

PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAULE

ESTUDIO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL



PATRICIO ROJAS MONTECINO
GEÓGRAFO

El presente documento integra el PRC de
MAULE promulgado:
Resolución (A) N° 14 de 05.02.2019
Gobierno Regional del Maule.
Fecha Toma Razón CGR: 05.07.2019

8.1.4 Análisis de Capacidad Vial del PRC

De acuerdo a la Metodología de Cálculo de Capacidad Vial de los Planos Reguladores del MINVU (1997) las comunas se clasifican de acuerdo a los siguientes criterios: poblacional, nivel de urbanización y económicos. Las tipologías establecidas corresponden a comunas que requieren de un estudio de capacidad vial y comunas que no lo requieren. El objetivo de realizar esta separación es poder aprobar la formulación de planes reguladores sin la elaboración de este estudio, en la medida que cumplan con los criterios definidos y el análisis respecto de si su tamaño poblacional y rol en el sistema urbano regional justifica la realización de este estudio.

La comuna de Maule corresponde a una comuna "menor" debido a que su tamaño poblacional es inferior a los 30.000 habitantes, ya que según los datos oficiales al año 2002 la población comunal alcanzó los 16.837 habitantes y se proyecta una población total de 20.695 habitantes para el año 2009 (Ficha SINIM, dato INE). Utilizando los datos censales del año 2002 se tiene que la agricultura se configura como la actividad económica más importante en la Comuna de Maule, la cual alberga a 1.884 trabajadores, equivalente a un 40,32% de la población comunal ocupada. Luego sigue la Industria Manufacturera con 700 personas (14,98%).

Debido a que los datos necesarios para realizar este estudio se basan principalmente en la definición del tipo de comuna (según tamaño poblacional) y la especialización de la población económicamente activa, ambos datos que proceden del censo del año 2002, la conclusión es que para las localidades del presente estudio no se requiere de la realización de un Estudio de Capacidad Vial (ECV).

8.2 Estudio de Equipamiento Comunal

En éste punto se diagnostica el equipamiento existente en cada localidad, en cuanto a la cantidad de servicios prestados y la capacidad de éstos, con el fin de establecer, con posterioridad, si se cumplen los requerimientos de la población. El catastro contempla la existencia de los siguientes servicios y equipamiento: salud, educación (según tipo de enseñanza), culto, seguridad, servicios públicos, telecomunicaciones, servicios, deporte/recreación y cultura. En el caso de los servicios de educación y salud se realizará un análisis de mayor detalle, el cual involucra dar a conocer el tipo de establecimiento existente y la cantidad de beneficiados.

8.2.1 Equipamiento de Salud

El equipamiento de salud pública existente en la comuna de Maule está compuesta por un Centro de Salud Familiar, ubicado en el pueblo de Maule, este recinto articula el accionar de cuatro Postas Rurales en los sectores de Duao, Quiñipeumo, Colín y Linares de Perales, tres Estaciones Médico-Rurales en Chacarillas, Callejones, Numpay y una Estación de Enfermería, la que se ubica en la localidad de Santa Rosa de Lavaderos.

La comuna de Maule no dispone de servicios privados de salud, por lo cual gran parte de la población depende del sistema público de atención de salud, durante el 2009 se registró la cantidad de 14.621 usuarios inscritos. A excepción de quienes pueden desplazarse a Talca en búsqueda de servicios y prestaciones de privados. Cabe destacar que en la localidad de Culenar-Chacarillas, más específicamente en la Villa Francia existe un policlínico que no depende del municipio de Maule, sino que pertenece a la municipalidad de Talca.

8.2.2 Equipamiento de Educación

El territorio comunal cuenta con una infraestructura instalada bajo administración municipal de 07 establecimientos básicos completos (Maule, Numpay, Colín, Chacarillas, Callejones, Duao y Quiñipeumo), 05 escuelas básicas multigrado (Canelo, El Fuerte, Sta. Rosa, Villa Cobin y Linares de Perales), a nivel de

educación media, la comuna cuenta con dos establecimientos técnico profesionales con internado bajo la administración de corporaciones en el área agrícola y servicios y un centro particular pagado, su infraestructura se ajusta a los requerimientos de funcionamiento.

