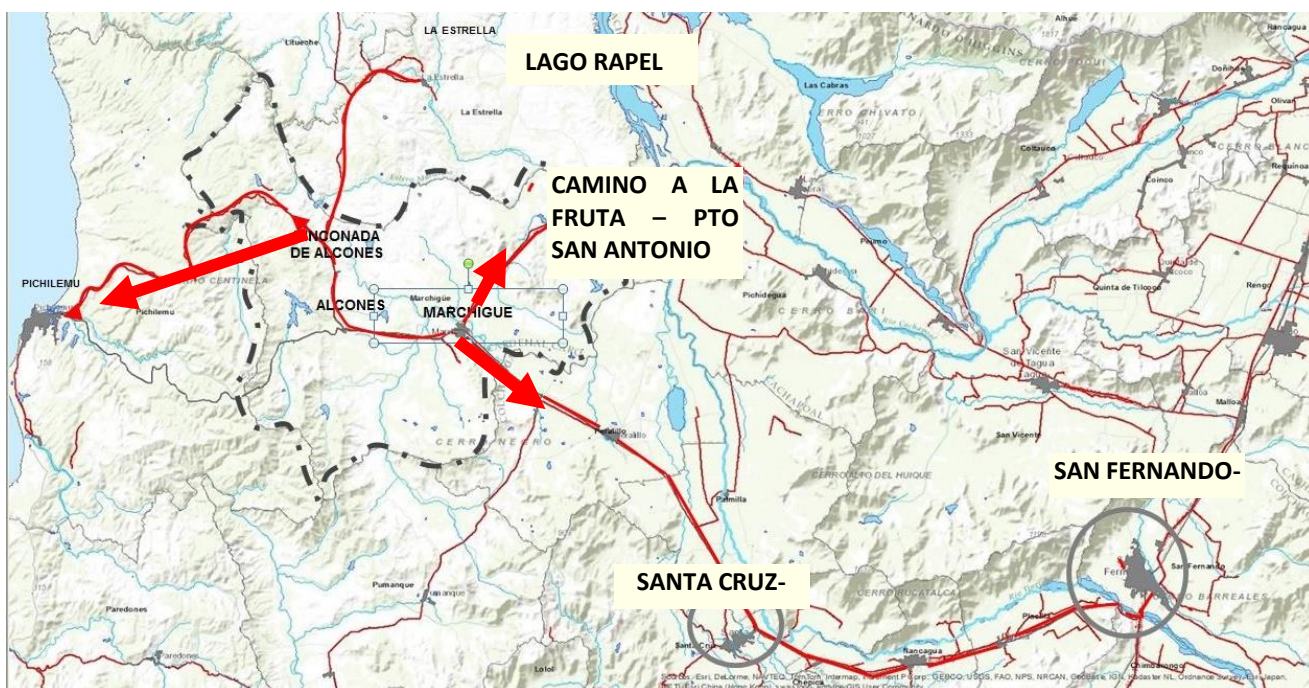
En la actualidad la Localidad de Marchigüe, en concordancia con su rol de servicio de transporte, se emplaza en el encuentro de las vías Ruta 90, hacia al norte de la provincia C. Caro (sistema secoano costero- Lago Rapel) y su conexión con la ruta 66 (Carretera de la Fruta- Puerto de San Antonio). Al oriente Ruta 90 que conecta con las localidades menores y centros poblados mayores como Santa Cruz (18.603 hab.) y San Fernando (41.519 hab.), todas del Valle del río Tinguiririca, como se grafica en la figura.

En dirección poniente, Ruta 90 hacia la Ciudad de Pichilemu (9.027 habitantes), capital provincial y Balneario de la Región de O'Higgins, se encuentran las Localidades de Alcones y Rinconada de Alcones.

Ramal San Fernando- Pichilemu



Contexto físico y Sistema de Centros Poblados



Es importante señalar que el concepto de lo rural en una comuna como Marchigüe, en la cual existe un incipiente proceso de urbanización en desarrollo, es relativo y posee importantes grados de vida urbana, especialmente por la profusión de centros poblados desarrollados junto a los caminos del sistema comunal y por los niveles de cercanía con Marchigüe, cuyas dependencias, expresadas en visitas constantes, le confieren un carácter más urbano a la totalidad del sistema y a su centro, aun cuando en términos de estricto análisis demográfico se consignan como áreas rurales, al igual que la comuna.

1.8.1. LOCALIDAD DE MARCHIGÜE

La ciudad de Marchigüe tenía vigente un límite urbano de 1970, el cual poseía un área urbana de 65 hectáreas. De ellas, alrededor de 56 has tienen uso urbano, y 9 has están en condición de territorios eriazos o sin uso, concentradas en el borde de la antigua Estación de Ferrocarriles del estado (en desuso) y en algunos sectores internos de la ciudad, en forma homogénea y en particular en torno a la calle Libertad. Por otro lado, también se puede constatar que existen 14 has de sectores ya consolidados de uso urbano que están fuera del límite definido, en particular en torno a los caminos H-76 y Yervas Buenas (paralelo al desarrollo de la línea férrea y Las Cadenas).

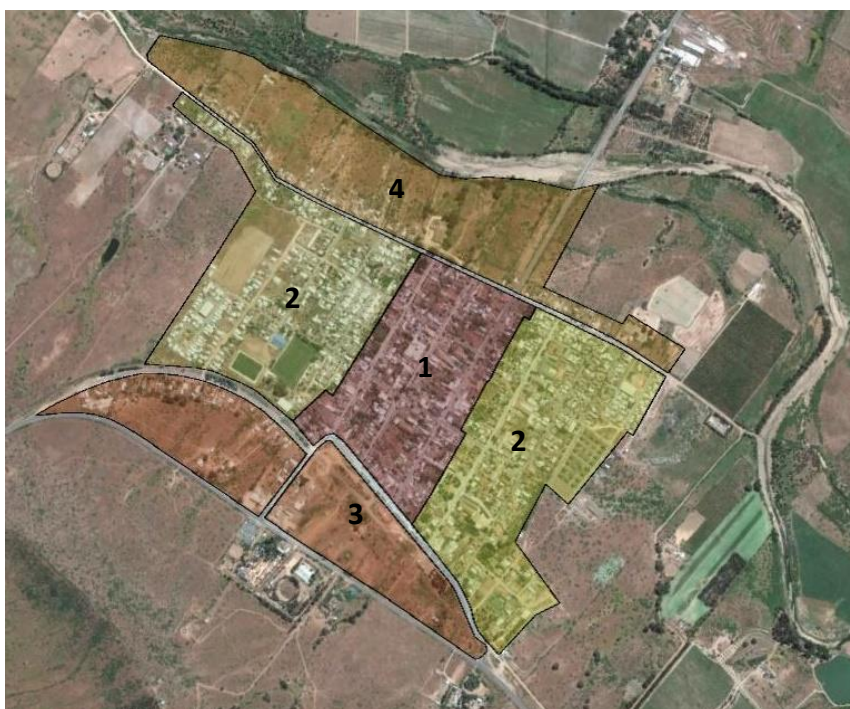
Esta situación significa que de la actual área con uso urbano (70 has), un 20% no es parte de área urbana y, en consecuencia, se encuentra al margen de la planificación lo cual, sumado a la demanda de suelo existente (7,7 has en los últimos años), permite suponer un crecimiento importante del área a urbanizar.

➤ **Topografía e Hidrografía**

El área urbana de Marchigüe se emplaza morfológicamente en un sector llano asociado al relleno del valle, limitada al suroeste por un cordón de cerros islas con una orientación N50°W.⁷

➤ **Estructura Urbana, Uso de suelo y Crecimiento de la localidad**

En la localidad de Marchigüe se distingue en general un crecimiento que sigue una estructura de damero, contenido dentro de dos elementos lineales paralelos, Calle Las Cadenas y la línea férrea. Por otra parte otras dos unidades viales destacan por su relevancia en la conformación morfológica de la localidad, la Av. central Arturo Prat que conecta con la Ruta de la Fruta, y la Av. Los Molinos, que previo al bypass vial era parte de la ruta 90. En torno a esta intersección, y contenida por los elementos geográficos descritos, se ha desarrollado la expansión de la ciudad.



Imag: distinción de 4 zonas urbanas

Dentro del límite urbano se distinguen 4 zonas con procesos de consolidación diferenciados.

⁷ Extraído de la actualización del Estudio de Riesgos del PRC de Marchigüe, realizado por Nómade Consultores Ltda., 2014

1. **Área Consolidada.** La localidad ha constituido su morfología en función de la intersección de las dos vías estructurales principales, Calle Arturo Prat y Calle Los Molinos. En torno a ellas se encuentra una zona de mayor consolidación que conforma una trama de damero con manzanas rectangulares cuyas mayores longitudes coinciden con las vías norte sur: calles 5 de Abril, Libertad, Arturo Prat, Laureano Cornejo y María Errazuriz. En este sentido geográfico se ha concentrado la edificación orientando su frente hacia ellas, lo que ha originado una línea de edificación más dispersa y con intersticios en las vías con sentido oriente-poniente.

En el área central, las manzanas son relativamente homogéneas con un largo entre 190 y 140 metros, y anchos de 90 metros promedio. Posee una subdivisión de grandes predios que en promedio bordean los 900m² de superficie. La subdivisión se ha desarrollado básicamente en predios rectangulares con su frente menor hacia la calle.

Se pueden distinguir en esta zona básicamente dos condiciones morfológicas predominantes:

Sistema de agrupamiento: Predomina la continuidad de fachadas, en particular los frentes de las calles de dirección norte-sur. Si bien, en general se refiere a viviendas en adobe de estilo colonial tradicional en estado de conservación bueno, es posible observar edificaciones que han alterado las características originales de las viviendas, así como también edificaciones de otros estilos o sitios eriazos que alteran la continuidad visual de la zona. Se observan inmuebles que cualifican la vía con elementos arquitectónicos relevantes como corredores, en particular en Avenida Prat. Salvo estos conjuntos, identificados como ICH, la edificación se encuentra en la línea de cierre.

Altura: Es de un piso en forma homogénea, con excepciones de dos pisos. Es relevante señalar que, en general, las edificaciones de adobe del casco central poseen una altura hasta alero cercana a los 3,5 metros, lo que supone una línea de cumbrera superior a los 6 metros. Esta altura podría ser equivalente a casi dos pisos, pero su imagen urbana es de sólo uno. Por otra parte, la homogeneidad de alturas permite relevar hitos urbanos significativos como la torre de la Iglesia, que se eleva 10,5 mt, y los tradicionales molinos de viento, que resultan ser interesantes elementos del paisaje cultural caracterizando el perfil urbano de la localidad. La altura de estas torres está entre 7 y 8 mt.

Este sistema de organización ha tenido tres efectos principales:

- Al ser entre 15 y 20 predios por manzana, por las grandes superficies prediales y la baja intensidad de ocupación, un sitio eriazo tiene un alto impacto en la espacialidad de la calle. La concentración de la edificación en los bordes hacia la calle manteniendo su centro sin ocupación, hace que una vivienda menos en los frentes de vías oriente-poniente, se perciba como una importante permeabilidad de las vías.



Imag: permeabilidad vías oriente poniente, calle Carlos Ortíz González.

- La presencia de sitios que dan hacia dos calles de orientación norte sur, abarcando el ancho total de la manzana, genera una ocupación parcial de la cuadra, manteniendo frentes de calle a modo de fondos de sitio. Caso especial lo representa la Calle Libertad que en su fachada oriente presenta una ocupación efectiva de 30%.



Imag: sitios con frente hacia dos vías

- Sostiene una importante cantidad de suelo sin uso. Esto representa alrededor de un 14% del suelo del fragmento (alrededor de 5 has). La aparente disponibilidad de suelo y el desarrollo urbano lento que tuvo la localidad durante las décadas de 1940-70 ha provocado que no se hayan generado fraccionamientos extremos de los lotes, lo que produce que los frentes menores catastrados tengan 14 metros.
2. **Bordes oriente y poniente:** las áreas que presentan mayores dinámicas de expansión corresponden a los bordes oriente y poniente del sector consolidado. En ellos si bien se mantiene la estructura de damero como forma general, se observa mayor intensidad en la tipología de ocupación, principalmente por una menor subdivisión predial con la aparición de pasajes que abren el interior de las manzanas, predominando los de sentido norte sur. Ellos carecen de continuidad y desarticulan la continuidad vial que predominaba en la zona central.

Dentro de las nuevas áreas urbanas, destaca como discordante una conformación residencial de viviendas aisladas que rompe con la estructura espacial de la calle al configurar una trama de alta permeabilidad.



Imag: trama de alta permeabilidad

Sistema de agrupamiento: Los nuevos sectores presentan predominio de vivienda aislada y pareada con líneas variables de antejardín entre los 3 y 5 mt. desde línea de oficial. Si bien predominan el uso residencial, el equipamiento y servicios mantiene la configuración de edificación aislada. La subdivisión aumenta a medida que las edificaciones se acercan a los bordes, manteniéndose viviendas aisladas predios entre 400 m² y 900 m² en calle Manuel Rodríguez, Caupolicán y Lautaro en el borde poniente, y Calles Laureano Cornejo y María Errázuriz en el borde oriente. Esta dimensión predial coexiste en proximidad con las áreas residenciales más recientes que mantienen subdivisiones menores a 250 m² tanto en borde poniente como oriente.

