

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE YERBAS BUENAS

**PLAN REGULADOR COMUNAL
DE YERBAS BUENAS**

MEMORIA EXPLICATIVA

INDICE

		Página
A.	PLANTEAMIENTO GENERAL	4
I	Introducción	4
II	Marco Territorial	6
III	Objetivo General del Plan	8
IV	Objetivos Específicos	8
V	Metodología Empleada	9
B.	MARCO NORMATIVO	10
I	Marco Normativo General	10
II	Instrumentos de Planificación Territorial en la Comuna	10
III	Áreas protegidas	11
C	DIAGNÓSTICO COMUNAL	12
1	MEDIO NATURAL	12
1.1	Medioambiente Físico y Biótico	12
1.1.1	Geología y Geomorfología	12
1.1.2	Clima	13
1.1.3	Suelos	14
1.1.4	Hidrografía e Hidrología	16
1.1.5	Flora, Vegetación y Fauna	17
1.2	Patrimonio Natural (Unidades de Paisaje)	18
2	POBLACIÓN Y ACTIVIDADES	20
2.1	Caracterización y tendencias de la población	20
2.2	Actividades Económicas	21
3	CONFIGURACIÓN ESPACIAL	23
3.1	Proceso de Urbanización	23
3.2	Actual Ocupación del Territorio	26
3.3	Jerarquía de Centros	30
3.4	Accesibilidad Comunal	31
3.5	Sistema de Centros Poblados	34
3.6	Patrimonio Construido	36
3.7	Análisis Urbano	40

		Página
4	DIAGNÓSTICO INTEGRADO	48
4.1	Unidades Territoriales De Diagnóstico	48
4.2	Aptitud del Territorio Comunal	53
4.3	Demanda de Suelo	55
D	FORMULACIÓN DEL PLAN	56
1	Alternativas de Ordenamiento	56
2	Evaluación de alternativas.	57
E	DESCRIPCIÓN DEL PLAN	58
1	Limite Urbano	58
2	Definición de Zonas	58
3	Vialidad Estructurante del Plan	60
4	Conservación Histórica	61

A.- PLANTEAMIENTO GENERAL

I. INTRODUCCIÓN

La presente Memoria Explicativa explica en términos generales la metodología, análisis y conclusiones que dieron origen al Plan Regulador para la comuna de Yerbos Buenas.

La participación de los habitantes de Yerbos Buenas se ha dado en todas las etapas de esta propuesta de ordenamiento territorial, tal que la comunidad se mostró interesada en conocer sobre estos aspectos que condicionan su dinámica diaria, sus relaciones territoriales inmediatas, sus requerimientos complementarios y, en resumen, su calidad de vida.

En términos generales, el Plan Regulador Comunal es un instrumento de planificación urbana que busca el desarrollo armónico del territorio comunal, es decir, se busca conformar ciudades amables, habitables a escala de las personas, en la que se perciba el equilibrio entre los intereses particulares y el Bien Común (1). La norma cautela en definitiva la relación entre los centros urbanos y el medio circundante.

Actualmente, se concibe el Plan Regulador Comunal como parte del Plan de Desarrollo Comunal, siendo sus atributos, el ser oportuno, realista, referenciado, incentivador, participativo y aceptado.

En la elaboración del presente Plan Regulador Comunal se consideró en forma prioritaria los atributos anteriormente señalados, como también, asimilar los siguientes principios que representan los fundamentos para la planificación urbana:

Ciudad para los ciudadanos: Las personas son el principal objetivo del desarrollo territorial, valorando aspectos tales como la integración de los ciudadanos con su ciudad y la calidad de vida que éstos alcancen. Este principio reconoce como principal elemento ordenador de la ciudad al espacio público, especialmente el espacio social de recorrido y estar, constituido por calles y áreas verdes y, el espacio de identidad para la ciudad, constituido por los barrios y los hitos relevantes. Así también se valora las conexiones, una adecuada accesibilidad interna y externa, que asegure una integración eficiente entre el centro urbano a su contexto territorial.

Ciudad y medio natural: La relación Hombre – Medio Ambiente conforma un sistema que se entrelaza y condiciona recíprocamente, propiciando una ciudad que crezca en forma sustentable con respeto a su entorno, y no sea un simple consumidor de suelo. Este principio implica que el plan regulador requiere prever los efectos de la expansión de la ciudad sobre el medio rural, analizando los bordes de ella en relación a su entorno, propiciando en general una atención y protección al medio natural.

Los atributos de calidad urbana se expresan de acuerdo a la circular DDU N° 55, en los siguientes puntos:

- ◆ Un Plan que sea gradual en el tiempo, el cual se distinga porque su aplicación se hace con respeto a la gente, a la tradición y a su cultura.

¹ Circular DDU 55

- ◆ Un Plan que sea gradual en el espacio, el cual considere cambios graduales en la conformación de los diferentes espacios urbanos.
- ◆ Un Plan que reconozca el valor de la variedad y la diversidad más allá de la configuración de zonas - puristas - en sus usos de suelo, lo que desemboca en ciudades monótonas y carentes de calidad de vida. Se propende, luego, a buscar la variedad de usos, en el contexto de la diversidad social.
- ◆ Un Plan que asegure una adecuada inserción de la ciudad en el sistema urbano de que forma parte.
- ◆ Un Plan que propenda a un ordenamiento de densidades adecuadas, con el objeto de mejorar el aprovechamiento del suelo urbano, afianzando el carácter del territorio y buscando crear además una diversidad morfológica de interés.

Ciudad eficiente: Se refiere a que el instrumento debe propender como objetivo principal, el “lograr la mejor calidad urbana posible”, a través de la optimización de su capacidad instalada; de mantener vivo sus centros cívicos y comerciales; de reservar espacios para futuras funciones que se deben prever y contribuir a un uso racional del transporte.

II. MARCO TERRITORIAL

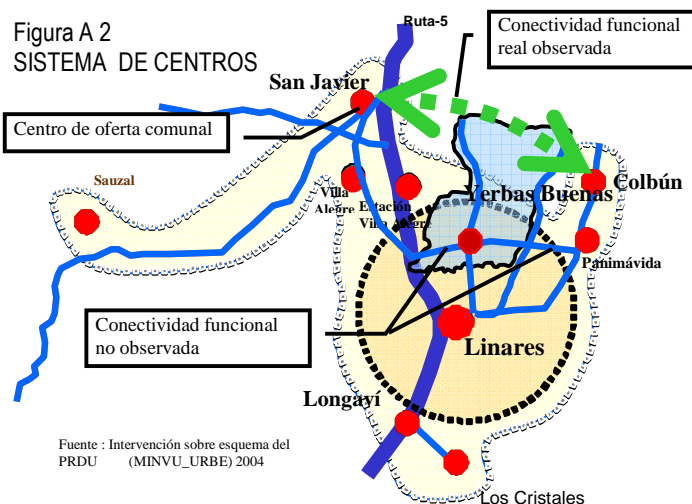
Yervas Buenas presenta dinámicas de crecimiento que distan mucho del contexto regional o provincial, presentando una alta ruralidad y sin indicadores que señalen una aproximación al proceso común de la región y el país. En lo medular Yervas Buenas es una comuna por la cual no "se pasa", si no existe el estricto propósito de acceder a ella, dado que se enmarca en un reservado contexto de comuna mediterránea, a pesar de la pequeña lengua que su territorio pone sobre la ruta 5 y el trazado del ferrocarril, a los que no tiene acceso. Esta particular situación nos orienta a poner más atención a sus relaciones intercomunales o provinciales, sin perjuicio de revisar las consideraciones que el contexto regional hace al respecto en su planificación territorial.

Figura A1
CONTEXTO REGIONAL



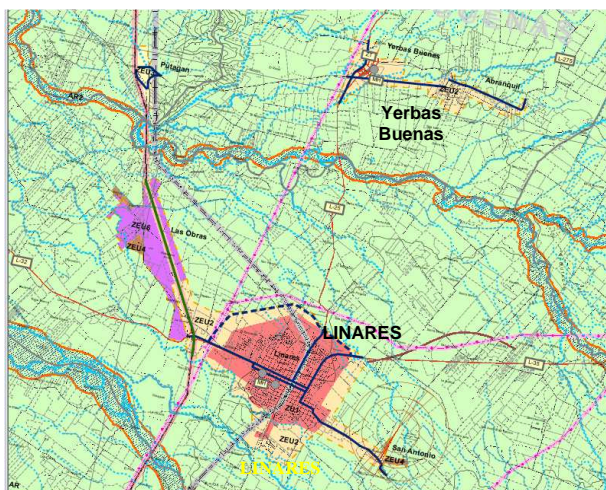
El Plan Regional de Desarrollo Urbano de Maule (URBE 2004) define en síntesis una diferenciación territorial longitudinal del territorio regional en función de las unidades naturales de relieve y clima (secano costero, secano central, valle agrícola, precordillera y cordillera), donde destaca el desarrollo del eje longitudinal del sistema regional de centros, estructurado por la Ruta 5. En el ordenamiento transversal de la región el PRDU identifica tres Sistema Viales que van de cordillera a costa: Curicó-costa norte, Talca-Constitución y Parral-costa sur, situándose a Yervas Buenas en el sistema de Talca, el cual excluye a Linares.

Por otra parte el PRDU, en su análisis de los Sistemas de Centros, identifica a Yerbos Buenas como parte del Sistema de Centros "Centro/Sur/Mediterráneo", que en este caso es liderado por la ciudad de Linares, sin manifestarse un escalonamiento jerarquizado de centros, tal que todos acceden directamente a la oferta intercomunal del centro mayor, configurándose una estructura estrellada que presenta sólo una conexión transversal de centros menores, la que justamente pasa por la comuna de Yerbos Buenas, uniendo ésta con la Ruta 5 por el poniente (Putagán) y Panimávida por el oriente. Al menos esta última relación planteada por el análisis del PRDU, no resulta consecuente con lo observado en la presente etapa de este Estudio, por cuanto las condiciones de la vialidad que permitiría esa conexión no resulta funcional y, de hecho, no se registra una utilización relevante de esa transversalidad, tanto a la Ruta 5 como a Panimávida, comuna que no constituye una oferta atractiva para Yerbos Buenas. De existir una relación transversal en el Sistema planteado, ésta se da por la Ruta L-11 (paralela al Río Maule) y conecta Colbún con la Ruta 5 y San Javier, centro que cuenta con una oferta comunal completa asumiendo una alternativa intermedia entre los centros menores y Linares.



El Estudio del Plan Intercomunal de Linares y Comunas aledañas (sin aprobar), en su propuesta reproduce el planteamiento del PRDU, destacando un eje entre Panimávida y Putagán, destacando en este último poblado un área urbana, con la intención de fortalecer la conectividad con la Ruta 5, en un punto donde la concurrencia del puente, faja férrea, río, cerro isla y el propio poblado que se localiza entre fajas, hacen funcionalmente impracticable ese rol. El mismo Estudio formula la conurbación de Y. Buenas hacia el oriente, lo cual resulta concordante con la actual tendencia, sin diferenciar otros aspectos ordenadores que no sean los asociados al reconocimiento de la aptitud agrícola de los suelos, silvícola del cerro isla y los riesgos de cauces naturales y artificiales.

Figura A 3. PRI Linares y Comunas aledañas.



III. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN

El objetivo general de este proyecto es lograr el desarrollo armónico de la comuna, potenciando actividades productivas acorde a las características del territorio, a la vez que rescatando, protegiendo y resguardando los atractivos y recursos naturales que la comuna presenta. Lo anterior, sobre la base de sus potencialidades y limitaciones, definiendo áreas de restricción y protección para el desarrollo urbano y buscando las áreas adecuadas para su consolidación.

IV. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Definir una red vial jerarquizada que asegure la conectividad al interior del área urbana, de manera que permita el desarrollo de proyectos residenciales y de equipamientos que den solución a la demanda de éstos a nivel comunal.
- Proteger el valor natural del recurso suelo con capacidad agrícola, a través de la definición de un límite urbano ajustado al área urbana requerida.
- Definir normas adecuadas que permitan la densificación del área urbana consolidada y la instalación de equipamientos acordes con las necesidades de la población, en un marco de compatibilidad de usos.
- Rescatar los elementos valóricos espaciales y construidos del patrimonio histórico de la comuna y fortalecer el rol turístico patrimonial de la comuna mediante normas acordes con la Zona Típica del Pueblo y su imagen urbana.

V. METODOLOGÍA EMPLEADA

1. Las Líneas Operativas en la formulación del Plan

El estudio del Plan Regulador se desarrolló considerando tres líneas operativas, las que cruzan cada una de las etapas consideradas en la formulación del Plan y terminan en productos específicos del mismo.

a) Ordenamiento Territorial: Se orienta a la definición de una propuesta normativa para el territorio urbano de la comuna, caracterizando el sistema territorial, su ordenamiento, las tendencias de sus variables de cambio y la capacidad que tiene para acogerlos. En el proceso de Ordenamiento Territorial se distinguieron cinco fases:

- Análisis de la información básica existente.
- Análisis Territorial.
- Diagnóstico Integrado.
- Análisis Urbano
- Propuesta de Ordenamiento.
- Requerimientos de gestión.

b) Dimensión Ambiental: Asumiendo lo que establece la ley respecto a que los PRC son instancias susceptibles de causar impacto ambiental y que, a su vez, se constituyen en instrumentos que permiten evitar o prevenir problemas medio ambientales territoriales, ello en el marco de un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, donde los componentes ambientales se analizan en forma simultánea al desarrollo del Plan y no como una evaluación de resultados independiente. Tal es así que en la formulación del Plan se fueron incorporando a la discusión a todos aquellos actores relacionados con el medio ambiente, especialmente a aquellos que forman parte de la comisión que lo evaluará ambientalmente, de este modo se fueron determinando en conjunto los objetivos medioambientales territoriales a considerar en su evaluación y trabajando en aquellas materias relevantes para la Declaración de Impacto Ambiental definidas en la legislación vigente.

c) Participación Ciudadana: Su objetivo fue integrar a la comunidad a un proceso de planificación informada y participativa, manifestando sus percepciones, preocupaciones, criterios e intereses; aportaron la selección de alternativas, sugerencias específicas en todas las etapas del Estudio, promoviéndose además la formulación de gestiones complementarias por parte de los actores involucrados en el desarrollo territorial en la etapa de ejecución del Plan.

La participación en la formulación del PRC se desarrolló en dos niveles. El primero constituido por representantes de instituciones públicas y privadas, autoridades municipales, Concejo Municipal, autoridades provinciales y regionales, Secretarías ministeriales y servicios públicos representados en la Región; este nivel constituyó la **visión sectorial** y tuvo la responsabilidad adicional de entregar información relevante de la institucionalidad pública y privada para la confección del Plan. El segundo nivel lo compone la Comunidad, que se expresó a través de representantes de organizaciones funcionales, territoriales, empresariales, comunidades agrícolas y todas aquellas comprometidas con el desarrollo territorial de Yerbos Buenas; su aporte fundamental se concentró en la entrega de sus percepciones, preocupaciones y propuestas.

2. Etapas y Líneas de Desarrollo Para La Formulación Del Plan.

El Estudio se desarrolló en función de una secuencia metodológica de “desarrollo lógico de problema”, la cual reconoce tres fases básicas como proceso de respuesta: **conocimiento, solución y acción**. El primero se identifica en el Estudio con el Análisis y Diagnóstico Territorial, el segundo lo constituye la Propuesta de Ordenamiento que zonifica y estructura las relaciones funcionales del territorio y finalmente la tercera fase se identifica con la construcción del Instrumento Regulador y su posterior aplicación en manos de la institucionalidad comunal. El Estudio desarrolla estas fases en el transcurso de las cuatro Etapas que corresponden al Diagnóstico, Alternativas de Ordenamiento, Anteproyecto y Proyecto.

B.- MARCO NORMATIVO

I MARCO NORMATIVO GENERAL

Los Instrumentos de Planificación Territorial y en particular los Planes Reguladores Comunales, deben regirse y enmarcarse en un conjunto de leyes, reglamentos, normas e instructivos, que se señalan a continuación:

- a) Ley General de Urbanismo y Construcciones. Ministerio de Vivienda y Urbanismo,
- b) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Ministerio de Vivienda y Urbanismo,
- c) Circular DDU N° 227 – Planes Reguladores Comunales. Ministerio de Vivienda y Urbanismo,
- d) Circular DDU N° 247 – Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planificación territorial,
- e) Ley N° 19.300, Ley de bases de Medio Ambiente,
- f) Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional,
- g) Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones,
- h) D.F.L. N° 382 Ley General de Servicios Sanitarios,
- i) Ley N° 17.288 Sobre Monumentos Nacionales,
- j) Dictámenes de CGR N°s. 40.372 de 2008, 31.416, 32.020, 33.246, 47.951, 47.952, 48.301, 54.958, 64.438, 68.122, 69.146, todos de 2009, y 11.101 y 33.853, de 2010 y aquellos que pueda emitir en la materia el organismo fiscalizador y
- k) Ordinario N° 466, de 16 de septiembre de 2009, de la Ministra de Vivienda y Urbanismo.

II INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN LA COMUNA

1.- LÍMITE URBANO

En el territorio de la comuna está vigente un Límite Urbano que data de 1937. Fue fijado mediante el D.S. N° 1235 de 23 de Marzo de 1937 fija Límite Urbano de Yervas Buenas. La descripción señalada en el Decreto se

refiere a elementos que no existen en la actualidad, por lo que no se puede verificar la validez del área con que la Municipalidad opera en materia de permisos.

No contiene normas específicas aplicables en su interior, rigiendo, por lo tanto, las disposiciones de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Contiene la Zona Típica de Yerbas Buenas, que se rige por disposiciones generales, tal como se señala más adelante.

2.- PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL

A la fecha de realización de este estudio, se encuentra en proceso de revisión final el proyecto del Plan Regulador Intercomunal de Linares y Comunas Aledañas, entre las que se cuenta la comuna de Yerbas Buenas.

En su zonificación, el Estudio consigna como área urbana un extenso crecimiento del límite urbano actual en conurbación con Abránquil y Puipuyén, así como la conformación de un área de extensión urbana en el sector de Putagán.

3.- PLAN REGIONAL DE DESARROLLO URBANO

Que entrega orientaciones normativas al desarrollo territorial futuro de la comuna, vista desde la perspectiva de su inserción en el sistema regional y provincial de centros poblados.

III ÁREAS PROTEGIDAS

El Consejo de Monumentos Nacionales registra las siguientes áreas protegidas en la comuna, calificadas como:

CUADRO B 1. Monumentos Nacionales de Yerbas Buenas

Monumento Histórico	Decreto N°	Fecha
Casa del Brigadier Pareja en Yerbas Buenas. Calle Juan de Dios Puga. Comuna de Yerbas Buenas.	DS 511	22/08/1984
Zona Típica	Decreto N°	Fecha
Sector Plaza de Armas y adyacente del Pueblo de Yerbas Buenas. Comuna de Yerbas Buenas.	Original: DE 548 Ampliación: DE 161	28/07/1987 06/03/2002

El Consejo de Monumentos Nacionales, en su sesión del 7 de Marzo de 2001, acordó el texto que contiene las NORMAS SOBRE ZONAS TÍPICAS O PINTORESCAS. Estas normas rigen la Zona Típica de Yerbas Buenas.

El Acuerdo señalado establece normas sobre Zonas Típicas o Pintorescas, relativas a las condiciones para la declaración de Zonas Típicas o Pintorescas; los procedimientos de elaboración, contenido y aprobación de los Instructivos de Intervención aplicables a cada zona y los requisitos para que el Consejo de Monumentos Nacionales autorice las intervenciones en dichas zonas.

C. DIAGNOSTICO COMUNAL

1. MEDIO NATURAL

1.1. MEDIO AMBIENTE FÍSICO Y BIÓTICO.

Los ríos Maule y Putagán constituyen límites naturales por su parte norte y sur, y la separan de las comunas de San Clemente y Linares, respectivamente. Al suroeste, una línea de cerros isla la separa de la comuna de Villa Alegre, y al noroeste y oriente un límite estrictamente artificial, marca su separación de las comunas de San Javier y Colbún, respectivamente.

1.1.1.- Geología y Geomorfología

Constituye un inmenso graven o depresión entre dos complejos orográficos mayores, como son la Cordillera de la Costa por el oeste y la Cordillera de los Andes por el este. Esta última, con su dinámica fluvio-glacio-volcánica es la gran constructora del modelado actual del valle central.

La porción del valle central de la comuna de Yervas Buenas, forma parte del gran llano de origen fluvio-glacio-volcánico que se abre al sur de la angostura de Pelequén. Presenta el aspecto de una planicie suavemente ondulada a plana en algunos sectores e intensamente regada, sin existencia de procesos erosivos o de pérdida de suelos más allá de la relacionada con la actividad agrícola propiamente tal.