En el nivel preescolar funcionan 02 jardines particulares subvencionados (Villa Francia y Maule), 05 jardines infantiles bajo la administración de la Fundación INTEGRAL (Pueblecillo, Duao, Maule, Quiñipeumo y villa Francia, los tres últimos con el nivel sala cuna) ajustándose la infraestructura a las necesidades; la Junta Nacional de Jardines Infantiles JUNJI tiene en funcionamiento 04 jardines familiares y 01 sala cuna en consultorio (Callejones, el Parrón y Consultorio Maule), además funcionan 08 Salas Cunas y/o Jardines Infantiles en convenio con JUNJI, en los sectores de: Maule, El Mirador, Población Carlos González C., Colín, Chacarilla, Doña Ignacia, Carlos González 2 y Duao.

En la comuna funciona además un centro educacional particular pagado y una escuela de párvulos también pagada.

CUADRO N° 8-2: Población Escolar por Establecimientos Municipales año 2000-2009

Escuela	Año 2000	Año 2009	Diferencia 2000-2009
Maule	859	535	-324
Numpay	164	168	+4
Colín	312	308	-4
Chacarillas	322	235	-87
Callejones	159	137	-22
Duao	280	163	-117
Quiñipeumo	181	142	-39
El Canelo	41	50	+9
El Fuerte	31	26	-5
Santa Rosa	29	15	-14
Villa Cobin	27	25	-2
Linares de Perales	31	13	-18
Total	2.436	1.817	-619

Fuente: Estadística Departamento Educación.

Las razones de la disminución de la matrícula en los establecimientos educacionales de la comuna, dependiendo de los sectores, son fundamentalmente cuatro: control de la natalidad, mejoramiento de la movilización y vías camineras de los sectores de la comuna a la capital regional, creación de dos establecimientos particulares subvencionados en Maule y por último el mejoramiento del poder adquisitivo de las familias que al valorar en mayor medida la educación, buscan otras alternativas de escuelas para sus hijos(as). A contar del mes de marzo del 2008 se observa un incremento de matrícula con respecto al año 2007 en la escuela Colín y Numpay, producto de nuevas poblaciones que se han construido y habitado en sectores cercanos; pero aún no se alcanza la matrícula histórica.

• **Maule**

Establecimiento	Dependencia	Nivel Educacional	Matrícula 2010
Escuela Maule	Municipal	Educación Parvularia/Básica	546
Colegio Suyai	Particular Subvencionado	Educación Parvularia/Básica	226
Escuela de Párvulo Los Arcilleros	Particular Subvencionado	Educación Parvularia	20
Escuela Especial de Leguaje Aprender	Particular Subvencionado	Educación Parvularia	72
Escuela Especial de Lenguaje Mis Primeras Palabras	Particular Subvencionado	Educación Parvularia	59

- **Culenaar-Chacarillas**

Establecimiento	Dependencia	Nivel Educacional	Matrícula 2010
Escuela Chacarillas	Municipal	Educación Parvularia/Básica	269
Colegio Santo Tomas de Talca	Particular Subvencionado	Educación Parvularia/Básica/Media	438
Liceo Técnico Agrícola María Auxiliadora	Particular Subvencionado	Educación Media/ Técnico Profesional/Técnico Agrícola	277

8.2.3 Equipamiento de Seguridad

El equipamiento de seguridad para la comuna de Maule se reduce a la existencia de carabineros y bomberos. Encontramos ambos estamentos solamente en el pueblo de Maule (Tenencia Maule y Bomberos en la Población C.I. del Campo). Para la localidad de Culenaar-Chacarillas no existe ningún equipamiento de esta categoría.