Altura: Varía entre uno y dos pisos hasta 7 metros sin observarse mayores alturas.

- 3. Bordes sur:** La trama consolidada se ve limitada en su lado sur por el área del ferrocarril, generando un fragmento urbano flanqueado por la ruta 90. Esta unidad urbana presenta una importante discontinuidad con la trama urbana existente. Funcionalmente se perfila un rol de equipamientos y de espacios urbanos de encuentro, con la presencia del parque de los vientos y de la biblioteca municipal asociados a la Av. Los Molinos. Esto permite diferenciar esta zona en cuanto al carácter de los usos aquí localizados.

Este fragmento (21,6 has) en estado de consolidación posee una vialidad únicamente de borde (vía férrea y la ruta antes mencionada) con escasas edificaciones en función de la calle, manteniéndose con muy baja ocupación (73% sin ocupación). Caso aparte lo representa el borde sur de la ruta 90 la cual posee los sistemas de infraestructura, subestación eléctrica, estanque e instalaciones de agua y cementerio.

- 4. Borde norte:** El borde norte, comprendido entre calle Las Cadenas y el estero Las Cadenas, presenta una configuración morfológica de desarrollo de viviendas en función del camino. Los predios rectangulares mantienen sus fondos sin ocupación, o con ocupación de destino agrícola-ganadero que genera una percepción de ocupación de tipo rural. Mantiene gran permeabilidad hacia el estero y posee las mismas características de las otras zonas bordes en cuanto a altura y tipología aislada de ocupación de suelo con predominante carácter residencial. Su gran diferencia radica en los tamaños y formas de los predios en función del camino, con la presencia de predios sobre los 5.000 mt².



Imag: predio sobre 1000m² con usos agrícolas



Imag: Distribución y forma de predios

La localidad de Marchigüe en la práctica tiene dos áreas verdes, la plaza de los bomberos y la plaza del acceso oriente (del Quillay), lo que significa que tiene insuficiencia completa en este tipo de equipamiento.

1.8.2. LOCALIDAD DE ALCONES Y RINCONADA DE ALCONES

En la actualidad ninguna de las dos localidades posee límite urbano, y el crecimiento de las viviendas y actividades se ha realizado en forma espontánea y/o mediante cambio de uso del suelo

➤ **Topografía e Hidrografía**

En el caso de Alcones y Rinconada de Alcones, estas se emplazan al pie de los cerros que dan inicio a la cordillera de la Costa hacia el oeste, aumentando gradualmente las pendientes.⁸

➤ **Estructura Urbana, Uso de suelo y Crecimiento de la localidad**

Su sistema de asentamiento corresponde a un agrupamiento en torno a ruta 90 con un desarrollo interior de no más de 200 metros a cada lado de esta vía, con escasos desarrollos internos fuera del camino principal. El espacio público básico es por tanto, en ambas localidades, la calle misma.

⁸.Extraído de la actualización del Estudio de Riesgos del PRC de Marchigüe, realizado por Nómade Consultores Ltda., 2014



El intersticio que resulta entre ambas unidades de asentamiento (alrededor de 1.200 metros) es ocupado por actividad agrícola extensiva, en general con suelo de poca pendiente y con una subdivisión grande respecto a las localidades, lo que no lleva a considerar un despliegue inmediato y su continuidad en el corto ni mediano plazo.

La localidad de Alcones presenta una centralidad destacada correspondiente a la intersección de rutas en la que se consolida un área verde a modo de atrio de la Iglesia de la Merced, este corresponde a un hito funcional y cultural relevante para la comuna. Rinconada de Alcones en tanto, no alcanza a desarrollar un área central puntual teniendo la calle mayor intensidad como centro que en Alcones. Esta viene a ser una de las principales diferencias morfológica entre ambas localidades.

Imag: Límites urbanos para Alcones y Rinconada de Alcones

Rinconada de Alcones es la localidad más extendida (3.400 metros de largo, contra 1.660 de Alcones) y la más poblada, con alrededor de 140 viviendas (contra 65 de Alcones). Básicamente las edificaciones son



reconocibles como villorrios agrícolas presentando gran permeabilidad hacia el exterior con importante presencia de áreas intermedias (corredores), no sólo en las edificaciones antiguas sino también algunas más nuevas.

Imag: Áreas centrales de las localidades

Dado lo extendido del sistema poblado, los lugares de reunión de habitantes resultan ser los equipamientos públicos con posibilidad y afluencia de público. La cancha de fútbol, el policlínico de Rinconada y la escuela de Rinconada, que son un conjunto público con gimnasio, y en menor medida lo mismos equipamientos para Alcones. Paralelamente existen dos lugares donde se genera algún grado de encuentro y donde los niños se juntan a jugar, siendo los dos bastante centrales en su entorno y abiertos; uno en Rinconada, esquina sur oriente de la quebrada existente, y esquina nororiente de cruce Estación con ruta 90.

Existe sólo un área verde consolidada, ubicada en el atrio de la iglesia de Alcones. Su área es de 2.400 m² y se encuentra arbolada en forma parcial, en relativo buen estado. Sin embargo, este no es el lugar de mayor aglomeración, pues se encuentra distante de las áreas de mayor población. Según lo constatado en el

diagnóstico, Rinconada de Alcones carece de áreas verdes. De esta manera, la estrategia debe contemplar no sólo los requerimientos futuros, sino también los actuales, siendo éstos del orden de las 9.000 mt².

En un análisis por unidad tenemos lo siguiente:

- Rinconada de Alcones

Su evolución en el tiempo se comprende por el desarrollo inicial del borde poniente, el cual tenía la iglesia la que fue generando un pequeño caserío al sur de ella; posterior a ello se desarrolló el lado opuesto (el oriente):

- a. **Fragmento oriente**

Más reciente y con subdivisiones más grandes, las que como mínimo alcanzan a 1.200 mt², lo que le entrega un carácter suburbano al conjunto. Posee la totalidad de los escasos equipamientos que existen en la localidad. Se observan vías perpendiculares al camino principal que han ido conformando un paulatino avance de ocupación residencial a mayor distancia de la ruta.

- b. **Fragmento poniente**

El más antiguo, con permanencia de edificaciones de adobe, con una línea de edificación en general más retirada y con mayor intensidad comercial

- Alcones

- a. **Sector fundacional – Plaza central**

Corresponde a un conjunto en torno a la plaza y la llegada del camino del cementerio. Esta unidad no ha tenido un desarrollo muy importante, lo que se observa en la proporción de viviendas nuevas contra las antiguas. Esto la convierte en un conjunto atractivo en términos patrimoniales.

- b. **Barrio estación**

Estructurado en base a la antigua estación, actualmente destruida por los efectos del terremoto de febrero del 2010. Al norte de la línea férrea se ha localizado una población como principal área con dinámicas de expansión. Posee un comercio importante el que incluye ofertas de valor turístico con productos derivados de los olivares. Estos cultivos son visibles desde el interior de la localidad y la rodean siendo parte de su identidad y de su actividad comercial.



Imag: Superficie de cultivos de olivos

Entre los dos sectores urbanos indicados se localiza una plantación de olivos que surge como apertura al paisaje agrícola dentro de la localidad, como se grafica en la imagen.

Las condiciones morfológicas predominantes son similares en ambas localidades y corresponden a las siguientes:

Sistema de Agrupamiento:

Áreas de edificación continua: en general en Alcones se presenta en forma muy escasa, principalmente en torno a la plaza. Son de muy corta extensión y corresponden a sectores de importante valor patrimonial como conjunto.

Áreas de edificación aislada: Es el sistema dominante de agrupamiento, sin observarse adosamientos. Es importante aclarar que la tipología de pareado no existe, tampoco en los escasos desarrollos de poblaciones con construcción simultánea presentes.

En general las subdivisiones en la localidad de Alcones superan ampliamente los 600 mt², salvo las nuevas edificaciones en el área sur de la localidad, paralela a la línea férrea, que poseen predios de 250 mt² (1 en imag.).



Imag: área sur localidad de Alcones

En la localidad de Rinconada los predios superan en general los 1000 mt², pero pueden apreciarse varias edificaciones por predio, notando una subdivisión informal. La excepción a estas dimensiones por predio se establece en la población de construcción simultánea localizada al poniente del camino principal, con dimensiones cercanas a los 200 mt².

Altura

Es de un piso en forma homogénea, con excepciones de dos pisos.

Los elementos morfológicos de mayor altura lo representan los galpones y las iglesias católicas.

Antejardines

La línea de antejardín es variable, aunque lo común está en el rango de entre los 3 y 5 m+t de la línea oficial, con excepción de algunas, en especial sector sur de Rinconada, que varían en torno a los 10 metros.

Morfología arquitectónica

Básicamente las edificaciones son reconocibles como villorrios agrícolas, esto es presentan gran permeabilidad hacia el exterior con importante presencia de áreas intermedias (corredores) no sólo en las edificaciones antiguas, sino también algunas más nuevas. Dentro de las edificaciones de albañilería que en general representan a las nuevas en forma progresiva

Permeabilidad

Al tener edificación aislada en forma general y los cierros en general transparentes se puede hablar de gran permeabilidad.

Cierros

La tipología de cierre más común es la cerca de alambre. De esta manera el carácter del borde es de gran ruralidad. Los cierros vegetales son escasos.

Calidad de la Edificación

Se puede observar que existe en forma muy homogénea la edificación en albañilería de ladrillo en las edificaciones más recientes, siendo utilizada la madera en forma muy escasa y en edificaciones efímeras y de más bajo nivel. En cuanto a la calidad constructiva, en forma muy generalizada es de regular estado y calidad, siendo en general viviendas pequeñas en el rango de entre 40 y 80 metros² de bajo presupuesto. Las edificaciones más antiguas en general se mantienen de adobe de buena calidad original, pero de mala mantención, las que las vuelve precarias en orden de su posibilidad de conservación

1.9. Patrimonio

El terremoto generó daño a las zonas de conservación histórica e inmuebles de conservación afectando negativamente la imagen turística de la región. La antigua zona homogénea de la calle Arturo Prat, que en sus bordes concentraba edificación colonial enfrentando la calle, se observa con discontinuidades por ausencia de edificación destruida o demolida tras los efectos del terremoto. También se observan edificaciones nuevas e inmuebles con ampliaciones y modificaciones que alteran la imagen tradicional del sector. A pesar de los efectos del terremoto y de las nuevas obras, existen aún inmuebles que sostienen sus condiciones originales, distinguiéndose del resto como elementos valiosos.

Existe falta de valorización de las zonas patrimoniales, esto lo indica el insuficiente número de instrumentos de resguardo de ellos, como por ejemplo: zona típica, seccional, y declaración de MN

1.9.1. DE LOS RECURSOS CULTURALES

El valor patrimonial de la localidad de Marchigüe se puede resumir en general en cuanto al valor de conjunto construido, en particular en su área central, con fuerte presencia de edificaciones tradicionales de adobe con y sin corredor, en diferentes grados de calidad y conservación. Otro importante valor lo representa su soporte urbano, así es, su urbanización con calles ordenadas y amplias, con un perfil amable al peatón y con un importante grado de arborización, representa un buen elemento de valor que le es constante en una importante área de la localidad. Los factores considerados son los siguientes:

- Edificaciones significativas o históricas
- Edificaciones arquitectónicamente valiosa o únicas
- Valor de conjunto edificado como imagen urbana
- Valor de espacio público
- Valor como espacio ambientalmente potencial

Las Categorías consideradas son las siguientes:

- Inmuebles de Conservación Histórica
Corresponden a edificaciones cuyas condiciones morfológicas se consideran de vital importancia para su conservación

Se encuentran 10 Inmuebles de Conservación Histórica en Marchigüe y 3 en Alcones-Rinconada.