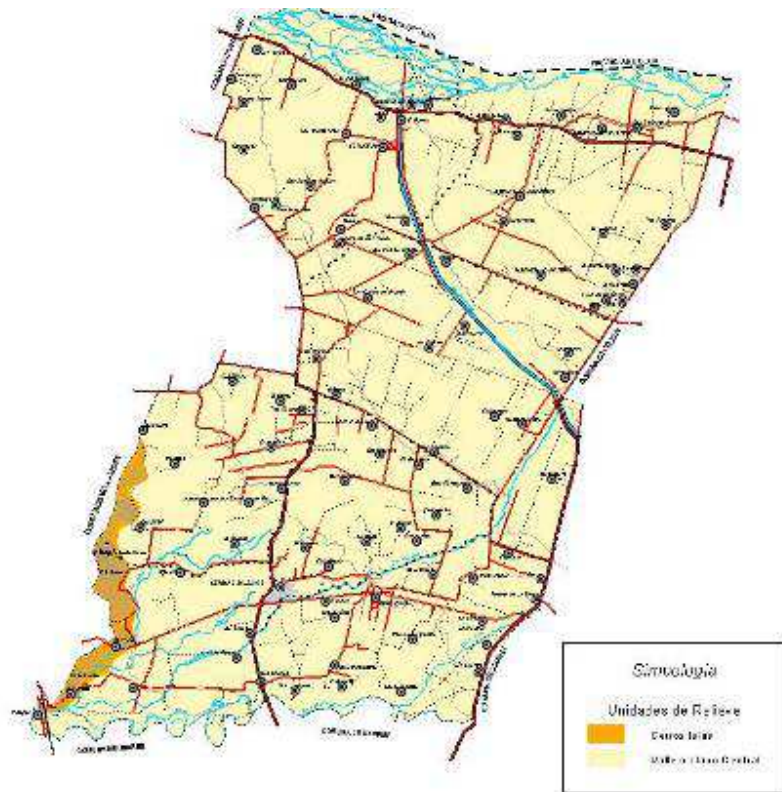
El relleno sedimentario de la comuna de Yervas Buenas, forma parte del gran abanico del río Maule, el que con su afluente sur, el río Loncomilla, ha construido un llano muy amplio debido a las complejas incidencias fluvio-glacio-volcánicas que han afectado en el cuaternario el frente occidental de la Cordillera de Los Andes. En este punto, el valle central alcanza un ancho medio de 50 Km y su modelado sólo se ve interrumpido por formas relictuales de cerros isla que amenizan el paisaje.

Dentro del valle o llano central, la cuenca del río Maule presenta dos sectores de relleno. El primero se localiza en la parte norte de la cuenca hasta las cercanías de Molina y es el área de los conos fluvio-glacio-volcánicos de violento desarrollo. En la margen sur del río Maule, se constituye un modelado más tranquilo, con una mayor presencia de depósitos sedimentarios de tipo lacustre y que caracteriza una parte del relleno sedimentario de Yervas Buenas.

Por otra parte, al norte del río Maule, la dinámica volcánica cuaternaria y su consiguiente impronta en el relleno del valle, ha generado el sistema compuesto por los volcanes Descabezado Grande y Chico. En tanto que en la parte sur de la cuenca del Maule, es el volcán Nevado de Longaví el que ha modificado el relleno cuaternario.

La incidencia del volcanismo cuaternario y la de los episodios de glaciación tiene abundantes testimonios en la porción media de los ríos y en el mismo valle central, a sólo 150 m.s.n.m. Su trascendencia es manifiesta si se toman en cuenta aspectos tan importantes como el edafológico, la disponibilidad de aguas subterráneas, estabilidad de los terrenos y la existencia de importantes recursos hidrotermales.

Figura C.1
UNIDADES DE RELIEVE



1.1.2. Clima

La comuna de Yervas Buenas tiene un clima que corresponde en la clasificación de Köppen a un Csb, es decir, un clima mediterráneo con verano seco, donde la temperatura media mensual del mes más cálido es inferior a 22° C. La precipitación total de un año normal es de aproximadamente 800 mm.

Antecedentes obtenidos del EIA Proyecto Planta de Cartulinas, indican que los vientos predominantes de la zona tienen dirección suroeste, con velocidades promedio de 1,3 m/s.

1.1.3. Suelos

Los suelos de la comuna se caracterizan por ser suelos de origen aluvial reciente en las márgenes de ríos y esteros, fluvio-glaciales en la forma de grandes abanicos como el formado por el río Maule y lacustres en áreas de topografía baja que han permitido una sedimentación tranquila. En general estos suelos tienen un substrato conformado por cenizas o toba volcánica cementada, o por clastos de granulometría diversa y con diferentes grados de meteorización.

En base a la información obtenida del “Estudio Agrológico VII-R, (CIREN, 1997), se presenta la siguiente generalización de suelos para la comuna.

Desde el límite norte de la comuna y sobre la margen sur del río Maule aparece la primera unidad generalizada de suelos (1). Corresponde a suelos sedimentarios de origen aluvial reciente (incluyendo los misceláneos), en posición de abanico aluvial y conformando un sistema de aterrazamientos en las márgenes de ríos y esteros. Esta unidad está representada principalmente por los suelos de la Serie Linares (LNS). Son suelos de topografía plana a casi plana, de drenaje excesivo, permeabilidad muy rápida y escurrimiento superficial lento a muy lento. La capacidad de uso que define esta serie es IVs0, pero también se encuentran presentes las capacidades IIs0 y IIIs0 que tienen una mejor aptitud frutal y agrícola. Esta unidad no presenta problemas de inundación.

En contacto con la Serie Linares, se encuentran las Series Maulecura (MLC) y Chiguay (CHI), que constituyen la segunda unidad generalizada de suelos (2). Esta unidad es la más importante por su desarrollo espacial y ocupa una posición central dentro del territorio comunal. De características similares a la unidad anteriormente citada, aunque aquí el aporte de cenizas volcánicas parece ser su distintivo. La Serie Maulecura (MLC), tiene un gran desarrollo superficial y corresponde a un suelo sedimentario de origen aluvial con cenizas volcánicas en posición de abanico aluvial. Son suelos delgados con profundidades que varían entre 10 y 85 cm, de topografía casi plana en posición de abanico aluvial, con pendientes simples a complejas que varían entre 0,5 y 3%. La capacidad de uso dominante es IIIs0, con buena aptitud frutal y agrícola.

La Serie Chiguay, corresponde también a un suelo sedimentario de origen aluvial, en posición de abanico aluvial. Es un suelo ligeramente profundo, con un substrato duro o hardpan a 45 cm de profundidad y nivel freático a 55 cm. Con topografía plana y en posición ligeramente alta, como se ha indicado, su drenaje es imperfecto, la permeabilidad lenta y el escurrimiento superficial muy lento. La capacidad de uso dominante es IIIs8, con una aptitud frutal y agrícola similar a la Serie Maulecura. No presenta tampoco problemas de inundación.

La tercera unidad generalizada de suelos (3) se ubica en la parte suroeste de la comuna y se extiende hasta el río Putagán, cerrándose entre la ruta Yerbas Buenas-Linares y los cerros isla que se ubican al poniente de la comuna. Constituye una unidad sedimentaria heterogénea porque está constituida por suelos de origen lacustre como es la Serie Palmilla (PAL) y suelos de origen aluvial de la serie Miraflores (MRF), entre los que se intercalan porciones sedimentarias de la Serie La Obra (LOB). Esta unidad tiene la característica de situarse dentro de una topografía más baja, presentar un nivel freático muy cerca de la superficie.

La cuarta unidad generalizada de suelos (4) ocupa la porción media sur de la comuna y su franja oriente, limítrofe con la comuna de Colbún. Está constituida por suelos aluviales o sedimentarios de tipo fluvio-glacial en posición

de terraza remanente. Esta unidad engloba la Serie Colbún (CBN), la Serie La Obra (LOB) y la Serie Talca (TAL). Son suelos planos, de suave pendiente y de buena aptitud frutal y agrícola.

Los suelos de la Serie Colbún son de origen aluvial, en posición de terraza remanente, planos, ligeramente profundos, de drenaje imperfecto, permeabilidad moderadamente lenta y escurrimiento superficial lento. Nivel freático a 65 cm de profundidad. La capacidad de uso dominante es IIIs5 y en menor grado II s2, siendo de buena aptitud frutal y agrícola.

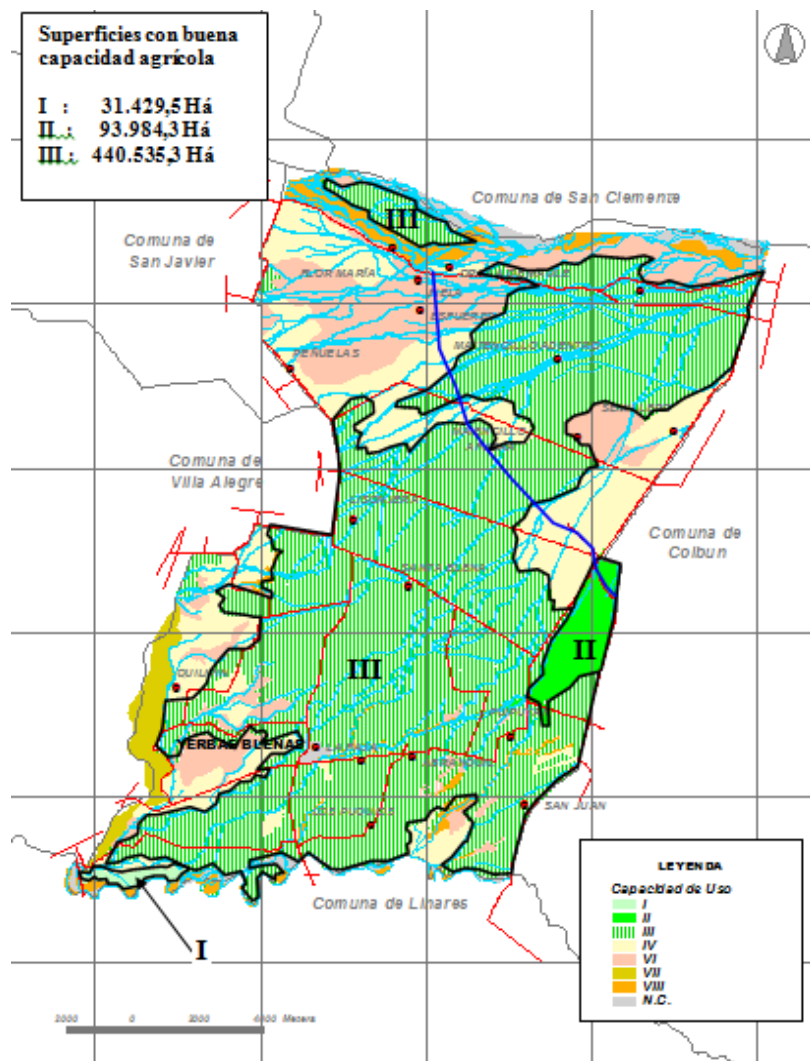


Figura C.2 CAPACIDAD DE USO DE SUELO

La Serie Talca (TAL), corresponde a un suelo sedimentario de topografía plana, formado a partir de sedimentos aluviales y fluvio-glaciales, en posición de terraza remanente, moderadamente profundos. La capacidad de uso es IIs3, IIw2, IIIs3. Son suelos en general de buena aptitud frutal y agrícola.

En los Cerros Isla aparece la quinta unidad de suelos (5) de la comuna y corresponde a la unidad de suelos de cerros y piedmont, son de capacidad de uso IVs1, con pendientes complejas de 5 a 8%, y presentan una cierta aptitud para frutales, cereales y pastos. Los suelos en posición de colinas suaves tienen pendientes complejas de 15 a 20%, y aptitud ganadera, en tanto que la mayor superficie de la serie corresponde a cerros con pendientes mayores a 30% sin aptitud agrícola ni frutal.

Desde el punto de vista de la erosividad y erodabilidad, la comuna, por su condición de homogeneidad descrita, no presenta discriminadores o diferenciadores territoriales relevantes; igual mente ocurre con las diferencias de pendiente que no representan aspectos relevantes.

1.1.4.- Hidrografía e Hidrología

En la comuna de Yerbas Buenas destacan como principales escurrimientos, el río Maule, que limita a la comuna por el norte, y el río Putagán, que la cierra por el sur. La hoya del río Maule tiene una superficie de 20.295 Km². Sus nacientes se ubican en el extremo norponiente de la laguna del Maule. Para el tramo del río Maule en la comuna de Yerbas Buenas², se ha identificado un régimen nival, con caudales promedio de 274 m³/s, con máximos en el mes de noviembre, que alcanza los 518 m³/s.

El río Putagán es el último de los tributarios principales que recibe el río Loncomilla. Sus nacientes se encuentran en la precordillera de Linares, abarcando su cuenca una superficie de 526 Km². Este río se caracteriza por tener un curso divagante dentro de un lecho relativamente estrecho, erodando con facilidad durante sus crecidas algunos sectores ribereños.

La calidad de las aguas de los ríos Maule y Putagán, en el sector de la comuna de Yerbas Buenas, se ha clasificado de "muy buena calidad" (SINIA), por lo que se considera apta para la conservación de comunidades acuáticas, el riego irrestricto, el desarrollo de la acuicultura, la pesca deportiva y bebida para animales.

Además la comuna es cruzada en sentido NO-SP, desde el río Maule en dirección al río Putagán, por una red de cauces menores, donde destacan en la zona rural los esteros Quilipín (con frecuentes inundaciones en período invernal) y La Barra, mientras aquellos que cruzan o afectan el área urbana comunal son los esteros Tropezón y Abránquil (o Las Toscas), este último recibe las aguas de la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, luego de su paso por el sector urbano.

² EIA proyecto CMPC Cartulinas. Compañía Manufacturera de Papeles y Cartones S.A. 1995.

Vulnerabilidad de los Acuíferos

Según lo señalado por el Departamento de Conservación y Protección de Recursos Hídricos³, la vulnerabilidad se puede definir como el nivel de penetración con que un contaminante alcanza una posición específica en un sistema acuífero, después de su introducción en alguna posición sobre la zona no saturada. Por otro lado, el riesgo de contaminación está determinado básicamente por las características del acuífero, las que son relativamente estáticas (es decir, permanentes a escalas razonables de tiempo) y por la existencia de actividades potencialmente contaminantes, las que son esencialmente dinámicas.

La mayor parte del territorio comunal, prácticamente plano, posee una alta vulnerabilidad para sus acuíferos, variando ésta a muy alta, en los sectores de lechos de ríos y otros cursos principales. Sólo el sector de cerro isla existente se categoriza con vulnerabilidad muy baja.

1.1.5. Flora, Vegetación y Fauna

Según Gajardo, R. (1994), la comuna de Yerbas Buenas se sitúa en la Región del Matorral y del Bosque Esclerófilo, que presenta paisajes complejos y muy alterados, donde son escasas las muestras de vegetación natural. Predominan arbustos y árboles de hojas esclerófilas como el peumo, boldo, litre y quillay, y también arbustos y árboles espinosos como el espino, algarrobo, trevo y colliguay, además de árboles laurifolios con gran desarrollo en altura como el maitén.

Al igual que en toda la zona agrícola de Chile Central, el valle de la cuenca del Maule, del cual la comuna de Yerbas Buenas forma parte, ha sido profundamente intervenida desde los tiempos de la Colonia por prácticas agrícolas intensivas que han ido evolucionando de acuerdo con las épocas, de tal modo que aquí se puede aplicar la afirmación desarrollada por A. Hoffmann J., en FLORA SILVESTRE DE CHILE, Zona Central (1978), de que en esta parte del territorio nacional “la vegetación autóctona se encuentra muy perturbada o no existe”.

Hoffmann J. señala la existencia de dos otros ambientes ecológicos muy característicos de la zona central, el primero constituido, “por los bordes de camino y carreteras, donde se configura una asociación vegetal muy particular, compuesta principalmente de hierbas anuales y perennes. En los terraplenes de la vía férrea se configura el segundo ambiente aquí, “la especie indudablemente más común es el dedal de oro introducida en Chile a mediados del siglo pasado y propagada con increíble rapidez”.

Finalmente, los cerros isla aparecen también como una entidad en general bastante desprovista de vegetación, dominando los matorrales de *Acacia caven* (espino) y fundamentalmente gramíneas de temporada, que durante el período de lluvias, le dan con su fondo verde claro, un valor paisajístico y escénico que destaca dentro del conjunto del valle.

³ Dirección General de Aguas. Departamento de Conservación y Protección de Recursos Hídricos. Manual para la Aplicación del Concepto de Vulnerabilidad de Acuíferos Establecido en la Norma de Emisión de Residuos Líquidos a Aguas Subterráneas. Decreto Supremo N° 46 de 2002. Aprobada según Resolución Exenta 599 del 17 de mayo de 2004.

La fauna en esta zona también ha sufrido intensamente la influencia antrópica, como consecuencia de la eliminación del bosque y matorral nativo, incorporándose además la influencia negativa por la introducción de animales domésticos y la caza. Ella se concentra, por tanto, preferentemente en los sitios menos intervenidos.

1.2. PATRIMONIO NATURAL

Como se ha señalado, el alto grado de intervención del territorio durante los últimos siglos, ha desprovisto a la comuna de patrimonio natural autóctono, sin embargo la configuración espacial que ha logrado la introducción de especies y las formas productivas rurales, permiten la identificación de un patrimonio natural y cultural propio, es el paisaje transformado del campo, de las explotaciones agrícolas que surgieron en el siglo XIX. Se caracteriza por mostrar potreros rectangulares que se demarcan por hileras de árboles, generalmente, álamos o cercos de zarzamora o separados por los canales de regadío o caminos vecinales a lo largo de los cuales se localizan las viviendas. Sin embargo, lo más destacable del paisaje comunal se centra en el pueblo de Yerbas Buenas, que con la conformación de su edificación representa la arquitectura y tipo de ordenamiento heredado de la colonia. Estos paisajes, así como la existencia de las actividades agrícolas, son parte de la **identidad cultural** de la comuna.


Unidades de Paisaje

En el paisaje de Yerbas Buenas se han reconocido 4 tipologías: campo del valle central, caminos rurales, Zona Típica y casas patronales. Son las tipologías que dan cuenta del imaginario colectivo de la zona, pero que en este caso se expresan en particularidades como las que a continuación se ejemplifican.

CUADRO C.1 UNIDADES DE PAISAJE

a. CAMPO DEL VALLE CENTRAL	
<p>COMPONENTES VISUALES: Elementos del paisaje: Potreros rectangulares con sembrados o animales, cercos de zarzamora o álamos, cordillera lejana. FORMA: Bidimensional ESCALA: Gran amplitud, escasos puntos de referencia CONTRASTE: Escaso TEXTURA: Grano fino, colores del cielo y los campos Densidad baja LÍNEA: Bordes indefinidos SINGULARIDAD: Media ESPACIO: Amplio, recogido sólo por la Cordillera de Los Andes COMPONENTES NO VISUALES: Sonidos de agua, pájaros y animales, olor a vegetación</p>	

b. CAMINOS RURALES	
<p>CARACTERÍSTICAS VISUALES: Elementos del paisaje: Camino sin pavimento, en los costados, árboles, arbustos, sembradíos, viviendas campesinas FORMA: Tridimensional ESCALA: Efecto ubicación, visión de fuga CONTRASTE: Colores, tierra, cielo, vegetación TEXTURA: Grano medio Densidad media Regularidad en grupos LÍNEA: Bordes definidos SINGULARIDAD: Alta ESPACIO: Angosto, unidireccional CARACTERÍSTICAS NO VISUALES: Sonidos de agua, olor a vegetación; Sonidos de animales y pájaros</p>	

c. ZONA TÍPICA	
<p>CARACTERÍSTICAS VISUALES: Elementos del paisaje: Paisaje construido, edificios de un piso, fachada continua, adobe, techo de tejas, corredores hacia la calle. FORMA: Tridimensional ESCALA: Proporcionada al paso Agradable al recorrer CONTRASTE: Calle, muro, cielo TEXTURA: Grano fino Densidad alta Regularidad en grupos LÍNEA: Bordes definidos SINGULARIDAD: Alta ESPACIO: Reconocible, definido por muros y corredores. CARACTERÍSTICAS NO VISUALES: Sonidos del viento, olor a vegetación; Sonido de animales y pájaros</p>	

d. CASAS PATRONALES	
<p>CARACTERÍSTICAS VISUALES: Elementos del paisaje: La casa patronal, jardín, parque, patio con herramientas de labranza, bodegas, silos, terrenos cultivados, animales. FORMA: Tridimensional ESCALA: Efecto ubicación, jerarquías CONTRASTE: Colores, luz, volúmenes TEXTURA: Densidad alta Colores definidos LÍNEA: Bordes definidos SINGULARIDAD: Alta ESPACIO: Construido, jerarquizado, definido, reconocible. CARACTERÍSTICAS NO VISUALES: Sonidos de voces; Olor a vegetación y productos agrícolas Sonidos de animales y pájaros</p>	

2. POBLACIÓN Y ACTIVIDADES

2.1. CARACTERIZACIÓN Y TENDENCIAS DE LA POBLACIÓN.

El Censo de Población de 2012 señaló a la Región del Maule como la cuarta en importancia con relación a la población del país, con 963.618 habitantes. La provincia de Linares, se sitúa como la segunda en importancia regional, después de la de Talca.

Yerbas Buenas es la décima sexta comuna, entre treinta que constituyen la Región del Maule, en importancia de acuerdo a la población que abriga. Su representación en el ámbito regional, ha sido históricamente del orden del 1,8% y 6,35% en el contexto provincial.

2.1.1. Crecimiento Demográfico

La tasa de crecimiento de la población comunal de Yerbas Buenas, en el período 2002 – 2012, es superior a la tasa de la región y de la provincia de Linares. En este periodo intercensal la Región del Maule aumenta su población en un 6,4%, aunque entre los años 1992-2002 ésta experimentó un crecimiento más rápido, 8,8%.

Según los resultados del Censo 2012, la población en Yerbas Buenas varió de la siguiente forma:

	1992	2002	2012	Variación (1992-2002)	Variación (2002-2012)
Yerbas Buenas	15.448	15.960	17.689	3,3	10,8
VII Región	832.447	905.401	963.618	8,8	6,4

2.1.2. La Ruralidad de la Comuna

A diferencia de lo que ha sucedido con otras comunas y la región misma, Yervas Buenas mantiene su característica de ruralidad. De la misma forma que el año 1982, nueve de cada diez habitantes provenía del sector rural, en el año 2012 se mantiene esta tendencia, aunque ésta ha mostrado una leve alza de incremento de la población urbana. Según los resultados del Censo 2012, la comuna de Yervas Buenas presenta una población urbana de 2.904 habitantes, que corresponden al 16% del total comunal.

2.1.3. Distribución de la población comunal

De acuerdo a lo establecido por el INE, la Comuna de Yervas Buenas se divide en 7 distritos. Analizar la distribución y las tendencias de la población desde este punto de vista, facilita el perfilamiento de las características de cada distrito, lo que se puede traducir en una mayor claridad a la hora de distribuir recursos.

