



El presente documento integra el PRC de
VILLA ALEGRE promulgado:
Resolución (A) N° 142 de 08.09.2023
Gobierno Regional del Maule.
Fecha Toma Razón CGR: 18.04.2024

MEMORIA EXPLICATIVA

PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEGRE

CAPITULOS CRITERIOS DE ESTRUCTURACIÓN Y PLAN

TABLA DE CONTENIDOS

CAPITULO II	CRITERIOS DE ESTRUCTURACIÓN	II-2
I.-	DEFINICIÓN DE CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD	II-2
I.1	Definiciones	II-2
I.2	Usos de Suelo.....	II-3
I.2.1.-	Incompatibilidades	II-3
I.3	Localización de Usos de Suelo	II-5
I.3.1.-	Actividades Productivas	II-5
I.3.2.-	Equipamiento.....	II-6
I.3.3.-	Vialidad.....	II-7
I.3.4.-	Elementos de Interés Estructural	II-8
I.4	Generación de Criterios de Sustentabilidad	II-11
II.-	DEFINICIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO	II-15
II.1	Rol Comunal	II-16
II.2	Alternativas de Estructuración.....	II-19
II.3	Fundamentos del Plan	II-26
II.3.1.-	Nivel Urbano	II-26
II.3.2.-	Nivel Comunal	II-27
CAPITULO III	EL PLAN	III-28
I.-	LÍMITE URBANO	III-31
II.-	ZONIFICACIÓN.....	III-35
III.-	SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS.....	III-44

CAPITULO II CRITERIOS DE ESTRUCTURACIÓN¹

Con la finalidad de tener una comprensión de la evolución del proceso del Estudio que culmina en la propuesta final de Plan Regulador para las localidades de Villa Alegre, Estación Villa Alegre y Putagán que se presentará más adelante en el capítulo El Plan, a continuación se presenta el desarrollo de los criterios de estructuración realizados en el Estudio elaborado por el Consultor Infracon S.A. para llegar a su propuesta de Plan Regulador Comunal de Villa Alegre finalizada en Diciembre 2006. Dicho proyecto, que cuenta con resolución ambiental y tramitado a nivel municipal, *"debe ser actualizado, adecuado normativamente, así también requiere preparar y tramitar su evaluación ambiental estratégica (EAE) para finalmente realizar su tramitación mediante el procedimiento del artículo 2.1.11 de la OGUC"*².

I.- DEFINICIÓN DE CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD

I.1 Definiciones

- La sustentabilidad ambiental entiende de forma tal el uso y aprovechamiento de los recursos naturales para el desarrollo de los procesos y las actividades humanas, que las amenazas y los riesgos naturales y antrópicos sean consideradas en la ocupación del territorio, permitiendo que los sistemas humanos y naturales se reproduzcan, renueven y sostengan en el tiempo.
- Los sistemas naturales del territorio no tienen sus límites dentro de aquellos administrativos, trascendiendo habitualmente estas fronteras y por tanto fragmentándolos en su tratamiento y uso.
- La comuna de Villa Alegre presenta una condición muy homogénea respecto a la calidad de sus suelos, donde el 80,8% de la superficie comunal lo concentran suelos de capacidad de uso III y IV.
- Los resultados del Diagnóstico muestran que existen escasos riesgos y amenazas desde y hacia ambos sistemas -natural y de centros poblados-. De tal forma se vislumbra como poco probable que se generen presiones sobre el suelo en general, que pueden fomentar el traspasar el umbral o límite de las áreas de riesgo por inundación. Estas últimas solo se presentan asociadas a sectores puntuales del río Loncomilla, alejadas de las localidades de Villa Alegre, estación Villa Alegre y Putagán.
- Los riesgos y amenazas antrópicas, respecto a las localidades de la comuna de Villa Alegre se reconocen a partir de una baja cantidad de actividades generadoras, no obstante algunas de ellas, tales como la utilización de leña para calefacción están presentes en cada una de ellas y pueden originar mayores problemas a futuro, por lo cual es recomendable la implementación de planes de sustitución por fuentes energéticas más limpias.
- En lo que respecta a las aguas Lluvias, los problemas de anegamiento por acumulación de aguas lluvias en la localidad de Villa Alegre corresponderían a situaciones de riesgo puntual de baja valoración.

¹ La información del presente Capítulo II proviene del Estudio elaborado por el Consultor Infracon S.A., y forma parte de la Memoria Explicativa del Estudio: "Plan Regulador Comunal de Villa Alegre" VII Región del Maule Etapa 4 Proyecto de Diciembre 2006.

² De las Bases Técnicas de licitación pública ID 691-4-LE14

- El conjunto de criterios de sustentabilidad se presenta en el CUADRO N° I-1. Aquellos criterios relacionados en particular con el suelo urbano son tratados en el punto I.3.

En términos generales estas condicionantes naturales y antrópicas provienen de los análisis realizados en el Diagnóstico de este Estudio y que se sistematizan a continuación, para efectos de su consideración en la formulación de los criterios de sustentabilidad del Plan, según los niveles de riesgos que se establezcan como restricción al desarrollo urbano.

I.2 Usos de Suelo

I.2.1.- Incompatibilidades

A.- Riesgos Naturales

Probablemente las mayores incompatibilidades se producen entre las actividades humanas y las diversas amenazas y riesgos naturales a que pueden estar expuestos los asentamientos. Así la comuna de Villa Alegre en toda su extensión se encuentra emplazada en la unidad del Valle Central, caracterizada por la presencia de formas sedimentarias fluviales, con el predominio de terrazas y lechos fluviales que adoptan la morfología de relieves planos con mínimas pendientes en sentido este – oeste y que se encuentran constituidas por materiales heterogéneos que van desde sectores netamente arcillosos, de mal drenaje hasta sectores con rellenos de rodados con buenos niveles de infiltración.

De acuerdo a las características naturales anteriores, los problemas de inundación se encuentran asociados al comportamiento en crecida del río Loncomilla, el cual presenta probabilidad de inundación de terrenos ribereños, en todo caso apartados de las localidades urbanas existentes. No obstante estas inundaciones pueden afectar suelos de capacidad de uso II y III que, dado su alto valor agrícola, deberían ser protegidos de riesgos de erosión y arrastre.

B.- Actividades Industriales

En términos generales, las actividades industriales y similares siempre presentan incompatibilidades con el resto de las actividades, particularmente con las residenciales. En el caso de la comuna de Villa Alegre, no se reconocen actividades industriales de magnitud al interior de las localidades en estudio, no obstante se reconocen actividades puntuales, tales como silos graneleros aledaños a la localidad de Putagán, los que han sido objeto de reclamos por la congestión de camiones que llevan los insumos y las emisiones fugitivas de sus operaciones.

Si bien no existe planta de tratamiento de aguas servidas (PTAS) en operación, cabe señalar que las plantas de tratamiento de aguas servidas domésticas se consideran infraestructura asimilable a industria molesta. Se localizan en general en los sectores más bajos del territorio operacional y cercanos al cuerpo receptor del efluente tratado, privilegiando la pendiente topográfica de la red de alcantarillado a fin de evitar la construcción de plantas elevadoras intermedias.

De acuerdo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), las actividades industriales, según los riesgos que su funcionamiento puede causar al entorno, comunidad y trabajadores, reciben alguna de las siguientes calificaciones: Peligrosa, Insalubre o contaminante, Molesta o Inofensiva. Para categorizar las fuentes contaminantes y problemas ambientales ajeros a procesos industriales, se analiza si el impacto sobre el ambiente es similar al de aquellas categorías industriales vigentes.

Respecto a las condiciones para la localización industrial, La OGUC establece normas constreñidas a distanciamientos mínimos respecto de las propiedades colindantes, dejando a

critorio de los respetivos instrumentos reguladores las restantes condicionantes así, es interesante la referencia que entrega el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el que indica que las Zonas Exclusivas para Actividades Productivas y de Servicio deben respetar un distanciamiento mínimo y además disponer una superficie mínima de arborización, según se puede observar en la tabla siguiente:

CUADRO N° I-2: Normas de Distanciamiento según PRMS

Usos Permitidos	Calificación	Distancia mínima a medianeros (m)	Superficie mínima de arborización (m)	Ancho mínimo de vía que enfrenta (m)
Actividades Industriales o de carácter similar	Molesta Inofensiva	5	10	20
Equipamiento de nivel Metropolitano, Intercomunal y Comunal, excepto salud y Educación. Se permite Servicios de Salud de atención Ambulatoria y Establecimientos de Formación Técnico-Profesional	N/a	5	10	20
Actividades Complementarias al Transporte	Molesta Inofensiva	5	10	20
Rellenos Sanitarios (*)	Molesta Peligrosa	100 300 (a zonas mixtas)	80	20
Viviendas cuidadores	N/a	5	--	--

Fuente: Plan Regulador Metropolitano de Santiago, 1994.

(*) Según PRMS no pueden emplazarse en suelos de clase de capacidad de uso I, II y III. Para emplazarse en suelos clase IV requieren informe favorable de SEREMI Agricultura, previo informe técnico del SAG.

En general, la normativa vigente establece que las actividades molestas, productivas y/o de servicio, cualquiera sea su nivel de producción o empleo, deberán emplazarse en áreas industriales exclusivas, o en ausencia de ellas (ya sea en áreas restringidas o no normadas) con informes favorables de las autoridades correspondientes, con observancia de las resoluciones y permisos aplicables (por ej. SEIA). Sin embargo no establecen directrices apropiadas respecto al emplazamiento específico y las zonas de amortiguamiento (buffer) necesarias para proteger el entorno.

La experiencia internacional recopilada establece distintas condicionantes para la localización industrial, la mayor parte similares a la normativa nacional en cuanto al establecimiento de usos, densidades máximas y zonificación para agrupamiento de actividades industriales. Es interesante la experiencia en Alemania y algunos estados EE.UU. respecto a zonificar bajo criterios de protección del recurso agua, estableciendo zonas de calidad crítica, zonas de amortiguamiento y zonas de protección de recarga de acuíferos.

C.- Paso del flujo vehicular pesado por localidades pobladas

El tránsito de carga pesada y maquinarias por áreas pobladas también provoca fricciones e incompatibilidades. En este caso se trata específicamente de los camiones y eventuales maquinarias que transportan productos e insumos para las operaciones de los silos de granos y que transitan por el interior de la localidad de Putagán. Debido a esto, la vialidad de la localidad se ha visto deteriorada rápidamente, también el paso de estos camiones genera ruidos molestos que entorpecen las actividades que se desarrollan en la escuela de la localidad.

Debe destacarse que esta localidad se emplaza a un costado de la Ruta 5, muy próxima a esta, por lo que los ruidos provenientes desde esta vía, pueden ser percibidos por toda la población residente.

D.- Cementerio

Actualmente, el cementerio de la localidad de Villa Alegre se emplaza en el extremo norte, al costado de la Villa O'Higgins. Para efectos de su expansión, fue adquirido el predio ubicado hacia el poniente del recinto, por lo que no se requeriría de mayor terreno que ese para su ampliación.

La construcción de cementerios se rige por el DS 357/70 del Ministerio de Salud. No obstante su localización fuera o al interior del radio urbano debe cumplir con criterios de localización establecidos, a saber:

- Los terrenos dedicados a cementerios deberán ser única, exclusiva e irrevocablemente destinados a este objeto.
- El suelo debe ser permeable, parejo y su pendiente no exceder de un 20%.
- Ningún cementerio podrá estar ubicado a menos de 25 metros de una morada o vivienda.
- El área de sepultación no podrá estar situada a una distancia menor de 30 metros de la ribera de un río, manantial, acequia, pozo u otra fuente que pueda abastecer de agua para la bebida o riego.

I.3 Localización de Usos de Suelo

I.3.1.- Actividades Productivas

Para las actividades productivas asociadas a viñas y agroindustria y a los servicios afines como bodegas, servicios de reparación, patios de acopio, patios de máquinas y camiones, talleres, maestranzas, se prevé localizaciones con frente a vías troncales de al menos 30 mts y en la periferia de las localidades de Estación Villa Alegre y de Putagán, excluyendo a Villa Alegre, que sólo conserva la ubicación de las instalaciones de la Viña Carta Vieja.

La propuesta de localización de los usos productivos y de las vías, responde a los lineamientos -tanto de criterios de sustentabilidad como de imagen objetivo- en el sentido de sacar dichas actividades hacia las localidades de Estación Villa Alegre y de Putagán, considerando las tramas viales y conexiones necesarias hacia y desde la Ruta 5, para producir una atractiva oferta de localización industrial y de impactos similares.

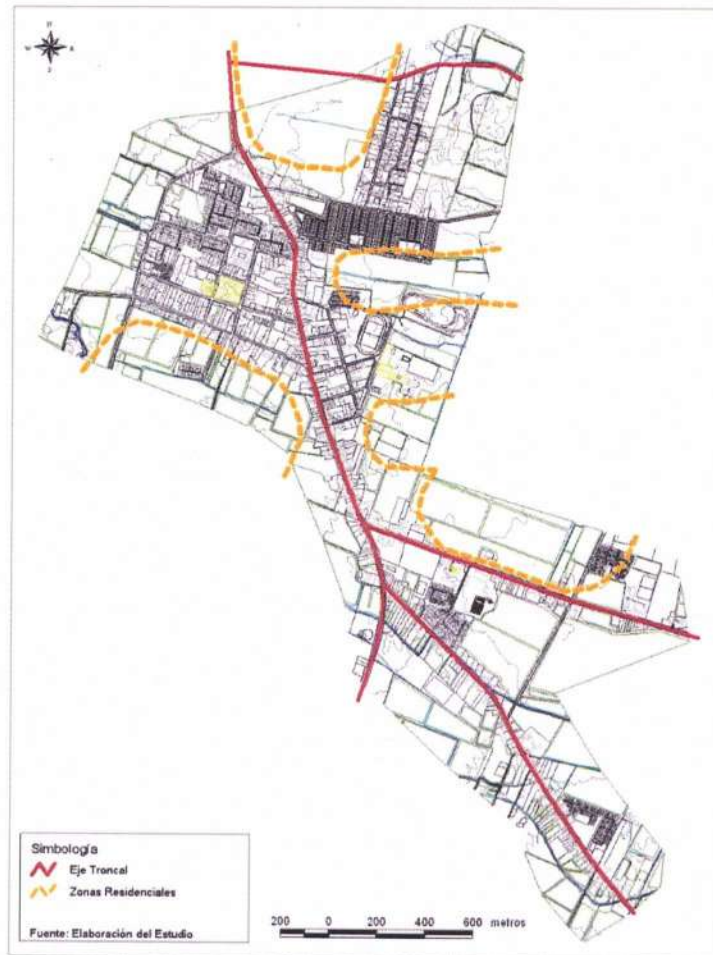
La localidad de Villa Alegre sólo conservará la localización de las instalaciones de la Viña Carta Vieja, considerando dentro de su imagen objetivo poder desarrollar oferta de suelo para actividades de servicios financieros, administrativos, técnicos para la actividad productiva.

A.- Zonas Residenciales

El patrón de ocupación de suelo en las tres localidades del Estudio responde principalmente al origen de la trama y a la forma de crecimiento posterior. Villa Alegre registra divisiones prediales entre 400 y 1500 m² en calles A. Molina y Artesanos, en tanto Villa O'Higgins – producto de una toma de terrenos- entre 260 y 1.700 m² y la Población Naranjal entre 160 y 180 m². Estación Villa Alegre presenta al menos 3 patrones que van desde los 1.000 a 1.200; 1.500 a 5.500 y entre 5.000 y 8.000 m² de subdivisión predial. Putagán por su parte, tiene subdivisiones entre 300 y 750 m² y entre 400 y 3.500 m². La predominancia de grandes patrones de ocupación significa una disponibilidad de suelo consolidado que puede ir paulatinamente ingresando al mercado de suelo.