Catastro de Marchigüe

Categoría	Identificación	Ubicación	Ficha
Inmuebles de Conservación Histórica	Casa Corredor	Arturo Prat (esq. Las Cadenas)	ICH-1
	Casa Corredor	Arturo Prat (esq. Casanova)	ICH-2

	Iglesia Mayor de Marchigüe	Arturo Prat (esq. Casanova)	ICH-3
	Conjunto de viviendas Arturo Prat	Arturo Prat	ICH-4
	Vivienda calle Arturo Prat	Arturo Prat	ICH-5
	Ferretería calle Arturo Prat	Arturo Prat	ICH-6
	Casa Parroquial	Arturo Prat	ICH-7
	Vivienda particular Los Molinos	Los Molinos	ICH-8
	Vivienda particular Los Molinos	Los Molinos	ICH-9
	Vivienda particular 5 de Abril	5 de Abril	ICH-10

Catastro de Alcones y Rinconada de Alcones

Categoría	Identificación	Ubicación	Ficha
Inmuebles de Conservación Histórica	Iglesia Nuestra Señora de la Merced	Plaza de la Merced - Alcones	ICH-1
	Casa Parroquial	Plaza central de Alcones	ICH-2
	Vivienda sector antigua ex estación de ferrocarriles	Ruta 90	ICH-3

1.10. Síntesis del Diagnóstico

- Antigüedad del límite urbano vigente que ha sido sobrepasado por la dinámica de crecimiento habitacional de la Localidad de Marchigüe.
- Crecimiento sin regulaciones específicas urbanas y de edificación en torno a la Ruta 90 en localidades de Alcones- Rinconada de Alcones
- Falta de resguardo normativo a las edificaciones de valor patrimonial, de acuerdo a la situación actual, post Terremoto del 27 de febrero del 2010.
- Falta de condiciones normativas para las nuevas edificaciones que atentan contra la imagen rural y patrimonial de la Localidad de Marchigüe.
- Falta de zonificación y regulación de áreas inundables de Estero Las Cadenas, al norte de la Localidad de Marchigüe
- Crecimiento de talleres mecánicos y vulcanización en áreas comerciales, que afectan al paisaje visual de la Localidad de Marchigüe
- Tránsito de flujo de carga por Área Central- de Avenida Arturo Prat y Avenida 5 de Abril, en Localidad de Marchigüe.
- Falta de áreas verdes en las Localidades de Marchigüe, Alcones y Rinconada de Alcones.
- Falta de Zonificación exclusiva y regulación de actividades productivas en la Localidad de Rinconada de Alcones.

1.10.1. CONCLUSIONES DE MARCHIGÜE

La localidad tiene en este momento un límite urbano de 1970, el cual posee un área urbana de 65 has, de las cuales tienen uso urbano alrededor de 56 has, con 9 has en territorios eriazos o sin uso, concentradas en el borde de la antigua Estación de Ferrocarriles del estado (en desuso) y en algunos sectores internos de la ciudad, en forma homogénea y en particular en torno a la calle Libertad.

Por otro lado, también se puede constatar que existen 14 has de sectores ya consolidados de uso urbano que están fuera del límite definido.

Esta situación significa que de la actual área con uso urbano (70 has) un 20% no es parte de área urbana y en consecuencia al margen de la planificación, lo cual ante la demanda de suelo existente (7,7 has en los últimos años) permite suponer un crecimiento importante del área a urbanizar.

1.10.2. CONCLUSIONES DE RINCONADA DE ALCONES Y ALCONES

En la actualidad ninguna de las dos localidades posee límite urbano, por lo que una comparación entre las situaciones de stock previo y post Plan regulador resulta impropio.

1.10.3. FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN⁹

Los Factores críticos de decisión (**FCD**) son aquellos “temas claves integrados que se consideran **factores de éxito** en una decisión estratégica (Partidario, 2012)¹⁰, es decir inhiben o potencian las acciones que se adopten para alcanzar los objetivos de Desarrollo del Plan.

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

Factores críticos del proceso de toma de decisiones del Plan

FACTOR CRITICO DE DECISION	CRITERIOS DE EVALUACIÓN
SUELO URBANO PARA VIVIENDA SOCIAL	Crecimiento de vivienda social con condiciones adecuadas de conectividad, interacción al área urbana, proximidad a equipamientos y servicios en la Localidad de Marchigüe
PATRIMONIO	Resguardo de las edificaciones patrimoniales del área central de la Localidad de Marchigüe, post terremoto del 27 de febrero del 2010
ÁREAS VERDES	Dotación de nuevas áreas verdes: locales, parques y ornamentales asociadas a la Vialidad
TRÁFICO DE CARGA	Proyección de vialidad que evite el Tráfico de carga por Avenidas Arturo Prat- 5 de Abril del área central de servicios y equipamiento, con carácter patrimonial en la Localidad de Marchigüe.
RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES	Riesgo de incendio forestal al poniente de la localidad de Rinconada de Alcones, por plantaciones de bosques exóticos en cordillera de la costa.
FORTALECIMIENTO DE CENTRO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	Falta de un centro de equipamientos y servicios en la Localidad de Rinconada de Alcones y Alcones.

⁹ De Informe Ambiental para EAE, elaborado por Nómade Consultores

¹⁰ Partidario, M: “Guía de Mejores Prácticas para la Evaluación Ambiental Estratégica. Orientaciones Metodológicas para un pensamiento estratégico en EAE, 2012.

CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y METAS DEL PLAN

2.1 Objetivos Generales y Específicos

2.1.1. OBJETIVO LOCALIDAD DE MARCHIGÜE

- Consolidar y reforzar las características morfológicas (continuidad de fachadas y alturas) del área central para usos mixtos (vivienda y equipamiento) y regenerar los paños con sitios eriazos o subutilizados, logrando su consolidación para distintos usos del suelo.
- Resguardar las edificaciones de interés patrimonial que sobrevivieron el terremoto del 27F, existentes en el área central,
- Lograr Vías de Alternativas de paso de vehículos pesados por la Localidad de Marchigüe
- Recuperar el área Estero Las Cadenas y definir el área inundable
- Generar un sistema de áreas verdes que constituya un anillo verde que conecte las áreas verdes existentes, y los nuevos parques proyectados.
- Generar un área de equipamientos y servicios complementado con espacios de encuentro y esparcimiento en el borde sur-Ruta 90
- Ampliar el límite urbano de Marchigüe, para acoger el desarrollo habitacional con las mejores condiciones de habitabilidad.

2.1.2. OBJETIVO LOCALIDAD DE ALCONES - RINCONADA DE ALCONES

- Lograr la generación de un centro de equipamientos y servicios en torno a la Ruta 90
- Definir el área urbana, ordenar el crecimiento espontaneo de viviendas y actividades de servicios, y dotar de conectividad a las Localidades de Alcones y Rinconada de Alcones.
- Definir un área de desarrollo productiva para la Localidad de Alcones.
- Resguardar las edificaciones de interés patrimonial (Iglesia La Merced y Casa Parroquial) existente en la Localidad de Alcones.
- Generar un sistema de áreas verdes integrado por elementos naturales (quebradas, Ladera de Cerros) y construido (Faja de Ferrocarriles).

2.2 Objetivos Ambientales

Los Objetivos Ambientales son los siguientes:


- Resguardar los servicios ambientales de los cursos de agua (estero, acequias y canales) que están presentes en la localidad de Marchigüe, conformando un corredor verde integrado al sistema de espacio públicos del Plan.

- Generar un nuevo parque en la localidad de Rinconada de Alcones, en torno al tranque, como nueva centralidad y área de recreación.
- Favorecer desplazamientos en medios de transporte no contaminantes, tales como bicicleta y peatonal, al interior de Marchigüe, por medio de una red de ciclovías y circuitos peatonales que conecten los principales equipamientos y servicios.
- Evitar la ocupación de áreas de riesgo por inundación en la Localidad de Marchigüe y remoción en masa en la localidad de Rinconada de Alcones por medio de baja densidad.
- Mejorar los problemas ambientales de contaminación del aire, ruido, deterioro de la vialidad, riesgo de accidentes por flujo de carga que atraviesa la Av. Arturo Prat de Marchigüe, por medio de una vía par o Bypass proyectados.

2.3 Alternativas, Imagen Objetivo y Efectos del Plan

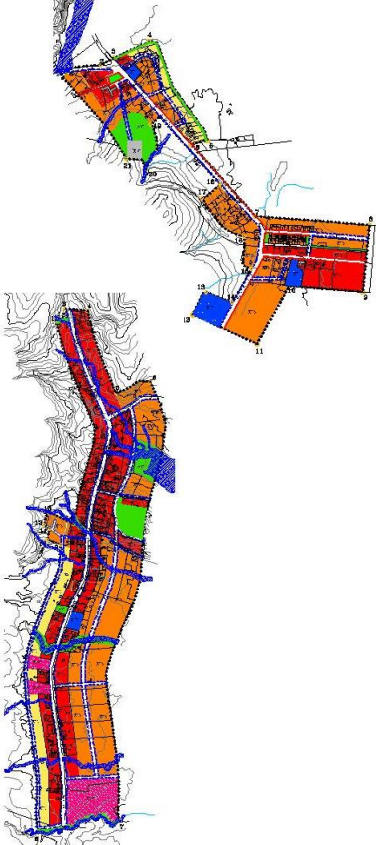
2.3.1. ALTERNATIVAS PROPUESTAS E IMAGEN OBJETIVO

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

LOCALIDAD DE MARCHIGÜE		
ALTERNATIVA	LINEAMIENTOS	IMAGEN OBJETIVO
<p>1 Corresponde a la propuesta del Plan, del año 2004</p>	<p>En el Área Consolidada se propone una zona central con los sectores con carácter patrimonial, zonas de equipamiento en escala mediana y Zona pericentral consolidada en edificación aislada. Se proponen zonas de expansión y renovación, y zonas de preservación por calidad agrícola en el valle del estero Las Cadenas, con riesgo de inundación.</p> <p>Se pretende generar un anillo verde al interior de la ciudad, en el borde de los sectores urbanizados, generando en el espacio urbano un sector central delimitado por este anillo y una periferia.</p> <p>Se considera la preservación y potenciación de la imagen y edificaciones de carácter patrimonial, tanto de volúmenes construidos, como de espacio público, arborizaciones y sistemas de drenaje, etc.</p> <p>Se estructura un espacio de localización de las actividades medianas y grandes, que permitirá generar un mercado de suelo para que se instalen nuevos agentes económicos.</p> <p>Para permitir la buena convivencia de los flujos emplazadores propios de la localidad y desplazadores que atraviesan la ciudad, se genera un sistema vial articulado que internalice en la localidad los efectos positivos del paso de vehículos, pero que evite o mitigue sus impactos negativos</p>	

<p>2 Corresponde a la propuesta de Plan del año 2015</p>	<p>Se mantiene la condición de la Localidad con usos de suelo mixto. Se consolidan y refuerzan las características morfológicas del área central y se propone revertir los procesos de desocupación de ésta. Se propone en el conjunto de zonas edificación aislada, pareada y continua, busca respetar la ocupación tradicional de origen colonial con predios de mayores dimensiones y se aumenta gradualmente la intensidad de ocupación. Se establece una Zona Productiva.</p> <p>El Sistema de áreas verdes pretende generar un anillo verde en el borde de los sectores urbanizados, generando un sector central delimitado por este anillo y una periferia.</p>	
<p>3 Alternativa consensuada de acuerdo a la Evaluación Ambiental de Alternativas (1 y 2), el taller con los SSPP Regionales y reunión con el Consejo Municipal</p>	<p>Se mantiene el límite urbano planteado por la Alternativa 2, excluyendo del área urbana el sector inundable que corresponde al Estero Las Cadenas. La zonificación busca consolidar y reforzar las características morfológicas del área central y revertir los procesos de desocupación de ésta</p> <p>Se recoge la necesidad de resguardar el perfil urbano existente y la espacialidad de la calle con identidad patrimonial</p> <p>Se recoge de la Alternativa 2, el mantener el tipo de ocupación tradicional rural con predios de mayores dimensiones en el área central</p> <p>Se recoge de ambas alternativas proponer un área pericentral con condiciones de edificación que permitan mayor flexibilidad. En los bordes de contacto se establecen condiciones para una adecuada transición con el área rural Se identifican inmuebles de Conservación Histórica</p> <p>Se recoge de ambas Alternativas la propuesta de lograr un anillo verde que contenga la Localidad y que logre un circuito perimetral para una futura implementación de ciclovías y senderos peatonales y área de amortiguación entorno a la Planta de tratamiento de aguas servidas</p> <p>Se recoge de la Alternativa 2, la propuesta de una vialidad perimetral arbolada que logre el desplazamiento en automóvil y bicicleta por toda la Localidad, y la vía proyectada al norte, junto al área verde. Se recoge de ambas Alternativas, la vialidad proyectada que permitirá sacar los flujos de carga del área central patrimonial.</p>	

LOCALIDAD DE RINCONADA DE ALCONES Y ALCONES		
ALTERNATIVA	LINEAMIENTOS	IMAGEN OBJETIVO
<p>1</p> <p>Corresponde a la propuesta del Plan, del año 2004</p>	<p>Dado el crecimiento espontáneo de la Localidad de Alcones- Rinconada de Alcones, sin ningún tipo de centralidad, se definen lugares de fácil accesibilidad que sean depositarios de los usos de equipamiento, a fin de constituir un centro. Se considera que existen condiciones inmejorables para la instalación de nuevas actividades productivas. Por lo cual, se dota a la Localidad de Rinconada de Alcones de zona productiva.</p> <p>Se establecen nuevas áreas verdes en ambas localidades. En especial en Rinconada de Alcones, se proyecta un área verde entorno a la planta de tratamiento de aguas servidas</p> <p>La vialidad en Rinconada de Alcones tiene como propósito la desvinculación de los sectores de vivienda de la adyacencia de la carretera por motivos de seguridad. En el caso de Alcones la estrategia es generar dos ensanches urbanos, uno en torno a la iglesia de la Merced y el otro en torno a la estación de tren, con sendas vías de penetración</p>	<p>Este mapa muestra un desarrollo urbano con zonas verdes y vías de penetración. Se ven áreas verdes en verde y amarillo, y vías de penetración en rojo y azul. El desarrollo se extiende a lo largo de un eje principal con ramificaciones.</p>
<p>2</p> <p>Corresponde a la propuesta ajustada de Plan elaborada el año 2015</p>	<p>Como primer criterio se tomó la decisión de conservar la situación de localidades separadas cómo funcionan en la actualidad. Esto busca evitar el desarrollo en torno al camino, ya que (i) genera una ineficiente dispersión de la población y los servicios y (ii) establece un peligro permanente para la población la existencia de un borde de viviendas con un camino expreso (Ruta 90), con crecientes flujos. Por otro lado se reconoce que la ruta 90 es parte fundamental de la base económica de la localidad, de tal manera que su internalización es necesaria y precisa.</p> <p>En el caso de la Localidad de Alcones, se considera relevante la conservación del área de cultivo de olivos presente en el sector medio del camino (ruta 90), como parte de la identidad productiva de la localidad, por lo que el límite excluye los cultivos del sector.</p>	<p>Este mapa muestra un desarrollo urbano conservando la situación actual. Se ven áreas de cultivo de olivos en verde y amarillo, y un camino expreso (Ruta 90) en rojo. El desarrollo se extiende a lo largo del camino con ramificaciones.</p>