La población del distrito de Yervas Buenas habita mayoritariamente en el área urbana (61,13%), mientras que en Rincón de Abránquil la población es predominantemente rural (99,46%). El resto de los distritos posee a su población emplazada totalmente en el área rural del territorio. El distrito N° 6 (Santa Ana de Queri) es el que más peso tiene sobre la Comuna, seguidos de Yervas Buenas, Abránquil y Peñuelas.

2.1.4. Características de la Población

Distribución de la Población por Sexo

Cuando se analiza la población por sexo, la comuna de Yervas Buenas presenta un leve predominio del sexo masculino, representando el 51% de la población, entendiéndose por el predominio de la actividad agrícola de la comuna y por la emigración de la mujer en búsqueda de empleo a la capital provincial y/o capital regional.

2.2.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS

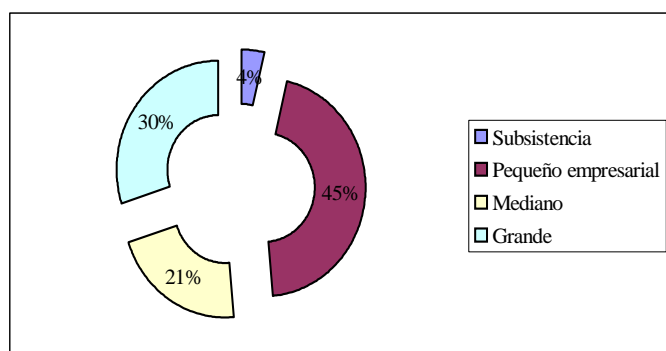
2.2.1. Sector Primario

Sector Agrícola

Yervas Buenas concentra el 3,66% de las explotaciones agropecuarias de la región, predominando la pequeña explotación empresarial; las dos terceras partes de las propiedades pertenecen a esta definición.

La superficie agrícola de la comuna corresponde al 0,82% de la región, concentrándose preferentemente en las explotaciones clasificadas como pequeño empresarial y medianas.

GRÁFICO C.1
SUPERFICIE AGRÍCOLA POR TIPO DE EXPLOTACIÓN



Si bien, las dos quintas partes de la superficie agrícola son dedicadas a cultivos anuales, la superficie dedicada a frutales y hortalizas es de 12% y praderas sembradas y mejoradas es de 30%. Es una agricultura con características comerciales muy definidas donde las actividades frutícolas y pecuarias son las relevantes. Los cultivos anuales corresponden a cereales, chacras y cultivos industriales como remolacha. La comercialización de los productos es con IANSA, remolacha, frutales con los packing locales.

Cabe destacar la predominancia de la actividad agrícola y las concentraciones macroprediales, que alcanzan un 50% de la superficie productiva de la comuna. Esto viene a señalar que el proceso de atomización predial es un fenómeno aún controlable en Yervas Buenas, no obstante se trata de un territorio extensamente antropizado, donde sólo se excluyen el sector de cerros y las inmediaciones inundables de los ríos Putagán y Maule.

2.2.2. Sector Secundario.

Industria

De acuerdo al detalle de las patentes municipales en la comuna se encuentran ubicadas 14 industrias, preferentemente asociadas a la agricultura, como los packings.

También se encuentran en la comuna una fábrica de la Compañía Manufacturera de Papeles y Cartones y una Planta de Carbonato de Calcio.

Unidades Productivas

La aptitud agrícola de la comuna, especialmente frutícola, ha atraído a varias empresas agroindustriales, packing.

Es importante señalar la existencia de la Oficina Agrícola en la Municipalidad de Yervas Buenas que en un inicio estuvo orientada a dar asistencia técnica a familias que no recibían beneficio de ningún organismo ni público ni privado.

2.2.3. Sector Terciario.

Comercio y Servicios

El comercio en general es de nivel vecinal y se encuentra distribuido en toda la comuna, en los sectores que concentran habitantes. Los servicios son escasos y están localizados en la cabecera comunal. Esto se explica por la cercanía a Linares que posee una oferta a nivel intercomunal.

Es importante señalar que por cada un establecimiento comercial dedicado a la venta de alimentos hay uno que expende alcohol.

Turismo

Yerbas Buenas debe ser una de las comunas que más representa el Chile colonial con un patrimonio arquitectónico de gran valor. Este hecho le da a la comuna un atractivo turístico por definición, que la filmación de la serie de televisión no ha hecho más que dar a conocer al país. Los atractivos turísticos se entregan en la siguiente tabla:

3. CONFIGURACIÓN ESPACIAL

3.1. PROCESO DE URBANIZACIÓN.

Entendiendo el proceso de urbanización del territorio como el estado de transformación del campo en ciudad, podemos constatar que en la comuna de Yerbas Buenas esta dinámica se expresa por un bajo o incipiente estado urbanización; el cual muestra que solo un 1,07% del territorio comunal se conforma como suelo de tipo urbano (28 há); y que el porcentaje de población urbanizada es de solo un 9,7%, siendo esta, la tasa más baja del total de la provincia, la cual presenta un promedio provincial de un 49,6%..

Estos indicadores exhiben la condición o estado de baja urbanización que caracteriza la comuna, según lo cual podemos afirmar que la comuna de Yerbas Buenas se caracteriza por ser una comuna de carácter eminentemente rural.

3.1.1 Proceso de ocupación del territorio

Ocupación del territorio rural

El proceso de ocupación del territorio rural corresponde a las distintas formas de producción agrícola que se han desarrollado durante el proceso de campesinización de la zona central, desde la conformación de las grandes haciendas, pasando por la reforma agraria, los asentamientos, y la conformación de medianas y pequeñas

parcelas. Ello ha generado una ocupación irregular del territorio, conformándose una trama caprichosa de lotes agrícolas productivos, todos ellos servidos por un laberinto de callejones de tierra que conectan con la vialidad estructurante de la comuna. Esta trama está fuertemente regida por la forma de riego, la cual proviene principalmente del río Maule, en un orden oblicuo al valle.

Dentro de esta trama, se ha ido generando un patrón de asentamiento que ha conformado una gran cantidad de pequeños villorrios rurales esparcidos en el territorio en torno a los callejones. Estos pequeños villorrios rurales generan una trama de ocupación que abarca, en forma bastante homogénea, la totalidad del territorio. Denominamos a estas agrupaciones como corredores vecinales.

Conformación del centro urbano comunal

Dentro de la agrupación de poblados y haciendas relevantes que se conforman en la zona sur, cercana a Linares, destacan, por su carácter fundacional y urbano los asentamientos de Abránquil y Yervas Buenas.

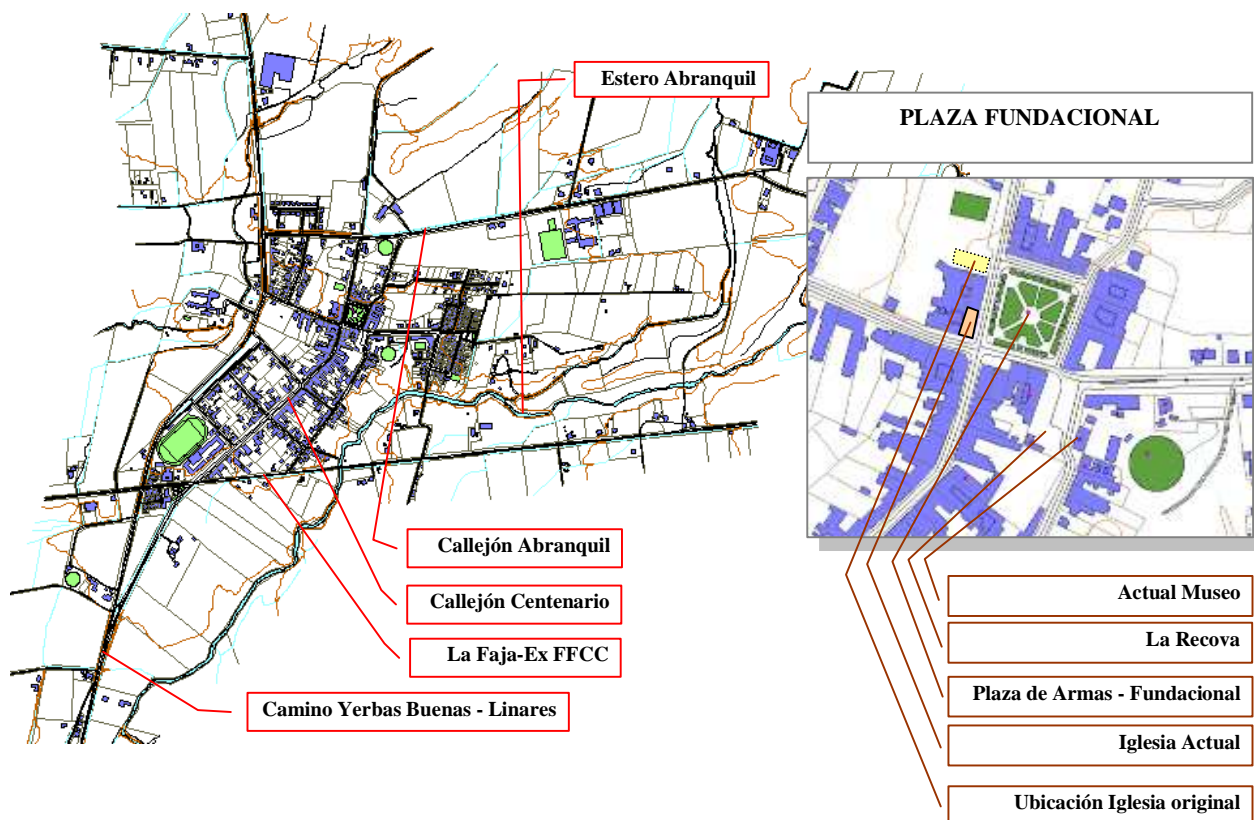
Yervas Buenas es un poblado que surgió al alero de la sede parroquial allí instalada. Los primeros antecedentes que se tienen de este pueblo están contenidos en la encomienda de los indios putaganos, habitantes del paraje, concedida por Pedro de Valdivia en 1549 a Bartolomé Blumenthal o Flores en retribución por su empeño en la conquista de Chile. En 1775, la hijuela de Juan de Tapia, conformada por 135 cuadradas, fue donada a la Iglesia. Se levantó la sede parroquial de la Isla de Maule en Yervas Buenas en el año 1783, siendo su párroco el padre Artigas. Luego de haber estado la sede parroquial en Putagán y después en Abránquil, se decidió cambiar de sitio a uno más céntrico, cercano a las haciendas y a otros poblados. Son los mismos suelos donde hoy se levanta el pueblo. Por lo tanto el origen de esta villa está en el asentamiento de casas y ranchos alrededor de la iglesia, que con el tiempo se fueron haciendo más formales, de adobe y techo de tejas. La fundación de Yervas Buenas data el 22 de diciembre de 1891.

Yervas Buenas ha sido un articulador del territorio de la zona sur de la comuna, jugando un rol de mediador con Linares por su cercanía y accesibilidad, dentro de su organización espacial destacan el sentido norte sur predominante y el sentido oriente poniente, ambos ordenes le han permitido articularse adecuadamente con las localidades de la zona sur, sus distintos poblados y haciendas principales.

Dentro de esta estructura destaca la Plaza de Armas, con un claro carácter de Plaza Fundacional en la cual se localiza la iglesia que fue construida en 1930 y que no corresponde al edificio original (iniciado en 1783 aproximadamente), el cual se emplazaba al costado norte de la parroquia y que se destruye en el terremoto de 1835.

Desde dicha plaza se articula la avenida Centenario, que junto a la avenida España – Juan de Dios Puga conforman un par de calles que surgen del trazado fundacional adecuándose al territorio cercano. Al norte y sur de la plaza, más alejado, dos corredores/callejones que permiten la integración en sentido oriente poniente. Una estructura clásica y simple, que permite transitar del grano pequeño del lote urbano a los grandes paños de las parcelas y haciendas que rodean y componen el territorio rural. Sin entorpecer este orden fundacional, el estero conforma una esquina de la trama, dando cuenta del carácter rural del poblado y permitiendo el regadío de las chacras.

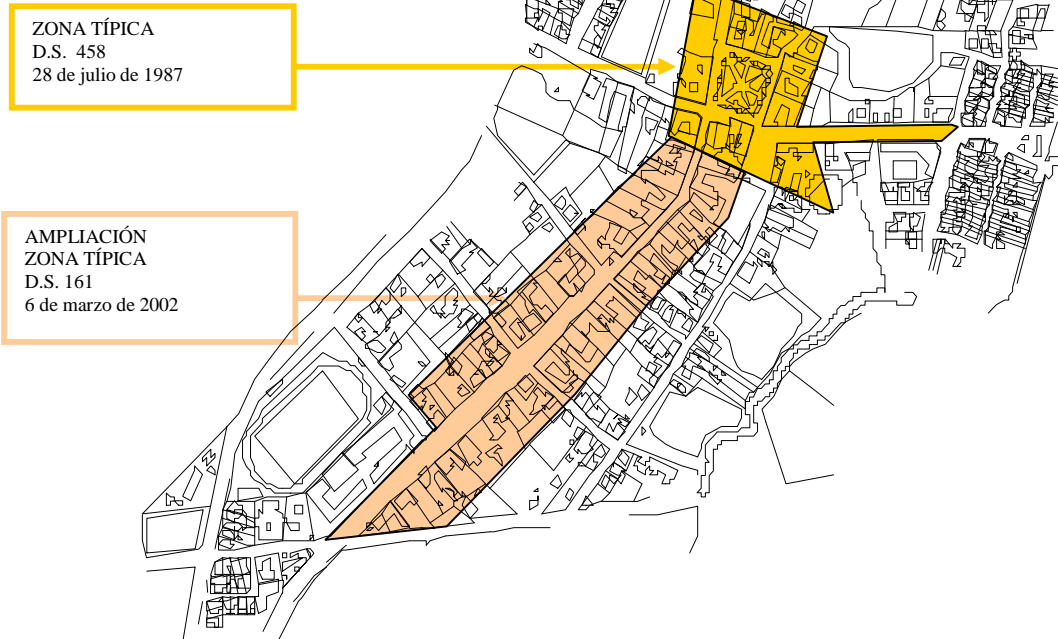
Figura C.3
ELEMENTOS DEL ORDENAMIENTO HISTÓRICO DE YERBAS BUENAS



Producto del crecimiento poblacional y urbano, Yerbos Buenas ha adquirido un tamaño y una diversidad urbana, que la sitúa como el principal asentamiento de la comuna. Si bien el desarrollo del poblado ha sido muy lento y progresivo, en el tiempo, se han establecido algunos marcos regulatorios, que establecen ciertas condiciones y un límite urbano que data del año 1937.

A pesar que Yerbos Buenas no presenta las características de estructuración con que se configuraron los cascos antiguos de las ciudades en el proceso de ocupación territorial del siglo XIX hacia el sur de Santiago, sí es posible reconocer la centralidad fundacional de la Plaza de Armas, cerrada por fachadas continuas y particularmente la conservación de los corredores enladrillados. Aspectos como éstos han dado motivo a la declaración de zona típica del centro histórico.

Figura C.4
ZONA TÍPICA



La identificación normativa del proceso de configuración histórica de Yerbos Buenas, viene a reforzar una forma vigente de uso del pueblo, toda vez que existe en la comuna un fuerte sentido identitario con el patrimonio construido, por sobre los aspectos legales que esta condición aporta.

A diferencia de muchos casos donde la protección normativa llega tarde al rescate de la historia; en este caso se presenta en el mejor umbral cultural de su gente y a las puertas de implementar un instrumento normativo que puede complementar la iniciativa, como lo es el PRC.

3.2 Actual ocupación del territorio

Dada su ubicación, la comuna no se organiza en torno a la "Carretera Panamericana", sino que se encuentra desplazada de ésta en forma paralela e interior, al oriente, esta condición obliga a que dicho vínculo se establezca a través de las comunas vecinas de San Javier y Linares, mediante ejes funcionales que se comparten con dichas comunas. Esta condición ha fortalecido la configuración de dos sistemas de agrupación territorial de los poblados principales y secundarios, uno en la zona norte y otro en la zona sur, generándose un área central escasamente configurada.

A continuación se describen las distintas tipologías de ocupación territorial, según lo siguiente:

- **Ocupación rural con asentamientos dispersos, en el área central:** Si bien es el territorio ubicado en el centro geográfico de la comuna, corresponde a la área más aislada y menos configurada del territorio comunal.
- **Ocupación rural con asentamientos dispersos y aglomeración de poblados secundarios, en la zona norte:** Corresponde al sector Orilla de Maule, con límite en la ribera sur del río.
- **Ocupación rural con asentamientos dispersos, aglomeración de poblados secundarios y centro urbano comunal Yerbos Buenas, en la zona sur:** Corresponde al territorio ubicado al sur de la comuna, formando un eje Pui-puyen/Yerbos Buenas y sectores hacia Linares.

Se puede señalar que la actual ocupación del territorio comunal se puede caracterizar como una ocupación de asentamientos rurales principalmente dispersos y homogéneos, parcialmente agrupados en dos zonas territorialmente alejadas, con una ocupación urbana principal y única, puntualmente concentrada en la zona sur.

Vialidad y Transporte Público

Vialidad

Por su ubicación lateral, paralela y al oriente del eje ruta 5, la comuna se encuentra conectada indirectamente de la vialidad nacional principal, y por otro lado presenta una conectividad insuficiente con la vialidad provincial debido a que parte importante de su vialidad no se encuentra constituida. Dada la situación antes descrita, el transporte debe realizar sus principales conexiones interurbanas y nacionales a través de otras comunas, generándose las siguientes conexiones principales; una conexión en la zona norte hacia San Javier y otra conexión en la zona sur hacia Linares. Además de lo anterior, no existe una conexión en la zona central del territorio hacia la ruta 5. Esto produce una situación de fuerte aislamiento y encierro del territorio.

Esta situación está claramente establecida en el Pladeco de Yerbos Buenas y, en términos generales, la situación deficitaria no ha variado sustancialmente, según lo cual sigue siendo un tema prioritario de gestión. Actualmente la estructura vial genera dos sistemas desconectados independientes entre sí y dependientes de otros territorios para establecer conectividad nacional y provincial, estos son:

Sistema Vial Transversal Sector Norte, en el sentido oriente poniente, el sector norte de la comuna se estructura en torno al **camino L-11**, en el límite norte comunal, al sur del río Maule. Este sistema se constituye en una de las principales conexiones funcionales con el sistema provincial y nacional, encontrándose pavimentado en toda su extensión, permitiendo la conexión a la ruta 5 y a San Javier a través de la comuna vecina, y al sector Colbún al oriente en la comuna vecina. La vía genera una situación de paso entre dos polos externos, permitiendo la conexión expedita de la aglomeración de localidades que se desarrollan en torno al río Maule en el límite norte comunal.

Sistema Vial Longitudinal Sector Sur, en el sentido norte sur, el sector sur de la comuna se estructura en torno a dos caminos, el **camino L-25**, que conecta el poblado de Yervas Buenas con Linares, encontrándose parcialmente pavimentado, y el **camino L-31** que conecta el sector sur oriente de la comuna con Linares, encontrándose parcialmente pavimentado. Ambos caminos constituyendo un par de ejes que facilitan la conexión hacia el sur, especialmente con Linares, sin tener continuidad en la totalidad del territorio comunal, estando parcialmente sin pavimentar en ambos casos, presentándose pavimentados sólo en los primeros kilómetros más cercanos a Linares.

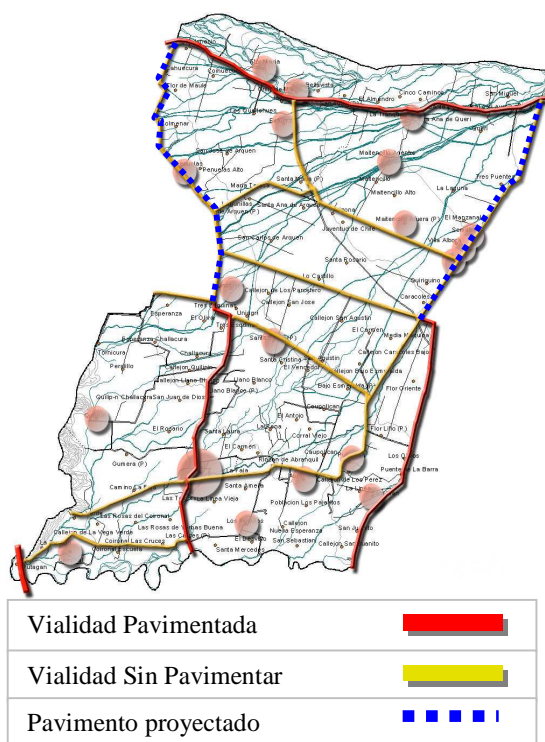
Además de estos sistemas, no constituidos plenamente, existe una trama de caminos de tierra o callejones que se estructuran en la zona central e interior de la comuna, que establecen nexos de conexión con la vialidad estructurante, esta conformación corresponde con la trama predial de cada sector específico, y con fines netamente productivos.

En la esquina sur poniente de la comuna se presenta una conexión con la ruta 5 y el sistema ferroviario central, dada su localización periférica y su reducido trecho, de no más de 3kms, no permite resolver un empalme adecuado y con presencia comunal.

En la comuna no existen rodoviaros. Similar situación ocurre con el eje ferroviario principal del país, no existiendo estaciones de trenes, por cuanto ésta se encuentra en Villa Alegre.

El resto de la estructura vial de la comuna y sus caminos secundarios se encuentran sin pavimentar. Además existe una gran cobertura de callejones rurales. Esta situación de precariedad repercute directamente en las condiciones del transporte comunal y la accesibilidad de la población a los centros equipados. En figura C.18 se destaca de la red vial estructurante, aquella que sirve funcionalmente y los caminos sin pavimentar en que se proyecta invertir en el mediano plazo.