Como criterio de sustentabilidad, en cualquiera de las alternativas y para cualquiera de las tres localidades, los lineamientos tienden a completar los trazados originales como una de las formas de apoyar la conservación del carácter e imagen urbana de estas localidades y a expandir suelo residencial en los espacios entre áreas consolidadas apoyando a su vez el control de ocupación urbana sobre suelos agrícolas de muy buena calidad, suponiendo densidades en rangos medio, medio-bajo y bajo.

FIGURA N° I-1: Villa Alegre, Zonas Residenciales



I.3.2.- Equipamiento

En Villa Alegre se plantea reconocer las actuales áreas de equipamiento, reforzando el patrón de localización en la zona central entorno a la plaza, a fin de apoyar un mayor desarrollo de ésta con posibilidades de oferta de suelo para servicios financieros y administrativos, oficinas y comercio mediano entre otras actividades. En los ejes viales A. Molina y Artesanos incentivar la localización de actividades de equipamiento cultural, turístico y comercial básico y menor. En zonas residenciales, generar oferta de suelo para actividades de equipamiento de barrio de nivel básico y menor. El déficit no menor de áreas verdes (10.000 m² aproximados) podrá suplirse con bandejonas que formen el espacio público en nuevas avenidas proyectadas y la consideración de un parque público de nivel mediano y de carácter comunal.

Tanto en Estación Villa Alegre como en Putagán, la oferta de suelo para equipamiento central de nivel menor debería reforzar los incipientes desarrollos detectados en ambas localidades a lo largo de la Av. La Esperanza en la primera y de la Av. Santiago Bueras en la segunda,

consultando la formación de un área verde central que dote a estas localidades de este equipamiento que apoya a la formación y tratamiento del espacio público con un carácter y uso definitivamente más urbano.

De igual forma en las tres localidades del Estudio, la tendencia de zonificación será hacia zonas de usos mixtos que puedan compatibilizar residencia y equipamiento no molesto para la población.

Los criterios de sustentabilidad para las alternativas de estructuración consideran la consolidación de equipamiento deportivo y recreacional de corte tradicional como medialunas, buscando conservar el espíritu local y comunal, teniendo presente que la Ordenanza del Plan normará las fricciones espaciales que estos equipamientos producen.

FIGURA Nº I-2: Villa Alegre, Equipamientos y Actividades Productivas



I.3.3.- Vialidad

En Villa Alegre la actual trama vial tiene un fuerte sentido longitudinal marcado por la Av. A. Molina, secundado por al menos 3 ejes –Artesanos, Ruta L-16 y Av. La Paz- que la cortan en forma transversal. La tendencia a expandir suelo urbano ha sido a lo largo y hacia fuera de estos ejes en forma dispersa y con un bajo nivel general de conectividad intra urbana que obliga en la mayoría de los casos a cargar la demanda sobre los ejes mencionados.

Conjuntamente con el criterio de sustentabilidad de regularizar el trazado urbano, ocupando los espacios entre suelo consolidado –producto del crecimiento ya descrito- se plantea la necesidad de diseñar una trama vial que mejore el actual nivel de conectividad e integre espacialmente las áreas de expansión al suelo ya consolidado. El patrón de esta trama tiende a generar anillos que circunvalan sectores de la localidad y al estar conectados entre sí, amplían la accesibilidad general.

La sustentabilidad ambiental de esta localidad depende también y en cierto modo, de la posibilidad de considerar el diseño de vías alternativas de tránsito más directo y expedito, que sorteen áreas de comercio, servicios, equipamiento y turismo, actividades que se localizan de preferencia en los ejes A. Molina, Artesanos –con carácter de ejes patrimoniales- y en menor medida en la Ruta L-16.

FIGURA N° I-3: Villa Alegre, Vialidad Proyectada



Tanto en Estación Villa Alegre como en Putagán el criterio general es a reforzar las tramas existentes, generando las vías necesarias para incorporar nuevos suelos, residencial y productivo en ambas localidades.

Las zonas productivas por estar anexas a la Ruta 5 y a la línea del FFCC, precisan de nuevas calles de servicio a la ruta—en el caso de Estación Villa Alegre- y de calle de servicio al FFCC en Putagán, donde además se requeriría una nueva conexión al enlace existente.

I.3.4.- Elementos de Interés Estructural

Las áreas o puntos de interés de las localidades corresponden a elementos que actualmente forman parte de su contexto urbano, algunos de ellos consolidados y otros con un fuerte potencial de convertirse en parte de un sistema urbano con atractivos puntos intermedios de gran interés turístico y recreativo para sus habitantes.

Villa Alegre

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

- Plaza Central y su entorno inmediato
- Edificaciones patrimoniales y de interés cultural (Museo Municipal, Iglesia, entre otros)
- Ejes viales patrimoniales A. Molina, Artesanos, (zona centro)
- Estadio Municipal (Complejo Deportivo)
- Media Luna
- Viña Carta Vieja
- Cementerio
- Alameda de acceso norte

FIGURA N° I-4: Villa Alegre, Elementos Estructurales



Estación Villa Alegre

- Damero fundacional
- Edificaciones patrimoniales
- Eje vial patrimonial Av. La Esperanza
- Estación de FFCC, línea FFCC

- Ruta 5

Putagán

- Eje vial patrimonial Av. Santiago Bueras
- Edificaciones patrimoniales
- Estación de FFCC, línea FFCC
- Ruta 5
- Cerros Quilipín

FIGURA Nº I-5: Estación Villa Alegre, Localización de Usos de Suelo



FIGURA N° I-6: Putagán, Localización Usos de Suelo



I.4 Generación de Criterios de Sustentabilidad

El conjunto de Criterios de Sustentabilidad se presenta en el siguiente CUADRO N° 11.4-1: Generación de Criterios de Sustentabilidad, donde se consideran todos aquellos lineamientos generales, orientaciones y propuestas, asociadas al diagnóstico de aquellos principales factores que formaron parte de la identificación de Condicionantes al Desarrollo Urbano en la Etapa I del Plan y que comprenden el Sistema de Centros Poblados, Factores Ambientales (Riesgos Naturales y Antrópicos), Medio Construido (Barreras Físicas, Imagen Urbana, Patrimonio Cultural, Suelo (competencias, Incompatibilidades), Áreas Verdes y Espacio Público, Equipamiento y Servicios, Intensidad de Ocupación), Actividades Económicas (proyección); Aspiraciones Comunitarias, Gestión Local, Recursos Naturales y Turísticos y finalmente las Inversiones y Megaproyectos esperados en la comuna.

La formulación de tales criterios marca una orientación y guía para la ocupación del territorio, diferenciando aquellas propuestas que pueden formar parte de una zonificación comunal indicativa, de aquellas que siendo parte del Plan Regulador normarán el suelo urbano, propuestas que en conjunto apuntan a que tanto la población y sus actividades, como el sistema natural, se reproduzcan, renueven y sostengan en el tiempo.

CUADRO N° I-3: Generación de Criterios de Sustentabilidad

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

	Condicionantes al Desarrollo Urbano	Criterios de Sustentabilidad
SISTEMA DE CENTROS POBALDOS	Villa Alegre es la única localidad comunal que tiene crecimiento poblacional; el resto pierde a razón de tasas intercensales de -1.5 aprox.	La oferta de suelo zonificado para vivienda y equipamiento y la proposición de formación de espacio público mejorarían condiciones de vida en localidades que hoy pierden población. Si la accesibilidad intracomunal es buena, entonces es factible vivir en estas localidades y trabajar fuera de ellas.
	Índices de preeminencia urbana de Villa Alegre no son concordantes con el nivel de funciones de comercio, servicios, act. Productivas.	Mejora en la oferta de suelo central para servicios y equipamiento de niveles menor y mediano puede incentivar la localización de actividades más especializadas, complementarias a la oferta de Linares y San Javier.
	Buenos niveles de accesibilidad de los centros poblados hacia San Javier y Linares (isocrona 15') limitan mayor desarrollo de Villa Alegre.	Mejora en la oferta de suelo central para servicios y equipamiento de niveles menor y mediano puede incentivar la localización de actividades más especializadas, complementarias a la oferta de Linares y San Javier..
Sistema Natural	<p>Predominan en la comuna con un 80,8% de la superficie los suelos de capacidad de uso III y IV, orientados preferentemente al uso agrícola; no obstante que presentan limitaciones moderadas y severas al uso agrícola, representan el mayor capital natural de la comuna. Se reconocen sectores aislados de suelos de capacidad de uso II.</p> <p>CONAMA ha recogido el diagnóstico de escasez absoluta de relicto de zonas boscosas en la región y en la comuna y por ello señalado en su estrategia regional de biodiversidad, que clasifica como sitio prioritario al área de 1149 ha, que enmarca una superficie de 114 ha de este relicto boscoso, situado en el cruce de la Ruta 5 Sur con la Ruta Los Conquistadores,</p>	<p>Para fines de urbanización debería privilegiarse la protección de los suelos de capacidad de uso II y III, favoreciendo la densificación o en su defecto el crecimiento sobre suelos de capacidad de uso IV. No obstante como una forma de compensar la utilización de estos suelos debería generarse un programa de protección de suelos ribereños expuestos a el arrastre y erosión por crecidas del río Loncomilla.</p> <p>Teniendo en consideración la escasez del bosque esclerófilo maulino a nivel regional, el área de 1149 ha, que enmarca una superficie de 114 ha de este relicto boscoso, se debe zonificar en función de proteger el valor natural de dicha área.</p>
Medio Ambiente	Talleres y actividades industriales y artesanales generadoras de molestias por emisiones de ruidos.	Como criterio general para las actividades molestas, industrias y actividades similares se busca una localización fuera de las áreas urbanas de la comuna (Ruta 5). No obstante para las actividades existentes se deberá consignar si cumplen con la normativa ambiental. Se deberá establecer permisos de funcionamiento que den cuenta del apropiado tratamiento de las emisiones de la actividad.
	Contaminación de canales de regadío que cruzan el interior de las localidades urbanas por vertidos de basuras domésticas.	<p>Se deberá impulsar un programa de gestión mixta municipal enfocados por una parte a la educación ambiental para la adecuada protección del sistema de canales y acequias y por otro a la fiscalización en uso de los atributos que la ley otorga a los municipios (Código de Aguas):</p> <p>Artículo 92: Prohíbese botar a los canales sustancias, basuras, desperdicios y otros objetos similares, que alteren la calidad de las aguas. Será responsabilidad de las Municipalidades respectivas, establecer las sanciones a las infracciones de este artículo y obtener su aplicación. Además, dentro del territorio urbano de la comuna las Municipalidades deberán concurrir a la limpieza de los canales obstruidos por basuras, desperdicios u otros objetos botados en ellos.</p>
Riesgo Natural	De acuerdo a las características naturales de la comuna, los problemas de inundación se encuentran asociados al comportamiento en crecida del río Loncomilla, el que presenta una alta probabilidad de inundación en sectores rurales puntuales.	Según la identificación de áreas y niveles de riesgo se propone excluir al desarrollo urbano, aquellas áreas que presentan riesgo fluvial. De acuerdo a la recurrencia del riesgo y la extensión del área excluida se propone establecer un Programa de protección de riberas para prevenir la profundización de procesos de erosión existentes y proteger suelos de capacidad de uso II y III.

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

	Condicionantes al Desarrollo Urbano	Criterios de Sustentabilidad
Riesgo Antrópico	<p>La comuna de Villa Alegre presenta flujos permanentes de personas que se desplazan en bicicletas, tanto por calles urbanas como caminos rurales .</p> <p>Se presentan potenciales riesgos de accidentes por tránsito de camiones en caminos y calles, especialmente de la trama urbana. De igual forma este tipo de transporte presenta alto riesgo para otros modos de tracción animal o humana (bicicletas).</p> <p>El tránsito de vehículos pesados por caminos rurales no pavimentados genera contaminación por material particulado.</p>	<p>Criterios de tratamiento del espacio público en zonas pobladas urbanas y rurales: incluyendo franja de restricción vial, calles excluidas al tráfico pesado, indicación de cruces de animales si fuera el caso; promover programas público-privado de obras de infraestructura en rutas de mayor tránsito de la comuna.</p> <p>Se debe estimular la creación de una red de ciclo vías al interior de la comuna, que conecte las localidades entre sí favoreciendo la utilización de caminos rurales de bajo tráfico de vehículos motorizados. Se debe estudiar la factibilidad de segregar y pavimentar solo la faja a utilizar por los ciclistas de modo de aumentar la seguridad y estimular el uso de este medio de transporte en sectores rurales.</p>
Gestión Local	<p>Relevancia del rol municipal para asuntos del nivel local; sin embargo hay problemas y dificultades de accesibilidad desde localidades hacia el municipio</p> <p>Estado actual del edificio municipal y planta física no son adecuados para funciones y tareas municipales.</p> <p>Baja tecnologización; no hay red computacional corporativa; existe bajo acceso a internet. Posibles dificultades para manejo del Plan Regulador por falta de equipo computacional adecuado.</p>	<p>Según aspiraciones comunitarias alcanzar claro posicionamiento del Municipio en el liderazgo local, controlando desarrollo del territorio y sus localidades.</p> <p>Impulsar idea de mejoramiento de la planta física, adecuándola a necesidades modernas.</p> <p>Priorizar programas y proyectos para innovar y modernizar sistemas computacionales y de redes de comunicación, tendientes a unificar y coordinar la información comunal municipal.</p>
Medio Construido	<p>Suelo: Competencia por suelo: los usos urbanos, de vivienda en particular, tienen la mayor competencia con terrenos de calidad de uso agrícola.</p> <p>Incompatibilidades: las mayores se definen entre el asentamiento urbano y riesgos y amenazas naturales ya descritas.</p> <p>Aguas lluvias: La localidad de Villa Alegre presenta zonas de anegamientos puntuales. Esta acción, además de presentar molestias a la población y generar potenciales riesgos de accidentes puede conllevar un deterioro acelerado de los pavimentos.</p>	<p>Propender a la densificación y a la habilitación de suelo dentro de límites urbanos y de áreas consolidadas. Proteger los suelos de mayor valor agrícola.</p> <p>Excluir al desarrollo urbano las áreas de riesgo de inundación y de erosión de riberas del río Loncomilla.</p> <p>Gestionar programa de protección de riberas y prevención de la erosión en ribera del río Loncomilla que afecten áreas de suelos de capacidad de uso II.</p> <p>Se recomienda la postulación de un Estudio de Drenaje y Evacuación de Aguas Lluvias para la localidad, justificado en las condiciones de riesgo ya identificadas, en la falta de estudios previos y que además se integre en el análisis de la red de canales y acequias de riego que están incorporadas a la zona urbana.</p>