<p>3 Alternativa consensuada de acuerdo a la Evaluación Ambiental de Alternativas (1 y 2), el taller con los SSPP Regionales y reunión con el Consejo Municipal</p>	<p>Se recoge de la Alternativa 2, para la Localidad de Alcones dividir en dos sectores el poblado de forma de no incorporar al área urbana, los sectores cultivados con olivos de forma de conservar el sector productivo agrícola, base de la identidad local.</p> <p>En Rinconada de Alcones se recoge la propuesta de crecimiento mayor hacia el oriente evitando el contacto de nuevos sectores habitacionales con la Ruta 90.</p> <p>Se recoge tanto de la Alternativa 1 como de la Alternativa 2, la necesidad de establecer una zona de baja densidad (ZU3) entorno al sector que colinda con los bosques y potenciales riesgos de incendios forestales.</p> <p>Se mantiene la propuesta de la Zona productiva de la Alternativa 1 para Rinconada de Alcones, de incorporar las grandes instalaciones productivas al límite urbano y como zona productiva</p> <p>Se mantiene la propuesta de la Alternativa 2 respecto al sistema de áreas verdes incorporando las quebradas así como el embalse Mallermo en la Localidad de Rinconada de Alcones. En el caso de Alcones, se incorpora de la Alternativa 2 la propuesta de poner un área verde en el cerro donde se encuentra el Cementerio.</p> <p>Igualmente, en Alcones se recoge de la Alternativa 2 ocupar la franja del Ferrocarril para Área Verde.</p> <p>Se establece la Zona ICH al conjunto Iglesia La Merced- Casa parroquial. Se incorpora esta tipología de resguardo patrimonial, la cual no se encontraba planteada en ninguna Alternativa</p>	
---	---	--

2.3.2. EFECTOS DEL PLAN

Efectos Ambientales de Marchigüe

LOCALIDAD DE MARCHIGÜE		
ZONA DE CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA CENTRAL Y CONSERVACIÓN HISTÓRICA EN ZONA ZU1	OPORTUNIDAD: CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA CENTRAL DE LA LOCALIDAD COMO NODO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS Y RESGUARDO DEL PATRIMONIO CULTURAL	RIESGO: NINGUNO
	<ul style="list-style-type: none"> El desarrollo de la zona ZU1 permite la consolidación del área central de la localidad como nodo de equipamiento y servicios. En la Zona ZU1, se declaran inmuebles de conservación histórica (ICH), y las normas de edificación permitidas buscan mantener el valor patrimonial de la trama urbana y edificaciones (volumen, altura, etc.). Junto al resguardo patrimonial de la localidad se potenciará el turismo de la población flotante que circula a través de la Ruta 90 en dirección al Balneario de Pichilemu. 	---
APERTURA DE CALLE PROYECTADA (VIA 6) AL ORIENTE DE LA LOCALIDAD	OPORTUNIDAD: EVITAR EL DETERIORO DEL ÁREA CENTRAL (ZU1) Y DISMINUIR EL RIESGO DE ACCIDENTES PARA LA POBLACIÓN POR FLUJO DE CARGA	RIESGO: AFECTACIÓN DE LA SALUD DE POBLACIÓN CERCANA.
	<ul style="list-style-type: none"> El desarrollo de la vialidad perimetral permite disminuir la afectación del flujo de carga al desviar los camiones que ingresan por la Av. Arturo Prat y calle 5 de Abril a través de una vía alternativa proyectada (Vía 6), por la periferia de la localidad. 	<ul style="list-style-type: none"> Riesgo de ruidos molestos y material particulado en suspensión hacia la nueva población cercana a la vía proyectada, correspondiente a la Zona ZU3
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS (ZI)	OPORTUNIDAD: AISLAMIENTO DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO POR AREA VERDE Y MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD PAISAJISTICA	RIESGO: INUNDACIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO.
	<ul style="list-style-type: none"> La planta de tratamiento se emplaza en el extremo nor-oriental de la localidad, y se plantea en su entorno un área verde que funciona como zona de amortiguación, resguardando la salud de la población al encontrarse aislada de ésta y de mejorando el entorno paisajístico 	<ul style="list-style-type: none"> Riesgo de afectación por inundaciones generadas por crecidas del Estero Las Cadenas, al encontrarse la Planta de Tratamiento de aguas servidas dentro de un área de riesgo.
ANILLO DE ÁREAS VERDES ENTORNO A LOCALIDAD Y RESGUARDO DEL ESTERO LAS CADENAS (AV)	OPORTUNIDAD: AUMENTO DE LA SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES PARA RECREACIÓN, RESGUARDO DEL ESTERO LAS CADENAS Y MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA.	RIESGO: DETERIORO DEL ESTERO LAS CADENAS POR USO PARA MICROBASURALES U OTROS.
	<ul style="list-style-type: none"> Dotación de nuevas zonas de áreas verdes para la localidad a través del desarrollo de parques (Parque Estación, Parques asociados a vialidad estructurante, Parque Borde Estero Las Cadenas) que generan un “anillo verde” alrededor de la localidad, lo que a su vez favorece el turismo. Resguardo de la calidad paisajística de la localidad. Resguardo medioambiental del Estero Las Cadenas y funcionamiento como área de amortiguación frente a inundaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> Deterioro del valor ambiental del Estero Las Cadenas u otras áreas verdes al interior de la localidad por usos para micro basurales y otros, debido a deficiente gestión de residuos sólidos y falta de educación ambiental de la población.

	<ul style="list-style-type: none"> Mejoramiento de la calidad de vida de la población al poseer mayores zonas para recreación y esparcimiento. 	
CICLOVÍAS	OPORTUNIDAD: MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA Y DESARROLLO TURÍSTICO.	RIESGO: NINGUNO
	<ul style="list-style-type: none"> Mejoramiento de la calidad de vida de la población al establecer un circuito de ciclovías por la Av. Arturo Prat, calle Aurelio González, Yervas Buenas, Carrera y la vía proyectada 5. Menores emisiones de contaminantes y costo de transporte al interior de Marchigüe. Nuevo atractivo e impulso turístico para la localidad. 	---
ZONA DE DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL (ZU2)	OPORTUNIDADES	RIESGO: NINGUNO
	<ul style="list-style-type: none"> Aumento de las actividades de flujo comercial producto del aumento de la población. Concentrar el crecimiento urbano dentro de la actual área urbana, donde se encuentran los principales equipamientos y servicios. Regularizar los sectores construidos con vivienda social fuera del límite urbano vigente. Restringir el crecimiento de vivienda social hacia el poniente de la localidad manteniendo la calidad paisajística por plantaciones exóticas y terrenos rurales. 	---
ZONA DE EQUIPAMIENTO (ZE)	OPORTUNIDAD: DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES ALREDEDOR DE LA RUTA 90 Y CONSERVACIÓN DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE.	RIESGO: NINGUNO
	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo de una zona de bienes y servicios orientada a la población flotante que transita por la vía Ruta 90, generando un nuevo polo comercial para la localidad. Mantiene las zonas de equipamiento existentes, evitando otros usos en los predios. 	---

Efectos Ambientales localidad de Alcones

LOCALIDAD DE ALCONES		
ZONA DE CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA CENTRAL (ZU1) Y CONSERVACIÓN HISTÓRICA	OPORTUNIDAD: CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA CENTRAL DE LA LOCALIDAD COMO CENTRO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS Y RESGUARDO DEL PATRIMONIO EXISTENTE.	RIESGO: Ninguno
	<ul style="list-style-type: none"> El desarrollo de la zona ZU1 permite la consolidación de 2 áreas centrales de la localidad como nodos de equipamientos y servicios. Mejoramiento de la calidad de vida de la población al encontrarse cercana a zona de servicios existentes de transporte, educación, comercio, etc. Se declaran inmuebles de conservación histórica, permitiendo el resguardo cultural y patrimonial de la localidad junto con potenciar el turismo de la población flotante que transita por la Ruta 90. 	---

RESGUARDO DE LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA A AMBOS LADOS DE LA RUTA 90	OPORTUNIDAD: RESGUARDO DEL PAISAJE RURAL Y CULTIVOS AGRÍCOLAS.	RIESGO: INCENDIOS FORESTALES.
	<ul style="list-style-type: none"> Resguardo del paisaje rural de la localidad. Mantención de la actividad agrícola (plantaciones de Olivos) como generador de empleo para la población de la localidad. 	<ul style="list-style-type: none"> Riesgo de ocurrencia de incendios forestales producto de quema de pastizales agrícolas.
CICLOVÍAS	OPORTUNIDAD: MEJORAMIENTO DE LA SEGURIDAD DE LA POBLACION QUE TRANSITA EN BICICLETA POR LA RUTA 90	RIESGO: NINGUNO
	<ul style="list-style-type: none"> En la actualidad la población de Alcones se desplaza por la Ruta 90 en bicicleta, por lo cual la ciclovía aumentará la seguridad de transporte a la población. 	---
ÁREAS VERDES (AV)	OPORTUNIDAD: AUMENTO DE LA SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES PARA RECREACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA.	RIESGO: USO DE ESTEROS Y QUEBRADAS PARA MICROBSAURALES
	<ul style="list-style-type: none"> Dotación de nuevas zonas de áreas verdes para la localidad en torno a Esteros y Quebradas. Resguardo de la calidad paisajística de la localidad, lo que a su vez favorece el turismo. Mejoramiento de la calidad de vida de la población al poseer mayores zonas para recreación y esparcimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> Deterioro del valor ambiental de los Esteros y Quebradas por usos para microbasurales u otros, debido a deficiente gestión de residuos sólidos y falta de educación ambiental de la población.
ZONA DE EQUIPAMIENTO (ZE)	OPORTUNIDAD: RESGUARDO DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS Y DE EDUCACION.	RIESGO: NINGUNO
	<ul style="list-style-type: none"> Mantiene las zonas de equipamiento existentes, fomentando que se mantengan los usos del suelo para actividades deportivas y educación. 	---

Efectos Ambientales localidad de Rinconada de Alcones

LOCALIDAD RINCONADA DE ALCONES		
ZONA DE CONSOLIDACIÓN DE LA LOCALIDAD (ZU1)	OPORTUNIDAD: CONSOLIDACIÓN DEL EJE CENTRAL DE LA LOCALIDAD PARA EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.	RIESGO: NINGUNO
	<ul style="list-style-type: none"> Consolidación del eje central de la localidad, incentivando el comercio asociado al turismo debido a encontrarse a un costado de la Ruta 90, camino a Balneario de Pichilemu Mejoramiento de la calidad de vida de la población al consolidar un eje central de equipamientos y servicios de transporte, educación, comercio, etc. 	---
ZONA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA (ZAP)	OPORTUNIDAD: CONTROL DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EVITANDO AFECTAR LA POBLACIÓN.	RIESGO: ABANDONO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DE LOCALIDAD
	<ul style="list-style-type: none"> Concentración del desarrollo productivo (maderero) en 3 zonas productivas exclusiva (ZAP), no permitiendo el aumento de esta actividad al interior de la localidad, favoreciendo la fiscalización por la Municipalidad, que permita el resguardo y la salud de la población. 	<ul style="list-style-type: none"> Pérdida de empleo de la población por abandono de actividades productivas de la localidad, por mayores controles ambientales y de edificación.