Figura C.5
VIALIDAD ESTRUCTURANTE



Transporte público

El transporte comunal está compuesto por dos tipos o niveles de recorrido: el intercomunal y el urbano⁴.

El transporte intercomunal relaciona la comuna con las ciudades de San Javier y de Linares mediante sistemas de taxis colectivos, con salidas diarias, cuya frecuencia varía entre los 30 minutos y una hora. Se generan dos sistemas independientes, uno que atiende la zona norte y otra la zona sur. La zona central no está provista de transporte público.

El transporte público comunal lo analizamos desde el punto de vista de satisfacer la accesibilidad de la población a la oferta de servicios de nivel comunal y de nivel provincial de los centros equipados de yerbas Buenas y Linares, por lo que se analiza el transporte que cubre esas alternativas. El servicio lo cubren parcialmente dos recorridos de taxis colectivos y siete de taxibuses, en distinta frecuencia y trayecto, el que cubre principalmente la ruta L-25 entre Linares y Peñuelas y algunas variantes hacia Santa Ana de Queri por Orilla de Maule; Maitencillo, por Lagunillas de Arquén; Santa Elena y La Flor, por Abránquil y Puipuyén, quedando gran parte del territorio sin servicio público para acceder al centro comunal o Linares.

Terminal rodoviario

La comuna no cuenta con un terminal rodoviario para el transporte intercomunal, sólo existen algunos predios donde aparcan taxibuses. La actividad se desarrolla en la vía pública.

Ferrocarril

La línea del ferrocarril, cruza de norte a sur el territorio comunal, en un mínimo trayecto en la zona sur poniente, lo cual no permite contar con estaciones de carácter comunal. No existen cruces de ferrocarril de vialidad con el ferrocarril. El trayecto de ramal a Colbún entre Putagán y Yerbas Buenas, del que incluso hay una estación, no alcanzó a utilizarse y fue posteriormente desmantelado, ocupándose la faja férrea como vialidad, en continuidad con la continuación de ésta hacia Colbún, la cual también cuenta con una Estación en el sector de Abránquil, que constituye parte del patrimonio construido de la comuna. Cabe destacar que la ocupación de la Faja Oriente con vivienda, es una situación de hecho que se materializó y formalizó, quedando una vía estrecha y de alta densidad predial y construida.

⁴ Fuente: Municipio de Yerbas Buenas

3.3 JERARQUÍA DE CENTROS

La metodología para determinar la jerarquía de los centros poblados en el sistema de centros se basa en la aplicación del “Escalograma”, instrumento que registra la variedad y área de influencia (vecinal, comunal o intercomunal) del equipamiento existente por localidad y entrega una evaluación que permite, mediante puntajes diferenciados, establecer rangos de equipamiento y detectar la relación proporcional con el universo de centros poblados de la comuna. Es un instrumento que permite visualizar la situación de cada centro en relación con el equipamiento con que cuenta, verificando si los habitantes de ese centro pueden acceder al tipo de equipamiento necesario, ya sea en el mismo centro, si se trata de equipamiento de alcance vecinal o de un centro mayor cercano, si se trata de equipamiento de alcance comunal o intercomunal. Considerando el objetivo de esta medición, sólo interesa conocer si las personas cuentan o no con el equipamiento que requieren, sin considerar la calidad o cantidad que presenta cada centro.

El puntaje que alcanza cada centro poblado está determinado por la cantidad y tipo de equipamiento con que cuenta y con la cantidad y tipo de elementos de infraestructura existentes. Para establecer el valor de cada uno de ellos, se considera que la presencia de cada equipamiento de nivel o alcance vecinal otorga 1 punto, mientras que si se trata de equipamiento de nivel comunal son 2 puntos y de nivel intercomunal son 3 puntos. La sumatoria corresponde al puntaje por equipamiento. Se procede de modo similar para el caso de los elementos de infraestructura presentes en cada centro.

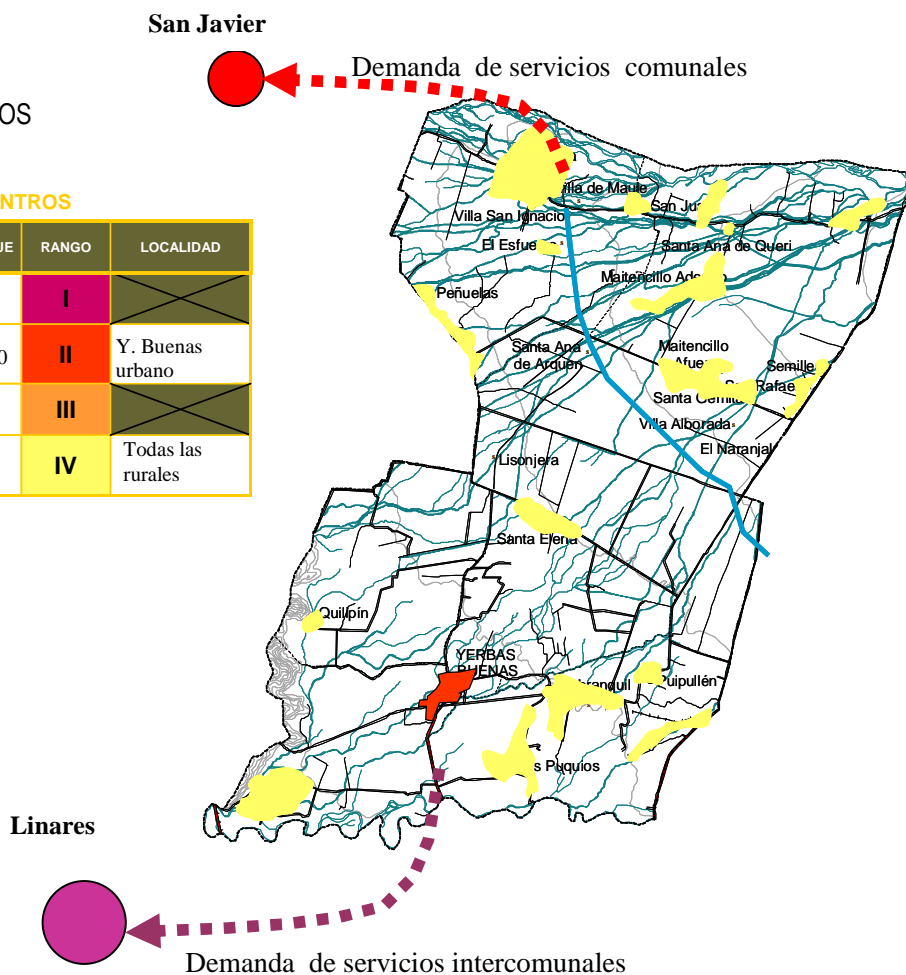
De este modo, se obtiene para cada uno de ellos un puntaje total, que representa la jerarquía de cada centro dentro del sistema comunal. La diversidad de valores obliga a agrupar los valores en rangos representativos del nivel, o alcance del área de influencia de los centros:

- El rango vecinal: se asigna a un centro poblado que concentra una oferta básica de equipamiento e infraestructura, por ejemplo, escuela, capilla, plaza, comercio diario, APR, etc., reuniendo hasta 20 puntos.
- El rango comunal se asigna a un centro poblado que concentra una oferta de equipamiento e infraestructura capaz de satisfacer necesidades más complejas y que sirve tanto a sus habitantes como a los de centros poblados más alejados dentro de la comuna, por ejemplo: hospital, educación media, sistema de agua potable y alcantarillado, estadio, municipalidad, etc., sumando hasta 100 puntos.
- El rango intercomunal se posiciona sobre los 100 puntos, que representan la presencia de servicios más complejos, de alcance territorial mayor y de menor frecuencia de demanda.

Figura C.6
JERARQUÍA DE CENTROS

JERARQUÍA DE CENTROS

NIVEL EQUIPAMIENTO	PUNTAJE	RANGO	LOCALIDAD
INTERCOMUNAL	>100	I	
COMUNAL	50-100	II	Y. Buenas urbano
COMUNAL INCOMPLETO	21-50	III	
VECINAL Y VECINAL INCOMPLETO	< 21	IV	Todas las rurales



3.4 ACCESIBILIDAD COMUNAL

La accesibilidad es una condición de relación entre las personas y la ubicación de las ofertas de equipamiento y servicios, es decir, entre los centros poblados y los centros jerárquicos o equipados de nivel comunal.

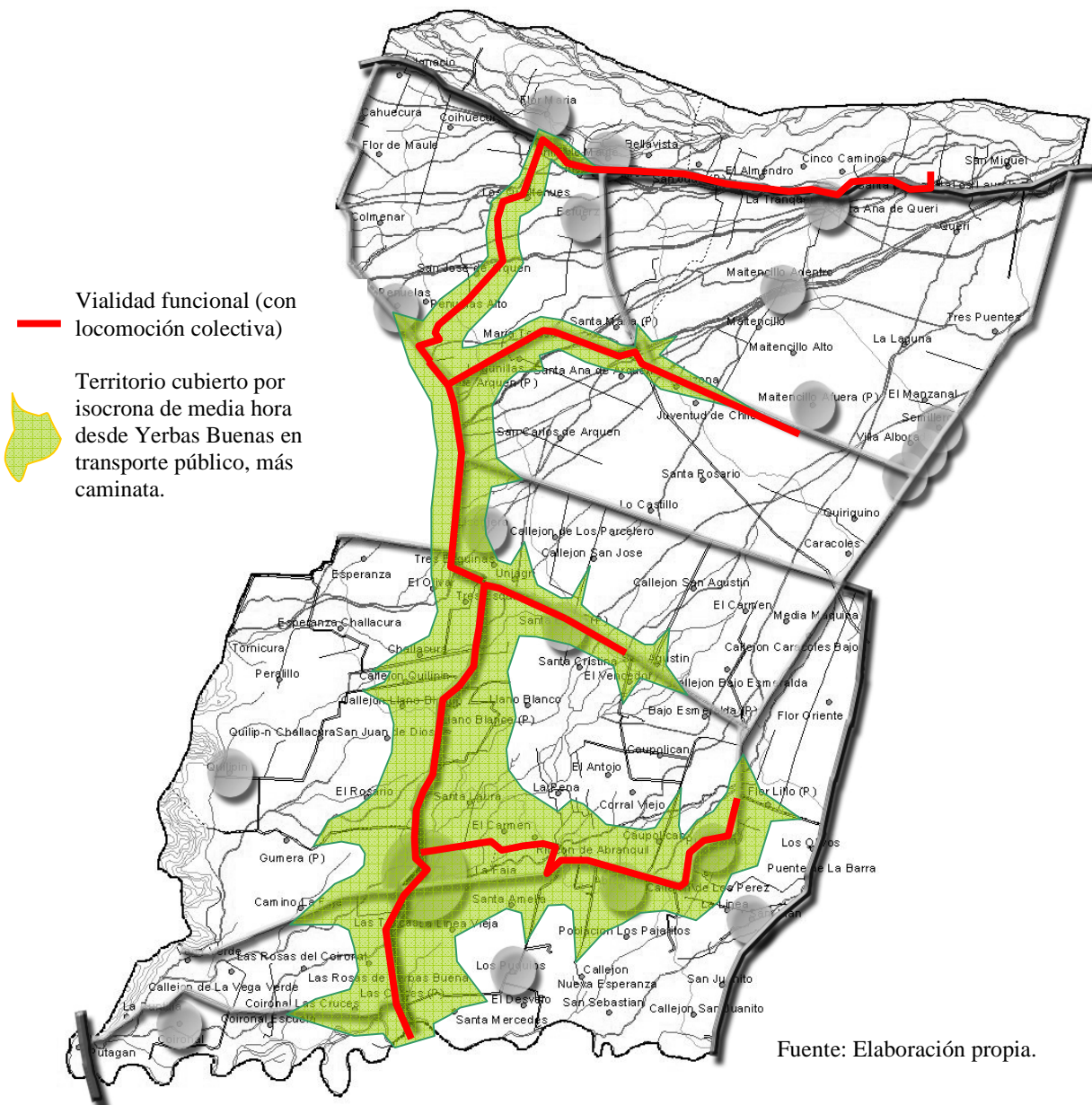
Para determinar esta relación se ha optado por la aplicación de isocronas, instrumento que se basa en la medición de las distancias recorridas desde las localidades en un tiempo de media hora (en locomoción

colectiva), lo que se considera óptimo como tiempo de traslado para acceder a servicios de nivel comunal. Ello determina un área cubierta en el entorno vial del centro, tal que las localidades que quedan dentro de ésta, se encuentran integradas a la oferta comunal de los servicios que el centro ofrece y, por ende, los que quedan fuera de esa área se entiende quedan con problemas de acceso a dicho equipamiento.

El instrumento se extiende sobre la vialidad funcional, es decir la que cuenta con transporte público y diferencia entre caminos pavimentados y no pavimentados, asignando distinta distancia probable de recorrido en igual tiempo; además considera el cambio modal propio de las zonas rurales, cual es la cobertura de trayectos caminando, lo que configura un área en torno a la vialidad.

En Yervas Buenas, dadas las cortas distancias existentes en el territorio, la cobertura debería ser completa, sin embargo esta condición no se cumple, toda vez que, como se señalara anteriormente, no existe oferta de transporte desde numerosos sectores al norte y poniente de Yervas Buenas, por lo que la isocrona no cubre el territorio y evidencia una segregación funcional de los centros poblados que quedan fuera de ésta y cuyos habitantes deben invertir mayor tiempo que el resto en actividades complementarias cotidianas.

Figura C.7
COBERTURA DE ISOCRONA COMUNAL



3.5. SISTEMA DE CENTROS POBLADOS

El análisis territorial del subsistema de configuración espacial busca, en primer término, determinar la existencia de un sistema o de sistemas de centros poblados, es decir, la articulación de relaciones funcionales y espaciales que logran asociarse y complementarse territorialmente. En esta comprensión del territorio comunal, se analizaron tres aspectos que, relacionados, permiten visualizar la existencia de sistemas y su funcionamiento:

- Una Estructura de Centros con un desarrollo principalmente rural, de bajo nivel urbano.
- Un Soporte de Relaciones de nivel mínimo e insuficiente en el aspecto vial.
- Un tipo de equipamiento de baja escala y cobertura territorial.

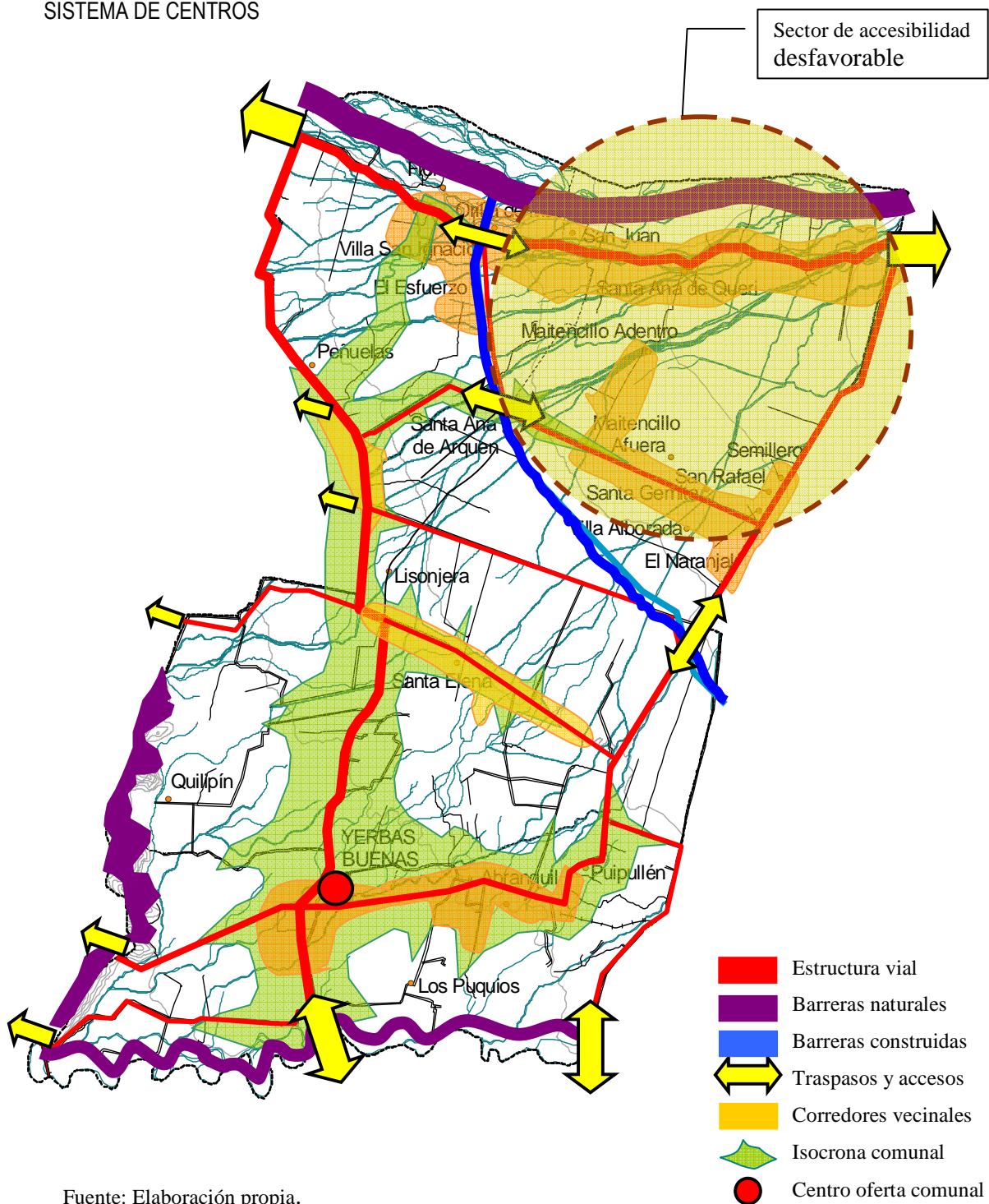
De los aspectos analizados se logró tener una percepción de los niveles de accesibilidad, dependencia y jerarquía existente entre los centros poblados de la comuna, tal que nos permite concluir que el sistema de centros de Yerbas Buenas se encuentra fracturado entre la zona norte y la zona sur, que el principal centro urbano no logra acoger las demandas de servicio comunal, que la comuna se encuentra tensionada en la zona norte hacia San Javier urbano y en la zona sur hacia Linares urbano, y que existen dificultades de conectividad dentro de la comuna dado el bajo estándar o carpetas deficitarias de la vialidad estructurante.

En consecuencia, se configura un sistema de dos sectores separados, uno equipado y otro deficitario, que conforman dos subsistemas de aglomeración de asentamientos poblados relevantes, donde dichos subsistemas no establecen conectividad entre sí, al no contar con una oferta de transporte público adecuado debido a la insuficiencia del soporte vial, dependiendo para ello de otras alternativas extracomunales.

Por otra parte, se detecta la conformación de agrupaciones funcionales que manifiestan desarrollo a lo largo de un camino, definiendo “corredores vecinales” que tienden a la dispersión de actividades y equipamiento. Este tipo de figura o forma de crecimiento rural, es propia de lugares donde la peatonalidad es la principal conectividad local y donde no existe acceso a centros medianamente equipados con comercio básico y servicios, los que se van desarrollando conforme a una demanda dispersa; tendencia que es seguida por la planificación local del equipamiento social (Ej.: escuela de Maitencillo), reforzándose el desperfilamiento de centros como unidad del sistema.

En la siguiente síntesis gráfica, se destacan los aspectos relevantes de la configuración espacial del sistema de centros de la comuna

Figura C.8
SISTEMA DE CENTROS



Fuente: Elaboración propia.

3.6 PATRIMONIO CONSTRUIDO

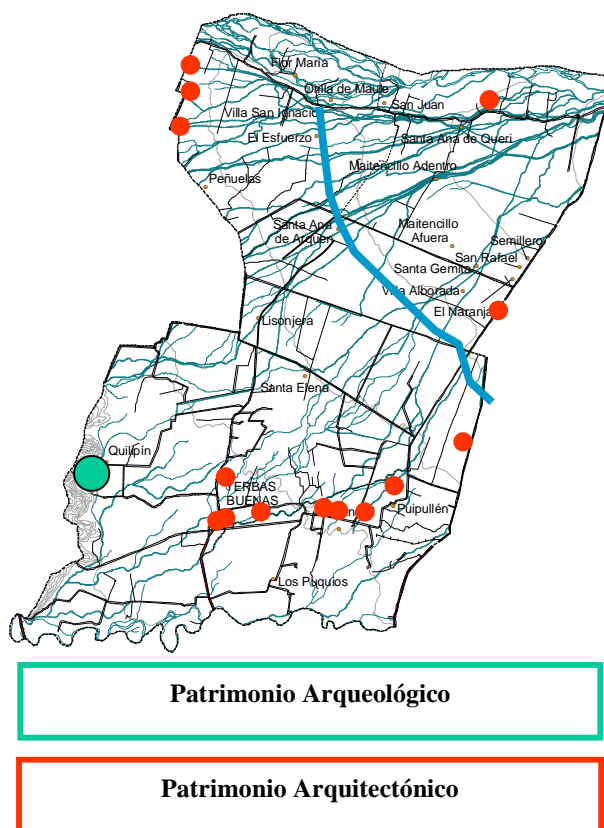
Sitios arqueológicos

Se identifica el sitio arqueológico Quilipín, ubicado al sur poniente de la comuna, en las faldas del cerro Cuatro Rosas. Proveniente de información de la comunidad se menciona un sitio arqueológico en Gúmera y la existencia de piedras tacita en el Cerro Pata de Vaca, que ameritan mayor investigación.