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

	Condicionantes al Desarrollo Urbano	Criterios de Sustentabilidad
	<p>Imagen Urbana : localidades medianas y pequeñas, enclavadas en un medio rural fuertemente agrícola, situación que define en cierto modo el carácter del espacio consolidado. Villa Alegre estructura su imagen a partir del damero y de 3 ejes de gran valor patrimonial: Abate Molina, Artesanos, Encina; estrecha relación urbana con actividades rurales: viñedos (Carta Vieja), medialuna en bordes consolidados; hay déficit cercano a los 10.000 m² de áreas verdes.</p> <p>Para Estación Villa Alegre, su imagen es el damero fundacional y sus edificaciones patrimoniales; FFCC es importante barrera para crecimiento al poniente; No hay áreas verdes (forma parte del carácter de los poblados rurales: predios grandes, calles tranquilas, muchos campos y esteros o ríos, espacios que en conjunto reemplazan las plazas urbanas).</p> <p>Putagán por su parte, tiene origen en poblamiento de calle larga, entre Ruta 5 y línea del FFCC (barrera para integrar sectores de la localidad), con construcciones de carácter patrimonial y grandes divisiones prediales; tampoco tiene áreas verdes. Se encuentra rodeado de grandes predios agrícolas y del cerro Quilipín con valor paisajístico.</p>	<p>En Villa Alegre es necesario conservar imagen de los ejes que otorgan carácter a la localidad y del potenciamiento del damero, su plaza y área de servicios. Excluir de límite urbano zonas de viñedos y de actividades productivas. Suplir déficit áreas verdes.</p> <p>En Estación Villa Alegre, consolidar la trama reticular y los bordes incipientemente poblados, considerar espacios para áreas verdes públicas y para localización de actividades productivas y afines en sector entre línea FFCC y Ruta 5.</p> <p>En Putagán, tender al desarrollo del sector poniente de la localidad, evitando generar demandas de cruce del FFCC al localizar viviendas con densidades medias y altas en sector oriente de la línea férrea; considerar espacios para áreas verdes públicas y para actividades productivas y afines en sector entre línea FFCC y Ruta 5.</p>
Infraestructura	<p>Planta de Tratamiento de Aguas Servidas: actualmente en construcción por Aguas Nuevo Sur Maule S.A.</p>	<p>Es responsabilidad de este Estudio señalar la condición de localización de esta infraestructura, independiente que hoy su emplazamiento actual asegure que no ofrece riesgos frente a crecidas del cauce del río Loncomilla y problemas a la población. La Planta se autorizó a través del SEIA por lo que se asume que cumple con las condiciones apropiadas desde el punto de vista ambiental y territorial.</p>
	<p>Relleno Sanitario: la comuna no cuenta con un relleno sanitario para el tratamiento de los residuos domésticos generados. No obstante el sistema de gestión es eficiente por cuanto los residuos se transportan a un relleno autorizado localizado fuera de la comuna.</p>	<p>Se debe promover planes de minimización y reciclaje de residuos domésticos y asimilables a industriales (por ej. lodos de planta de tratamiento) a fin de mantener a la comuna sin necesidad de tener un relleno sanitario propio.</p>
Actividades Económicas	<p>Actividad Agrícola: la comuna de Villa Alegre posee aptas condiciones para el desarrollo de la agricultura. La calidad del suelo así como también las condiciones de riego existentes, resultan ser características determinantes de cultivos tradicionales de cereales, hortalizas, frutales y viñedos. Estos dos últimos rubros han tenido en los últimos años un fuerte dinamismo, lo que se traduce en la reconversión de cultivos hacia estos dos últimos.</p> <p>El sector vitícola ha experimentado un aumento de la superficie explotada, proceso que ha sido acompañado por la reconversión de cepas, desde cepas tradicionales (principalmente país) hacia otras de mayor calidad.</p> <p>La actividad frutícola se orientado, al igual que la anterior, a la exportación. Hay incremento de la superficie cultivada, proceso que se ha observado incluso en antiguos productores ganaderos debido a la baja en los precios y decaimiento de la actividad lechera en la región.</p>	<p>Se debe promover la mantención y recuperación de suelos agrícolas (II, III y IV r y s) limitando a la vez los usos o actividades no vinculadas a la agricultura en ellos.</p>

	Condicionantes al Desarrollo Urbano	Criterios de Sustentabilidad
	<p>Actividades Industriales y similares: escaso nivel de desarrollo de la actividad; fricciones de talleres mecánicos; con actividades residenciales y comerciales al interior de la ciudad, necesidad de zonificación e incentivos para localización en la comuna.</p>	<p>Criterio de zonificación buscando localización próxima a la ciudad (en localidades de Estación Villa Alegre y Putagán) para producir encadenamientos de servicios, con alta accesibilidad a rutas productivas, privilegiando los criterios de sustentabilidad del medio natural.</p>
	<p>Turismo: Una de las actividades que ha sido visualizada como un eje de desarrollo comunal, es la actividad turística, sin embargo las condiciones actuales de la comuna no favorecen su desarrollo, toda vez que no existen productos turísticos atractivos con una planta de equipamiento y servicios adecuados para el fomento de la actividad. Villa Alegre se constituye como el polo de atracción natural de estas inversiones, toda vez que el mayor valor patrimonial arquitectónico de la comuna se localiza en esta ciudad.</p>	<p>Implementación de una infraestructura acorde al incremento de esta actividad, la que debe ser focalizada hacia el fortalecimiento de la localidad de Villa Alegre, especialmente sus elementos de valor patrimonial e histórico, promoviendo su protección a través de orientaciones en la planificación, principalmente respecto de conjuntos e viviendas sociales que no se construyen en armonía con el entorno existente. En el ámbito relacionado con el paisaje natural, es relevante mantener las buenas condiciones ambientales del río Loncomilla, ya que se constituye como un espacio natural proclive al desarrollo de actividades de recreación de acceso público, a través de la creación de áreas de esparcimiento que contribuyan a mejorar el paisaje y adicionalmente a proteger las riberas de procesos de inundación y erosión.</p>

Fuente: Elaboración del Estudio

II.- DEFINICIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO³

El presente capítulo, es fruto de los análisis anteriores y por consiguiente, se han recogido las problemáticas y potenciales detectados, para llevar a cabo la imagen objetivo de las localidades de Villa Alegre, Estación Villa Alegre y Putagán. Los antecedentes recogidos resultan a nivel general, del diagnóstico urbano, social, geográfico y económico, temáticas que en conjunto dan cuenta de las necesidades y las proyecciones de la ciudad como entorno urbano y medio social.

Dado lo anterior los componentes que recoge la Imagen Objetivo, se sustentan en distintas instancias; la participación ciudadana, la experiencia recogida en terreno y los datos estadísticos aportados por el Censo y otros. A partir de la confluencia de estas instancias, es posible el desarrollo de un "Plan" que aborda las condicionantes de cada uno de los factores del análisis: Factores Ambientales (Riesgos Naturales y Antrópicos), Medio Construido (Barreras Físicas, Imagen Urbana, Patrimonio Cultural, Suelo (competencias, Incompatibilidades), Áreas Verdes y Espacio Público, Equipamiento y Servicios, Intensidad de Ocupación), Actividades Económicas (proyección); Aspiraciones Comunitarias, Gestión Local, Recursos Naturales y Turísticos y finalmente las Inversiones y Megaproyectos esperados en la comuna.

Los componentes de la Imagen Objetivo identificados, apuntan a generar una idea preliminar de macrozonas a nivel Urbano, proponiendo áreas de expansión y áreas especiales en función de los riesgos naturales y antrópicos, como también las zonas de uso de suelo rural; definir una jerarquía funcional (sub-centros de servicios y equipamiento); identificar los roles

³ La información del presente Capítulo I proviene del Estudio elaborado por el Consultor Infracon S.A., y forma parte de la Memoria Explicativa del Estudio: "Plan Regulador Comunal de Villa Alegre" VII Región del Maule Etapa 4 Proyecto de Diciembre 2006.

funcionales de las vías estructurantes y proponer sitios de desarrollo e interés turístico con el objeto de potenciar el atractivo del paisaje y la arquitectura tradicional.

II.1 Rol Comunal

La comuna de Villa Alegre es una comuna agrícola por excelencia, con buen potencial de localización agroindustrial sobre todo relacionado con las vides y otro tipo de fruta. Esto se ve reflejado en la actividad económica de la comuna, donde la ocupación de la mano de obra muestra un 43.3% de ella ocupada en labores del rubro agricultura, en tanto sólo un 10.8% lo hace en el área manufacturera, un 12.5 en el área comercio.

En los 3 centros poblados en proyecto la situación diferente ya que todas sobrepasan el 57% de ocupación en el sector terciario, relegando al 22.2% de actividad primaria (agrícola) en Putagán, 29.0% en Villa Alegre y 34.1% en Estación Villa Alegre, lo cual de todas manera marca un acento de su rol en el área agrícola.

La industria manufacturera tiene poca presencia en la comuna, y está ligada principalmente a la producción vinícola de tres o cuatro grandes viñas y el resto en pequeños productores. Asimismo se registran algunas iniciativas de manufactura de la madera, pero sin conformar una rama industrial de importancia.

Aún con la presencia de la Ruta 5 y el troncal norte –sur de ferrocarriles, no se ha registrado dinamismo por ocupar las fajas aledañas a esas dos vías de transporte en actividades comerciales, industriales o de bodegaje.

Con respecto a la población, los valores intercensales indican que la población comunal se ha mantenido relativamente estable con un incremento de apenas 1500 personas en 40 años. Sin embargo es posible constatar también un marcado decrecimiento de la población en las áreas rurales pero con un crecimiento importante en la ciudad de Villa Alegre, la cual concentra el 37.0% de la población comunal y presenta un crecimiento de 2.43% anual entre 1992 y 2002. Estación Villa Alegre muestra una marcada tendencia de 4 décadas de pérdida de población – de 1153 en 1960 bajó a 957 en 2002 – en tanto Putagán, que mostraba tasas positivas hasta 1992, decreció en un 1.74% anual entre 1992 y 2002.

De mantenerse esta tendencia, y según el escenario más dinámico – el dirigido - Villa Alegre concentrará la demanda de suelo para acoger del orden de 4645 habitantes nuevos, lo que se significaría localizar 1618 viviendas nuevas hasta el año 2025.

Tanto en Estación Villa Alegre como en Putagán, el análisis demográfico no prevé requerimiento de suelo para nuevas viviendas – ambas registran tasas decrecientes -, sin embargo es posible que acciones públicas de asentamiento de población rural en sectores urbanos pudiese incrementar la demanda. De acuerdo al análisis de escenarios, Putagán se necesitaría suelo para 122 viviendas nuevas y solamente 15 para Putagán hasta el año 2025.

Desde el punto de vista del sistema de centros poblados, la ciudad de Villa Alegre seguirá asumiendo el rol de cabecera comunal con un incremento en las actividades terciarias, principalmente asociadas al equipamiento y servicios a las personas. Se descarta la localización de actividades productivas en su suelo urbano.

CUADRO N° II-1: Componentes de la Imagen Objetivo

	CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD	COMPONENTES DE IMAGEN OBJETIVO
SISTEMA NATURAL	Para fines de urbanización debería privilegiarse la protección de los suelos de capacidad de uso II y III, favoreciendo la densificación o en su defecto el crecimiento sobre suelos de menores capacidades de uso. No obstante como una forma de compensar la utilización de estos suelos debería generarse un programa de protección de suelos ribereños expuestos al arrastre y erosión por crecidas del río Loncomilla.	Zonificar en base a usos restrictivos que favorezcan la actividad agrícola. Establecer zonas de recuperación de suelos para compensar aquellas áreas a utilizar en usos urbanos.
	Existencia de un área de 1149 ha, que enmarca una superficie de 114 ha de este relicto boscoso en el cruce de la Ruta 5 Sur con la Ruta Los Conquistadores, esta ha sido declarada sitio prioritario de protección por CONAMA, por ello se debería zonificar en función de proteger el valor natural de dicha área.	Zonificar con usos restrictivos que tiendan a proteger el valor ecológico del área
MEDIO AMBIENTE	Talleres y actividades industriales y artesanales generadoras de molestias por emisiones de ruidos se busca una localización apropiada al interior o fuera del área urbana.	Zonificar y establecer permisos de acuerdo a estudios ambientales y territoriales previos. Sacar zonas productivas, servicios afines y tráfico de carga pesada hacia localizaciones <i>ad hoc</i> en Estación Villa Alegre y Putagán, por su proximidad a Ruta 5.
	Programa de gestión mixta municipal enfocados por una parte a la educación ambiental para la adecuada protección del sistema de canales y acequias y por otro a la fiscalización en uso de los atributos que la ley otorga a los municipios	Impulsar programas de gestión municipal en educación ambiental; generar ordenanza si es preciso mediante utilización del Código de Aguas.
RIESGOS	Se propone excluir al desarrollo urbano, aquellas áreas que presentan riesgo de inundación y erosión. De acuerdo a la recurrencia del riesgo y la extensión del área excluida se propone establecer un Programa de protección de riberas para prevenir la profundización de procesos de erosión existentes,	Zonificar áreas de protección respecto de riberas de río Loncomilla entorno de la localidad de Villa Alegre.
RIESGO ANTRÓPICO	Establecer franja de restricción vial, calles excluidas al tráfico pesado, indicación de cruces de animales si fuera el caso. estimular la creación de una red de ciclo vías al interior de la comuna, que conecte las localidades entre sí favoreciendo la utilización de caminos rurales de bajo tráfico de vehículos motorizados.	Establecer programa de gestión municipal del tránsito comunal y establecer programa de inversiones en vialidad; Zonificar la vialidad favoreciendo la construcción y el mejoramiento de ciclovías tanto urbanas como rurales. Sacar zonas productivas, servicios afines y tráfico de carga pesada hacia localizaciones <i>ad hoc</i> en Estación Villa Alegre y Putagán, por su proximidad a Ruta 5.

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

	CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD	COMPONENTES DE IMAGEN OBJETIVO
MEDIO CONSTRUIDO	Propender a la densificación y a la habilitación de suelo dentro de límites urbanos y de áreas consolidadas. Proteger los suelos de mayor valor agrícola.	Zonificar con usos restrictivos en localidades de Villa Alegre, Estación Villa Alegre y Putagán.
	En Villa Alegre es necesario conservar imagen de los ejes que otorgan carácter a la localidad y del potenciamiento del damero, su plaza y área de servicios. Excluir de límite urbano zonas de viñedos y de actividades productivas. Suplir déficit áreas verdes.	Ejes viales asociados a patrimonio arquitectónico pueden constituir ejes patrimoniales; reforzar roles comerciales y turísticos. Zona central asociada a la Plaza: reforzar rol de servicios. Áreas verdes asociadas a nueva vialidad, nuevo parque con diversos espacios de esparcimiento urbano.
	En Estación Villa Alegre, consolidar la trama reticular y los bordes incipientemente poblados, considerar espacios para áreas verdes públicas y para localización de actividades productivas y afines en sector entre línea FFCC y Ruta 5.	En eje Av. España consolidar borde norte patrimonial y borde sur de equipamiento y servicios con área verde central (como plaza urbana de la localidad). Zona de Actividades Productivas y similares.
	En Putagán, tender al desarrollo del sector poniente de la localidad, evitando generar demandas de cruce del FFCC al localizar viviendas con densidades medias y altas en sector oriente de la línea férrea; considerar espacios para áreas verdes públicas y para actividades productivas y afines en sector entre línea FFCC y Ruta 5.	Eje vial Santiago Bueras debería concertar localización de comercio y equipamiento de niveles básico, a fin de consolidar y densificar el sector poniente de la localidad. La creación de zona productiva al norte del enlace debería generar nueva conexión de acceso a este sector y adicionalmente hacia Yervas Buenas. Zona de equipamiento deportivo y recreacional en terrenos de la antigua estación de FFCC.
	Excluir al desarrollo urbano las áreas de riesgo de inundación y de erosión de riberas del río Loncomilla. Gestionar programa de protección de riberas y prevención de la erosión en ribera del río Loncomilla que afecten áreas de suelos de capacidad de uso II.	Zonificar, excluyendo al desarrollo urbano las áreas de riesgo o zonificar como áreas de equipamiento no susceptibles de actividades permanentes.
	Postulación de un Estudio de Drenaje y Evacuación de Aguas Lluvias para la localidad de Villa Alegre, justificado en las condiciones de riesgo ya identificadas y que además integre el análisis de la red de canales y acequias de riego que están incorporadas a la zona urbana.	Incluir en programa de inversiones municipales
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Planta de tratamiento de aguas servidas: Es responsabilidad de este Estudio señalar la condición de localización de esta infraestructura, independiente que hoy su emplazamiento actual asegure que no ofrece riesgos frente a crecidas del cauce y cumple con la normativa ambiental y territorial.	Incorporar condiciones de la Resolución de Calificación Ambiental si procede a los criterios de zonificación de esta zona.

	CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD	COMPONENTES DE IMAGEN OBJETIVO
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Promover planes de minimización y reciclaje de residuos domésticos y asimilables a industriales (por ej. lodos de planta de tratamiento) a fin de mantener a la comuna sin necesidad de tener un relleno sanitario propio.	Gestionar con privados y CONAMA VII región la realización de programas de educación, gestión de fondos concursables y planes de producción limpia que tengan por objeto mantener o disminuir la producción de residuos sólidos comunales
	Actividad Agrícola: Se debe promover la mantención y recuperación de suelos agrícolas (II, III y IV r y s) limitando a la vez los usos o actividades no vinculadas a la agricultura en ellos.	Zonificar para proteger terrenos de aptitud de uso agrícola Gestionar un programa de recuperación de tierras de uso agrícola,
	Actividades Industriales y similares: Criterio de zonificación, buscando localización óptima para producir encadenamientos de servicios, con alta accesibilidad a rutas productivas (por ejemplo de camiones y maquinarias agrícola y forestales).	Zonificación de uso industrial en áreas que no afecte los objetivos de protección del medio natural (suelos de mayor valor agrícola y sitio prioritario CONAMA), ubicadas en relación a Ruta 5 particularmente y excluyendo a Villa Alegre por mandato de la comunidad.
	Turismo: Implementación de una infraestructura acorde al incremento de esta actividad. Fortalecimiento de valor patrimonial e histórico de Villa Alegre e incorporación de ribera del río Loncomilla con fines turísticos y de protección de riberas	Gestionar la asignación de fondos concursables ante SERNATUR, INDAP y otras instancias para desarrollar proyectos que pongan en valor e incorporen a circuitos regionales los recursos patrimoniales de la comuna. Establecer zonificación de borde del río Loncomilla que favorezcan desarrollo de proyectos turísticos que promuevan protección del paisaje, especialmente de riberas.
Fuente: Elaboración del Estudio		

II.2 Alternativas de Estructuración

Las Alternativas de Estructuración tienen como objetivo determinar la línea gruesa de desarrollo que adoptará la ciudad de Villa Alegre con relación a su desarrollo urbano.

La metodología adoptada proviene de la DDU 55 del MINVU, la cual establece la necesidad de definir cómo y dónde estarán las principales Macrozonas de Zonificación (Área Consolidada, Áreas de Extensión) y la Vialidad Estructurante que dan cuerpo al área que se normará.

Para los efectos de este estudio, la zonificación propuesta obedece a la aplicación de la matriz lógica que va desde los Elementos del Diagnóstico, la adopción de un Criterio de Sustentabilidad, su componente de la Imagen Objetivo, y su correspondiente Medida de Estructuración.

A.- Alternativas de Estructuración de la localidad de Villa Alegre

a) Criterios de Estructuración:

Para el desarrollo de la alternativas de estructuración se consideraron los temas tratados en los criterios de sustentabilidad y en la formulación de la imagen objetivo.

b) Imagen Objetivo: Se desarrollaron 3 alternativas.

Alternativa A:

Objetivos:

- Protección de zonas de cultivo vitivinícola y no ocupación de suelo clase II en zona Arenal.
- Expansión moderada en zonas consolidadas con densidad media
- Potenciar zona de equipamientos en torno a la plaza
- Completar la trama vial interna y generar nuevos sistemas viales de conexión alternativos a Abate Molina.
- Considerar protección del patrimonio cultural tanto a nivel indicativo como normativo según corresponda.
- Desarrollar potencial turístico
- Incorporar la Alameda al límite Urbano
- No considerar actividades productivas en el límite urbano.

Materialización:

- Expansión hacia el norte hasta el camino Huaraculén con densidad media, creando una nueva conexión entre ese camino y calle Malaquías Concha permitiendo la mejor integración del sector Villa O'Higgins con la ciudad.
- Incorporación de la Alameda al límite urbano.
- Creación de vía paralela a Abate Molina por el oriente: Calle Gertrudis Blanco adquiere continuidad desde Camino a Huaraculén hasta Av. F. A. Encina.
- Expansión urbana hacia al sur – poniente creando una nueva conexión vial paralela a Abate Molina.
- Creación de una Zonas de Conservación Histórica, complementaria a las zonas actualmente protegidas, que permite mantener el carácter urbano arquitectónico de las edificaciones de valor patrimonial.
- No ocupación del suelo ocupado por viñas.
- No ocupación de nuevas zonas alejadas del centro urbano.

Alternativa B

Objetivos:

- Protección de zonas de cultivo vitivinícola y no ocupación de suelo clase II en zona Arenal.
- Expansión moderada en zonas consolidadas con densidad media.
- Potenciar zona de equipamientos en torno a la plaza.
- Completar la trama vial interna y generar nuevos sistemas viales de conexión alternativos a Abate Molina.
- Considerar protección del patrimonio cultural tanto a nivel indicativo como normativo según corresponda.
- Desarrollar potencial turístico.
- No considerar actividades productivas en el límite urbano.

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

- Mejorar la conectividad de F.A. Encina (camino a Estación Villa Alegre) y el camino al río Loncomilla como posible ruta intercomunal hacia Ruta de los Conquistadores (requiere puente).

Materialización:

- Creación de vía paralela a Abate Molina por el oriente: Calle Gertrudis Blanco adquiere continuidad desde Camino Av. La Paz hasta Av F. A. Encina.
- Expansión urbana hacia al sur – poniente con la continuación de Av F. A. Encina hasta Malaquías Concha.
- Creación de una Zonas de Conservación Histórica, complementaria a las zonas actualmente protegidas, que permite mantener el carácter urbano arquitectónico de las edificaciones de valor patrimonial.
- No ocupación del suelo ocupado por viñas.
- No ocupación de nuevas zonas alejadas del centro urbano.

Alternativa C

Objetivos:

- No ocupación de suelo clase II en zona Arenal.
- Expansión moderada en zonas consolidadas con densidad media
- Mejorar la integración de sectores alejados, concentrando parte del crecimiento hacia AV. F. A. Encina y Av. Certenejas.
- Potenciar zona de equipamientos en torno a la plaza.
- Completar la trama vial interna y generar nuevos sistemas viales de conexión alternativos a Abate Molina.
- Considerar protección del patrimonio cultural tanto a nivel indicativo como normativo según corresponda.
- Desarrollar potencial turístico.
- No considerar actividades productivas en el límite urbano.
- Mejorar la conectividad de F.A. Encina (camino a Estación Villa Alegre) y el camino al río Loncomilla como posible ruta intercomunal hacia Ruta de los Conquistadores (requiere puente).

Materialización:

- Creación de vía paralela a Abate Molina por el oriente: Calle Gertrudis Blanco adquiere continuidad desde Camino Av. La Paz hasta Av F. A. Encina, continuando paralelo a ella hasta el Arenal.
- Expansión paralela a Av. F. A. Encina entre Abate Molina y Las Arenas.
- Expansión urbana hacia al sur – poniente con la continuación de Av F. A. Encina hasta Malaquías Concha.
- Creación de una Zonas de Conservación Histórica, complementaria a las zonas actualmente protegidas, que permite mantener el carácter urbano arquitectónico de las edificaciones de valor patrimonial.

B.- Alternativas de Estructuración de la localidad de Estación Villa Alegre

La baja proyección de crecimiento y la gran oferta de suelo disponible en el área consolidada no hacen razonable formular alternativas. Se entiende que el suelo disponible y las áreas colindantes al centro poblado son suficientes para el desarrollo futuro.

Alternativa Única

Objetivos:

- Consolidar actual zona urbana.
- Conformar zona central.
- Proteger identidad y edificación de valor patrimonial.
- Localizar nuevas Actividades Productivas.

Materialización:

- Expansión moderada en la periferia del actual centro poblado
- Definición de zona de equipamiento en Av. La Esperanza
- Protección de edificaciones patrimoniales en Av. La Esperanza
- Definición de Zona Productiva en el entre la Ruta 5 y el ferrocarril.

C.- Alternativas de Estructuración de la localidad de Putagán

Las estrictas condicionantes territoriales de esta localidad impiden la elaboración de otras alternativas.

Alternativa Única

Objetivos:

- Mejorar conexión Ruta 5 camino a Yervas Buenas como parte del circuito turístico – San Javier- Villa Alegre - Yervas Buenas.
- Evitar el paso de camiones por el centro del poblado
- Evitar cruce a nivel del tren para vehículos.
- Protección de edificaciones patrimoniales en Av. Santiago Bueras
- Consolidar zona de equipamiento recreacional
- Localizar nuevas Actividades Productivas

Materialización:

- Implementación de nueva conexión enlace Ruta 5 con camino a Yervas Buenas con desnivel sobre el ferrocarril.
- Definición de zona de Actividades Productivas entre Ruta 5 y ferrocarril al norte de la zona poblada.
- Expansión moderada en la periferia norte – oriente en baja densidad
- Protección de edificaciones patrimoniales en Av. Santiago Bueras
- Definición de zona de equipamiento recreativo al oriente del ferrocarril en terrenos de EFE.
- Implementación de áreas verdes de protección entre los silos y la población

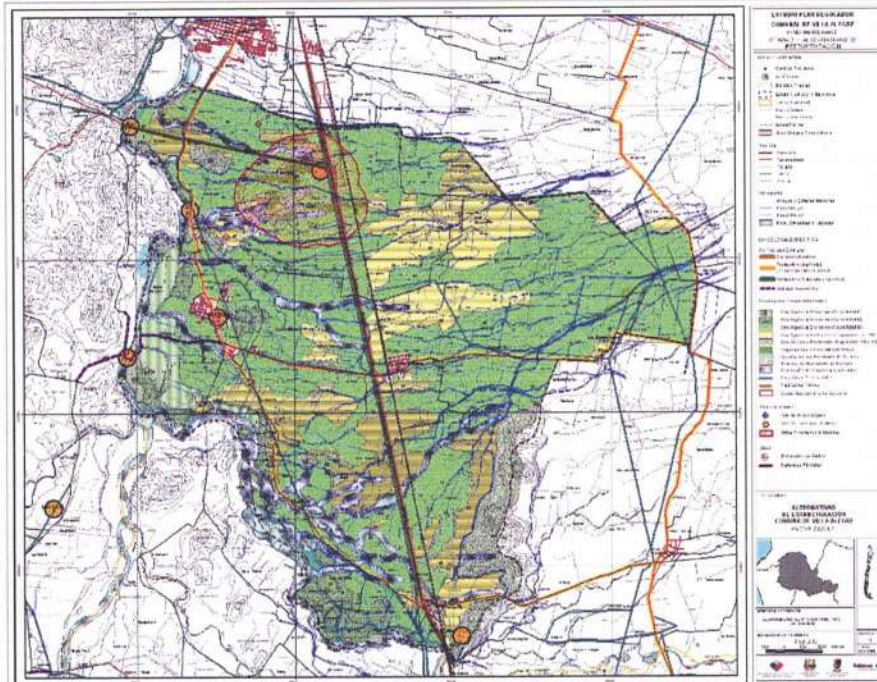
D.- Alternativa de Estructuración Comunal

Objetivos

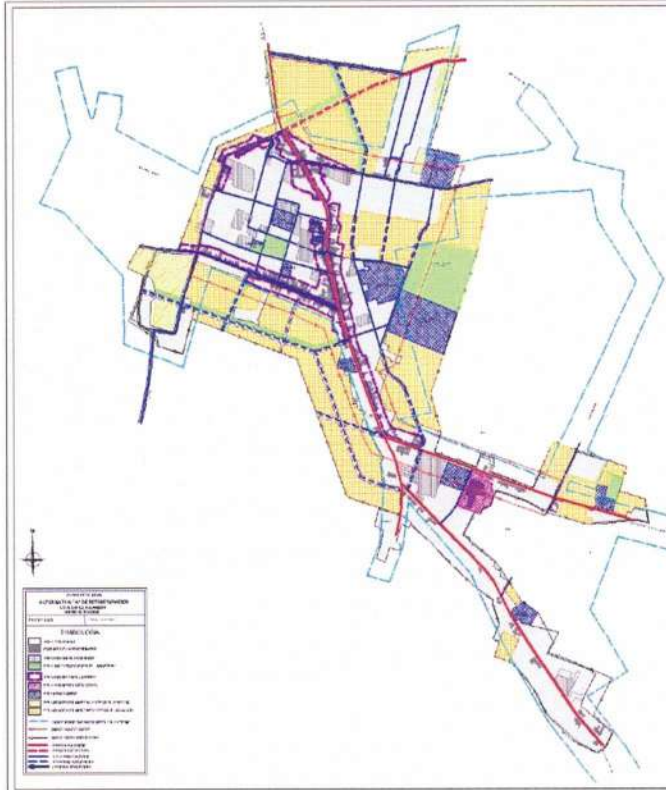
- Identificar potencialidad de los suelos existentes según Clases de Capacidad de Usos de Suelo;
- Identificar Riesgos Natural y de Protección a la Infraestructura;
- Identificar áreas de vegetación de Sensibilidad Ambiental y Sitios Prioritarios de CONAMA;
- Identificar áreas de interés arqueológico y turístico-cultural;
- Proteger cursos de agua y quebradas;
- Definir roles funcionales para las rutas comunales en razón de las vocaciones y de la localización de
- los recursos naturales, la infraestructura y los centros poblados;
- Proponer conexiones viales comunales que mejoren accesibilidad intra e intercomunal

E.- PLANOS

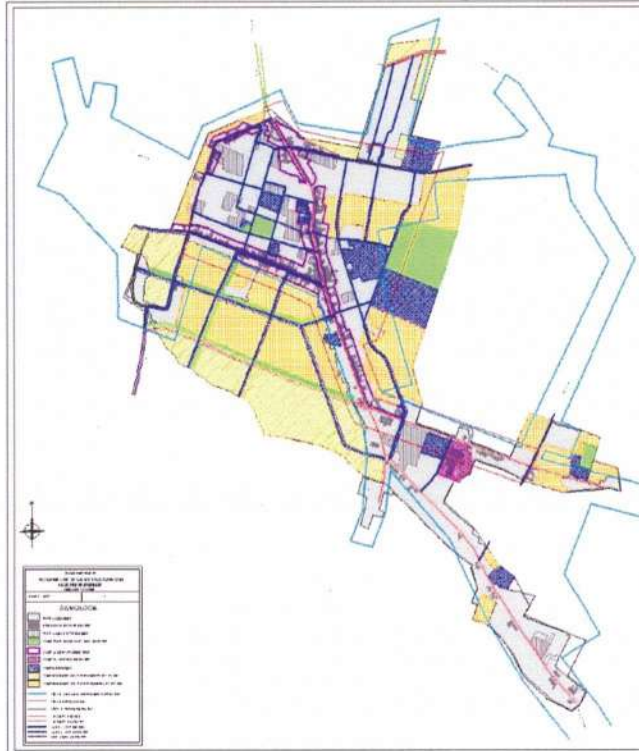
PLANO N° II-1: Plano PRCVA 2005/01 Alternativa de Estructuración Comunal



PLANO Nº II-2: Plano PRCVA 2005/02 Ciudad de Villa Alegre, Alternativa de Estructuración A

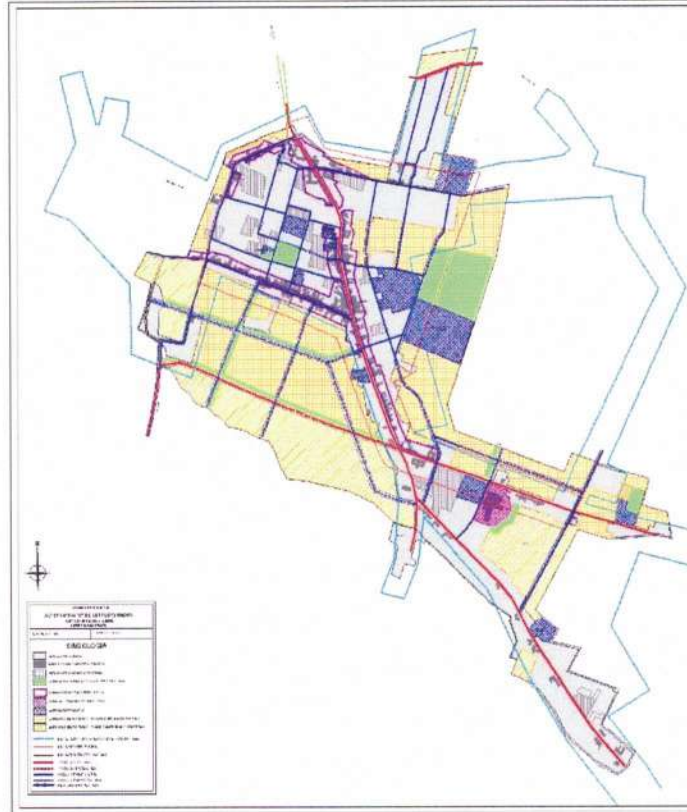


PLANO Nº II-3: Plano PRCVA 2005/03 Ciudad de Villa Alegre, Alternativa de Estructuración B