	<ul style="list-style-type: none"> Disminuye el riesgo de accidentes en la población producto de la disminución del paso de camiones relacionados con la actividad maderera por la Ruta 90. 	
ÁREAS VERDES (AV)	<p>OPORTUNIDAD: AUMENTO DE LA SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES PARA RECREACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL</p>	RIESGO: FALTA DE CONSOLIDACIÓN.
	<ul style="list-style-type: none"> Dotación de nueva áreas verdes para la localidad, correspondiente a tranque que aporte a la calidad paisajística y ambiental Mejoramiento de la calidad de vida de la población al poseer mayores zonas para recreación y esparcimiento. Resguardo medioambiental de los esteros que cruzan la localidad y funcionamiento como área de amortiguación frente a inundaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> Pérdida de uso de tranque para actividades agrícolas
CICLOVÍAS	<p>MEJORAMIENTO DE LA SEGURIDAD DE LA POBLACION QUE TRANSITA EN BICICLETA POR LA RUTA 90</p>	RIESGO: NINGUNO
	<ul style="list-style-type: none"> La población de Rinconada de Alcones se desplaza por la Ruta 90 en bicicleta, por lo cual la ciclovía aumentará la seguridad de transporte a la población. 	---
APERTURA DE CALLE PARALELA A LA RUTA 90 EN EL SECTOR PONIENTE DE LA LOCALIDAD	<p>OPORTUNIDAD: EVITAR EXPOSICION DE LA POBLACIÓN A INCENDIO FORESTAL POR VIA PROYECTADA QUE ACTUARA DE CORTAFUEGO Y VÍA DE EVACUACIÓN A ZONA HABITACIONAL ZU3</p>	RIESGO: NINGUNO
	<ul style="list-style-type: none"> El desarrollo de una vía perimetral al poniente de la localidad, paralela a la Ruta 90, permite la disminución del grado de afectación de posibles incendios forestales, dado que funciona como cortafuegos y como una vía de evacuación expedita en caso de ocurrencia. Además, se establece en el sector la densidad más baja de población correspondiente a la zona ZU3. 	---

CAPÍTULO 3. FUNDAMENTOS Y DECISIONES DE PLANIFICACIÓN

3.1 Criterio de Sustentabilidad

Los Criterios de Sustentabilidad son los siguientes:

- Mejorar las condiciones de vida de la población de las Localidades de Marchigüe, Rinconada de Alcones y Alcones, dotando de zonas habitacionales, equipamiento y servicios, sistema de áreas verdes y accesibilidad y conectividad.
- Poner en valor la identidad rural de las Localidades, proyectando su crecimiento y resguardando el espacio público y volumetría (alturas, continuidad, coeficiente de ocupación del suelo y sistema de agrupamiento) y ritmos de vida (circulación peatonal y bicicleta).
- Se potencia las localidades en su condición de nodos y corredores viales, para servicios y actividades productivas asociados al sistema de movilidad intercomunal, generando así mayor desarrollo económico.

3.2 Prioridades del Plan

3.2.1. LOCALIDAD DE MARCHIGÜE

Los criterios para el proyecto de límite urbano corresponden a:

- Aumento del área urbana entre calle Las Cadenas y Ruta 90 (incluyendo sus bordes), que tal como se indica en el análisis de la morfología urbana, presenta condiciones urbanas en desarrollo y se encuentra en función y proximidad al área central. Esto permite promover a Marchigüe como una localidad integrada y concentrada evitando situaciones de dispersión urbana.
- Incorporar al área urbana la ribera del Estero Las Cadenas desde calle Arturo Prat al poniente, con el fin de conservar sus bordes libres de ocupación fijando esta área como AV.

3.2.2. LOCALIDAD DE ALCONES - RINCONADA

Se pueden determinar tres efectos directos del Plan sobre el territorio actualmente ocupado por las localidades, a saber:

- Se establece un límite a la instalación de población.
- Se establece un área con preferencia de localización de los equipamientos municipales.
- Se mitiga el impacto de la población con la ruta 90.

Como primer criterio se tomó la decisión de conservar la situación de localidades separadas. Esto busca evitar el desarrollo en torno al camino, ya que (i) genera una ineficiente dispersión de la población y los servicios y (ii) establece un peligro permanente para la población la existencia de un borde de viviendas con un camino expreso con crecientes flujos. Por otro lado se reconoce que la ruta 90 es parte fundamental de la base económica de la localidad, de tal manera que su internalización es necesaria y precisa.

En el caso de la Localidad de Alcones, se considera relevante la conservación del área de cultivo de olivos presente en el sector medio del camino, como parte de la identidad productiva de la localidad, por lo que el límite borde la zona referida. Se proyecta como área de expansión el sector sur de la localidad.

3.3. Análisis Normativo

Para la definición de la zonificación se considera la creación de tres zonas urbanas principales con intensidades de ocupación y estructura morfológica diferenciada, una zona de equipamientos y servicios, como centralidad urbana sur. Se propone la configuración de áreas verdes a modo de infraestructura verde.

Como criterio general de zonificación se busca consolidar las características urbanas del área central y aumentar gradualmente la intensidad de ocupación hasta una zona pericentral, rodeada de un anillo de baja densidad. Por otro lado se busca generar una zona de equipamientos entre de la ruta 90 y Av. Los Molinos como centro de servicios comunal.

En los criterios específicos a cada zona se define los siguientes:

- 1- Consolidar y reforzar las características morfológicas del área central y revertir los procesos de desocupación de ésta. Busca resguardar el perfil urbano existente y la espacialidad de la calle manteniendo la continuidad de las fachadas y las alturas existentes. También respeta la ocupación tradicional de origen colonial con predios de mayores dimensiones, si bien se incrementa la ocupación de suelo y moderadamente la subdivisión. Esta corresponde a la nomenclatura de **ZU1**.
- 2- Generar una zona de transición en el área pericentral consolidada denominada **ZU2**, donde se configura una morfología con mayor permeabilidad, posibilitando la vivienda aislada o pareada, aumentando la subdivisión predial gradualmente hasta el área proyectada con la densificación mayor, de condiciones morfológicas similares a la ZU2.
- 3- Generar una zona de mayor intensidad de ocupación denominada **ZU3** que permitirá el emplazamiento de proyectos de construcción simultánea con mayor densidad
- 4- Generar una transición de esta última área y el área rural con un último anillo que baja nuevamente la intensidad de ocupación en el límite con el área rural con las características de la ZU2.

3.3.1. CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN MARCHIGÜE

Se considera a Marchigüe como una comunidad de condiciones urbanas mixturadas, donde conviven con relativa armonía usos diferentes con una condición en general homogénea, salvo zonas con exclusividad funcional, por motivos de propiedad (lotes municipales, por ejemplo) o funcionales (áreas de actividad productiva), por lo que las tres zonas urbanas descritas se proyectan como de uso mixto.

ZU1

Corresponde a la zona consolidada, y se configura como una zona Habitacional Mixta. Acoge actividades de vivienda y hospedaje, equipamiento variado excepto grandes equipamientos y actividades productivas inofensivas. Se reconoce la subdivisión de mayores dimensiones propia de las localidades rurales y se proyecta mantener disminuir las superficies prediales (300m²) a la mitad de las menores existentes y se busca mantener en normas simples la volumetría general, la continuidad de la fachada, altura máxima de un piso y ocupación de suelo que mantiene áreas interiores de manzana sin ocupación. En esta zona se emplazan los ICH que el plan busca resguardar y preservar.

ZU2

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

ZU3

Considera una densidad media, con destino habitacional, equipamiento variado excepto grandes equipamientos, actividades productivas inofensivas y viviendas continuas, aisladas o pareadas.

ZE

Se busca consolidar un área de equipamientos y servicios, complementado con espacios de encuentro y esparcimiento en la unidad morfológica del borde sur. Aquí se contempla uso de equipamiento, áreas verdes, y actividad productiva inofensiva. Estos usos se localizan asociados al borde de la carretera y se espera poder internalizar beneficios de su presencia en el área urbana.

AV

Se busca aumentar las áreas verdes de la localidad con una estructura de anillo en torno a la localidad.

3.3.2. CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN ALCONES - RINCONADA

Para la localidad de Alcones y Rinconada de Alcones se considera la creación de tres zonas urbanas diferenciadas principalmente por la intensidad de ocupación, una zona central en torno a la vía que concentre equipamientos y servicios, y áreas verdes que en caso de Rinconada de Alcones protejan las zonas de quebradas que atraviesan la localidad. En el caso de Alcones se considera una zona de conservación histórica en torno a la Iglesia de la Merced.

ZU1

Corresponde al área urbana en torno a la vía considera vivienda aislada o pareada con ocupación de suelo de 0,5% que mantenga la trama permeable como atributo de la ruralidad de las localidades. Esta zona permite usos de comercio, equipamiento y actividades productivas inofensivas, y se distribuyen al borde de la ruta 90 con el fin de internalizar los beneficios de su presencia en el área urbana.

ZU2

Alta densidad

ZU3

Media densidad. Corresponde a una morfología con mayor permeabilidad, posibilitando la vivienda aislada o pareada.

ZU4

En el límite poniente se proyecta una zona de borde (ZU4) con baja intensidad de ocupación debido a la proximidad de áreas de producción forestal con el criterio de disminuir la ocupación en áreas de potencial riesgo de incendios.

3.4. Sistema de Áreas Verdes

3.4.1. ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES MARCHIGÜE

El concepto de áreas verdes planificadas en el anteproyecto presente pretende generar un anillo verde al interior de la futura ciudad, estableciéndola en este momento en el borde de los sectores urbanizados, esto en el largo plazo generaría en el espacio urbano un sector central delimitado por este anillo y una periferia, el cual se compone de los siguientes componentes estructurantes:

- **-Parque lineal estación**, aprovechando los terrenos de oriente a poniente que están eriazos en torno a la antigua estación y la zona de líneas férreas e incorporando el parque de los vientos. Este parque tiene 4,5 has.
- **-Parques lineales**, ubicados en los extremos oriente y poniente de los sectores urbanizables actuales pretenden convertirse en ramblas adyacentes a vialidades estructurantes y adicionalmente contener los drenajes de aguas lluvias de las áreas de expansión urbana, a la manera natural de solución en la localidad de este tema.

- **Parque lineal borde del Estero Las Cadenas**, ubicado al límite norte de la localidad pretende reforzar el límite geográfico norte, al tiempo que se recuperan y reguardan las riberas del estero.
- **Parque vértice nororiente**, en torno a la planta de tratamiento y en un área de riesgo de inundación se pretende contener la expansión y mantener la distancia de la urbanización con zonas de rellenos y riesgo, así como definir una zona buffer de la infraestructura sanitaria.



Estructura de áreas verdes

3.4.2. ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES ALCONES – RINCONADA DE ALCONES

Según lo constatado en el diagnóstico Rinconada de Alcones carece de áreas verdes, por otro lado Alcones posee una, como atrio de la iglesia de la Merced.

De esta manera es la estrategia debe contemplar no sólo los requerimientos futuros, sino también los actuales.

La estrategia de localización de áreas verdes tiene dos premisas iniciales:

- Incorporar las quebradas así como el embalse Mallermo en la Localidad de Rinconada de Alcones.
- En Alcones, propone un área verde en el cerro donde se encuentra el Cementerio y ocupar la franja del Ferrocarril

3.5. Vialidad Estructurante

3.5.1. ESTRUCTURA VIAL DE MARCHIGÜE

El anteproyecto se defina a partir de la generación de recorrido perimetral que busca alejar del área central el paso de transporte de carga y una red interna que da continuidad a las nuevas áreas. Para las dos estructuras se consideran las siguientes vías:

Estructura perimetral

- a) Ruta 90: Se reconoce la actual vía intercomunal que atraviesan el territorio urbano de Marchigüe, conservando tal vocación e internalizando su potencial conector. Esta vía se ensancha a un perfil de 30 mt, con un aumento de 10 mt en borde norte, frente a áreas de servicio.
- b) Vía periférica oriente, correspondiente a la vía proyectada, considerada como una vía para el tráfico de carga por el borde oriente de la localidad, desde Las Cadenas hasta la ruta 90, con el objetivo de evitar el paso de los camiones por calles Arturo Prat y 5 de abril.

El empalme de ambas vías constituye el acceso nuevo proyectado.

Red colectora interna

Esta red da continuidad las nuevas áreas proyectadas y se extiende en la proyección del damero existente, contenida entre calle Yervas Buenas y calle Las Cadenas, ambas incluidas como anillo interior vial.