Monumentos Nacionales

La comuna de Yerbos Buenas cuenta con una Zona Típica (Decreto N° 548 del 28 de julio de 1987 del Ministerio de Educación) caracterizada por la construcción en 1 piso, de fachada continua, de adobe y techo de teja y un corredor hacia la calle. Esta tipología de gran riqueza arquitectónica se desarrolla en torno a la plaza, extendiéndose por varias cuadras, constituyéndose también en un destacado atractivo turístico. Dentro de la Zona Típica se encuentra La Casa de Pareja, declarado Monumento Histórico y donde actualmente se encuentra el Museo de Yerbos Buenas. En el sector rural de la comuna, es posible encontrar algunos ejemplos de la casa patronal típica del valle central, de un piso, de adobe y teja. Dado lo anterior se puede concluir la clara vocación patrimonial de la zona sur de la comuna.⁵

Figura C.9
PATRIMONIO COMUNAL



⁵ Localización de edificaciones en Plano Subsistema de Configuración Espacial

FICHA PATRIMONIO
Localidad de Yerbas Buenas
Ficha Nº MN 1

<p>NOMBRE O DESTINO: Zona Típica</p>	
<p>DIRECCIÓN: Pza. de Armas, Av. Centenario, J. de Dios Puga</p>	
<p>PROTECCIÓN Decreto Nº 548 del 28 de julio</p>	
<p>USO: Urbano mixto, en deterioro funcional.</p>	
<p>PROPIETARIO: varios propietarios</p>	
<p>ANTECEDENTES: delimitación de zona y su ampliación (Consejo de Monumentos nacionales)</p>	
<p>DESCRIPCIÓN ENTORNO Sector Plaza de Armas y calles adyacentes. Villa originada en el asentamiento de edificaciones alrededor de la plaza, la iglesia y el camino que le une con Linares.</p>	
<p>ESTILO: Colonial urbano, agrupamiento continuo porticado</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS Construcción en 1 piso y un corredor hacia la calle. Material predominante es adobe y techo de tejas, edificación continua. Mucho uso del color.</p>	
<p>ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Bueno</p>	<p>MATERIALIDAD PREDOMINANTE Adobe y techo de teja. Corredores con pilares de madera, pavimento de ladrillo.</p>
<p>OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Existe desgaste y alteraciones por deterioro urbano (cambio sucesivos de destino), acentuado por el uso de la vialidad con transporte pesado que vibra sistemáticamente la base de fundación.</p>	

FICHA PATRIMONIO
Localidad de Yervas Buenas
Ficha N° MN 2

<p>NOMBRE O DESTINO Casa de Pareja</p>	
<p>DIRECCIÓN Calle Juan de Dios Puga</p>	
<p>PROTECCIÓN Monumento Nacional DS 5112-2/08/1984 Categoría: Monumento Histórico</p>	
<p>USO Museo de Yervas Buenas</p>	
<p>PROPIETARIO I. Municipalidad de Yervas Buenas</p>	
<p>ANTECEDENTES</p>	
<p>DESCRIPCIÓN ENTORNO Llamada Casa del Brigadier Pareja, quien la utilizó como puesto de mando durante el combate de 1813, conocido como "Sorpresa de Yervas Buenas". Edificación del siglo XIX, de adobe y techo de teja.</p>	
<p>ESTILO Colonial, aislada.</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS Casa aislada de distribución compacta (sin patios) en polígono regular, con medio corredor hacia el espacio público, techumbre a 4 aguas, vanos de dimensión reducida. Originalmente de un sólo nivel, hoy presenta intervenciones para el uso de museo.</p>	
<p>ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Buena</p>	<p>MATERIALIDAD PREDOMINANTE Adobe, teja de arcilla y pavimentos de cerámica.</p>
<p>OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Buen estado de conservación, con intervenciones moderadas, no obstante pudo haber edificaciones complementarias que se demolieron producto del deterioro de sismos, de lo que no se tiene antecedentes.</p>	

Edificaciones Patrimoniales

A continuación se encuentra el listado de inmuebles registrados en el Estudio de Edificaciones Patrimoniales, realizado por el MOP. En este listado se han agregado algunas de las características de cada inmueble que aparecen en la ficha respectiva. Estos inmuebles han sido considerados de valor patrimonial, pero no cuentan con ninguna protección desde el punto de vista legal.

Cuadro C.1

Denominación	Dirección	Uso Original	Uso Actual	Zona Típica
Vivienda	Av. España (frente a plaza)	Vivienda	Vivienda	x
Vivienda	Av. España/ Av. 27 de Abril	Vivienda	Vivienda	x
Vivienda	Centenario 71	Vivienda	Vivienda	x
Municipalidad de Yerbas Buenas	Centenario 101	Vivienda	Institucional	x
Vivienda	Centenario 109	Vivienda	Vivienda	x
Vivienda	Heráclito Merino esq. Plaza	Cocheras	Vivienda	x
Vivienda	Frente a plaza, costado Iglesia	Bodegas	Comercial	x
Estación La Faja	La Faja	Estación de FFCC	Gimnasio	

Existen en la comuna otros sitios de interés patrimonial, que son recogidos por el imaginario colectivo y fueron reconocidos por la comunidad en los talleres de participación realizados durante el Estudio del PRC.

Cuadro C.2

Localización	Denominación
Maitencillo Adentro	Sede Comunitaria
Gúmera	Sitio Arqueológico
Sta. Ana de Queri	Fundo San Miguel, primer colegio
Sta. Ana de Queri	Retén de Carabineros, casa antigua
Sta. Ana de Queri	Casa patronal, frente a retén
Cinco Caminos	Casa del fundo San Ramón
Maitencillo	Casas frente al colegio
Cerro Pata de Vaca	Restos arqueológicos, piedras tacitas
Abránquil	Casa patronal del fundo Abránquil
Lisonjera	Casa Hogar de Ancianos

Estos lugares no cuentan con protección, la que se requiere, de acuerdo a los informantes, con el propósito de conservarlos.

El patrimonio arquitectónico se concentra fuertemente en la zona sur de la comuna, y algunos elementos más aislados se ubican en la zona norte. El único patrimonio de tipo arqueológico se ubica en la zona sur.

Patrimonio Cultural

Si bien lo más destacado como patrimonio cultural es el patrimonio arquitectónico, se debe agregar el Museo, la Biblioteca, la gastronomía típica y las variadas actividades culturales que se realizan durante todo el año, las que se muestran a continuación.

CUADRO C.3
ACTIVIDADES CULTURALES DE YERBAS BUENAS

Identificación	Características	Ubicación
Festival Comunal Ranchero	Se realiza por sectores en el mes de enero.	Toda la comuna
Carnaval de Verano	Se realiza en el mes de enero	En piscinas y canchas
Gran Festival de la canción de Yerbas Buenas	Se realiza en el mes de febrero	En la Medialuna
Encuentro Provincial de Ferias Artesanales	Con representantes de la provincia. Febrero	Plaza La Recova
Juegos tradicionales campesinos y feria agrícola	Muestra de productos agrícolas y competencias de juegos tradicionales. Febrero	En la Medialuna y Plaza La Recova
Aniversario de la Sorpresa de Yerbas Buenas	Juegos típicos como rayuela, carreras a la chilena, gastronomía criolla, en conmemoración de la Sorpresa de Yerbas Buenas, en abril.	En la Plaza de La Recova
Fondas Dieciocheras	Celebración del 18 de septiembre	En Cancha de Carreras entre O'Higgins y Max Jara y en Abánquil
Procesión de San Francisco	Salida de procesión de huasos en todas las localidades. Octubre	Toda la comuna
Campeonato Regional de Cueca Senior	Encuentro del baile nacional a nivel regional Octubre	Medialuna o gimnasio
Aniversario de la provincia	Se celebra con una muestra gastronómica. Diciembre	En la Medialuna.
Peregrinación de la Virgen del Rosario	La imagen de la Virgen del Rosario fue traída desde España en 1585 y la peregrinación es una tradición de la comuna. 11 de octubre.	Procesión partiendo de la Iglesia de Yerbas Buenas

Fuente: I. Municipalidad de Yerbas Buenas

3.7. ANÁLISIS URBANO

Del Análisis del Subsistema de Configuración Espacial y los aportes del Subsistema Normativo, se desprende el papel que asume en el Sistema Territorial el centro urbano de Yerbas Buenas; las presiones y demandas funcionales, así como la vulnerabilidad que presenta ante posibles cambios en las actividades o funciones fundamentales a su desarrollo.

Crecimiento y Límite Urbano

Yerbas Buenas manifiesta un crecimiento lento en relación a su antigüedad, el que siguiendo la trama fundacional se ha amoldado al confinamiento de barreras naturales y construidas, como los esteros, el camino principal y la faja del antiguo ferrocarril; sin embargo, sobre estos retardantes del crecimiento expansivo, el poblado creció al oriente y al sur poniente del poblado. Este crecimiento se ha desarrollado, con algunas excepciones, dentro del límite urbano vigente, visualizándose extensiones urbanas aun desocupadas.

No se dispone de cartografía o textos que describan el crecimiento espacial del pueblo y la especulación mediante la observación de la antigüedad de las edificaciones, puede resultar incompleta si se considera que el terremoto de 1835 causó importantes pérdidas de edificaciones en el pueblo; sin embargo, para efectos del presente estudio, el crecimiento manifestado en las últimas décadas, es suficiente para identificar las áreas más demandadas y la tendencia de ocupación que presenta la zona urbana y su extensión.

Las áreas de crecimiento se han identificado destacando los siguientes elementos:

- Las barreras naturales y artificiales de crecimiento
- El límite urbano (L. U.) que hoy aplica la Dirección de Obras.
- Perímetro del sector de mayor consolidación urbana.
- Diferenciación de sectores por densidad habitacional o mixta.
- Delimitación de la reserva de suelo urbano, marcado por los sitios eriazos o de baja constructibilidad.

En la siguiente figura se puede observar que si bien Yerbas Buenas cuenta con una importante reserva de suelo dentro del actual Límite Urbano, el crecimiento de nuevos conjuntos habitacionales se ha establecido fuera de este perímetro, hacia el sector nor-poniente, preferencial y mayoritariamente (Las Araucarias).

Vialidad Estructurante

La estructura vial urbana existente se identifica en primer lugar con las calles que dan continuidad a los accesos al poblado, es decir, las vías que se internan a partir de la estructura funcional comunal que se destacara en el Sistema de Centros. En segundo término se consideran las vías urbanas que generan la accesibilidad interna y que permiten que los sectores urbanos más alejados accedan a los servicios y equipamiento central de la ciudad. Finalmente se suma a la estructura vial aquella trama que permite la circulación funcional interna y que preferentemente utiliza la locomoción colectiva y particular.

En una asimilación práctica de la vialidad urbana estructurante actual de Yerbas Buenas a la clasificación que establece la O.G.U.C.⁶, podemos distinguir los siguientes niveles (figura anterior):

Troncal: Ruta L-25 que sirve a la conectividad interurbana e intercomunal.
Colectoras: Avenida Centenario, Carlos Pinochet, Camino La Faja, Camino a Putagán, que son las vías que permiten el acceso a la Ruta L-25.

⁶ Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Artículo 2.3.2 del Capítulo 3.

Desde el punto de vista funcional, es la vía colectora Avenida Centenario la que ordena el área urbana en un eje longitudinal paralelo a la vía troncal, asegurando de esta forma una dinámica menos intervenida a la conectividad urbana interna para el comercio y servicios públicos que se localizan en este eje. Esta es una singularidad estructural que se debe contemplar, en principio, como un recurso preservable del ordenamiento urbano de Yerbas Buenas

Por otra parte, se considera una condición favorable que la vialidad estructurante comunal, con transporte interurbano, sea tangente al casco urbano, sin embargo ello se desperfila con los actuales crecimientos poblacionales que generan una tensión funcional cruzando la Ruta L-25.

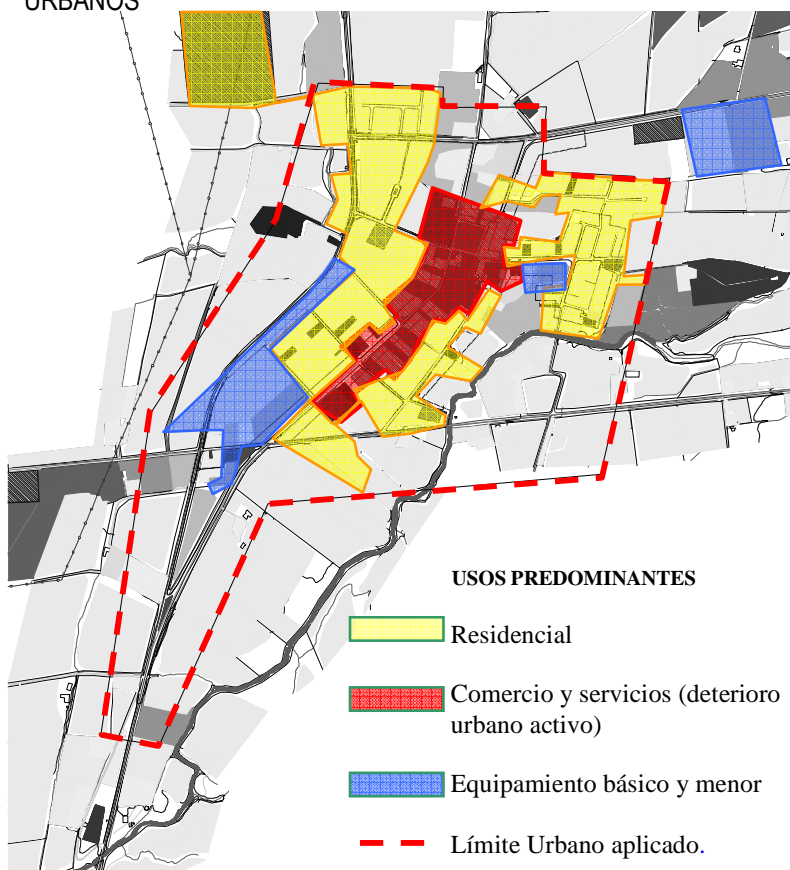
Uso de suelo y zonificación

La forma de ocupación del territorio urbano y sus inmediaciones, nos permite establecer zonas preferentes de uso que son resultantes de la aplicación del actual instrumento (Límite Urbano), así como de la presión de demanda del recurso suelo o de localización preferente por las diversas actividades, desplazando las existentes en sectores rurales aledaños.

En general los usos de suelo urbano en Yerbas Buenas son de vivienda y en el caso del equipamiento, éste es de escala básica a menor, sin presentarse usos o actividades que irrumpen en forma condicionante en el contexto urbano: En la siguiente figura se presenta una distribución de los actuales usos preferenciales de suelo del área urbana y sectores inmediatos, donde podemos observar que los usos macroprediales (estadio, monasterio, escuela agrícola) distintos a los habitacionales, se posicionan en el perímetro del casco urbano, en condiciones de fácil acceso, es decir en vías troncales o colectoras: La excepción la establece una actividad de ecoturismo tras la Población Fuster, a la que se accede por vialidad local.

Por cierto, el uso habitacional es la principal cobertura de suelo

Figura C.10 SÍNTESIS USOS URBANOS



urbano, sin embargo, al levantar una síntesis de las tendencias de localización o zonificación de usos preferentes del área urbana, a partir de los usos de suelo, destaca un eje de actividades comerciales y de servicios que tiende a consolidarse en Av. Centenario y las proximidades de la Plaza; secundariamente destaca una aglomeración de equipamiento educacional, social, y deportivo en el extremo sur de este mismo eje. Los demás usos no logran constituir zonas relevantes, sino emplazamientos que, por su dimensión comparativa al resto de la predialidad urbana, destacan por sobre el área rural.

Bajo estas observaciones se levanta la figura de un eje funcional (Centenario) con dos extremos especializados o caracterizados, cuales son la Plaza fundacional que incluye la Recova y el centro de equipamiento educacional, social y deportivo del sector sur.

Cabe destacar que, aun cuando el eje Centenario presenta una variedad de usos que fomentan el deterioro urbano⁷, la configuración espacial de éste, protegida por la declaratoria de Zona Típica, ha permitido la coexistencia del patrimonio construido con las demandas de uso acorde a necesidades contemporáneas, destacando la particular continuidad formal de los corredores peatonales que caracterizan la vía, en una trama sinuosa ajena al damero tradicional.

Zonificación y Límite Urbano

El Límite Urbano, vigente de 1937, es un instrumento de planificación territorial que no establece zonificaciones que no sea la separación del uso urbano con el rural; desde ese punto de vista normativo, éste se ha incluido como un límite de localización para las actividades urbanas y principalmente para las condiciones de división predial y aplicabilidad de ordenanzas urbanas de construcción y habitabilidad. El Municipio no cuenta con una cartografía que defina el trazado y se basa en una interpretación posterior del L.U., el cual contempla una faja perimetral equidistante a los ejes que serían los límites originales, lo que permite incluir ciertos crecimientos poblacionales a la zona urbana. El trazado descrito en el D.S. N° 1235 de 1937, se aproxima más al área operacional de Aguas Nuevo Sur, graficada en planimetría del Estudio de Factibilidad Sanitaria del PRC.

Espacio público y Tipología constructiva

La configuración espacial de Yerbas Buenas se encuentra marcada por los siguientes aspectos:

Conformación irregular de espacio público:

Si bien el crecimiento espacial del pueblo se origina en una plaza semi-ortogonal, éste toma formas que obedecen a la proximidad a los esteros Abránquil y Tropezón, de tal modo que la vialidad toma las líneas sinuosas de éstos, configurando manzanas de polígonos y tamaños irregulares; así el espacio público se ordena en calles de corta perspectiva, donde no es posible imaginar o proyectar la prolongación de éstas por simple extensión lineal.

⁷ Entendido el Deterioro Urbano como la habilitación de edificaciones y espacios urbanos a nuevos usos para los cuales no fueron construidos.

Los espacios públicos están conformados por la Plaza Fundacional, La Recova, la Plaza de la Sede Comunitaria y por la vialidad urbana donde la mayor parte de las calles son angostas (no mayores a 15 m), con la excepción de algunos tramos que destacan, como parte de Centenario y de José M. Carrera, donde el perfil sube a 25 m y 22m respectivamente, pero sin conformar espacios funcionales como áreas verdes centrales o laterales que aporten otros espacios de encuentro distintos a las plazas. Las líneas de edificación coinciden casi en su totalidad con las líneas oficiales de propiedad, es decir que no existen antejardines o espacios que antecedan las edificaciones, con excepción de los sectores poblacionales, de esta forma el espacio público se encuentra acotado por las fachadas de edificación y virtualmente por la presencia de árboles que aportan una escala mayor a la de las construcciones.



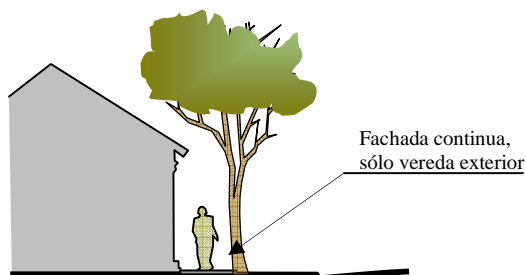
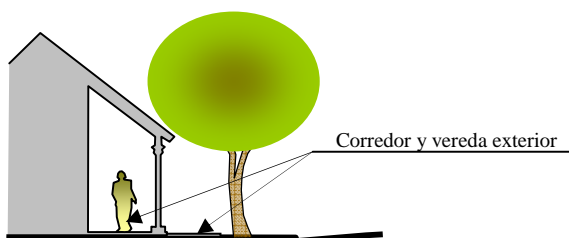
Podemos señalar entonces que se trata de un espacio público acotado y restringido a los espacios urbanos formales de la vialidad y las plazas señaladas, a las que se pueden agregar un par de áreas verdes de los conjuntos habitacionales más contemporáneos.

Tipologías constructivas patrimoniales

El segundo aspecto se refiere a la presencia de tipologías constructivas patrimoniales que logran conformar conjuntos que estructuran el espacio urbano. Estas construcciones de fachada y corredores continuos, se emplazan en parte de la Av. Centenario, calle José M. Carrera, el perímetro de La Recova y de la Plaza fundacional. Se trata de construcciones de adobe de un piso, con estructuras de madera en sus techos y corredores y cubiertas de teja chilena; no obstante no estar establecido, su antigüedad sería entre 150 y 250 años. La zonificación de estas edificaciones coincide en parte con la declaratoria de Zona Típica (Ficha Patrimonio MN1); algunas se encuentran fuera de esa área y no todas las del área corresponden a esta tipología. A pesar de sus habilitaciones para cambios de uso, su estado actual es regular y bueno, al menos en las fachadas que componen el espacio público, conservando sus principales componentes originales, no obstante en su mayoría se encuentran intervenidas con una diversidad de colores en muros y pórticos ajena a la concepción de época.



CONFORMACIÓN ESPACIAL DE TIPOLOGÍAS PATRIMONIALES



Existe otra tipología similar a la anterior, la que no presenta corredores al espacio públicos y, si bien algunas presentan fachada continua, no conforman conjuntos y se emplazan en las calles principales o laterales con una antigüedad de 100 a 150 años y que se encuentran en regular o mal estado de conservación, con uso preferente de vivienda.

Intervenciones o tipologías contemporáneas

La mayor parte de las edificaciones habitacionales del sector urbano son de una antigüedad entre los 50 y los 100 años, no obstante algunas igualmente son de adobe con teja de arcilla, pero muchas integran el ladrillo a su estructura. Estas conforman el resto del casco urbano antiguo del pueblo y su presencia se visualiza como una extensión armónica de las edificaciones y configuraciones espaciales más antiguas. Por su parte, los conjuntos habitacionales de la Población Fuster, Candelaria Pérez e incluso Villa Colonial, de tipología contemporánea, se manifiestan dentro de la configuración espacial urbana sin alterar la escala o perfil del espacio público.