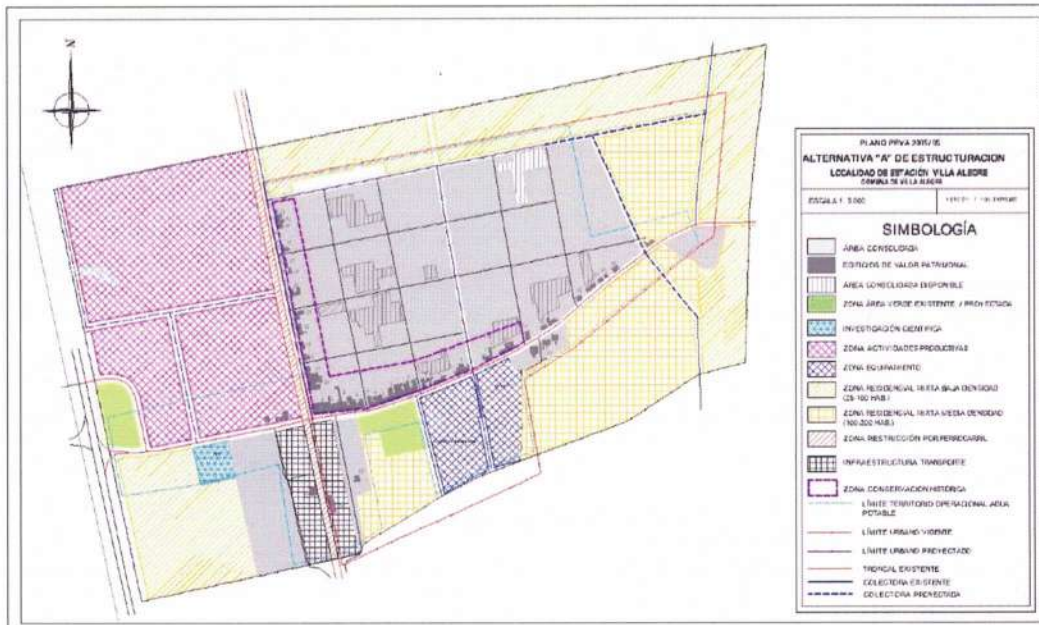


ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

PLANO N° II-4: Plano PRCVA 2005/04 Ciudad de Villa Alegre, Alternativa de Estructuración C



PLANO N° II-5: Plano PRCVA 2005/05 Localidad de Estación Villa Alegre, Alternativa de Estructuración



PLANO N° II-6: Plano PRCVA 2005/06 Localidad de Putagán, Alternativa de Estructuración



II.3 Fundamentos del Plan

De acuerdo a los elementos del Diagnóstico y los lineamientos de la Imagen Objetivo expuestos, el plan se fundamenta en los siguientes criterios:

II.3.1.- Nivel Urbano

- Regular el asentamiento y ocupación del suelo en zonas con factibilidad técnica de conexión a las redes de servicios sanitarios;
- Potenciar la zona central entorno a la Plaza Principal de Villa Alegre; densificar y diversificar el uso de suelo con oportunidades de localización de equipamiento de comercio, servicios financieros y comerciales;
- Generar dos ejes de conexión de esta zona central con la zona de Conservación Histórica (en el sector de Abate Molina) y más hacia el oriente con el futuro parque Urbano;
- Generar sub-zonas que tengan énfasis en el desarrollo de equipamiento de niveles menor y mediano, hacia el nor-poniente, sobre Abate Molina y en la zona residencial del sector oriente de la localidad;
- Regular la protección de edificaciones de valor arquitectónico y de las zonas que puedan constituir recorridos típicos;

- Generar una zona de actividades productivas inofensivas y servicios afines;
- Generar una zona de actividades productivas molestas y servicios afines;
- Preservar las características paisajísticas de zonas con valor escénico (Zona histórica).
- Establecer la estructura vial requerida para garantizar la adecuada accesibilidad de las zonas ya ocupadas y las nuevas zonas de desarrollo.
- Prever y regular la suficiente superficie a ocupar en los próximos 15 años.
- Dotar de un nuevo límite urbano acorde con los objetivos del Plan.

II.3.2.- Nivel Comunal

- Plantear una zonificación comunal que oriente la aplicación del Art. 55 de la O.G.U.C, en virtud de proteger e incentivar la actividad agropecuaria en suelos de calidad I., II y III, proteger recursos naturales (relictos de bosque maulino), poner en valor los recursos naturales y culturales para el turismo, incentivar el turismo local.
- Generar Normas Supletorias para aquellos usos de suelo, que localizados en el territorio comunal, estén señalados en la Circular Ord. N°0138/DDU146 de 15/04/2005 como destinos que pueden ser considerados de nivel intercomunal. Estos refieren particularmente a la industria molesta/peligrosa, infraestructura mayor (sanitaria en particular vertederos y PTAS, transportes, energética), instalaciones de alto riesgo, áreas de protección ambiental y de riesgo natural, identificadas por el Estudio respectivo dentro del Diagnóstico del Plan.
- Señalar la importancia del suelo con aptitudes agrícolas como modo de proteger y potenciar su actual rol económico en la comuna.
- Establecer una estructura vial comunal que mejore la posición de Villa Alegre en relación a las comunas del sur-oriental por la Ruta M-40 - Ruta de los Conquistadores y el sur-poniente por la Ruta M-425 hacia Chanco y el sector costero.
- Proteger las zonas de bosques relictos, señaladas como áreas de Alta Sensibilidad Ambiental y como Sitio Prioritario de CONAMA.
- Proteger los cursos de agua de la red hídrica como medio de preservar la biodiversidad.

CAPITULO III EL PLAN⁴

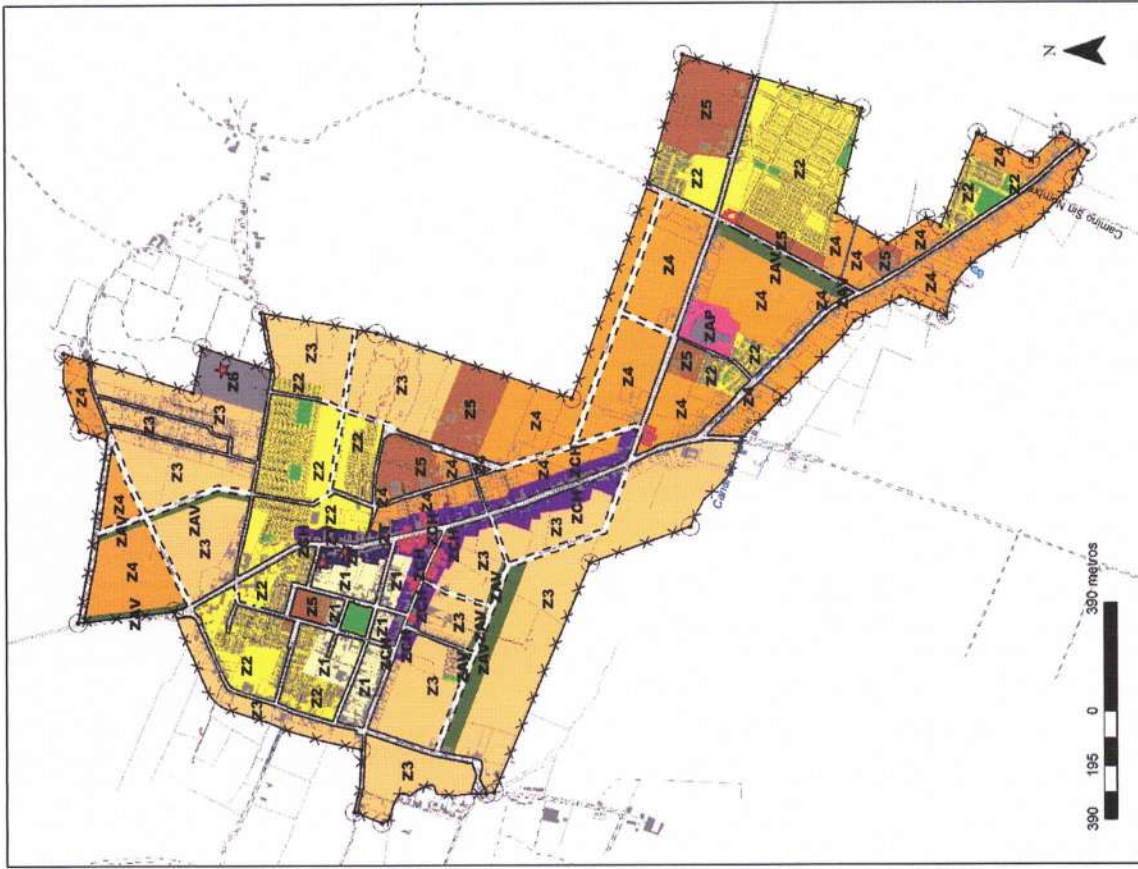
La descripción del plan se refiere a aquellas tres variables principales que la conforman. Esta son límite urbano, zonificación y vialidad de las localidades de Villa Alegre, Estación Villa Alegre y Putagán.

Villa Alegre

SIMBOLOGÍA

Base	Proyecto PRC
— Límite Predial	— Límite PRC Modificado
■ Edificación	— Cota Límite
— Cursos de Agua	○ Vértice Límite Urbano Propuesto
— Curvas de Nivel	
■ Bien Nacional de Uso Público	
Infraestructura Vial	Vialidad Estructurante
— Vialidad Pavimentada	— Cota Vialidad
— Vialidad No Pavimentada	— Vialidad Existente
	— Vialidad Propuesta
	— Vialidad con Ensanche
	Zonas del Plan Regulador Comunal
Zonas no Edificables	■ Z1
■ Zona No Edificable	■ Z4
	■ Z2
	■ Z5
	■ Z3
	■ Z6
	■ Z7
	■ ZAP
	■ ZAV
	■ ZCH

- ★ Monumento Histórico
- A.- Templo Parroquial Niño Jesús de Villa Alegre
- B.- Museo Municipal y Casa de la Cultura de Villa Alegre
- C.- Sector de los Hombres Ilustres del Cementerio de Villa Alegre
- ⊠ ICH, Inmueble de Conservación Histórica
- 1.- Vivienda esquina Abate Molina con Centenario Guerra del Pacífico
- 2.- Comercio en Abate Molina casi esq. con Av. España
- 3.- Comercio en Abate Molina con Centenario Guerra del Pacífico
- 4.- Comercio y Peluquería en Abate Molina con Centenario Guerra del Pacífico
- 5.- Comercio en Abate Molina
- 6.- Vivienda grande amarilla en Artesanos
- 7.- Vivienda amarilla con fallón en Artesanos
- 8.- Conjunto de vivienda roja en Artesanos
- 9.- Vivienda amarilla en Artesanos
- 10.- Vivienda roja en Artesanos
- 11.- Vivienda con arcada en Fco. Antonio Encina esq. con Abate Molina
- 12.- Vivienda rosada en Fco. Antonio Encina esq. con el Camino La Reina



⁴ La información del presente Capítulo III proviene de la actualización y adecuación normativa señalada en Bases Técnicas de licitación, así como de los requerimientos señalados por el Municipio frente a las condiciones actuales de desarrollo urbano, modificándose por tanto aquella zonificación propuesta en el mencionado Estudio elaborado por el Consultor Infracon S.A. "Plan Regulador Comunal de Villa Alegre" VII Región del Maule Etapa 4 Proyecto de Diciembre 2006.

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

Estación Villa Alegre

SIMBOLOGÍA

- Base**
- Límite Predial
 - Edificación
 - Cursos de Agua
 - Curvas de Nivel
- Infraestructura Vial**
- Vialidad Pavimentada
 - - - Vialidad No Pavimentada
 - Línea Férrea
- Zonas No Edificables**
- Zona No Edificable

- Proyecto PRC**
- ⊠ Límite PRC Modificado
 - Cota Límite
 - Vértice Límite Urbano Propuesto
- Vialidad Estructurante**
- Cota Vialidad
 - Vialidad Existente
 - - - Vialidad Propuesta

Zonas del Plan Regulador Comunal

- Z3
- Z4
- Z5
- Z7
- Z8
- ZAV

- ▨ ICH, Inmueble de Conservación Histórica
- 13.- Estación de Ferrocarriles
- 14.- Bodega Estación de Ferrocarriles



ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

Putagán

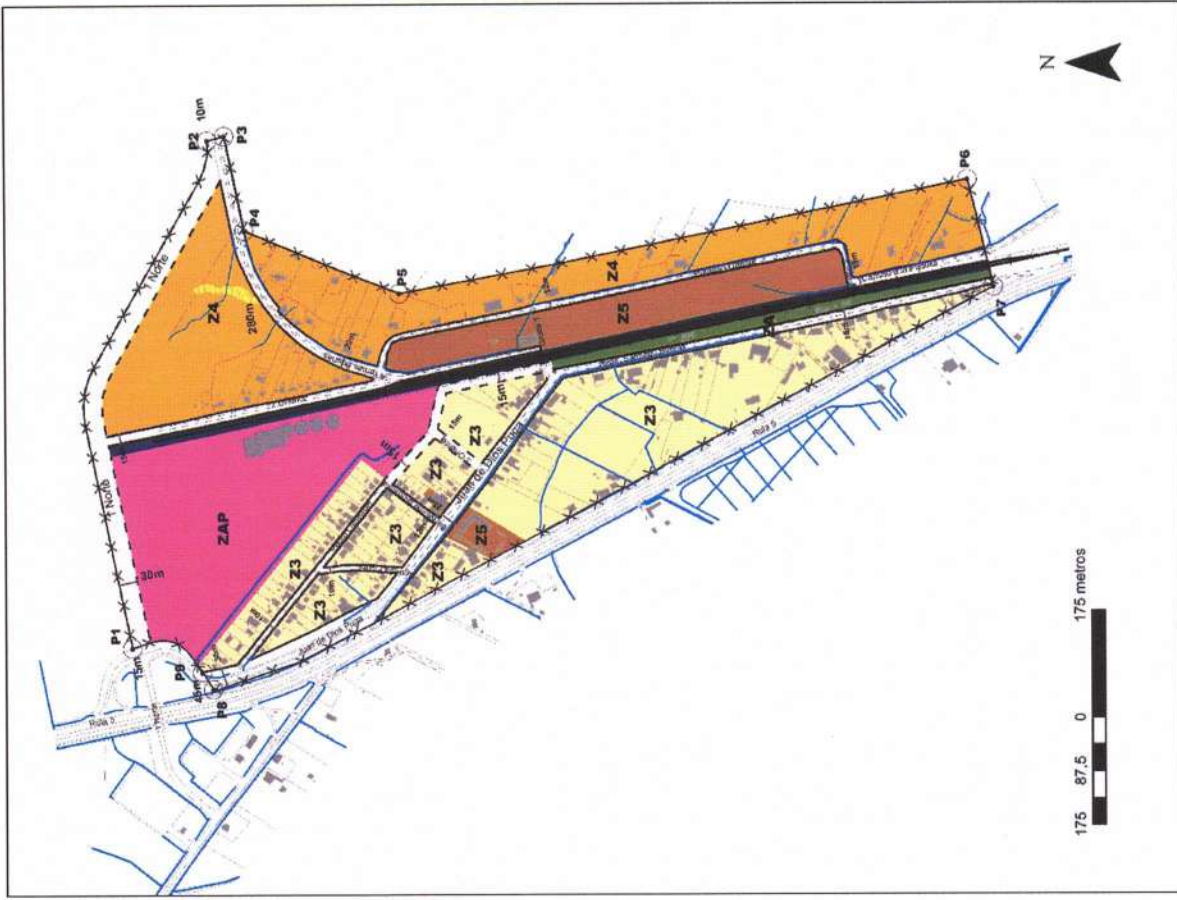
SIMBOLOGÍA

- Base**
- Límite Predial
 - █ Edificación
 - Cursos de Agua
 - Curvas de Nivel
- Infraestructura Vial**
- Vialidad Pavimentada
 - - - Vialidad No Pavimentada
 - Línea Férrea
- Zonas No Edificables**
- █ Zona No Edificable