8.2.4 Servicios Públicos

La comuna de Maule carece de la mayor parte del equipamiento en servicios públicos, lo cual puede estar influenciado por su cercanía con la ciudad de Talca, donde éstos se concentran. El equipamiento existente corresponde a Oficinas de Pago de servicios sanitarios y eléctricos, en el pueblo de Maule, además de los servicios prestados en dependencias municipales.

8.2.5 Telecomunicaciones

El equipamiento en telecomunicaciones fue analizado desde la perspectiva de las áreas de cobertura existente, tanto para telefonía fija como para telefonía celular. En la comuna de Maule todas las localidades presentan cobertura tanto para telefonía fija como para telefonía celular.

8.2.6 Servicios

La categoría de equipamiento de servicios, corresponde a los siguientes tipos: supermercados, comercio diario, servicientros, bancos, farmacia, alojamiento y restaurant. Sin embargo, en la comuna de Maule no existen farmacias, supermercados, servicientros y bancos, lo cual provoca dependencia hacia la capital regional. El resto de los servicios existentes corresponden a comercio diario principalmente. En el caso de los restaurantes y residenciales, es destacable su vinculación con la Ruta 5, ya que es allí donde estos se concentran.

8.2.7 Equipamiento Deportivo y Recreacional

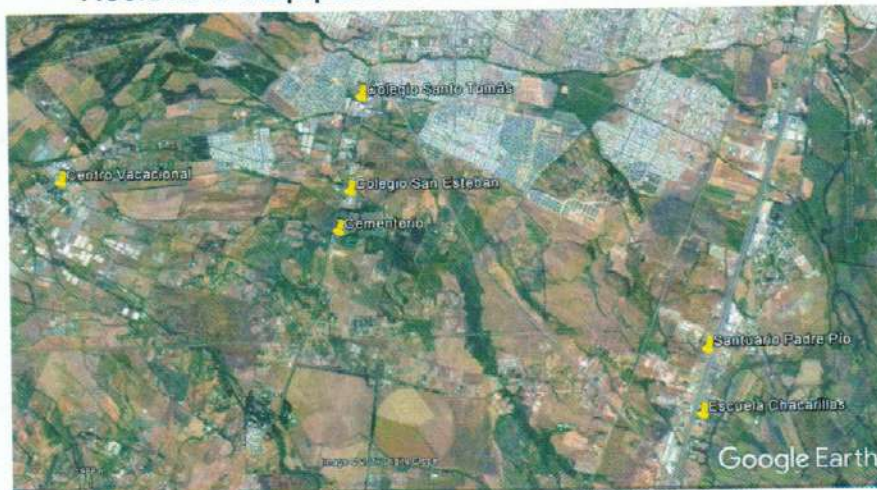
Las multicanchas se presentan como el equipamiento deportivo y recreacional de mayor recurrencia para las localidades estudiadas, ya que existe un total de 18. El resto de los items (gimnasio, canchas, plazas y piscina) se presentan mayoritariamente en Maule. Sin embargo, debe destacarse que para todas las localidades existe al menos un espacio recreativo, ya sea éste una plaza o una multicancha. Las canchas de fútbol son las que se presentan con mayor cobertura, ya que existen en todas las localidades.

FIGURA Nº 8-3: Equipamiento Localidad de Maule



Fuente: Datos tomados en terreno con GPS, 2011.

FIGURA Nº 8-4: Equipamiento Localidad de Culenar-Chacarillas



Fuente: Datos tomados en terreno con GPS, 2011.

8.2.8 Evaluación de la Cobertura de Equipamiento

En función de las proyecciones de población obtenidas para el estudio se procederá a analizar la situación actual del equipamiento comunal y como éste se presenta o comporta en función de escenarios poblacionales futuros.