En una situación distinta se emplazan algunos equipamientos, como los edificios del Liceo, que por su magnitud se imponen sobre las dimensiones del entorno, ajeno a las manifestaciones arquitectónicas propias de un formalismo contemporáneo posible de encontrar en cualquier región de nuestro país. Sin embargo y por encontrarse dentro de la Zona Típica, cabe destacar dos intervenciones contemporáneas: la primera corresponde a la actual iglesia levantada en 1930 sobre una



edificación antigua de uso comercial, en la que por cierto se cambió el concepto formal de la antigua iglesia demolida, pero por sobre ello o la semántica moro-española impuesta, la “nueva” iglesia cambió el acceso principal hacia la calle lateral, dando el costado a la Plaza, la que se orientó frente a la Iglesia que se construye a mediados del siglo XVIII, para fundar Yervas Buenas; la segunda intervención es reciente y corresponde a la construcción de un segundo piso en la que fuera la casa protagonista de la Sorpresa de Yervas Buenas (Ficha Patrimonio MN2), para dar cabida a la Biblioteca, no obstante esta intervención no afecta el espacio público y no es materia de este Estudio lo acertado de la intervención funcional del edificio patrimonial.



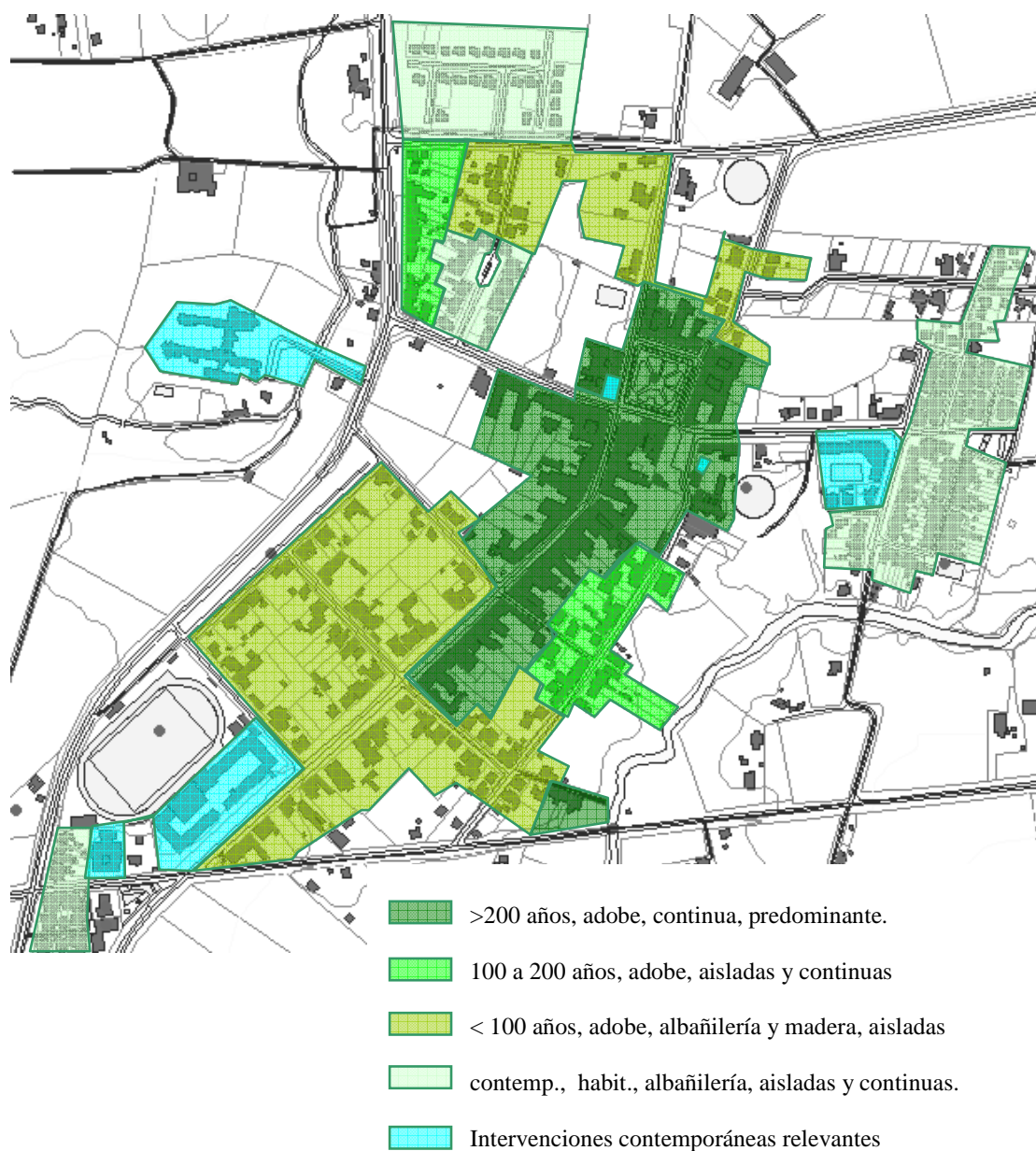
Tipologías de crecimiento

Como se ha señalado, el crecimiento de Yervas Buenas se produce principalmente por la proximidad de emplazamientos de vivienda social, tanto hacia el poniente como al oriente del área urbana, los que terminarán por conurbarse con el pueblo. Se trata de tipologías de subdivisión y construcción generalizadas, correspondiente a proyectos de poblamiento de SERVIU en áreas rurales. La distancia de estas construcciones hacia el casco urbano, disminuye su impacto transcultural, sin embargo tensiona su crecimiento y daña la funcionalidad de sus habitantes.



En la siguiente figura se han identificado las tipologías por sectores donde predominan, omitiendo sectores de baja constructibilidad o con edificaciones recicladas de dudosa data.

Figura C.11
SECTORIZACIÓN POR TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PREDOMINANTES



Fuente: Elaboración propia.

4. DIAGNÓSTICO INTEGRADO

La integración del Diagnóstico Territorial es la orientación de éste a los requerimientos prospectivos de la propuesta de ordenamiento del PRC, en ese sentido, el requerimiento apunta a los siguientes componentes de planificación: las Unidades Territoriales de Diagnóstico, las Actuaciones Probables en el territorio y el escenario probable del plan; elementos que permiten la formulación de alternativas, en función de los Objetivos del Plan.

4.1 Unidades Territoriales de Diagnóstico

Las áreas homogéneas identificadas por el diagnóstico de cada subsistema territorial, permitió reconocer el territorio comunal y urbano como una sumatoria de distintas unidades que presentan interiormente, condiciones similares frente a eventuales cambios en la demanda de territorio o respecto de su comportamiento ante las tendencias observadas; éstas se denominan Unidades Territoriales de Diagnóstico (UTD) y su sumatoria compone el área materia del Estudio que puede presentar cambios ante el Escenario del Plan.

CUADRO C.4

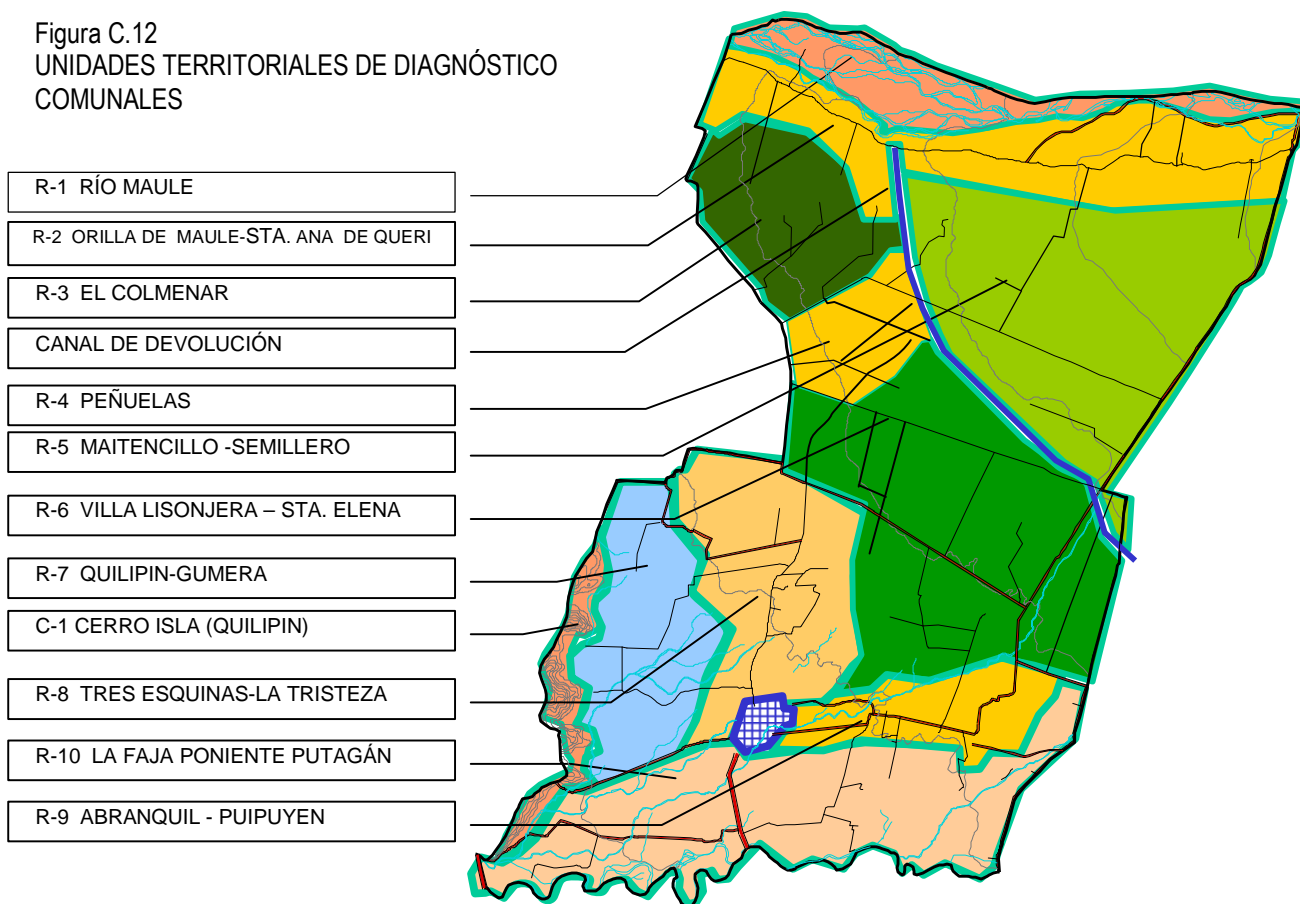
UNIDADES TERRITORIALES DE DIAGNÓSTICO COMUNAL (área rural)

UNIDADES FISIográficas	CÓDIGO	NOMBRE UTD	LOCALIZACIÓN	CARACTERÍSTICAS
Valle o Llano Central: Unidad generalizada de suelo: Terraza Aluvial: serie Linares	R-1	Río Maule	Límite norte de la comuna	Sector de terrenos agrícolas que se encuentran en la caja del río con alta probabilidad de inundaciones en invierno.
	R-2	Orilla de Maule-Sta. Ana de Queri	A lo largo de la ribera sur del Río Maule	Pequeñas entidades pobladas instaladas a lo largo de la ruta a Colbún. Sectores como Sta. Ana de Queri, Orilla de Maule, Flor María, cuentan con equipamiento vecinal, electricidad, alumbrado público y APR. Industria CMPC en ruta L-25.
	R-3	El Colmenar	Entre límite comunal y Canal de Devolución	Sector agrícola y forestal, población dispersa en torno a la ruta L-25, sin pavimentar.
Abanico Aluvial: serie Maulecura	R-4	Peñuelas	Entre límite comunal y Canal de Devolución, al sur de R-3	De suelos muy favorables para la agricultura y fruticultura. Agroindustria en Sta. Ana de Arquén. En general población dispersa. En la ruta L-25, sin pavimentar, pequeño poblado de Peñuelas. La comunidad del interior requiere de conexión norte-sur para facilitar acceso a Yerbos Buenas.

UNIDADES FISIográfICAS	CÓDIGO	NOMBRE UTD	LOCALIZACIÓN	CARACTERÍSTICAS
	R-5	Maitencillo-Semillero	Al oriente del Canal de Devolución	Separada de las 2 anteriores por el Canal de Devolución, se encuentra al oriente de éste, abarcando hasta el límite comunal. El canal es una barrera que aísla la UTD hacia el poniente, ya que existe un sólo puente en el interior lo que dificulta el acceso de la población a la cabecera comunal. De suelos de buena calidad para la agricultura, se ha comenzado a introducir nuevas tecnologías para mejorar la producción, especialmente berries, manzanas y peras. Agroindustria en Caracoles. La comunidad percibe el peligro de los pesticidas.
	R-6	Villa Lisonjera-Sta. Elena	Al sur del Canal de devolución, al oriente ruta L-25	Comparte la misma serie de suelo que la anterior. Sector de fundos con buena productividad, existe una agroindustria en Sta. Elena, poblado que cuenta con servicios básicos y otra en Flor Oriente.
Sedimentario Heterogéneo: series Palmira, Miraflores, La Obra, Chiguay y Talca	R-7	Quilipín - Gúmera	Al poniente de la comuna, adyacente a Cerro Quilipín	Capacidad de uso III y IV, con limitaciones para uso agrícola y frutal. De acuerdo a la comunidad, con dificultades de acceso al centro comunal, para lugares como Esperanza, Challacura y Quilipín.
	R-8	Tres Esquinas –La Tristeza	En torno a la ruta L-25	Cruzada por ruta L-25, que a partir de Tres Esquinas cuenta con pavimento. Con características de suelo semejantes a la anterior, los sectores poblados pueden acceder a la ruta L-25. Colinda hacia al sur con Yervas Buenas, que ya ha ido estableciendo poblaciones fuera del límite urbano.
	R-9	Abránquil-Puipuyén	Al oriente del poblado de Yervas Buenas	Sector planteado como una extensión de Yervas Buenas al oriente por camino a Abránquil. Alcantarillado en construcción y conjuntos de viviendas de subsidio. Agroindustria en Abránquil, Puipuyén y San Juan.
	R-10	Los Puquios La Faja Poniente_ Putagán	En el límite sur de la comuna, ribera norte del río Putagán	Cruza de oriente a poniente toda la comuna, uso agrícola, frutícola y praderas. Su cercanía a Linares ha producido interés por las parcelas de agrado.

UNIDADES FISIográfICAS	CÓDIGO	NOMBRE UTD	LOCALIZACIÓN	CARACTERÍSTICAS
Cerros y Laderas	C-1	Cerro Quilipín	Límite oriente de la comuna	Cordón formado por los cerros Quilipín, La Esperanza, Cuatro Rosas y El Sauce, de alturas que no superan los 400m. Capacidad de uso IV, con pendientes suaves hasta 20% presentan una cierta aptitud para frutales, cereales y pastos (ganado). Pendientes mayores a 30% sin aptitud agrícola ni frutal.

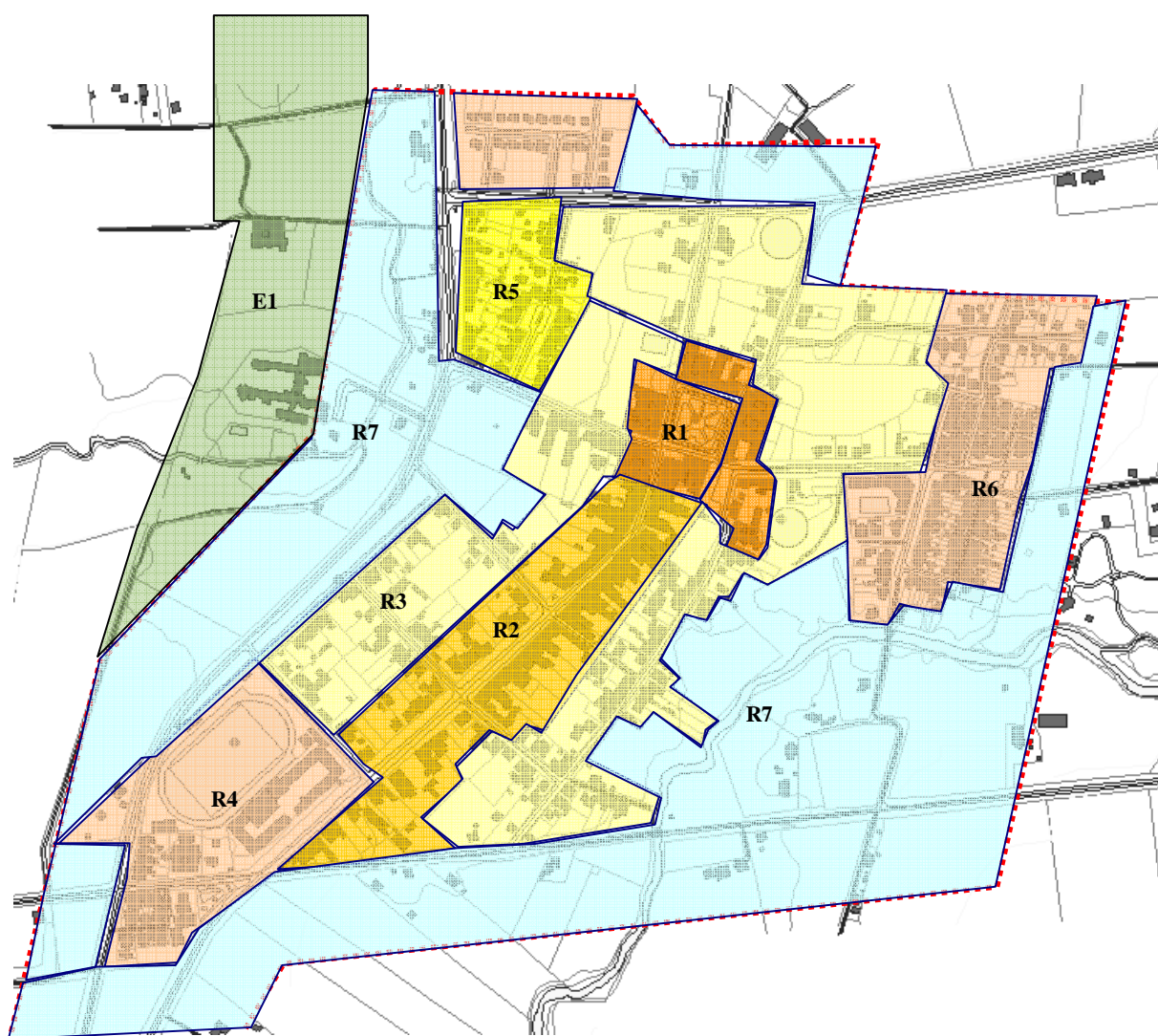
Figura C.12
UNIDADES TERRITORIALES DE DIAGNÓSTICO
COMUNALES



CUADRO C.5
UNIDADES TERRITORIALES DE DIAGNÓSTICO URBANAS (área urbanizada de Yervas Buenas)

TERRITORIO URBANIZADO	CÓDIGO	NOMBRE UTD	LOCALIZACIÓN	CARACTERÍSTICAS
Fuera del límite urbano	E-1	Entorno Urbano	Al norponiente y oriente del límite urbano de Yervas Buenas	Considera el anillo de predios en torno al límite urbano, donde ya se han construido poblaciones en terrenos urbanizados o semi urbanizados o que presenta predios con construcciones aisladas. En general, no cuentan con accesibilidad adecuada.
Dentro del Límite Urbano:	R-1	Plaza de Armas	Entorno de la Plaza	Es la zona centro de Yervas Buenas que se encuentra protegida por la primera declaración de Zona Típica y en donde se emplazan los principales equipamientos de este centro poblado.
	R-2	Eje Centenario	Predios que enfrentan la Av. Centenario	Sector afecto a la Zona Típica y que presentan un leve deterioro urbano por uso mixto de suelo.
	R-3	Residencial antiguo	Perimetral al eje funcional urbano	Residencial antiguo de predialidad media con baja resistencia al cambio.
	R-4	Centro cívico	Sector Estadio y sede social.	Zona de grandes equipamientos de difícil cambio de uso.
	R-5	Candelaria	Inmediaciones población Candelaria	Sector residencial antiguo de que no ha experimentado subdivisiones prediales de menor tamaño.
	R-6	Pob. Fuster y Colonial	Liceo y sector poblacional Fuster y aledañas	Corresponde a dos sectores habitacionales consolidados.
	R-7	Anillo Interno	Sector sin consolidar dentro del límite urbano	Territorio disponible dentro del límite urbano que no se ha consolidado.

Figura C.13
UNIDADES TERRITORIALES DE DIAGNÓSTICO ZONA URBANA



4.2 Aptitud del Territorio Comunal

Sobre la base de las Unidades Territoriales de Diagnóstico, que diferencian la superficie comunal conforme a características actuales y potenciales, se han destacado aquellos aspectos y territorios que presentan especial aptitud hacia demandas sensibles de ser normadas por el instrumento territorial y que conforman parte de los objetivos territoriales de planificación contenidos en la identificación de **áreas de conservación y/o protección ambiental patrimonial según su funcionalidad y/o estado** en los Lineamientos de Desarrollo Urbano Regional del PRDU del Maule. Las áreas señaladas por el PRDU, se consideran *“de protección en la medida que el reconocimiento de sus vocaciones de uso actual es potenciado de manera adecuada”* y donde *“debieran implementarse medidas tendientes a la conservación y manejo sustentable de sus atributos”*.

Conforme a estos lineamientos, en Yerbas Buenas son identificables los siguientes territorios con aptitud desarrollada o potencial meritoria de conservación o protección:

- **Llano Agrícola y Suelos Clases II a III:** Donde el la Planificación Urbana Regional⁸ plantea el fomento de incentivo para que los proyectos de infraestructura, instalaciones industriales y urbanas no reduzcan la superficie cultivable. En este caso se ha delimitado las zonas con mayor aptitud agrícola considerando capacidad y dimensiones prediales.
- **Aptitud silvícola:** Corresponden a suelos IV a VI, concentrados en el sector nor-poniente de la comuna, donde se localizan algunas plantaciones, sin constituir una actividad relevante.
- **Cerro Isla:** Cordón conformado por los cerros La Puntilla, El Sauce y Quilipín (Cuatro Rosas), que separa el territorio comunal con el de Villa Alegre, donde si bien se menciona la existencia de vestigios arqueológicos (sin registro de localización), el interés de su diferenciación indicativa en el territorio se debe a su progresivo proceso de erosión que presenta a causa de su deforestación en épocas anteriores.