- Proyecto PRC**
- ⊠ Límite PRC Modificado
 - ⋯ Cota Límite
 - Vértice Límite Urbano Propuesto
- Vialidad Estructurante**
- Cota Vialidad
 - Vialidad Existente
 - - - Vialidad Propuesta

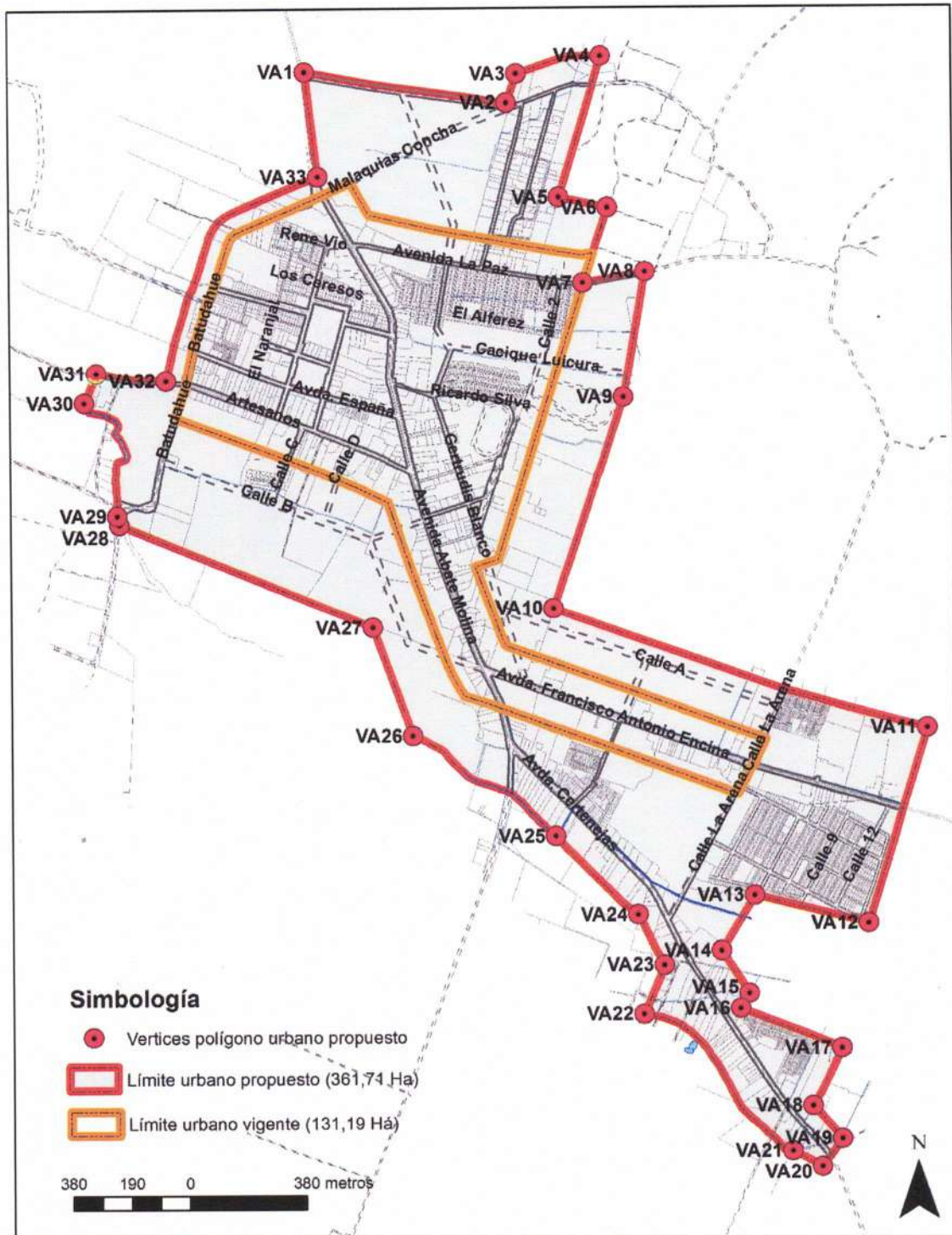
Zonas del Plan Regulador Comuna

- █ Z3
- █ Z3
- █ Z5
- █ ZAP
- █ ZAV



I.- LÍMITE URBANO

VILLA ALEGRE

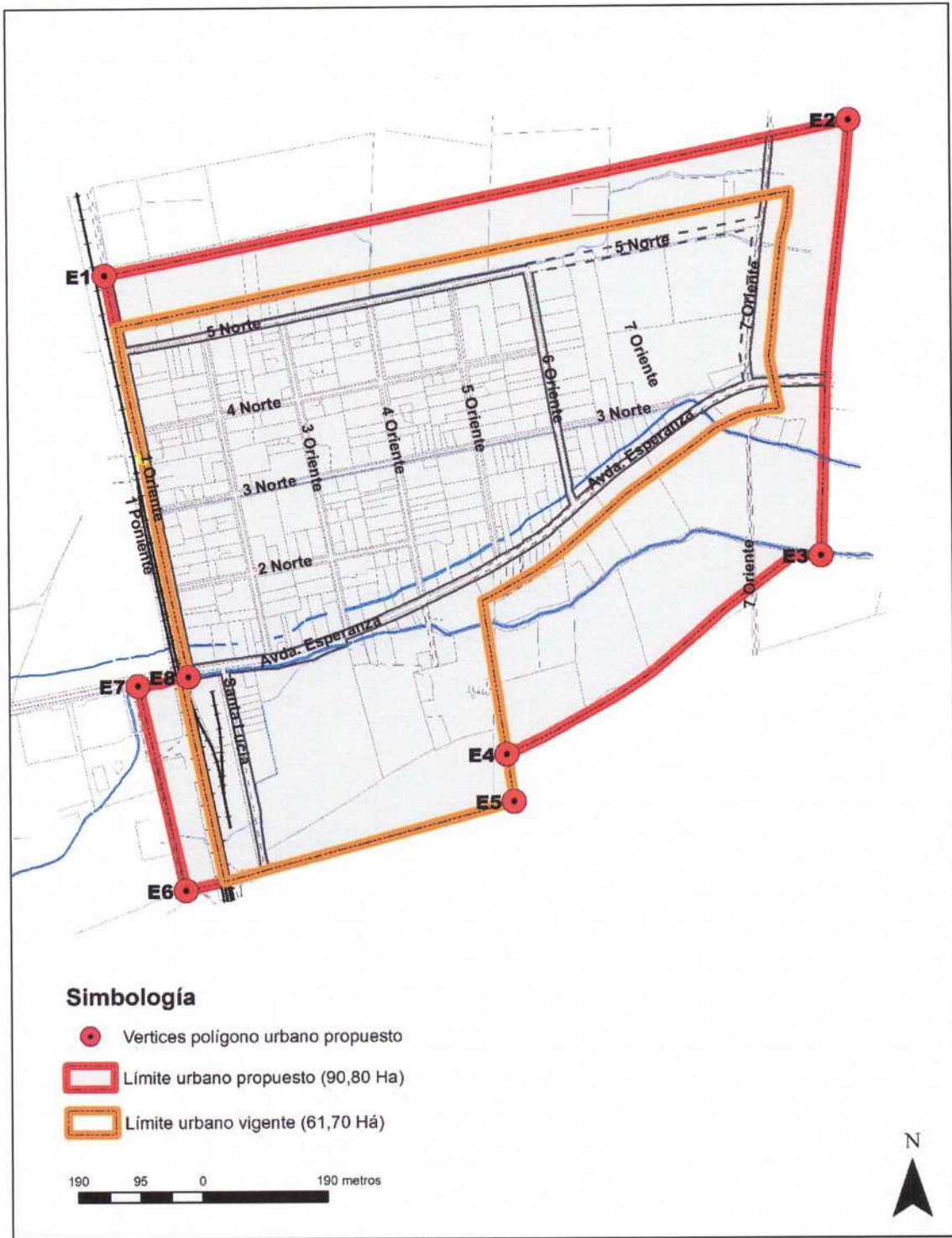


ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

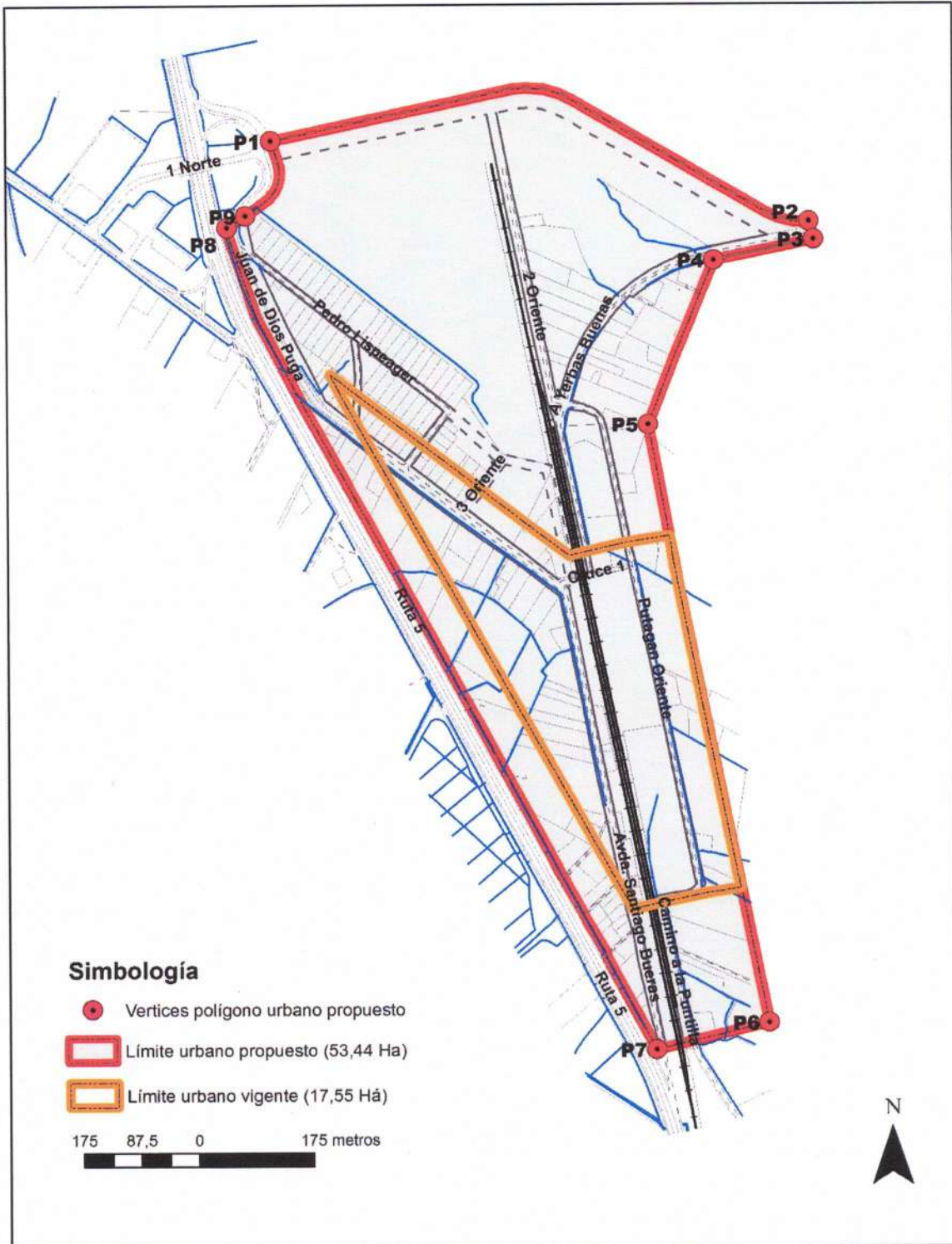
El límite urbano de proyecto, cuyo crecimiento representa 2,76 veces el actual, incorpora las superficies actualmente ocupadas que acusan el crecimiento de la localidad desde 1964, año en que se decreta límite urbano para las tres localidades de la provincia de Linares

Se define una poligonal cuyos vértices quedan identificados por un número y la localización se precisa con sus coordenadas, los tramos entre cada vértice cuentan con una descripción, con detalle, según se presenta en la ordenanza del Plan.