La localidad de Maule contempla una población al año 2030 de 18.331 personas, mientras que Culenar-Chacarillas alcanza una población de 39.186 habitantes. Según estos datos los requerimientos futuros de equipamiento se remiten, principalmente a la localidad de Culenar-Chacarillas y se manifestarían en las siguientes necesidades:

- **Salud:** En relación al actual Centro de Salud Familiar de Maule y a la Estación Médico Rural en Chacarillas, es necesario la ampliación, mejoramiento de equipamiento y aumento de horas de profesional en estos establecimientos para atender a la creciente población de éstas localidades.
- **Educación:** Para satisfacer las actuales necesidades y la gran concentración poblacional proyectada, se requiere creación de Educación media en Colín; Construcción en el corto plazo de: dos escuelas básicas completas en el sector Culenar y Población Carlos González y un complejo educacional con todos los niveles en el sector Villa Francia y Liceo polivalente en Maule.
- **Seguridad:** según los estándares manejados por Carabineros de Chile no es necesaria la construcción de nuevos recintos, en ninguna de sus categorías, sin embargo, se cree que la dotación policial debe ir aumentando de forma proporcional al aumento de población.
- **Áreas Verdes:** el actual déficit de áreas verdes aumenta de forma radical en el futuro planteado, ya que se establece una superficie de 2,1 m² por usuario, lo cual se traduce en una demanda de 32.562 m² construidos.
- **Deportes:** la actual cobertura de éste tipo de equipamiento es satisfactoria para el escenario planteado, registrando superávit, por lo cual no se hace necesaria la construcción de nuevos espacios deportivos. Sólo se requiere de la renovación y equipamiento de los actuales con nuevos implementos.

De los resultados obtenidos, se puede señalar que los requerimientos de equipamiento deben tener énfasis en mejorar ciertas condiciones de los equipamientos existentes, como es el caso de las categorías Seguridad y Deportes, en la medida que vaya aumentando la población de las localidades. Por otra parte implementar nuevos equipamientos para las categorías Salud, educación y áreas verdes, pues se hace necesario pensando en el crecimiento demográfico que pudiesen experimentar las localidades en estudio y considerando que al momento del desarrollo del estudio ya mostraba cierto déficit para el escenario actual.

9 ESTUDIO DE RIESGOS

El documento correspondiente al Estudio de Riesgo se encuentra en el ANEXO 1.

10 PROYECTO DEL PLAN

10.1 Fundamentos del Plan

La principal dinámica de desarrollo urbano que se observa en el territorio que converge a la planificación urbana e incluye a las localidades de Maule, Culenar y Chacarillas, está determinada por el acelerado proceso de suburbanización de la ciudad de Talca (Problema Raíz), que producto del incremento de los valores de suelo y el aumento de la demanda residencial post terremoto 2010, impulsó un fuerte proceso expansivo residencial sobre el territorio rural colindante, correspondiente a la comuna de Maule, donde se ha evidenciado en mayor medida a través de los procesos de loteo y urbanización residencial, como también en la consolidación del frente industrial aledaño a la Ruta 5.

Tal como ha venido ocurriendo en la mayor parte de las ciudades intermedias, los procesos de suburbanización residencial han ido adquiriendo características discontinuas y fragmentadas, que en casos como el que se observa en la comuna de Maule, trascienden los territorios administrativos comunales de la comuna primada (Talca), tensionando fuertemente la red de servicios de las comunas menores que otrora conformaban espacios fundamentalmente agrícolas. Estos se han ido integrando al espacio urbanizado de manera paulatina, con mayor énfasis a partir del terremoto del año 2010, en base a paños delimitados por elementos conformadores de la estructura territorial rural; como las subdivisiones rurales originales, los trazados de canales de riego, caminos rurales o servidumbres, que van determinando un territorio con escasa continuidad de trama urbana y que dificulta las condiciones de accesibilidad de los habitantes a las redes de servicios y equipamiento urbanos.

Como complemento a estas problemáticas detectadas en el plan se debe observar la interacción de este desarrollo por urbanización residencial con la existencia de infraestructura sanitaria y de transporte y de actividades productivas que han ocupado un carácter intensivo a lo largo del corredor

Lo expuesto constituyen factores críticos de decisión del presente proyecto de Plan Regulador de la Comuna de Maule, cuyas superficies del área urbana propuesta ajusta sus límites, complementándose con las zonas de extensión y actividades productivas de impacto intercomunal con el instrumento de planificación de regulación nivel intercomunal.