Los territorios que no se incluyen en esta identificación, corresponden a sectores de baja aptitud agrícola, zonas de riesgo u otras que no presentan aptitudes meritorias de ser protegidas mediante un IPT ante eventuales modificaciones amparadas por el Art. 55 de la LGUC.

Por otra parte se diferencian en la comuna los siguientes territorios, caracterizados por tendencias de ocupación y facilidades particulares de emplazamiento.

- **Emplazamiento de Actividades Molestas:** Sector rural de baja aptitud agrícola donde se ha desarrollado industria molesta (Papelera) y la permanencia de un vertedero de residuos sólidos asociado a esa, presentando incompatibilidad con otras actividades rurales, como el poblamiento.

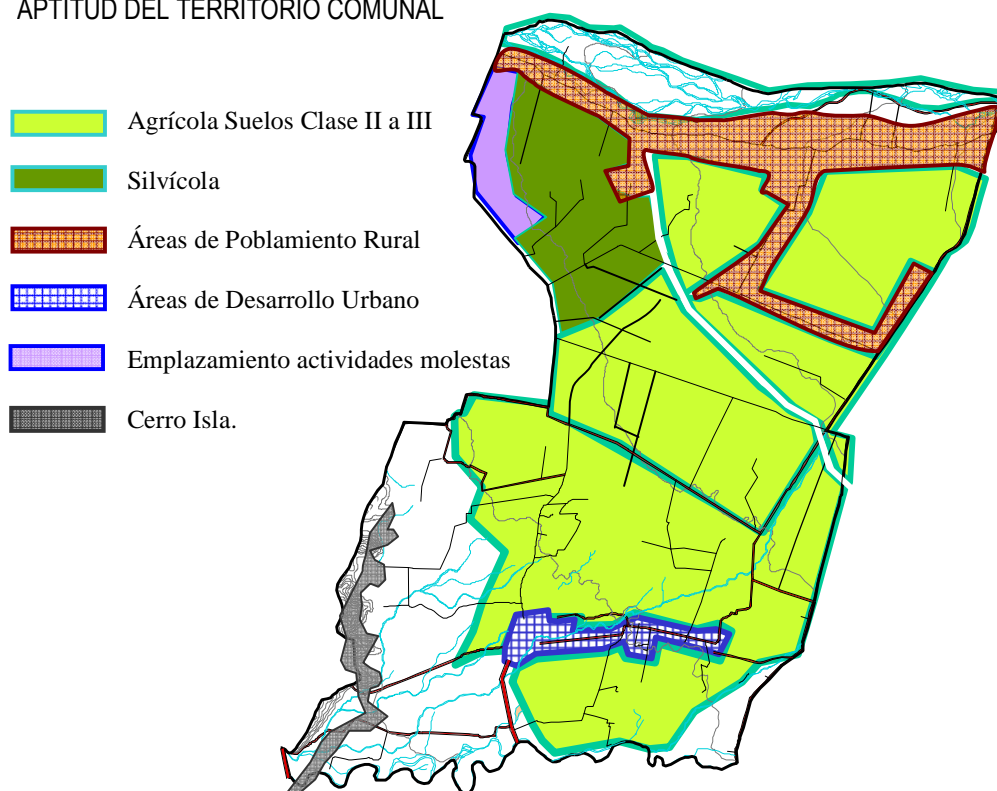
- **Áreas de Poblamiento Villorrios Rurales:** Sectores rurales de suelos con aptitud agrícola donde se ha sobrepuesto a éste la atomización predial y el poblamiento, sin constituir áreas meritorias de regular como zonas

⁸ PRDU Región del Maule.

urbanas o de extensión, pero que sin embargo requieren ser excluidas del eventual emplazamiento de actividades molestas o peligrosas.

- **Áreas de Desarrollo Urbano:** Sectores urbanos consolidados o en proceso de poblamiento, que cuentan con factibilidades de urbanización e infraestructura que estimula el desarrollo urbano.

Figura C14
APTITUD DEL TERRITORIO COMUNAL



4.3 Demanda de Suelo

La Población urbana actual de Yervas Buenas es de 2.904 habitantes (Fuente: INE Censo 2012), si consideramos que la silueta del área urbana consolidada actual es de 73 há, se establece una densidad media bruta de 39 hab/há.

Considerando un crecimiento de un 15% por densificación del casco ocupado y de un 85% de extensión Yervas Buenas proyecta un incremento de población al año 2032 de 605 habitantes, de los cuales 90 habitantes serían incremento por densificación y 515 habitantes sería por extensión.

Al mantener constante la densidad se necesitarían 15,5 há. adicionales para absorber el crecimiento al año 2032 que es el horizonte del estudio, de las cuales 2,32 ha. son sobre suelo del área urbana consolidada y 13,2 há. corresponden a nuevos suelos de la futura área de expansión urbana.

D. FORMULACIÓN DEL PLAN

1. ALTERNATIVAS DE ORDENAMIENTO

Las propuestas de Alternativas de Estructuración Territorial para la elaboración del Plan Regulador Comunal de Yervas Buenas fueron desarrolladas en el año 2013, como parte de las etapas de formulación del Plan. Las Alternativas de estructuración territorial son el resultado del diagnóstico técnico, los escenarios de desarrollo y la validación con los actores locales en las instancias de participación ciudadana.

El propósito de la generación de alternativas se resume en la posibilidad de presentar propuestas de modelos desarrollo territorial para las localidades de la comuna a planificar. En términos generales, las Alternativas consideran estructurar el área urbana de Yervas Buenas.

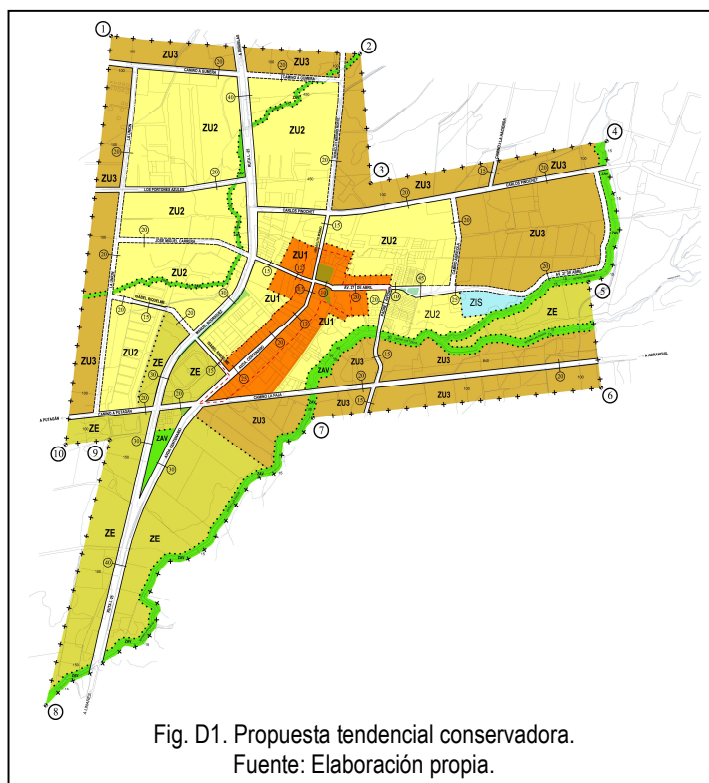
Considerando la tasa de crecimiento poblacional del 0,96 % anual para la localidad de Yervas Buenas, según datos del Censo 2012 del INE, se establecen dos escenarios que generan alternativas distintas:

1.-**Alternativa Tendencial Conservadora**, que recoge el crecimiento vegetativo de la población para calcular la demanda de suelo futura, consolidando el área de expansión urbana ya existente con un límite urbano acotado.

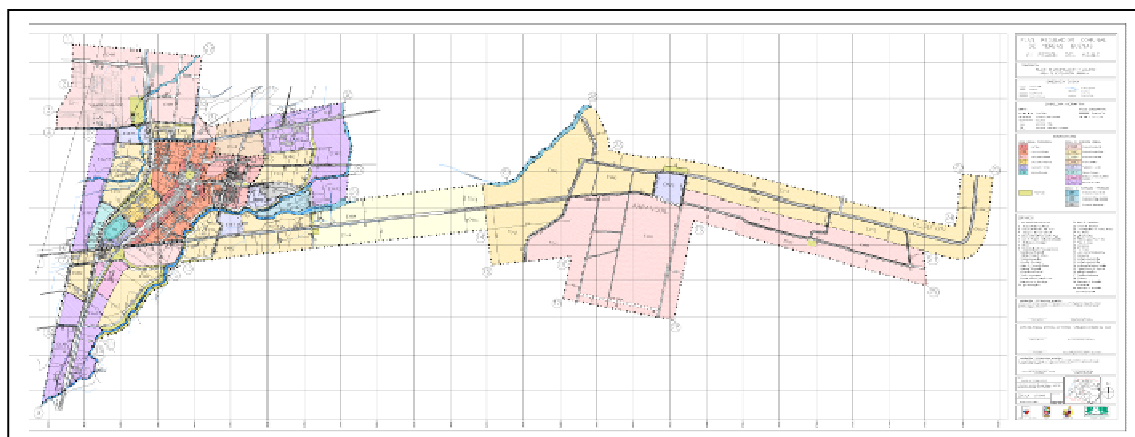
Esta alternativa se concentra en la actual área urbana y considera además un área de expansión en vías de consolidación. Protege los recursos hídricos y limita el consumo de suelos de aptitud agrícola para el uso urbano.

Zonifica las áreas verdes y equipamientos existentes y propone actividades productivas inofensivas.

Considera como vialidad estructurante las vías más importantes del pueblo, y busca consolidar el circuito interno proponiendo nuevas vías y la continuación de las existentes, en un marco de factibilidad técnica durante los periodos de declaratoria.



2.-**Alternativa de Extensión hacia las áreas rurales circundantes**, considerando la ocupación parcial de las áreas rurales aledañas a Yerbos Buenas a través de en conjunto con una visión de crecimiento optimista, se plantea una alternativa que ofrece una expansión hacia el área rural de Aبرانquil.



Esta alternativa difiere principalmente en que genera una mayor área de expansión urbana, principalmente hacia el área rural del Aبرانquil y Pui-puyen, considerando la necesidad de generar alternativas para el uso residencial y de equipamientos en un escenario de desarrollo optimista.

Esta alternativa contempla un mayor consumo de suelo con aptitud agrícola para fines urbanos, definiendo una superficie (494 há) casi el doble de la *Tendencial Conservadora*, generando un conflicto principalmente hacia el área rural, donde los habitantes manifestaron su interés en permanecer en las condiciones actuales debido principalmente a la necesidad de mantener su actual calidad de vida.

2. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

Tomando en cuenta los lineamientos obtenidos de la participación ciudadana, objetivos comunales y ambientales, el análisis del territorio y la factibilidad técnica se procedió a escoger la alternativa que mejor responde a las necesidades de planificación de la comuna.

En este sentido la alternativa que interpretó de mejor forma las expectativas de ordenamiento de la comunidad, fue la **Tendencial Conservadora**, es decir, aquella que no plantea nuevos centros urbanos, sino el crecimiento y optimización del existente, la que resguarda la vocación agrícola de la comuna y el desarrollo de una agricultura sustentable, permitiendo el desarrollo de una agroindustria moderna de complemento al proceso exportador. Entonces, como una forma metodológica, se procedió a enriquecer la Alternativa mejor evaluada con la incorporación de aquellos aspectos que la comunidad calificó como deficitarios en la propuesta, y que eran abordados por la alternativa de *Extensión hacia las áreas rurales circundantes*, tales como la incorporación del estero Las Toscas como límite urbano natural por el sector sur, definición del área de infraestructura sanitaria, la propuesta de nuevas áreas verdes y la definición de zonas cuyas normas son consecuentes con la realidad urbana de esta localidad. Se plantea además un escenario optimista que debería garantizar la oferta de suelo para el desarrollo del pueblo, en el horizonte estimado de vigencia del Plan, estimado al 2032. Esta alternativa además cumple con los objetivos ambientales comunales.

E. DESCRIPCIÓN DEL PLAN

1.- Límite Urbano

Localidad de Yerbos Buenas

El límite urbano de Yerbos Buenas incorpora toda el área consolidada del poblado, desde el costado norte de calle Araucarias, hasta el brazo norte del estero Aبرانquil por el oriente, el puente Las Toscas por el sur y el costado poniente de la calle Nueva Poniente hacia el oeste. Dentro de este límite se han previsto suficientes áreas de nuevo suelo urbano para acoger la demanda de suelo de los próximos 20 años.

Una de las cualidades del límite urbano del Plan es su fácil descripción, por usar como referencias vías existentes así como elementos naturales como los esteros Aبرانquil y Las Toscas, lo cual permite una mejor aplicabilidad.

La superficie dentro del límite urbano alcanza a 272,14 hectáreas, de las cuales 149,8 há corresponden a la incorporación de nuevos suelos al área urbana, muy por sobre las 15,5 há necesarias para cubrir el crecimiento vegetativo de la población urbana de Yerbos Buenas

2. Definición de Zonas

Para la definición de la zonificación se usó como base el análisis de área homogéneas, el cual identificó aquellos barrios con características de ocupación de suelo y condiciones urbanísticas similares.

Para el área central del pueblo se tuvo especial cuidado en definir una zona con una normativa que fuera congruente con la Zona Típica existente, de manera que su condición se mantuviera.

El área urbana está dividida en 5 Zonas Urbanas, de las cuales 4 corresponden zonas residenciales mixtas y una específica relacionada con equipamiento, existente al interior del área urbana. Además se contempla una Zona de Área Verde con dos objetivos principales; asegurar la dotación de área verde por habitante al horizonte del estudio y proteger los cursos de agua existentes de los usos urbanos que puedan amenazar su existencia.

2.1.- Superficies de las zonas

La oferta del Plan en Yerbos Buenas es para 3.348 nuevos habitantes, lo cual es suficiente para acoger la demanda esperada de 609 habitantes para el año 2032 (Según tasa de crecimiento intercensal del 10,1%.Fuente INE 2012). Las zonas urbanas que contemplan usos mixtos del suelo (ZU1, ZU2 y ZU3) consideran en conjunto una superficie de 176,95 há, sin embargo hay que considerar que 56 há se encuentran ocupadas, dejando para la ocupación futura 120,96 há.

Por otra parte la zona urbana 4 (ZU4) contempla una superficie de 43,24 há, de las cuales solo 3,3 há están ocupadas en la actualidad. Las áreas verdes (ZAV) definidas por el Plan alcanzan las 15,1 há, lo cual da un estimado de 38 m² de área verde por habitante para el año 2032, estándar muy por encima del mínimo recomendado de 10 m² que establece la O.M.S.

CUADRO E 1: Zonas del PRC Yerbas Buenas 2013. Fuente Elaboración propia.

ZONAS			
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUP. Há.
ZU1	Zona Urbana 1	Zona de usos mixtos, densidad 148 hab/ha	15,5
ZU2	Zona Urbana 2	Zona de usos mixtos, densidad 250 hab/ha	83,6
ZU3	Zona Urbana 3	Zona de usos mixtos, densidad 250 hab/ha	77,8
ZU4	Zona Urbana 4	Zona de usos mixtos, densidad 100 hab/ha	43,24
ZE	Zona de Equipamiento	Zona destinada a equipamiento	1,6
ZAV	Área Verde	Zona de área verde	15,1
Vialidad Estructurante		Superficie Vialidad	35,3
TOTAL LIMITE URBANO			272,14

2.2.- Usos del suelo

Dado el nivel de desarrollo de la localidad de Yerbas Buenas requiere de una flexibilidad normativa que permita la inversión y el surgimiento económico local, se han determinado en lo general usos mixtos de suelo, que contemplan principalmente los usos residencial y de equipamientos, restringiendo solo aquellos usos de suelo no compatibles por producir conflictos que afectan la calidad de vida a que están acostumbrados los habitantes de esta localidad.

Los únicos usos de suelo específicos definidos corresponden a la Zona de Equipamiento (ZE), que se enmarca en el terreno que disponen actualmente las instalaciones de Aguas Nuevo Sur, y las zonas de áreas verdes (ZAV), cuyo objetivo es preservar los terrenos para los usos relacionados como esparcimiento y recreación.

2.3.- Intensidad de Ocupación del Suelo

Los parámetros para la definición de la intensidad de ocupación de suelo fueron elegidos considerando la realidad socioeconómica de la población y las costumbres urbanas observadas en terreno. En general mantiene el criterio tradicional de mayor densidad en las zonas centrales y su progresiva disminución hacia la periferia. Las zonas con mayor densidad contemplan 250 hab/há (ZU2 y ZU3), y la de menor densidad establece 100 hab/há,

correspondiente a la zona ZU 4, que se desarrolla por la ruta L-25 desde el Camino a Putagán hasta el puente Las Tocas más al sur.

Mientras la zona urbana 1 (ZU1) establece una densidad de 200 hab/há y una ocupación del 100 % a nivel de primer piso, lo cual responde a la situación de ocupación actual de esta zona, que constituye el casco histórico fundacional de Yerbos Buenas.

3.- Vialidad Estructurante del Plan

El sistema de vialidad estructurante se origina en lo fundamental en las calles y avenidas que otorgan conectividad entre los distintos sectores del área urbana.

En el caso de Yerbos Buenas la red vial estructurante está constituida por la vía troncal ruta L-25, que atraviesa el poblado de sur a norte y conecta a la comuna con Linares y Peñuelas, y por las vías colectoras principales que permiten conectar los distintos barrios periféricos con el centro del poblado.

Entre las principales vías colectoras existentes definidas por el Plan están Carlos Pinochet (que conecta Yerbos Buenas con Abruñquil), el camino a Putagán, el camino La Faja, Avenida Centenario, Padre Antonio, Heráclito Merino y Los Portones Azules. Por otro lado el Plan proyecta nuevas vías colectoras, entre las que destacan la proyección al oriente de Camino a Gumerá, la proyección de Avenida 27 de abril por el borde estero hasta Carlos Pinochet, las proyecciones de José Miguel Carrera e Isabel Riquelme al poniente y la apertura de la calle La Unión.

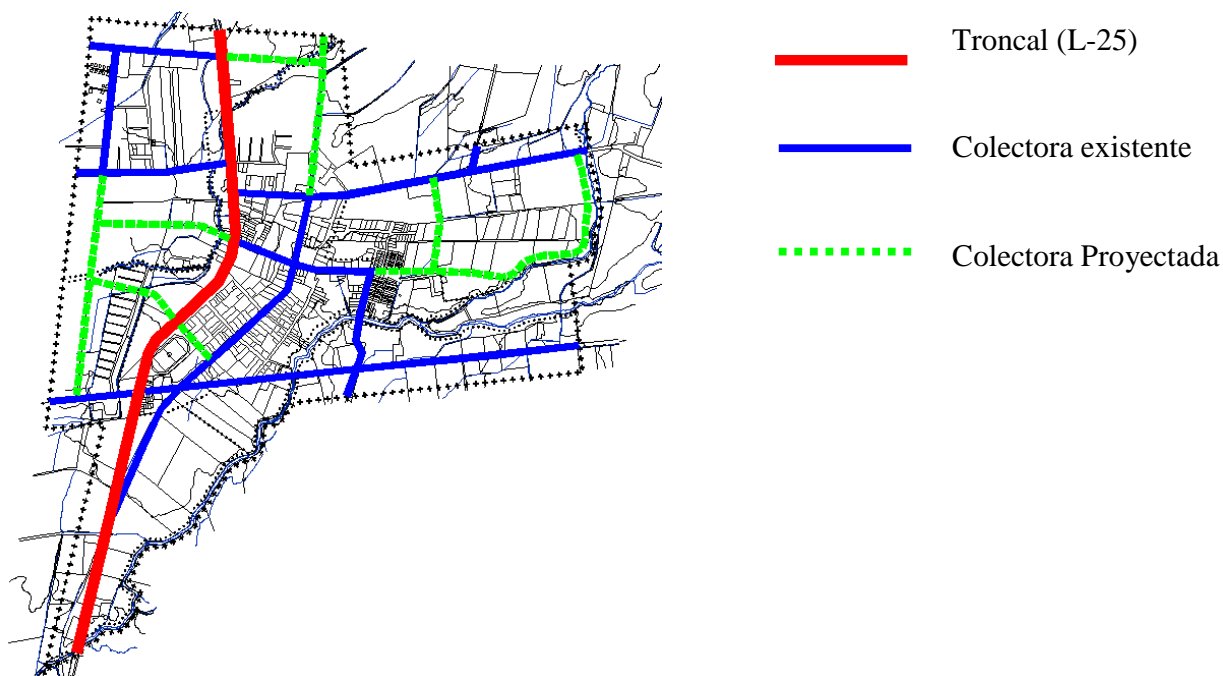


Fig E1. Esquema Vialidad Estructurante Yerbos Buenas

5.- Conservación Histórica

Por otra parte y como se ha indicado, la comuna de Yerbas Buenas cuenta con una Zona Típica (declarada) caracterizada por la construcción en 1 piso, de fachada continua, de adobe y techo de teja y un corredor hacia la calle. Esta tipología de gran riqueza arquitectónica se desarrolla en torno a la plaza, extendiéndose por varias cuadras de Av. Centenario y que es un destacado atractivo turístico. Dentro de la Zona Típica se encuentra La Casa de Pareja, declarado Monumento Histórico y donde actualmente se encuentra el Museo de Yerbas Buenas. Esta zona que cuenta con protección normativa del Consejo de Monumentos Nacionales, se encuentra dentro de la Zona urbana 1 (ZU1) del PRC y, en consecuencia, afecta a la normativa que la Ordenanza Local establece para esa zona.