ESTACIÓN VILLA ALEGRE



PUTAGAN

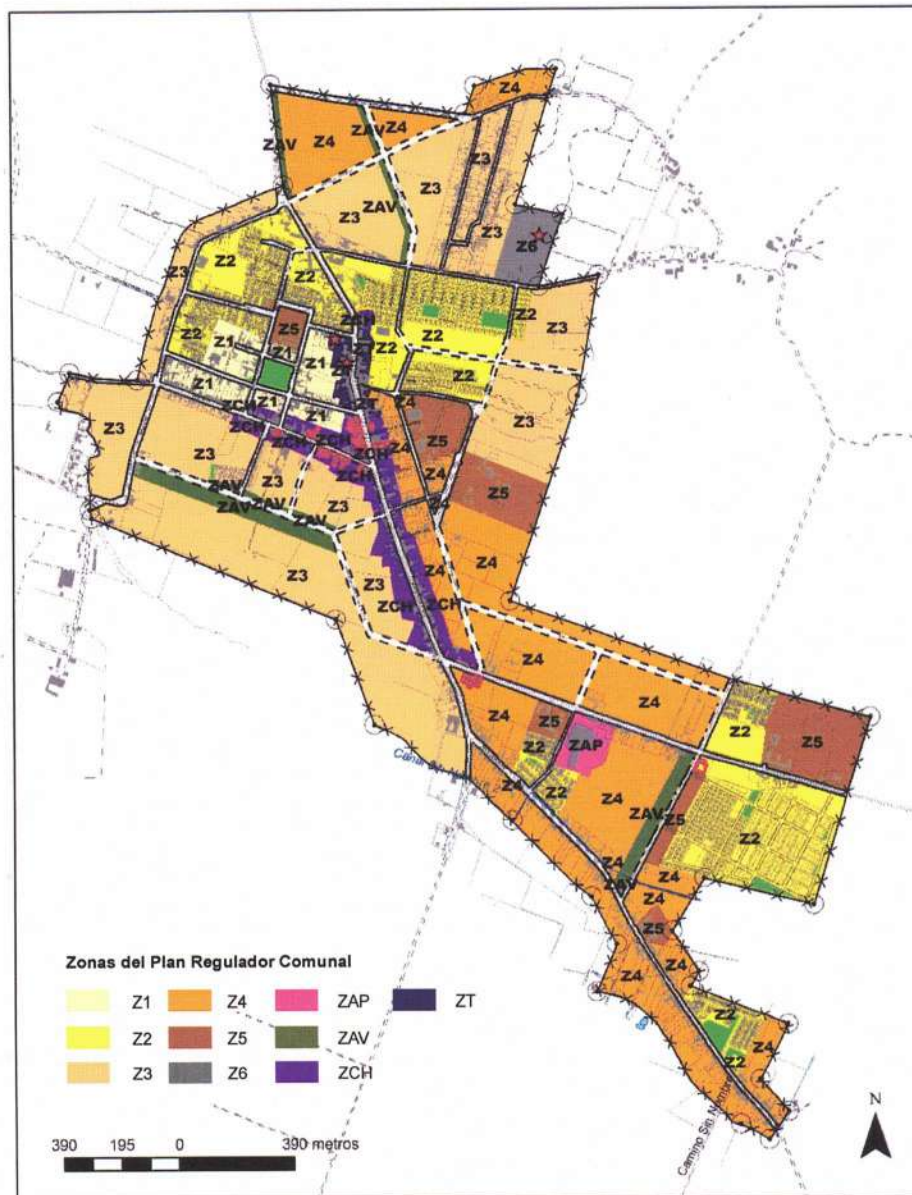


II.- ZONIFICACIÓN

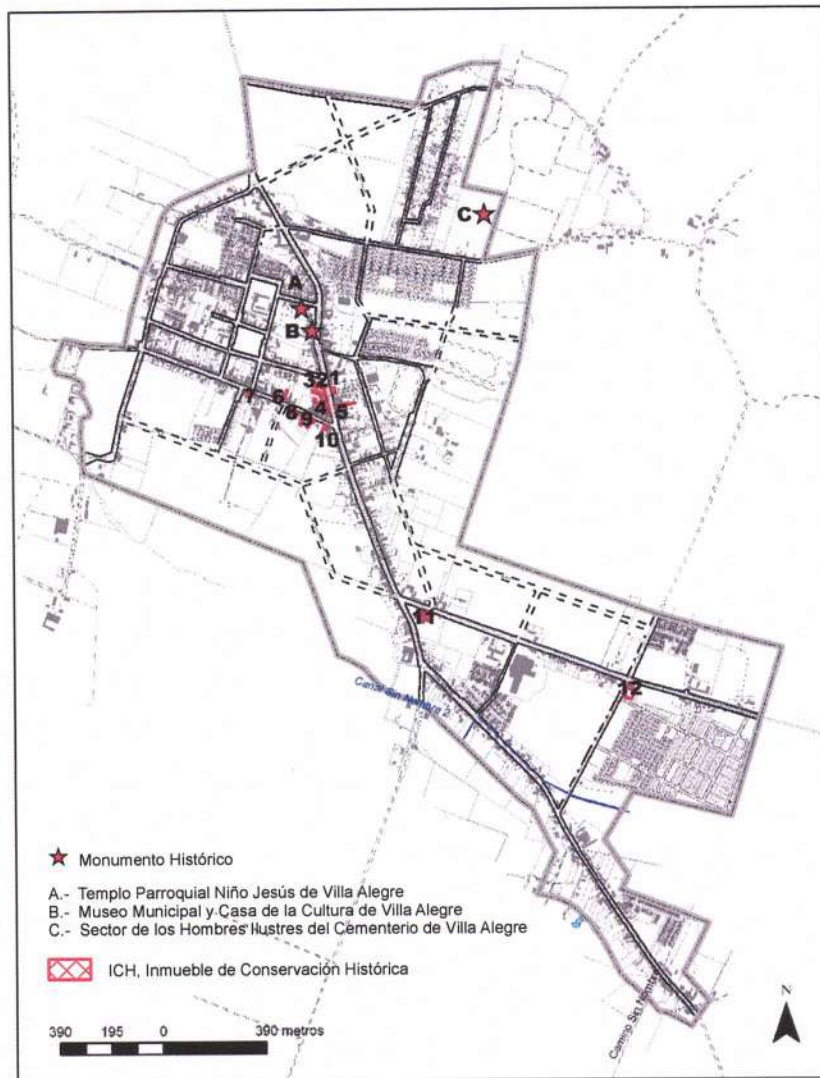
Villa Alegre

Con respecto a las condiciones normativas vigente actualmente, la zonificación es una propuesta novedosa al incorporar usos de suelo y condiciones urbanísticas por zonas urbanas. La distribución de la zonificación con respecto a densidades, intensidad de uso es concordante con las indicaciones acordadas por el municipio.

Con respecto a la vocación de usos de las zonas, el proyecto distingue zonas habitacionales, zonas de equipamiento y zonas para actividades productivas, adaptando los criterios señalados en la alternativa seleccionada, las que se ilustran a continuación y en cuadros siguientes se indican condiciones. Entre las zonas se identifica una zona de conservación histórica (ZCH) y también se identifica inmuebles de conservación histórica (ICH), así como se reconocen los elementos protegidos por el Consejo de Monumentos Nacionales de zona típica (ZT) y los monumentos nacionales (MN):



ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE



N°	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL N°
1	Vivienda esquina Abate Molina con Centenario Guerra del Pacifico	Av. Abate Molina 648, Loc. Villa Alegre	17-07
2	Comercio Abate Molina casi esq. Con Av. España	Av. Abate Molina 611, Loc. Villa Alegre	13-02
3	Comercio Abate Molina con Centenario Guerra del Pacifico	Av. Abate Molina 663, Loc. Villa Alegre	13-45
4	Comercio y Peluquería Abate Molina con Centenario Guerra del Pacifico	Av. Abate Molina 673, Loc. Villa Alegre	13-005
5	Comercio Abate Molina	Av. Abate Molina 680, Loc. Villa Alegre	21-002
6	Vivienda grande amarilla Artesanos	Calle Artesanos 199, Loc. Villa Alegre	13-42

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

7	Vivienda amarilla con faldón en Artesanos	Calle Artesanos 202, Loc. Villa Alegre	9-03
8	Conjunto de vivienda roja Artesanos	Calle Artesanos 160 al 118, Loc. Villa Alegre	14-21
9	Vivienda amarilla Artesanos	Calle Artesanos 60 al 94, Loc. Villa Alegre	14-19
10	Vivienda Roja Artesanos	Calle Artesanos 16, Loc. Villa Alegre	14-16
11	Vivienda Rosada en Fco. Antonio Encina esq. Con Calle La Arena	Av. Fco. Antonio Encina 515, Loc. Villa Alegre	209-01

Producto de la consulta pública en el proceso aprobatorio legal se eliminó de la condición de ICH el inmueble identificado como "11 Vivienda con arcada en Fco. Antonio Encina esq. Con Abate Molina".

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

SIGLA	CONDICIONES DE EDIFICACION																		
	Residencial										Equipamiento								
	Subvención predial mínima (m2)	Densidad bruta máxima (Hab/Há)	Índice máximo de Ocupación de Suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura Máxima de la Edificación (m)	Sistema de Agrupamiento	Altura cuerpo continuo (m)	Adosamiento	Distanciamiento mínimo a medianeros	Antejardín (m)	Índice máximo de Ocupación de Suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura Máxima de la Edificación (m)	Sistema de Agrupamiento	Altura cuerpo continuo (m)	Adosamiento	Distanciamiento mínimo a medianeros	Antejardín (m)	
Z1	250	160	0,75	2,25	10,5	AP/C	7	OGUC	OGUC	3,5	0,75	2,25	10,5	AP/C	7	OGUC	OGUC	3,5	
Z2	300	160	0,75	1,5	7	AP/C	7	OGUC	OGUC	3,5	0,75	0,75	7	AP/C	7	OGUC	OGUC	3,5	
Z3	350	125	0,6	1,2	7	AP/C	7	OGUC	OGUC	3,5	0,6	0,6	7	AP/C	7	OGUC	OGUC	3,5	
Z4	400	100	0,5	1	7	AP/C	7	OGUC	OGUC	3,5	0,5	0,5	7	AP/C	7	OGUC	OGUC	3,5	
Z5	1000										0,1	0,1	7	A		NO	5	3,5	
Z6	2.500										0,1	0,1	12	A		NO	5	10	
Z7	1000		0,5	1	10,5	A		NO	5	3,5	0,5	1	10,5	A		NO	5	3,5	
Z8	400	100	0,75	1,5	7	C	7	OGUC	OGUC	NO	0,75	1,5	7	C	7	OGUC	OGUC	NO	
ZCH	400	100	0,75	1,5	7	C	7	OGUC	OGUC	NO	0,75	1,5	7	C	7	OGUC	OGUC	NO	
ZT	800	100	0,75	1,5	7	C	7	NO	OGUC	NO	0,75	1,5	7	C	7	NO	OGUC	NO	
ZAP	2.000										0,5	0,5	12	A		NO	5	10	

- NO prohibido
- A aislado
- P pareado
- C continuo

OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcción

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

CONDICIONES DE EDIFICACION		Actividades Productivas										Infraestructura						
		Subsición predial mínima (m2)	Índice máximo de Ocupación de Suelo	Coficiente de constructibilidad	Altura Máxima de la Edificación (m)	Sistema de Agrupamiento	Altura cuerpo continuo (m)	Adosamiento	Distanciamiento mínimo a medianeros	Antejardín (m)	Índice máximo de Ocupación de Suelo	Coficiente de constructibilidad	Altura Máxima de la Edificación (m)	Sistema de Agrupamiento	Altura cuerpo continuo (m)	Adosamiento	Distanciamiento mínimo a medianeros	Antejardín (m)
SIGLA																		
Z1	250	0,75	2,25	10,5	A		OGUC	OGUC	3,5	0,1	0,1	3,5	A		NO	5	10	
Z2	300									0,1	0,1	3,5	A		NO	5	10	
Z3	350	0,6	0,6	7	A		OGUC	OGUC	3,5	0,1	0,1	3,5	A		NO	5	10	
Z4	400									0,1	0,1	3,5	A		NO	5	10	
Z5	1000									0,1	0,1	3,5	A		NO	5	10	
Z6	2.500									0,1	0,1	3,5	A		NO	5	10	
Z7	1000									0,1	0,1	3,5	A		NO	5	10	
Z8	400																	
ZCH	400																	
ZT	800																	
ZAP	2.000	0,5	1,5	12	A		NO		10	0,5	1,5	12	A		NO	5	10	

NO	prohibido	A	aislado
OGUC:	Ordenanza General de Urbanismo y Construcción	P	pareado
		C	continuo

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

CUADRO DE USOS DE SUELO PERMITIDOS O PROHIBIDOS POR ZONA URBANA											
TIPO DE USO	Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z6	Z7	Z8	ZCH	ZT	ZAP
RESIDENCIAL	Vivienda	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido
	Hogares acogida	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido
EQUIPAMIENTO	Hospedaje	Permitido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido
	Científico	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Comercio	Permitido ¹	Permitido ¹	Permitido ¹	Prohibido	Prohibido	Permitido ¹	Permitido	Permitido ¹	Permitido ¹	Permitido
	Culto y Cultura	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Permitido ⁷	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido
	Deporte	Permitido ²	Permitido ²	Permitido ²	Permitido ²	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Educación	Permitido ³	Permitido ³	Permitido ³	Permitido ³	Permitido ³	Prohibido	Prohibido	Permitido ³	Permitido ³	Prohibido
	Esparcimiento	Permitido ⁴	Permitido ⁴	Permitido ⁴	Permitido ⁴	Permitido ⁴	Prohibido	Permitido ⁴	Permitido ⁴	Permitido ⁴	Prohibido
	Salud	Permitido ⁵	Permitido ⁵	Permitido ⁵	Permitido ⁵	Permitido ⁵	Permitido ⁸	Prohibido	Permitido ⁵	Permitido ⁵	Prohibido
	Seguridad	Permitido ⁶	Permitido ⁶	Permitido ⁶	Permitido ⁶	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido ⁶	Permitido ⁶	Prohibido
	Servicios	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Social	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido
	Inofensivo	Permitido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido
	Molesto insalubre o contaminante	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Peligroso	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	Inofensivo	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
	Molesto insalubre o contaminante	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
	Peligroso	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
ESPACIO PÚBLICO	Permitido										
ÁREAS VERDES	Permitido										

- 1 a excepción de estaciones o centros de servicio automotor
- 2 a excepción de estadios
- 3 a excepción de centros de rehabilitación conductual
- 4 a excepción de parques zoológicos y casinos
- 5 a excepción de cementerio
- 6 a excepción de cárceles y centros de detención
- 7 solo culto
- 8 sólo cementerios

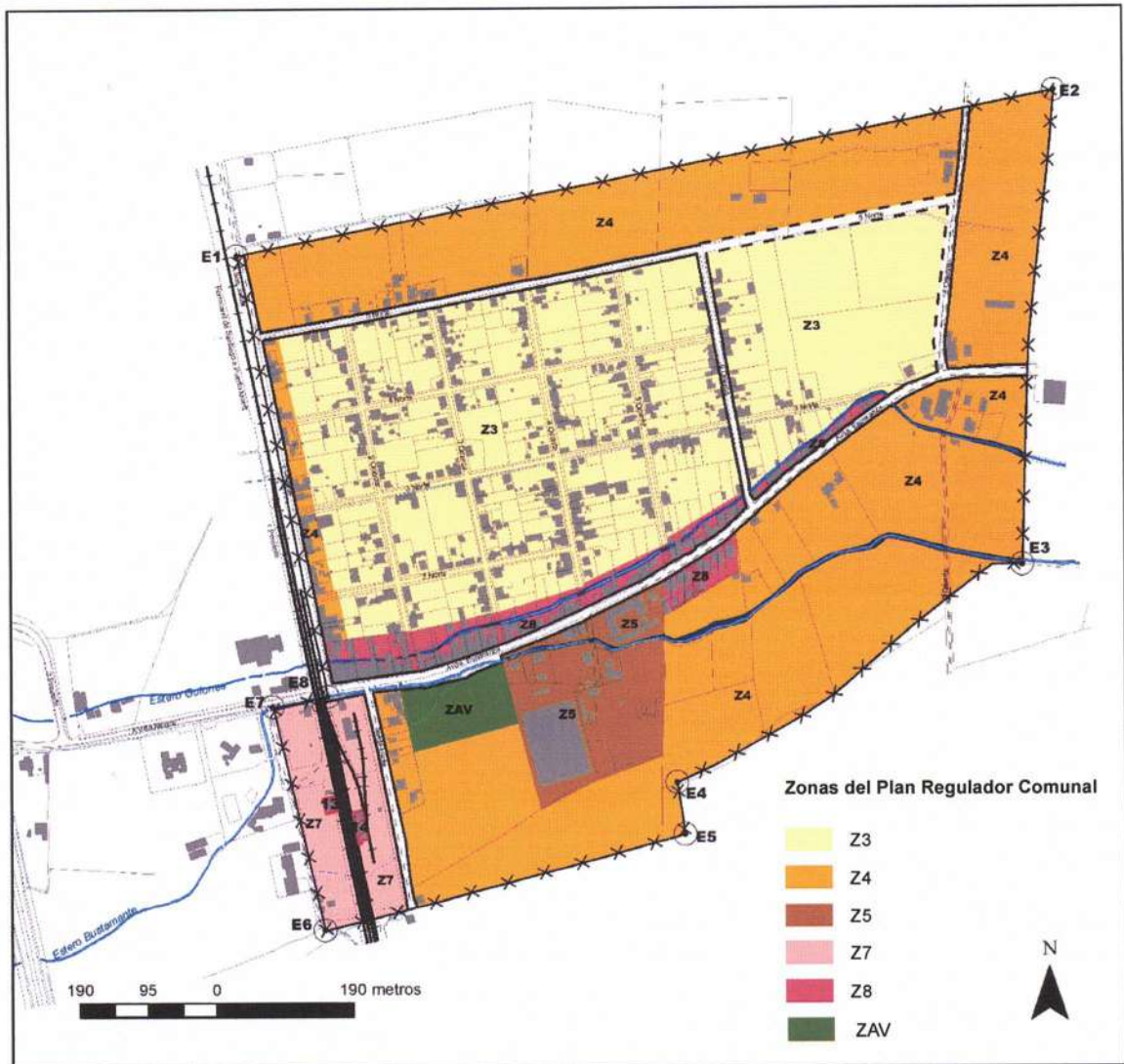
ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

Producto de la consulta pública en el proceso aprobatorio legal se cambiaron algunos usos de suelo prohibidos en la Z5 quedando permitidos, y que son los siguientes: residencial en hospedaje, equipamiento clases científico, comercio, culto y cultura, y servicios.