- a) Red estructural de borde poniente: se proyecta la extensión de calle Manuel Rodríguez y la proyección de dos vías paralelas hacia el sector poniente, extendidas hasta cruce con calle Yervas Buenas. La vía proyectada 5 considera en su perfil una platabanda arbolada en su longitud hasta calle Las Cadenas de 10 mt (rambla poniente).
- b) La calle Yervas Buenas se extiende hasta calle de A. González conformando la continuidad de zona urbana sur y el área de extensión urbana de borde oriente.
- c) Red estructural borde oriente: consiste en la extensión de la vía A. González en los tramos faltantes para lograr la continuidad desde Av. Los Molinos hasta Las Cadenas. Considera en su perfil una platabanda arbolada en su borde oriente (rambla oriente). Entre esta calle y la vía troncal perimetral proyectada se proyecta la estructura de damero del área central en el sentido oriente-poniente.
- d)

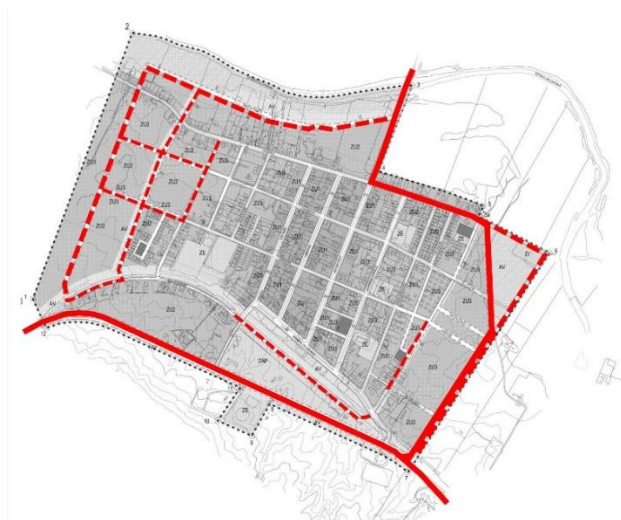


IMAGEN IZQ.: Estructura Vial. IMAGEN DER.: En verde trazado de Ciclovías para localidad de Marchigüe

3.5.2. ESTRUCTURA VIAL DE ALCONES – RINCONADA

El objetivo urbano en la localidad de Rinconada de Alcones tiene como propósito la desvinculación de los sectores de vivienda de la adyacencia de la carretera por motivos de seguridad. Para cumplir este objetivo se plantea la proyección de:

- a- Vía de servicio interior: por el lado oriente de la ruta 90. Se retirará 150 metros, paralela a esta última, la cual será la vía de 15 mt. de perfil que estructurará la localización de nuevas viviendas.
- b- Vías de penetración: la vía interior (Avenida Rinconada) se vincula con el borde consolidado de Rinconada a través de cuatro penetraciones desde la carretera, proyectada 1 (Mallerno) por el norte, vía proyectada 2, vía proyectada 4 y vía proyectada 5 (Los Sauces) por el sur.

En el caso de Alcones la estrategia es dar continuidad a dos áreas urbanas incorporadas:

- a- Área norte: considera la proyección de calles en el sector oriente de la ruta 90, frente a Iglesia y plaza de la Merced, en un sector residencial que considera una vía interior paralela a canal existente de limite urbano entre vértices 4 y 5.
- b- Área sur: torno a la ex-estación de tren, con vías de penetración.



IMAGEN IZQ.: En verde trazado de Ciclovías para localidad de Rinconada.

IMAGEN DER.: En verde trazado de Ciclovías para localidad de Alcones

CONTENIDO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES	3
ARTÍCULO 1 3	
CAPITULO II LÍMITE URBANO	3
ARTÍCULO 2 3	
CAPÍTULO III NORMAS GENERALES.....	7
ARTÍCULO 3 7	
ARTÍCULO 4 9	
Capítulo IV USO DE SUELO Y NORMAS DE EDIFICACION POR ZONAS.....	9
ARTÍCULO 5 9	
ARTÍCULO 6 9	
Capítulo V ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL	15
ARTÍCULO 7 15	
CAPITULO VI ÁREAS EXCLUIDAS AL DESARROLLO URBANO	17
ARTÍCULO 8 17	
Capítulo VII Vialidad	17
ARTÍCULO 8 17	
Capítulo VIII Normas Transitorias.....	21
ARTÍCULO I 	21
ARTÍCULO II 	21

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1

El Plan Regulador Comunal de Marchigüe, en adelante el Plan, está conformado como cuerpo legal por la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad Sanitaria, la Ordenanza Local y los Planos PRCM-MA de la localidad de Marchigüe, PRCM-RA de la localidad de Rinconada de Alcones y PRCM-AL de la localidad de Alcones, que en este acto se aprueban.

CAPITULO II LÍMITE URBANO

ARTÍCULO 2

Descripción de Límites

El Plan Regulador Comunal de Marchigüe tiene jurisdicción sobre el territorio incluido dentro del Límite Urbano definido en este Plan, el que corresponde a las líneas poligonales cerradas entre los puntos 1 al 13 para el área urbana de Marchigüe; entre los puntos 1 al 12 para el área urbana de la localidad de Rinconada de Alcones y entre los puntos 1 al 22 para el área urbana de la localidad de Alcones, cuya descripción de puntos y tramos se indica a continuación:

Localidad de Marchigüe

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
1	Intersección de línea recta paralela en 700 metros al norponiente del eje de calle 5 de Abril con la paralela trazada 100 metros al norte del eje de la Ruta 90.		
2	Intersección de línea recta paralela en 1000 metros al norponiente del eje de calle Arturo Prat con línea paralela trazada 170 metros al norte del eje de calle Cadenas coincidente con el eje hidráulico del estero Las Cadenas.	1-2	Línea recta que une los puntos 1 y 2.
3	Intersección de línea oficial oriente de la calle Arturo Prat con la paralela trazada 380 metros al norte de la Ruta I-208 coincidente con el eje hidráulico del estero Las Cadenas	2-3	Línea sinuosa coincidente con eje hidráulico del estero Las Cadenas, que une los puntos 2 y 3.
4	Intersección de línea oficial oriente de la calle Arturo Prat con línea recta paralela en 50 metros al norte del eje de la Ruta I-208.	3-4	Línea oficial oriente de la calle Arturo Prat entre los puntos 3 y 4.
5	Intersección de línea recta paralela en 50 metros al norte del eje de la Ruta I-208 con la línea paralela en 100 metros al oriente de la proyección del eje de la calle Las Quilas.	4-5	Línea curva paralela en 50 metros al norte del eje de la Ruta I-208 que une los puntos 4 y 5.
6	Intersección de línea paralela en 100 metros al oriente de la proyección del eje de la calle Las Quilas con la línea oficial norte de la Ruta I-208.	5-6	Línea recta que une los puntos 5 y 6.
7	Intersección de línea oficial norte de la Ruta I-208 con la línea recta paralela proyectada 380 m al oriente del eje de calle Las Quilas.	6-7	Línea oficial norte de la Ruta I-208 entre los puntos 6 y 7.
8	Intersección de línea recta paralela 225 metros al oriente de la proyección del eje de calle Aurelio González con línea recta paralela en 30 metros al sur	7-8	Línea recta que une los puntos 7 y 8.

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
	del eje de la Ruta 90.		
9	Intersección de línea recta paralela en 30 metros al sur del eje de la Ruta 90 con línea recta paralela en 330 metros al poniente de la proyección del eje de calle Aurelio González.	8-9	Línea curva paralela en 30 metros al sur del eje de la Ruta 90 entre los puntos 8 y 9.
10	Intersección de línea recta paralela en 165 metros al sur del eje de la Ruta 90 con línea recta paralela en 230 metros al oriente de la proyección del eje de calle 5 de Abril.	9-10	Línea recta que une los puntos 9 y 10.
11	Intersección de línea recta paralela en 95 metros al oriente de la proyección del eje de calle 5 de Abril con línea recta paralela en 165 metros al sur del eje de la Ruta 90.	10-11	Línea recta que une los puntos 10 y 11.
12	Intersección de línea recta paralela en 20 metros al sur del eje de la Ruta 90 con línea recta paralela en 110 metros al oriente de la proyección del eje de calle 5 de Abril.	11-12	Línea recta que une los puntos 11 y 12.
13	Intersección de línea curva paralela en 20 metros al sur del eje de la Ruta 90 con línea recta paralela en 610 metros al poniente de la proyección del eje de calle 5 de Abril.	12-13	Línea sinuosa paralela en 20 metros al sur del eje de la Ruta 90 entre los puntos 12 y 13.
		13-1	Línea recta que une los puntos 13 y 1.

Localidad de Rinconada de Alcones

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
1	Intersección de línea sinuosa paralela en 100 metros al poniente del eje de la Ruta 90 con línea sinuosa paralela en 655 metros al norte de la proyección del eje de la Ruta I-202.		
2	Intersección de línea sinuosa paralela en 100 metros al oriente del eje de la Ruta 90 con línea sinuosa paralela en 590 metros al norte del eje de la Ruta I-202.	1-2	Línea recta que une los puntos 1 y 2.
3	Intersección de sinuosa paralela en 100 metros al oriente del eje de la Ruta 90 con línea paralela trazada 100 metros al norte del eje de la Ruta I-202.	2-3	Línea paralela en 100 metros al eje de la Ruta 90 entre los puntos 2 y 3.
4	Intersección de línea sinuosa paralela trazada 100 metros al norte del eje de la Ruta I-202 con línea sinuosa paralela en 325 metros al oriente del eje de Ruta 90.	3-4	Línea sinuosa que une los puntos 3 y 4.
5	Intersección de línea sinuosa paralela en 325 metros al oriente del eje de Ruta 90 con línea proyectada paralela trazada 100 metros al sur del eje de la Ruta I-202.	4-5	Línea curva paralela en 325 metros al oriente del eje de la Ruta 90 entre los puntos 4 y 5.
6	Intersección de línea paralela trazada 100 metros al sur del eje de la Ruta I-202 con línea sinuosa paralela en 300 metros al oriente del eje de la Ruta 90.	5-6	Línea recta que une los puntos 5 y 6.
7	Intersección de línea sinuosa paralela en 300 metros al oriente del eje de la Ruta 90 con el eje hidráulico de la Quebrada Existente 1.	6-7	Línea sinuosa paralela en 300 metros al oriente del eje de la Ruta 90 que une los puntos 6 y 7.
8	Intersección de línea sinuosa coincidente con el eje	7-8	Línea sinuosa coincidente con eje de la

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
	hidráulico de la Quebrada Existente 1 con línea paralela proyectada en 145 metros al poniente del eje de la Ruta 90.		Quebrada Existente 1 que une los puntos 7 y 8.
9	Intersección de línea paralela proyectada en 145 metros al poniente del eje de la Ruta 90 con línea paralela proyectada en 60 metros al sur del eje de Calle Existente 1.	8-9	Línea sinuosa paralela en 145 metros al poniente del eje de la Ruta 90 que une los puntos 8 y 9.
10	Intersección de línea recta paralela en 60 metros al sur del eje de Calle Existente 1 con la paralela trazada 255 metros al poniente del eje de la Ruta 90.	9-10	Línea recta que une los puntos 9 y 10.
11	Intersección de línea recta la paralela trazada 255 metros al poniente del eje de la Ruta 90 con la línea recta paralela en 60 metros al norte del eje de Calle Existente 1.	10-11	Línea recta que une los puntos 10 y 11.
12	Intersección de línea recta paralela en 80 metros al norte del eje de Calle Existente 1 con línea paralela trazada 100 metros al poniente del eje de la Ruta 90.	11-12	Línea recta que une los puntos 11 y 12.
		12-1	Línea sinuosa paralela en 100 metros al poniente del eje de la Ruta 90, que une los puntos 12 y 1.

Localidad de Alcones

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
1	Intersección de línea paralela en 250 metros al poniente del eje de Ruta 90 con línea curva paralela en 10 metros al norte del eje de la ruta I-184.		
2	Intersección de línea curva paralela en 20 metros al norte del eje de la ruta I-184 con línea recta paralela en 60 metros al surponiente del eje de la Ruta 90.	1-2	Línea curva que une los puntos 1 y 2.
3	Intersección de línea oficial oriente de la Ruta 90 con línea sinuosa trazada 10 metros al norte del eje hidráulico del Canal Existente 1.	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3.
4	Intersección de línea sinuosa trazada 10 metros al oriente del Canal Existente 1 con línea recta paralela en 390 metros al oriente de la proyección del eje de calle Cementerio.	3-4	Línea sinuosa que une los puntos 3 y 4.
5	Intersección de línea recta paralela en 300 metros al oriente de la proyección del eje de calle Cementerio con la línea oficial oriente de la Ruta 90.	4-5	Línea recta que une los puntos 4 y 5.
6	Intersección de línea oficial oriente de la Ruta 90 con la paralela trazada 195 metros al norte de la Ruta 90 en su tramo este-oeste.	5-6	Línea recta paralela en 10 metros al oriente de la Ruta 90 entre los puntos 5 y 6.
7	Intersección de la paralela trazada 195 metros al norte de la Ruta 90 en su tramo este-oeste con la línea recta paralela trazada 410 metros al oriente del eje de la Ruta I-674.	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7.
8	Intersección de la línea recta paralela trazada 545 metros al oriente del eje de la Ruta I-674 con la paralela trazada 150 metros al sur del eje de la Ruta 90.	7-8	Línea recta que une los puntos 7 y 8.
9	Intersección de línea recta paralela trazada 150 metros al	8-9	Línea recta paralela en 150 metros al