Localidad o sector	Descripción	Protección Legal	Imagen
Yerbas Buenas Calle Juan de Dios Puga	Casa del Brigadier Pareja, quien la utilizó como puesto de mando durante el combate de 1813, conocido como "Sorpresa de Yerbas Buenas". Edificación del siglo XIX, de adobe y techo de teja.	Monumento Nacional DS 5112-2/08/1984 Categoría: Monumento Histórico	
Yerbas Buenas, Plaza de Armas y su entorno.	Sector Plaza de Armas y adyacente. Villa originada en el asentamiento de edificaciones alrededor de la iglesia; su material predominante es adobe y techo de tejas, en un piso, edificación continua, con los característicos corredores de la zona central.	Monumento Nacional DS 548-28/07/1987 Categoría: Zona Típica	
Yerbas Buenas, Av. Centenario	Sector de Av. Centenario, desde la plaza hasta camino La Faja (tres cuadras), se conservan largos corredores conformados por la sucesión de pórticos de antiguas viviendas, hoy con distintos usos.	AMPLIACIÓN ZONA TÍPICA D.S. 161 6 de marzo de 2002	

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE YERBAS BUENAS

**PLAN REGULADOR COMUNAL
DE YERBAS BUENAS**

ORDENANZA LOCAL

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

SOBRE EL ÁREA TERRITORIAL NORMADA

Artículo 1

Documentos del Plan

El Plan Regulador Comunal de Yerbab Buenas (PRCYB), es un instrumento de planificación territorial que regula el proceso de desarrollo físico y funcional del área urbana de la comuna de Yerbab Buenas, en la Región del Maule, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Las normas establecidas en la presente Ordenanza Local se encuentran expresadas gráficamente en el plano:

PRCYB-01 Zonificación y Vialidad Localidad de Yerbab Buenas

Artículo 2

Descripción de Límites Urbanos

El área territorial normada por el PRCYB queda definida por el límite urbano definido en este Plan conformando el Área Urbana Comunal, el que corresponde a las líneas poligonales cerradas entre los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 cuyos puntos y tramos se describen a continuación:

Intersección de la línea paralela a 30m al poniente de la prolongación al norte de la línea oficial oriente de la calle El Progreso con la línea paralela a 100 m al norte del eje del canal La Cañada.

LOCALIDAD DE YERBAS BUENAS

Punto	Coordenadas		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
1	265917,1	6042371,4	Intersección de paralela trazada a 100 metros al poniente de la proyección al norte del eje del camino La Unión con la paralela trazada a 100 metros al norte del eje de calle Camino a Gumera.		
2	266855,3	6042302,3	Intersección de paralela trazada a 100 metros al norte de la proyección al oriente del eje de calle Camino a Gumera con paralela trazada a 450 metros al oriente del eje de la Ruta L-25.	1-2	Línea recta que une los puntos 1 y 2.
3	266894,7	6041815,4	Intersección de l paralela trazada a 450 metros al oriente del eje de la Ruta L-25 con paralela trazada a 100 metros al norte del eje de la calle Carlos Pinochet.	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3.
4	267784,6	6041977,7	Intersección de paralela trazada a 100 metros al norte del eje de la calle Carlos Pinochet con paralela trazada 15 metros al oriente del eje hidráulico del estero Abranquíl.	3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4.
5	267716,4	6041444,0	Intersección de paralela trazada 15 metros al sur del eje hidráulico del estero Abranquíl con la paralela trazada a 680 metros al oriente de la proyección al norte del eje de calle San Antonio.	4-5	Línea paralela trazada 15 metros al oriente y sur del eje hidráulico del estero Abranquíl, que une los puntos 4 y 5.
6	267763,8	6041043,8	Intersección de la paralela trazada a 860 metros al oriente del eje de la calle Padre Antonio con la paralela trazada a 100 metros al sur del eje de Camino La Faja.	5-6	Línea recta que une los puntos 5 y 6.
7	266676,6	6040928,9	Intersección de paralela trazada a 100 metros al sur del eje de Camino La Faja con paralela trazada a 15 metros al oriente del eje hidráulico del estero Las Toscas.	6-7	Línea paralela trazada a 100 metros al sur del eje de Camino La Faja, que une los puntos 6 y 7.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE YERBAS BUENAS

Punto	Coordenadas		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Este	Norte			
8	265632,7	603980,6	Intersección de paralela trazada a 15 metros al oriente del eje hidráulico del estero Las Toscas con paralela trazada a 190 metros al poniente del eje de la Ruta L-25.	7-8	Línea paralela trazada a 15 metros al oriente del eje hidráulico del estero Las Toscas, entre los puntos 7 y 8.
				8-1	Línea recta que une los puntos 8 y 1.

CAPITULO 2

SOBRE LA ARQUITECTURA, LOS BIENES NACIONALES DE USOS PÚBLICO Y LA PUBLICIDAD

Artículo 3

Cierros

Todos los cierros en el área urbana tendrán 1.80 m de altura máxima.

Los sitios eriazos dentro del área urbana deberán disponer de un cierro de 1.80 m de alto, con un 80% de transparencia.

Artículo 4

Proporción de áreas verdes

Las áreas verdes públicas que resulten de las cesiones obligatorias establecidas por la OGUC a los proyectos de loteo y cuya ubicación sea transversal al espacio público, siempre que el área verde tenga sólo un frente hacia la vía pública, y deberán tener una proporción 1:1,5 entre frente y fondo.

Artículo 5

De la Publicidad

No se permite la instalación de soportes para carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada.

CAPÍTULO 3

SOBRE LOS USOS DE SUELO

Artículo 6

Normas Específicas para Actividades del Uso Equipamiento

Se especifican las normas urbanísticas a determinadas actividades del uso equipamiento, las que complementan y prevalecen por sobre las establecidas en cada una de las zonas en las que dichas actividades se permitan.

- **Estaciones o Centros de Servicio Automotor**
 - Superficie predial mínima: 500 m²
 - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.4
 - Coeficiente de constructibilidad: 0.6
 - Sistema de agrupamiento: Aislado
 - Distanciamiento: 5.0 m
 - Altura máxima: 10.5 m.
 - Antejardín: 3.5 m

- **Terminales de Servicio de locomoción colectiva urbana**
 - Superficie predial mínima: 500 m²
 - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.4
 - Coeficiente de constructibilidad: 0.8
 - Sistema de agrupamiento: Aislado
 - Adosamiento: Prohibido

- Altura máxima: 10.5 m
 - Antejardín: 3.5 m
- **Talleres Mecánicos**
 - Superficie predial mínima: 400 m²
 - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.7
 - Coeficiente de constructibilidad: 1.0
 - Sistema de agrupamiento: Aislado
 - Adosamiento: Prohibido
 - Altura máxima: 10.5 m
 - Antejardín: 5 m

CAPÍTULO 4 SOBRE LOS ESTACIONAMIENTOS

Artículo 7

Dotación Mínima de Estacionamientos

- (a) Dotación mínima para bicicletas: 1 estacionamiento de bicicletas por cada 10 estacionamientos para vehículos motorizados, con un mínimo de 3 estacionamientos de bicicletas.
- (b) Dotación mínima de estacionamientos:

USO DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS ¹
RESIDENCIAL	
• Vivienda	1 por vivienda
• Hogares de acogida (niños, ancianos)	1 cada 12 camas
• Hotel, resort, hostería, motel o cabañas, apart hotel, lodge, hostel, hospedaje familiar, albergue o refugio y recintos de camping, con fines turísticos o similares; Pensiones, residenciales, similares	1 cada 7 camas
EQUIPAMIENTO	
COMERCIO	
• Placa comercial hasta 500 m ² , venta materiales de construcción.	1 cada 60 m ²
• Centros Comerciales (tipo Mall), grandes tiendas, Supermercados, centros de distribución, mercados, ferias agrícolas, similares	1 cada 50 m ²
• Venta automóviles, maquinarias, restaurantes, discotecas, quintas de recreo y similares.	1 cada 75 m ²
• Estación de servicio automotor	1 cada 10 m ²
• Plantas de revisión técnica	4 por cada línea de atención
CIENTIFICO	
• Centro de investigación, divulgación y formación científica, Innovación y transferencia tecnológica	1 cada 150 m ²
SERVICIOS	
• Oficinas, Bancos, Servicios financieros, AFP, Isapres, Compañías de Seguros, Centros de pago, Notarías, centros o edificios de oficinas sobre 200 m ²	1 cada 60 m ²
• Consultas o centros médicos / dentales	1 cada 80 m ²
• Talleres artesanales sobre 50 m ²	Mínimo 1
EDUCACIÓN	
• Superior, Técnica, Centro investigación, divulgación y formación científica, Innovación y Transferencia Tecnológica	1 cada 150 m ²

¹ Para todo el Cuadro, los m² refieren a superficie construida

PLAN REGULADOR COMUNAL DE YERBAS BUENAS

USO DE SUELO	ESTACIONAMIENTOS¹
<ul style="list-style-type: none"> • Media, Básica, Básica Especial, Centros Capacitación 	
<ul style="list-style-type: none"> • Educación parvularia, Pre-básica 	
<ul style="list-style-type: none"> • Centro Orientación, Rehabilitación Conductual 	
SALUD	
<ul style="list-style-type: none"> • Unidad hospitalización (Hospital, Clínica, Posta), Urgencias, Consultas ó centros médicos/dentales, laboratorios y similares, Posta, Policlínico, Consultorio, Centro de Rehabilitación Física y Mental 	1 cada 80 m ²
DEPORTE	
<ul style="list-style-type: none"> • Estadio 	1 cada 100 espectadores
<ul style="list-style-type: none"> • Centro ó club deportivo, gimnasio, sauna, baños turcos, piscina 	1 cada 50 m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Multicanchas y similares 	1 cada 200 m ²
ESPARCIMIENTO	
<ul style="list-style-type: none"> • Recintos abiertos para picnic (sin alojamiento) 	1 por 200 m ² terreno
<ul style="list-style-type: none"> • Parque de entreteniones, circos 	1 por 25 espectadores
CULTO/CULTURA	
<ul style="list-style-type: none"> • Locales públicos de culto 	1 cada 100 m ² de recinto
<ul style="list-style-type: none"> • Centro Cultural, Museo, Biblioteca, Casa de la Cultura, Sala de Exposiciones, Galería de Arte, Teatro, cine, Sala Convenciones, Sala de conciertos, de espectáculos, Auditorio, Centro de Convenciones 	1 cada 50 m ²
SOCIAL	
<ul style="list-style-type: none"> • Sede: Junta de Vecinos, Centro Juvenil, de Mujeres y similares 	1 cada 70 m ²
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y ALMACENAMIENTO	
<ul style="list-style-type: none"> • Local ó recinto para actividades productivas, bodega 	1 cada 100 m ²
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, SANITARIA Y ENERGETICA	
<ul style="list-style-type: none"> • Terminal de buses y locomoción colectiva 	3 por cada andén
<ul style="list-style-type: none"> • Terminal Agropecuario y similares 	1 cada 100 m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Depósito de buses y camiones 	1 cada 75 m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Sanitaria y de energía 	1 cada 30 m ²

TÍTULO II

ZONAS Y NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1

MACROÁREAS

Artículo 8

Macroáreas

Para los efectos de aplicación de la presente Ordenanza Local se establecen las siguientes Macroáreas:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE YERBAS BUENAS

TIPO	DESTINOS PERMITIDOS	DESTINOS PROHIBIDOS			Ocupación Suelo	Constructibilidad			
RESIDENCIAL	Vivienda	--	250	200	1.0	3.0	CONTINUO. Continuidad hasta 7 m, Aislado sobre continuidad hasta 10,5 m considerando retranqueo de 3 m	10.5	--
	Hospedaje	---							
EQUIPAMIENTO	Científico	---	250	--	1.0	3.0	CONTINUO. Continuidad hasta 7 m, Aislado sobre continuidad hasta 10,5 m considerando retranqueo de 3 m	10.5	--
	Comercio	Plantas de Revisión Técnica, Terminales de distribución, Discotecas							
	Educación	Centro de Rehabilitación Conductual							
	Deporte	Estadios							
	Esparcimiento	Parque Zoológico							
	Salud	Cementerio, Crematorio							
	Servicios	Taller mecánico (pintura y desabolladura)							
	Social	--							
	Cultura / Culto	--							
	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención							

PLAN REGULADOR COMUNAL DE YERBAS BUENAS

ZU2 ZONA URBANA 2									
USOS DE SUELO PERMITIDOS			Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Densidad Bruta Máxima (Habitantes/hectárea)	Coeficiente		Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Antejardín (m)
TIPO	DESTINOS PERMITIDOS	DESTINOS PROHIBIDOS			Ocupación Suelo	Constructibilidad			
RESIDENCIAL	Vivienda	---	200	148	0,8	2,0	AISLADO, PAREADO, CONTINUO. Continuidad hasta 7 m. Aislado sobre continuidad hasta 10,5 m considerando retranqueo de 3 m.	10,5	3 m
	Hospedaje								
EQUIPAMIENTO	Científico	---							
	Comercio	Plantas de Revisión Técnica, Terminales de distribución, Discotecas							
	Educación	Centro de Rehabilitación Conductual							
	Deporte	---							
	Esparcimiento	Parque Zoológico							
	Salud	Cementerio, Crematorio							
	Servicios	Taller mecánico (pintura y desabolladura)							
	Social	--							
	Cultura / Culto	--							
Seguridad	Cárcel, Centro de Detención								
INFRAESTRUCTURA	Transporte	--			0,4	0,8	AISLADO		5 m

ZU3 ZONA URBANA 3									
USOS DE SUELO PERMITIDOS			Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Densidad Bruta Máxima (Habitantes/hectárea)	Coeficiente		Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Antejardín (m)
TIPO	DESTINOS PERMITIDOS	DESTINOS PROHIBIDOS			Ocupación Suelo	Constructibilidad			
RESIDENCIAL	Vivienda	--	300	250	0,6	2,0	AISLADO, PAREADO	10,5	3 m
	Hospedaje								
EQUIPAMIENTO	Científico	---							
	Comercio	Plantas de Revisión Técnica, Terminales de distribución							
	Educación	Centro de Rehabilitación Conductual							
	Deporte	---							
	Esparcimiento	Parque Zoológico							
	Salud	Cementerio, Crematorio							
	Servicios	--							
	Social	--							
	Cultura / Culto	--							
Seguridad	Cárcel, Centro de Detención								
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria inofensiva	Industria molesta, insalubre, contaminante y peligrosa			0,4	1,0	AISLADO		5 m

PLAN REGULADOR COMUNAL DE YERBAS BUENAS

ZU4 ZONA URBANA 4									
USOS DE SUELO PERMITIDOS			Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Densidad Bruta Máxima (Habitantes/hectárea)	Coeficiente		Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Antejardín (m)
TIPO	DESTINOS PERMITIDOS	DESTINOS PROHIBIDOS			Ocupación Suelo	Constructibilidad			
RESIDENCIAL	Vivienda-Hospedaje	---	400	100	0.6	1.5	AISLADO	10,5	5
EQUIPAMIENTO	Científico	---							
	Comercio	---							
	Educación	Centro de Rehabilitación Conductual							
	Deporte	--							
	Esparcimiento	Parque Zoológico							
	Salud	Cementerio, Crematorio							
	Servicios	--							
	Social	--							
	Cultura / Culto	--							
INFRAESTRUCTURA	Seguridad	Cárcel, Centro de Detención							
	Transporte	--							
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Sanitaria	Planta de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos							
	Industria inofensiva	Industria molesta, insalubre, contaminante y peligrosa							

ZE ZONA DE EQUIPAMIENTO									
USOS DE SUELO PERMITIDOS			Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²)	Densidad Bruta Máxima (Habitantes/hectárea)	Coeficiente		Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de Edificación (m)	Antejardín (m)
TIPO	DESTINOS PERMITIDOS	DESTINOS PROHIBIDOS			Ocupación Suelo	Constructibilidad			
RESIDENCIAL	Vivienda solo complementaria a la actividad	Hospedaje	2000	-	0.5	1.5	AISLADO	-	5
EQUIPAMIENTO	Deporte	--							
	Esparcimiento	--							
	Servicios	--							
INFRAESTRUCTURA	Sanitaria	Planta de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos							

ZAV ZONA ÁREA VERDE

Corresponden a las zonas declaradas por el Plan Regulador que pueden ser terrenos particulares como fiscales, que no son bienes nacionales de uso público, de acuerdo a lo establecido en la OGUC.

Usos de Suelo Permitidos	:	Usos de suelo compatibles con área verde
Usos de Suelo No Permitidos	:	Residencial, Equipamiento (comercio, educación, salud, seguridad, servicios, social), Infraestructura y Actividades Productivas
Coefficiente de Ocupación de Suelo	:	0.1
Coefficiente de Constructibilidad	:	0.1

TÍTULO III

VIALIDAD URBANA

CAPÍTULO 1

VIALIDAD

Artículo 13

Vialidad Estructurante

La red vial estructurante está conformada por las vías existentes y proyectadas, cuyo detalle se encuentra en el siguiente cuadro:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE YERBAS BUENAS

VIALIDAD ESTRUCTURANTE LOCALIDAD DE YERBAS BUENAS							
NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO			TIPO DE VÍA	PERFIL		OBSERVACIONES
	DESDE	HASTA	E/P		ANCHO (m)	E/P	
Ruta L-25	Limite urbano sur	38 metros al norte de Camino la Palma	E	Troncal	30	P	Ensanche a eje ambos costados
	38 metros al norte de Camino la Palma	Avda. Centenario	E	Troncal	Variable 30-60	P	Ensanche a eje ambos costados corresponde a enlace con Avda. Centenario
	Avda. Centenario	Camino a Putagán	E	Troncal	30	P	Ensanche al poniente
	Carlos Pinochet	Los Portones Azules	E	Troncal	30	P	Ensanche costado oriente
	Los Portones Azules	127 metros al norte de Los Portones Azules	E	Troncal	30	P	Ensanche a eje ambos costados
	127 metros al norte de Los Portones Azules	Limite urbano norte	E	Troncal	30	P	Ensanche costado poniente
Manuel Rodríguez	Camino a Putagán	Carlos Pinochet	E	Troncal	30	P	Ensanche costado poniente
Carlos Pinochet	Ruta L-25	Heráclito Merino Norte	E	Troncal	19	E	-
	Heráclito Merino	27 metros al oriente de Avenida España	E	Troncal	20	P	Ensanche ambos costados
	27 metros al oriente de Avenida España	Camino Agrícola	E	Troncal	20	E	--
	Camino Agrícola	Camino a La Hacienda	E	Troncal	20	P	Ensanche costado sur
	Camino a La Hacienda	Limite urbano oriente	E	Troncal	20	P	Ensanche ambos costados
Camino a Putagán	Ruta L-25	Limite urbano poniente	E	Troncal	20	P	Ensanche a eje ambos costados
Camino La Faja	Ruta L-25	Puente la Piscina	E	Colectora	20	P	Ensanche a eje ambos costados
	Puente la Piscina	Limite urbano oriente	E	Colectora	20	P	Ensanche costado norte
Avda. Centenario	Ruta L-25	Camino La Faja	E	Colectora	30	P	Ensanche costado oriente
	Camino La Faja	José Miguel Carrera	E	Colectora	Variable 25 - 10.5	E	--
Heráclito Merino	Carlos Pinochet	José Miguel Carrera	E	Colectora	Variable 15 - 12	E	--
Heráclito Merino Norte	Limite urbano norte	Carlos Pinochet	P	Colectora	20	P	Apertura
La Unión	Camino a Gumera	Los Portones Azules	E	Colectora	20	P	Ensanche a eje ambos costados
	Los Portones Azules	Camino a Putagán	P	Colectora	20	P	Apertura
Camino a Gumera	Limite urbano poniente	Ruta L-25	E	Colectora	20	P	Ensanche a eje ambos costados
	Ruta L-25	Heráclito Merino Norte	P	Colectora	20	P	Apertura
Los Portones Azules	Limite urbano poniente	Ruta L-25	E	Colectora	20	E	Ensanche a eje ambos costados

PLAN REGULADOR COMUNAL DE YERBAS BUENAS

José Miguel Carrera	Avda. Centenario	Manuel Rodríguez	E	Colectora	Variable 12 – 15	E	--
	Manuel Rodríguez	La Unión	P	Colectora	20	P	Apertura
Isabel Riquelme	Avda. Centenario	Manuel Rodríguez	E	Colectora	15	E	--
	Manuel Rodríguez	26 metros al oriente de Calle Existente 1	P	Colectora	20	P	Apertura
	26 metros al oriente de Calle Existente 1	103 metros al poniente de Calle Existente 1	E	Colectora	15	E	-
	103 metros al poniente de Calle Existente 1	La Unión	P	Colectora	20	P	Apertura
Camino Agrícola	Carlos Pinochet	Av. 27 de Abril	P	Colectora	20	P	Apertura
Padre Antonio	Av. 27 de Abril	22 metros al sur de Abraham Ortega B.	E	Colectora	Variable 19 – 15	E	--
	22 metros al sur de Abraham Ortega B.	Estero Las Toscas	E	Colectora	15	P	Ensanche costado poniente
	Estero Las Toscas	Camino La Faja	E	Colectora	15	P	Ensanche ambos costados considera modificación del eje
	Camino La Faja	Limite urbano sur	E	Colectora	15	E	Ensanche costado poniente
Av. 27 de Abril	Heráclito Merino	Camino Vecinal	E	Colectora	Variable 10 - 44	E	--
	Camino Vecinal	70 metros al oriente de Camino Agrícola	P	Colectora	Variable 43 - 20	P	Apertura
	70 metros al oriente de Camino Agrícola	Carlos Pinochet	P	Colectora	20	P	Apertura
Camino a la Hacienda	Carlos Pinochet	Limite urbano norte	E	Colectora	15	E	Ensanche a eje ambos costados