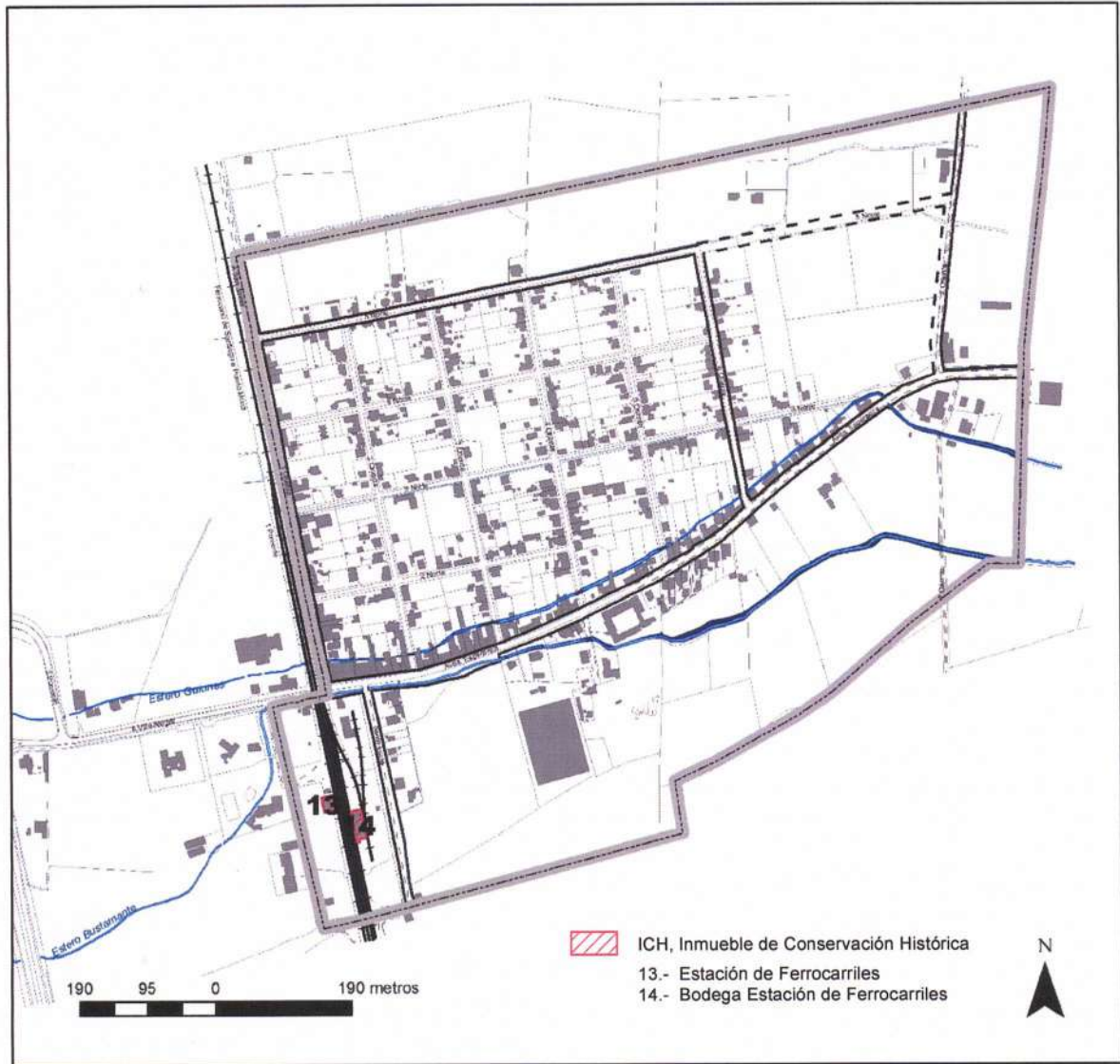
Las densidades propuestas tienen la siguiente aplicación para viviendas económicas

Aplicación Art. 6.1.8, 6.2.5									
ZONA HABITACIONAL	prop PRC		vivienda economica		ejemplo en 4 pisos			ejemplo en extensión	
	Densidad Bruta máxima PRC	Altura Máxima de la Edif. (m)	Densidad max. (aumentada)	Altura max	max unidades por Há	m2 uso comun (24 m2 por unidad)	m2 disp por unidad (en 4 pisos)	m2 min lotes viv en extension	Lotes por Há (en 2 pisos y 60 M2 Min)
Z1	160	10,5	200,0	14	50,0	1200,0	464,0	140,0	50
Z2	160	7	200,0	14	50,0	1200,0	464,0	140,0	50
Z3	125	7	156,3	14	39,1	937,5	620,8	179,2	39
Z4	100	7	125,0	14	31,3	750,0	800,0	224,0	31
ZCH	100	7	125,0	7	31,3	750,0	800,0	224,0	31
ZT	100	7	125,0	7	31,3	750,0	800,0	224,0	31

Estación Villa Alegre



ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

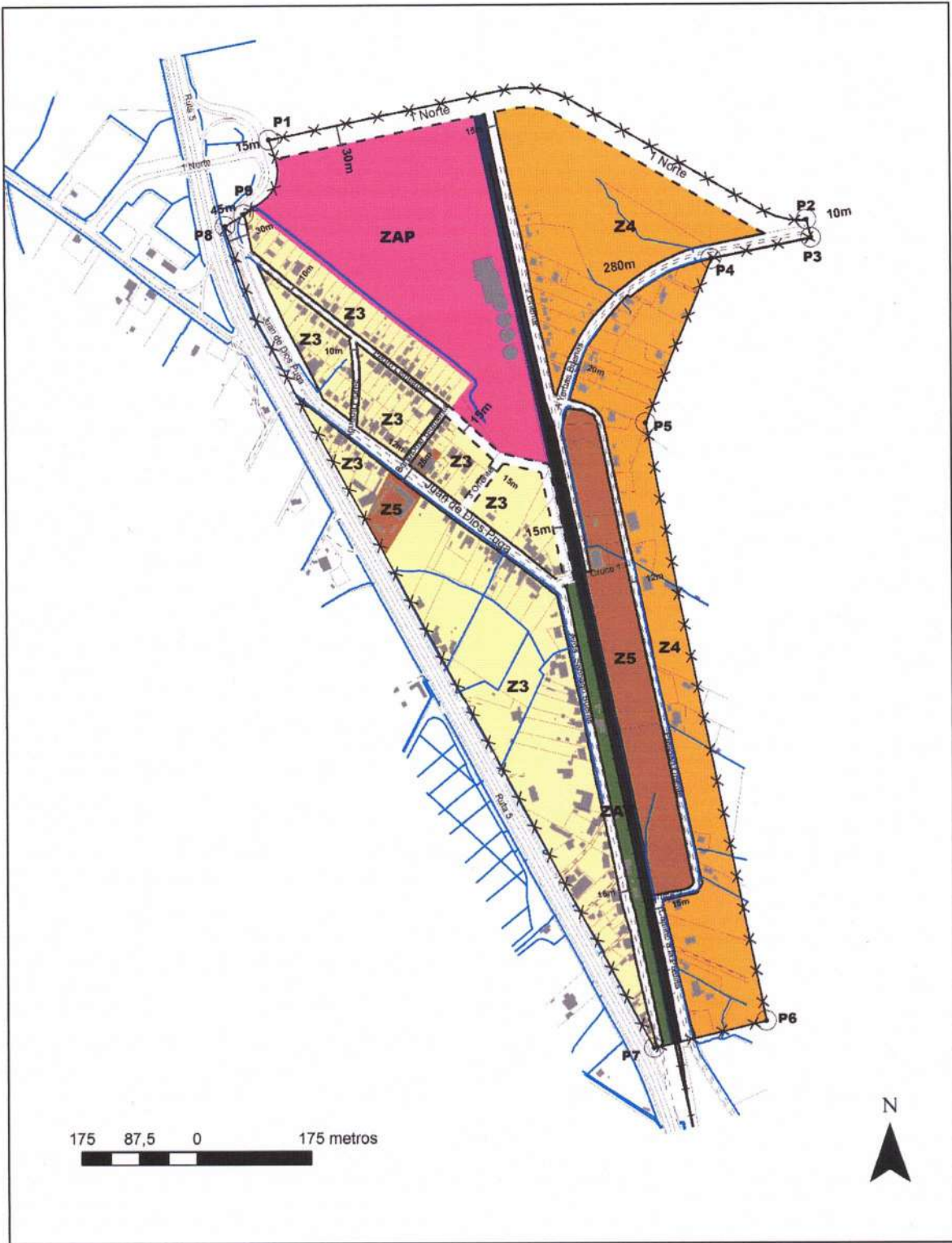


N°	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL N°
12	Estación de Ferrocarriles de Villa Alegre	Calle Santa Lucía s/n, Loc. Estación Villa Alegre	76-2
13	Bodega Estación de Ferrocarriles de Villa Alegre	Calle Santa Lucía s/n, Loc. Estación Villa Alegre	76-2

Producto de la eliminación del ICH 12 reconocido en Villa Alegre, los ICH de Estación Villa Alegre cambiaron su número identificador quedando como:

- 12 Estación de Ferrocarriles de Villa Alegre**
- 13 Bodega Estación de Ferrocarriles de Villa Alegre**

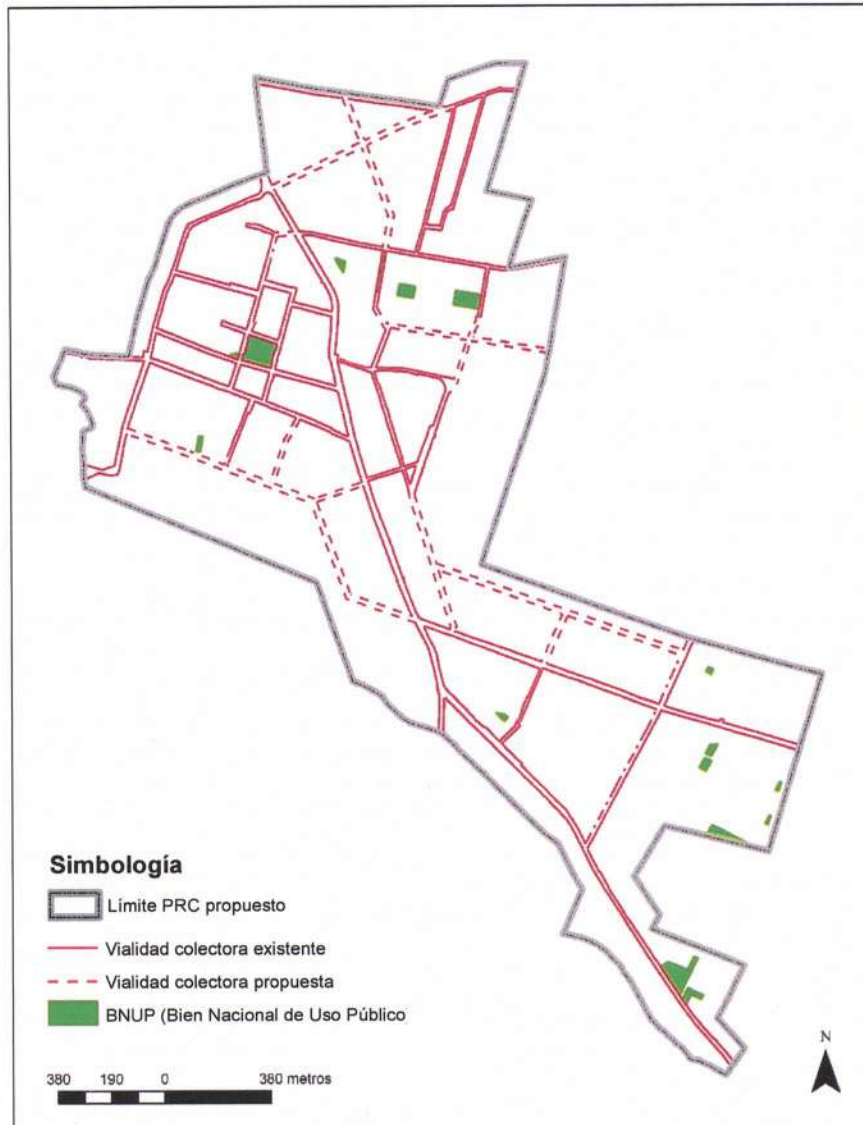
PUTAGÁN



III.- SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS




El sistema de espacios públicos está compuesto por todo el bien nacional de uso público que administra la Municipalidad, conformados por las áreas verdes y la vialidad. La vialidad de proyecto se basa en la propuesta del Estudio 2006 validado por la comuna con modificaciones menores que tienen que ver con la incorporación del sector del loteo al suroriente del área urbana de Villa Alegre principalmente.

Villa Alegre



Estación Villa Alegre

Simbología

-  Límite PRC propuesto
-  Vialidad colectora existente
-  Vialidad colectora propuesta

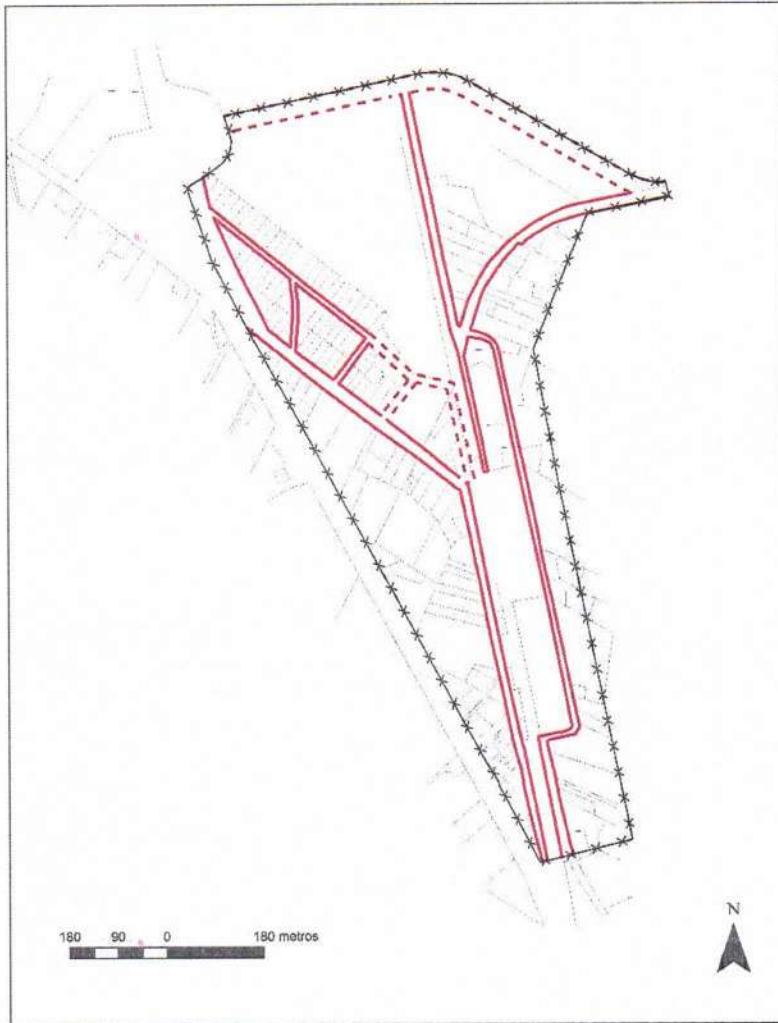


Producto de la consulta pública en el proceso aprobatorio legal se modificó la condición de la vía "5 norte" quedando complementada con otro tramo con la siguiente descripción:




Nombre	Tramo		Ancho entre Líneas Oficiales (metros)		Categoría OGUC	Observaciones
	Desde	Hasta	Exis- ten- te	Pro- puesta		
5 Norte	6 Oriente	7 Oriente	15	15	Servicio	Existente

ADECUACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VILLA ALEGRE

Putagán



Simbología

-  Límite PRC propuesto
-  Vialidad colectora existente
-  Vialidad colectora propuesta

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VILLA ALEGRE
SECPLAN
JUAN AGURTO TAPIA
ASESOR URBANISTA (S)

MUNICIPALIDAD DE VILLA ALEGRE
ALCALDE
PABLO FUENTES VALLEJOS
ALCALDE COMUNA DE VILLA ALEGRE

MUNICIPALIDAD DE VILLA ALEGRE
DIRECTOR
FRANCISCA LETELIER PIZARRO
DIRECTORA DE OBRAS

MUNICIPALIDAD DE VILLA ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL
CLAUDIA BERRIOS NILO
SECRETARIA MUNICIPAL MINISTRO DE FE