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
	sur del eje de la Ruta 90 con la perpendicular trazada 200 metros al oriente del eje de la Ruta I-674.		sur del eje de la Ruta 90 que une los puntos 8 y 9.
10	Intersección de línea recta paralela en 200 metros al oriente de la Ruta I-674 con el eje hidráulico del Canal Existente 2.	9-10	Línea recta paralela en 200 metros al oriente del eje de la Ruta I-674, que une los puntos 9 y 10.
11	Intersección del eje hidráulico del Canal Existente 2 con la paralela trazada 160 metros al poniente del eje de la Ruta I-674.	10-11	Línea sinuosa coincidente con el eje hidráulico del Canal Existente 2 entre los puntos 10 y 11.
12	Intersección de línea recta paralela en 172 metros al poniente del eje de la Ruta I-674 con línea sinuosa paralela en 165 metros al norte del eje hidráulico del Canal Existente 2.	11-12	Línea recta que une los puntos 11 y 12.
13	Intersección de línea sinuosa paralela en 153 metros al norte del eje hidráulico del Canal Existente 2 con línea paralela en 10 metros al poniente del eje de la Ruta I-674.	12-13	Línea recta que une los puntos 12 y 13.
14	Intersección de línea paralela en 10 metros al poniente del eje de la Ruta I-674 con línea recta paralela en 185 metros al sur de la proyección del eje de Calle Existente 1.	13-14	Línea recta que une los puntos 13 y 14.
15	Intersección de línea recta paralela en 168 metros al sur de la proyección del eje de Calle Existente 1 con la paralela trazada 80 metros al poniente del eje de la Ruta I-674.	14-15	Línea recta que une los puntos 14 y 15.
16	Intersección de línea paralela trazada 150 metros al poniente de la Ruta 90 con línea recta paralela en 40 metros al sur de la proyección del eje de Calle Existente 1.	15-16	Línea recta que une los puntos 15 y 16.
17	Intersección de línea recta paralela en 150 metros al norte del eje de Calle Existente 1 con la paralela trazada 150 metros al poniente del eje de la Ruta 90.	16-17	Línea recta que une los puntos 16 y 17.
18	Intersección de línea recta paralela en 10 metros al poniente del eje de la Ruta 90 con la paralela trazada 380 metros al oriente de la proyección del eje de la Ruta I-674.	17-18	Línea recta que une los puntos 17 y 18.
19	Intersección de línea recta paralela en 10 metros al poniente del eje de la Ruta 90 con línea recta paralela en 180 metros al oriente de calle Cementerio.	18-19	Línea recta paralela en 10 metros al poniente del eje de la Ruta 90 entre los puntos 18 y 19.
20	Intersección de línea recta paralela en 120 metros al poniente del eje de la Ruta 90 con línea recta paralela en 82 metros al oriente de calle Cementerio.	19-20	Línea recta que une los puntos 19 y 20.
21	Intersección de línea recta paralela en 225 metros al poniente del eje de la Ruta 90 con línea recta paralela en 43 metros al oriente de calle Cementerio.	20-21	Línea recta que une los puntos 20 y 21.
22	Intersección de línea recta paralela en 285 metros al poniente del eje de la Ruta 90 con línea recta paralela en 40 metros al poniente de calle Cementerio.	21-22	Línea recta que une los puntos 21 y 22.
		22-1	Línea recta que une los puntos que une los puntos 22 y 1.

CAPÍTULO III NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 3

Dependiendo del destino de las edificaciones, éstas deberán contemplar las exigencias de estacionamientos que se señalan a continuación. Cuando de la aplicación del cálculo correspondiente resulte un número decimal, éste se deberá aproximar al entero superior.

USOS DE SUELO	Nº DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES MÍNIMOS
RESIDENCIAL	
Vivienda de más de 50 m ²	1 por vivienda
Moteles (Estacionamiento /cama)	1 cada 2 camas
Hotel, Apart-Hotel, Residenciales (Estacionamiento /cama)	1 cada 8 camas
Nº DE ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS MÍNIMOS	
Vivienda colectiva y condominios	1 cada 2 estacionamientos de automóviles
Moteles, hotel, apart-hotel, residenciales y otros	1 cada 4 estacionamientos de automóviles

USOS DE SUELO	Nº DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
EQUIPAMIENTO		
CIENTÍFICO	1 cada 75 m ² de superficie edificada	1 cada 5 personas según carga de ocupación.
COMERCIO		
<ul style="list-style-type: none"> Supermercados, Mercado y Locales Comerciales 	1 por cada 50 m ² de superficie edificada	
<ul style="list-style-type: none"> Servicentros, Estaciones o Centros de Servicio Automotor 	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	
<ul style="list-style-type: none"> Grandes Tiendas y Centro Comercial 	1 cada 60 m ² de superficie edificada	
<ul style="list-style-type: none"> Restaurante, Bar, Pub 	1 cada 40 m ² de superficie edificada	
<ul style="list-style-type: none"> Discoteca 	1 cada 25 m ² de superficie edificada	
<ul style="list-style-type: none"> Terminal de distribución ⁽¹⁾ 	1 por cada 200 m ² de superficie ó 1 por cada 500 m ² de terreno aplicándose siempre la exigencia mayor.	
CULTO Y CULTURA	1 cada 50 personas según carga de ocupación.	
DEPORTE		
<ul style="list-style-type: none"> Estadio 	2 cada 150 espectadores según carga de ocupación.	15 cada 150 espectadores según carga de ocupación.
<ul style="list-style-type: none"> Complejo deportivo con graderías, Gimnasio y otros recintos cerrados 	1 cada 25 espectadores según carga de ocupación y 2 por cada cancha	3 cada 25 personas según carga de ocupación
<ul style="list-style-type: none"> Canchas de fútbol, y otras similares 	2 por cancha	5 por cada estacionamiento vehicular

USOS DE SUELO	N° DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS	
	VEHICULARES	BICICLETAS
EDUCACIÓN		
• Enseñanza preescolar, básica y media.	1 cada 80 personas según carga de ocupación	10 cada 80 personas según carga de ocupación
• Enseñanza Técnica o Superior.	1 por cada 30 personas según carga de ocupación	1 por cada 5 personas según carga de ocupación
ESPARCIMIENTO		
• Entretenciones al aire libre, (m ² de recinto)	1 cada 200 m ² de superficie edificada	1 por cada 5 personas según carga de ocupación
• Entretenciones en recintos cerrados	1 cada 50 m ² de superficie edificada	
• Casinos	1 cada 40 m ² de superficie edificada	
SALUD		
• Hospitales	1 por cada cama	1 por cada 2 estacionamientos vehiculares
• Clínicas, postas, consultorios médicos	1 por cada 60 m ² de superficie edificada	
• Centros de rehabilitación	2 cada 30 m ² . de superficie edificada	
• Cementerio	1 cada 300 m ² de superficie edificada	
SEGURIDAD		
• Cuartel de Bomberos	1 cada 60 m ² de superficie edificada	1 por cada 5 personas según carga de ocupación
• Unidades Policiales	1 cada 60 m ² de superficie edificada	
SERVICIOS		
• Oficinas de Profesionales Públicos o Privados	1 por cada 75 m ² de superficie edificada	1 por cada 5 personas según carga de ocupación
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
• Industria, Almacenamiento y/o bodegaje en recintos de más de 200 m ² superficie construida ⁽²⁾	1 cada 200 m ² de superficie edificada	1 por cada 5 personas según carga de ocupación
• Talleres, garaje y similares	1 cada 120 m ² de superficie edificada	-
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		
• Terminal Rodoviario	3 por andén	1 por cada estacionamiento vehicular

(1) Adicionalmente los terminales de distribución deberán consultar 1 estacionamiento de 30 m² para camiones o similares, por cada 200 m² edificados.

(2) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los siguientes tramos de superficie construida en el proyecto:

Superficie	N° Estacionamientos
- Hasta 1000 m ²	1 estacionamiento de 30 m ²
- De 1001 a 3000 m ²	2 estacionamientos de 30 m ² c/u
- De 3001 a 6000 m ²	3 estacionamientos de 30 m ² c/u
- De 6001 a 12000 m ²	4 estacionamientos de 30 m ² c/u
- Más de 12000 m ²	5 estacionamientos de 30 m ² c/u

La exigencia de estacionamientos de bicicletas podrá cumplirse parcial o totalmente, según corresponda, descontando hasta el 20% de los estacionamientos vehiculares exigidos, a razón de un estacionamiento de automóviles por cada tres estacionamientos de bicicletas.

ARTÍCULO 4

Se prohíbe la instalación de soportes de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada al interior del área urbana del Plan.

CAPÍTULO IV USO DE SUELO Y NORMAS DE EDIFICACION POR ZONAS

ARTÍCULO 5

Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza Local, el área urbana comprendida dentro de los límites del Plan Regulador Comunal de Marchigüe, se divide en las siguientes zonas:

- **ZU1** **Zona Urbana 1**
- **ZU2** **Zona Urbana 2**
- **ZU3** **Zona Urbana 3**
- **ZE** **Zona Equipamiento**
- **AV** **Área Verde**
- **ZAP** **Zona de Actividades Productivas**
- **ZC** **Zona Cementerio**
- **ZI** **Zona de Infraestructura**

Marchigüe	ZU1	ZU2	ZU3	ZE	AV			ZI
Rinconada de Alcones	ZU1	ZU2	ZU3	ZE	AV	ZAP		
Alcones	ZU1	ZU2	ZU3	ZE	AV		ZC	

ARTÍCULO 6

Las normas urbanísticas aplicables en cada zona del Plan son las que se indica en los cuadros siguientes.

Las zonas denominadas AV se regirán según el Art. 2.1.31. de la OGUC, salvo las áreas verdes que se encuentren emplazadas en bienes nacionales de uso público. Los edificios de uso público que se proyecten la zona AV tendrán una altura máxima de 9 metros.

ZU1		
USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS	
Residencial	Vivienda	
	Hospedaje	
Equipamiento	Científico	
	Comercio	Discotecas, playas y edificios de estacionamientos, terminales agrícolas
	Culto y Cultura	
	Deporte	Estadios, centros deportivos
	Educación	
	Esparcimiento	Parque de entretenimientos, casinos, hipódromos
	Salud	Hospitales, cementerios
	Seguridad	Cárceles
	Servicios	
	Social	
Actividades productivas inofensivas		
Espacio público		
Área verde		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN		
Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado y continuo	
Coefficiente de Constructibilidad	1,4	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200 m ²	
Altura Máxima de Edificación	9 m	
Antejardín	OGUC en localidades de Alcones y Rinconada de Alcones. No se exige antejardín en ZU1 de la localidad de Marchigüe, siendo obligatoria la construcción sobre la línea oficial, salvo que se trate de un Inmueble de Conservación Histórica, en cuyo caso se mantienen las características existentes del inmueble.	
Distanciamientos	OGUC 3 m para actividades productivas y talleres mecánicos, primando OGUC cuando sea más restrictiva.	
Altura de Cierros	2 m	
Densidad Bruta Máxima	170 hab/ha	

ZU2		
USOS DE SUELO PERMITIDOS		EXPRESAMENTE PROHIBIDOS
Residencial	Vivienda	
	Hospedaje	
Equipamiento	Científico	
	Comercio	Discotecas, pubs, playas y edificios de estacionamientos, terminales agrícolas, grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor
	Culto y Cultura	
	Deporte	Estadios, centros deportivos
	Educación	Establecimientos de educación superior
		Parques de entretenimientos, casinos, hipódromos
	Salud	Hospitales, cementerios
	Seguridad	Cárceles, bases militares
	Servicios	Edificios de oficinas, imprentas
	Social	
Actividades productivas inofensivas		
Espacio público		
Área verde		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN		
Sistema de Agrupamiento		Aislado, pareado y continuo
Coeficiente de Constructibilidad		1,2
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,5
Superficie de Subdivisión Predial Mínima		200 m ²
Altura Máxima de Edificación		9 m
Antejardín		3 m, salvo para el agrupamiento continuo, donde no se exige.
Distanciamientos		OGUC
Altura de Cierros		3 m para actividades productivas o talleres mecánicos
Altura de Cierros		2 m
Densidad Bruta Máxima		130 hab/ha

ZU3		
USOS DE SUELO PERMITIDOS		EXPRESAMENTE PROHIBIDOS
Residencial	Vivienda	
	Hospedaje	
Equipamiento	Científico	
	Comercio	Discotecas, pubs, playas y edificios de estacionamientos, terminales agrícolas, grandes tiendas, centros comerciales, estaciones o centros de servicio automotor
	Culto y Cultura	Culto
	Deporte	Estadios, centros deportivos
	Educación	Establecimientos de educación superior
		Esparcimiento
	Salud	Hospitales, cementerios
	Seguridad	Cárceles, bases militares
	Servicios	Edificios de oficinas, imprentas
	Social	
Actividades productivas inofensivas		
Espacio público		
Area verde		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN		
Sistema de Agrupamiento		Aislado, pareado
Coeficiente de Constructibilidad		1,0
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,5
Superficie de Subdivisión Predial Mínima		250 m ²
Altura Máxima de Edificación		9 m
Antejardín		3 m
Distanciamientos		OGUC Mínimo 3 m para actividades productivas y talleres artesanales
Altura de Cierros		2 m
Densidad Bruta Máxima		100 hab/ha

ZE		
USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS	
Residencial	Vivienda	
	Hospedaje	
Equipamiento	Científico	
	Comercio	Centros comerciales, supermercados, discotecas, pubs, estaciones o centros de servicio automotor
	Culto y Cultura	
	Deporte	
	Educación	
		Esparcimiento
	Salud	Cementerios
	Seguridad	Cárceles
	Servicios	Servicios artesanales
	Social	
Espacio público		
Área verde		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN		
Sistema de Agrupamiento	Aislado	
Coefficiente de Constructibilidad	0,8	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2000 m ²	
Altura Máxima de Edificación	12 m	
Distanciamientos	OGUC	
Altura de Cierros	2 m	
Antejardín	5 m	

ZI	
USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS
Espacio público	
Área verde	
Infraestructura sanitaria	Infraestructura de aguas servidas, disposición de residuos sólidos
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coeficiente de Constructibilidad	1,5
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	500 m ²
Altura Máxima de Edificación	15 m
Distanciamientos	3 m
Altura de Cierros	2 m
Antejardín	5 m

ZAP		
USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS	
Residencial	Vivienda	
	Hospedaje	
Equipamiento	Científico	
	Comercio	
	Culto y Cultura	
	Deporte	
	Educación	Establecimiento de educación básica, media y especial
	Esparcimiento	Parques de diversiones, casinos
		Salud
	Seguridad	Cárceles
	Servicios	
Social		
Actividades productivas inofensivas y molestas		
Espacio público		
Área verde		
Infraestructura transporte		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN		
Sistema de Agrupamiento	Aislado	
Coeficiente de Constructibilidad	1,5	
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	800 m ²	
Altura Máxima de Edificación	12 m	
	5 m	
Distanciamientos		
Altura de Cierros	2 m	
Antejardín	5 m	

ZC		
USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS	
Residencial	Vivienda	
	Hospedaje	
Equipamiento	Científico	
	Comercio	
	Culto y Cultura	
	Deporte	
	Educación	
	Esparcimiento	
	Salud	Centros de atención de salud, hospitales, clínicas
		Seguridad
		Servicios
		Social
Actividades inofensivas productivas		
Espacio público		
Área verde		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN		
Sistema de Agrupamiento	Aislado	
Coefficiente de Constructibilidad	0,2	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,1	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ²	
Altura Máxima de Edificación	10 m	
Distanciamientos	OGUC	
Altura de Cierros	2 m	

CAPÍTULO V ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

ARTÍCULO 7

Los inmuebles incluidos en el cuadro siguiente se declaran como Inmuebles de Conservación Histórica en el área urbana de la comuna de Marchigüe.

ICH INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Denominación	Dirección (Calle)	Localidad	ROL CBR	ID PLANO
Casa Corredor	Arturo Prat (esq. Las Cadenas)	Marchigüe	s/i	ICH -1
Casa Corredor	Arturo Prat (esq. Las Cadenas)	Marchigüe	s/i	ICH -2
Iglesia Mayor de Marchigüe	Arturo Prat (esq. Las Cadenas)	Marchigüe	s/i	ICH -3

Conjunto de viviendas Arturo Prat	Arturo Prat	Marchigüe	s/i	ICH -4
Vivienda calle Arturo Prat	Arturo Prat	Marchigüe	s/i	ICH -5
Ferretería calle Arturo Prat	Arturo Prat	Marchigüe	s/i	ICH -6
Casa Parroquial	Arturo Prat	Marchigüe	s/i	ICH -7
Vivienda particular Los Molinos	Los Molinos	Marchigüe	s/i	ICH -8
Vivienda particular Los Molinos	Los Molinos (esquina 5 de Abril)	Marchigüe	s/i	ICH -9
Vivienda particular 5 de Abril	5 de Abril	Marchigüe	s/i	ICH -10
Iglesia Nuestra Señora de la Merced	Plaza central de Alcones	Alcones	s/i	ICH -11
Casa Parroquial	Plaza central de Alcones	Alcones	s/i	ICH-12
S/i	Ruta 90	Alcones	s/i	ICH-13

Las normas urbanísticas aplicables a dichos inmuebles son las de la Zona donde se encuentran, sin perjuicio de lo cual deberán cumplir las siguientes normas específicas:

- Las modificaciones que a ellos se introduzcan no podrán aumentar la altura de edificación existente ni modificar la superficie predial del respectivo ICH.
- Además de los usos de suelo prohibidos en la respectiva zona del Plan, se prohíbe expresamente la instalación de las siguientes actividades discotecas, gimnasios, playas de estacionamiento, talleres mecánicos, centros y estaciones de servicio automotor, panificadora, bodegaje y supermercados.

En los inmuebles de Conservación Histórica, las modificaciones o refacciones que se realicen, asociadas a su rehabilitación, alteración, reparación, ampliación u obras menores, se permitirán en tanto se mantengan los atributos significativos identificados o destacados en la ficha de valoración respectiva. Asimismo, deberán respetar las características arquitectónicas que se fijen por medio de Planos Seccionales.

CAPITULO VI ÁREAS EXCLUIDAS AL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 8

En el área urbana correspondiente a las localidades de Marchigüe, Rinconada de Alcones y Alcones se identifican las siguientes áreas de riesgo, establecidas según el artículo 2.1.17 de la OGUC:

- ARI Área de riesgo por ser zona inundable o potencialmente inundable.

Cumplidos los requisitos que establece la OGUC para los proyectos que se emplacen en algún área de riesgo definida por el Plan, las condiciones de urbanización y edificación serán las de la zona donde se emplaza el predio respectivo.

CAPÍTULO VII VIALIDAD

ARTÍCULO 8

La Vialidad Estructurante es la que se grafica en los Planos y cuya identificación, ancho entre líneas oficiales y demás características se señalan en el siguiente cuadro:

Vialidad Estructurante de la Localidad de Marchigüe

Vialidad Estructurante Nombre de la Vía	Tramo		Categoría	Estado	Ancho entre líneas oficiales	Observación
	Desde	Hasta				
Proyectada 6	Ruta I-208	Ruta 90	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Diagonal proyectada	Ruta I-208	Proyectada 6	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Aurelio González	Ruta I-208	Hasta 62 m al norte del eje de calle Casanova	Servicio	Existente	11 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
Aurelio González	62 m al norte del eje de calle Casanova	Casanova	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Aurelio González	Casanova	Carrera	Servicio	Existente	11 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
Aurelio González	Carrera	170 m al sur del eje de calle Carrera	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Aurelio González	170 al sur del eje de calle Carrera	Avenida Los Molinos	Servicio	Existente	15 m	
Las Quilas	Ruta I-208	Casanova	Servicio	Existente	14 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
Las Quilas	Casanova	Carrera	Servicio	Existente	11 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC

Las Quilas	Carrera	Aurelio González	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
María Errázuriz	Ruta I-208	Avenida Los Molinos	Local	Existente	14 m	
Laureano Cornejo	Ruta I-208	Avenida Los Molinos	Servicio	Existente	20 m	
Arturo Prat	Límite urbano norte	Avenida Los Molinos	Servicio	Existente	22 m	
Libertad	Cadenas	Avenida Los Molinos	Servicio	Existente	20 m	
5 de Abril	Proyectada 1	Cadenas	Servicio	Proyectada	20 m	Apertura
5 de Abril	Cadenas	Casanova	Servicio	Existente	20 m	
5 de Abril	Casanova	Carrera	Servicio	Existente	19 m	
5 de Abril	Carrera	52 m al norte del eje de Los Molinos	Servicio	Existente	20 m	
5 de Abril	52 m al norte del eje de Avenida Los Molinos	Avenida Los Molinos	Servicio	Existente	13 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
5 de Abril	Avenida Los Molinos	Yerbas Buenas	Servicio	Existente	20 m	
5 de Abril	Yerbas Buenas	Ruta 90	Servicio	Existente	11 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
Caupolicán	Cadenas	Carrera	Local	Existente	13,2 m	
Calle Existente 1	Cadenas	Carrera	Local	Existente	13 m	
Manuel Rodríguez	Proyectada 1	Casanova	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Manuel Rodríguez	Casanova	Hasta 30 m al norte de Yerbas buenas	Servicio	Existente	13 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
Manuel Rodríguez	Desde 30 m al norte de Yerbas buenas	Yerbas Buenas	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Proyectada 5	Proyectada 1	Yerbas Buenas	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Proyectada 4	Proyectada 1	Yerbas Buenas	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Proyectada 1	Proyectada 4	Arturo Prat	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Cadenas	Límite urbano poniente	Proyectada 5	Servicio	Existente	13 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
Cadenas	Proyectada 5	Arturo Prat	Servicio	Existente	16 m	

Ruta I-208	Arturo Prat	Aurelio González	Servicio	Existente	16 m	
Ruta I-208	Aurelio González	Límite urbano oriente	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Casanova	Proyectada 4	Manuel Rodríguez	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Casanova	Manuel Rodríguez	Caupolicán	Servicio	Existente	14 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
Casanova	Caupolicán	5 de Abril	Servicio	Existente	13 m	
Casanova	5 de Abril	Aurelio González	Servicio	Existente	15 m	
Casanova	Aurelio González	Diagonal proyectada	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Proyectada 2	Aurelio González	Límite urbano oriente	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Carrera	Proyectada 4	130 metros al poniente de Manuel Rodríguez	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Carrera	130 metros al poniente de Manuel Rodríguez	Manuel Rodríguez	Servicio	Ensanche	15 m	Ensanche costado norte
Carrera	Manuel Rodríguez	50 metros al poniente de Caupolicán	Servicio	Existente	14 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
Carrera	50 metros al poniente de Caupolicán	Arturo Prat	Servicio	Existente	13 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
Carrera	Arturo Prat	María Errázuriz	Servicio	Existente	14 m	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
Carrera	María Errázuriz	Las Quilas	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Carrera	Las Quilas	Aurelio González	Servicio	Existente	15 m	
Carrera	Aurelio González	Proyectada 6	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Calle Existente 2	Arturo Prat	Laureano Cornejo	Local	Existente	11 m	
Calle Existente 3	Arturo Prat	Laureano Cornejo	Local	Existente	14 m	
Calle Existente 4	María Errázuriz	50 m al oriente del eje de Aurelio González	Local	Existente	11 m	
Proyectada 3	50 m al	Proyectada 6	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura

	oriente del eje de Aurelio González					
Avenida Los Molinos	5 de abril	Arturo Prat	Servicio	Existente	30 m	
Avenida Los Molinos	Arturo Prat	Aurelio González	Servicio	Existente	23,7 m	
Avenida Los Molinos	Aurelio González	Ruta 90	Servicio	Existente	Va. 23,7 - 15 m	
Yerbas Buenas	Proyectada 4	Avenida Los Molinos	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura

Vialidad Estructurante de la Localidad de Rinconada de Alcones

Vialidad Estructurante Nombre de la Vía	Tramo		Categoría	Estado	Ancho entre líneas oficiales	Observación
	Desde	Hasta				
Ruta I-202	Ruta 90	Límite urbano oriente	Servicio	Ensanche	25 m	Ensanche ambos costados
Proyectada 1	Ruta 90	Límite urbano oriente	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Proyectada 2	Ruta 90	Límite urbano oriente	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Proyectada 3	Ruta 90	Límite urbano oriente	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Proyectada 4	Ruta 90	Límite urbano oriente	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Proyectada 5	Ruta I-202	Proyectada 4	Colectora	Proyectada	20 m	Apertura
Proyectada 7	Ruta 90	Calle existente 1	Servicio	Proyectada	15m	Apertura
Proyectada 6	Calle existente 1	Ruta 90	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura

Vialidad Estructurante de la Localidad de Alcones

Vialidad Estructurante Nombre de la Vía	Tramo		Categoría	Estado	Ancho entre líneas oficiales	Observación
	Desde	Hasta				
Ruta I-184	Límite urbano norponiente	Ruta 90	Colectora	Ensanche	20 m	Ensanche costado norte
Proyectada 1	Límite urbano poniente	Calle de la Plaza	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Calle de la Plaza	Ruta 90	Ruta 90	Servicio	Existente	14 m	Asimilada según Art.

						2.3.1. OGUC
Proyectada 2	Ruta 90	Ruta 90	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Proyectada 3	Ruta 90	Proyectada 2	Servicio	Proyectada	15 m	Apertura
Calle existente 1	Ruta 90	Proyectada 4	Servicio	Existente	19 m	
Calle existente 1	Proyectada 4	Límite urbano oriente	Servicio	Proyectada	19 m	Apertura
Ruta 90	Límite urbano norte	Límite urbano oriente	Colectora	Existente	Var. 20-28,5 m	
Ruta I-674	Ruta 90	Límite urbano sur	Servicio	Existente	25 m	

CAPÍTULO VIII NORMAS TRANSITORIAS

ARTÍCULO I

Los propietarios de terrenos gravados por apertura o ensanche de vialidad estructurante tendrán un aumento de un 30% de su constructibilidad y densidad si ceden o abren su faja de vialidad o de área verde planificada en un plazo inferior de 10 años a contar de la promulgación de la presente ordenanza por la municipalidad.

Lo anterior no obliga a generar en forma inmediata la urbanización, la cual será de cargo del urbanizador una vez que desarrolle el proyecto definitivo.

ARTÍCULO II

Hasta que sean incorporadas en los respectivos Planes Reguladores Intercomunales, se considerarán de manera transitoria las siguientes vías troncales.

Vialidad Estructurante Nombre de la Vía	Tramo		Categoría	Estado	Ancho entre líneas oficiales	Observación
	Desde	Hasta				
Ruta 90	Límite urbano surponiente localidad de Marchgüe	Límite urbano suroriente localidad de Marchgüe	Colectora	Ensanche	30 m	Ensanche costado norte
Ruta 90	Limite urbano norte localidad Rinconada de Alcones	Limite urbano sur localidad Rinconada de Alcones	Troncal	Ensanche	30 m	Ensanche ambos costados