De esta forma el Plan Regulador se orienta específicamente a regular las áreas urbanas mixtas residenciales que conforman la primera prioridad. El propósito, es abordar la urbanización residencial mixta, dejando fuera del límite urbano los asentamientos rurales y las actividades agrícolas que predominan en sectores de Colín, sector oriente de Ruta 5 entre otros y que establece un acento mayor en la interacción de la función agrícola del territorio, dejando para el nivel intercomunal el tratamiento de los territorios de interfase entre actividades productivas e infraestructura respecto de los asentamientos poblados rurales, y respecto del cual el criterio adoptado es retrotraer los límites de las áreas urbanizables de carácter residencial a territorios con mejor aptitud.

La formulación del proyecto del Plan Regulador Comunal de Maule recoge los lineamientos del Estudio de Riesgo, el Estudio de Capacidad Vial y el Estudio de Equipamiento, los cuales caracterizan al plan de la siguiente forma:

Riesgos Naturales

Se considera restringir la localización de actividades en zonas con Riesgo Alto de Inundación, dado que el uso del espacio u obras se enfrentarían en forma directa con la trayectoria de las aguas y el área de influencia de ellas. De igual forma se restringe la localización de vivienda y actividades permanentes en zonas con Alto Alcance de Remoción en Masa. La localización queda condicionada a la ejecución de obras de mitigación de impactos.

Para ambos casos aplica lo dispuesto en el Artículo 2.1.17 de la O.G.U.C. sobre las áreas amenazadas, medida que en la práctica traspasa al propietario de cada predio la responsabilidad de realizar los estudios necesarios y las correspondientes inversiones para mitigar o evitar los efectos adversos de las amenazas, debiendo la Dirección de Obras Municipales – previa autorización del organismo competente – otorgar la autorización de dichas construcciones si cumplen con los requisitos técnicos adecuados.

Capacidad Vial

La vialidad local estructurante presentada para Maule permite dar continuidad a la trama existente y a su proyección, generando la mayor conectividad posible entre sectores o barrios urbanos, privilegiando aquellos trazados que en lo posible no comprometan suelo con edificaciones a expropiar a fin de lograr los objetivos de continuidad espacial.

La vialidad estructurante en localidad de Culenar-Chacarillas se sustenta por las Rutas K-610, K-620, K630, más la Ruta 5, las cuales permiten articular y proyectar nuevas vías. De igual debe tenerse presente la proyección de la Nueva Conexión Pencahue, que se conecta con la Ruta K-630, la cual se configura como límite restrictivo al crecimiento poblacional desde la ciudad de Talca. En sentido norte-sur, la Ruta K-620 constituye un eje para las zonas Residencial Mixto, extendiéndose hasta el cruce del Ramal Talca-Constitución.

Culenar-Chacarillas al estar colindante con la ciudad de Talca debe privilegiar dar continuidad a vías ya existentes que permitan un mejor acceso a Talca.

Equipamiento

Se busca que la localidad de Maule refuerce su rol de centro intermedio de equipamientos y servicios para las personas, consolidando la zona central de la localidad para acoger equipamiento y servicios de carácter comunal. También se propone una zona de actividades productivas, de servicios asociados y de equipamiento que este localizada en la periferia nor-oriente del área urbana.

En el caso de la localidad de Culenar-Chacarillas se propone una zona de actividades productivas, de servicios y de equipamiento entre la Ruta 5 y la Línea Férrea, en la cual se proyecta la calle 13 Oriente como nuevo eje estructurador, en forma paralela a la Ruta 5. Todas las zonas urbanas permitirán equipamiento y servicios de barrio.

10.2 Definición de Macro Áreas y Zonas del Proyecto

Las macro áreas consideran (i) el Área Urbana del Plan formada por 12 Zonas Urbanas y la Zona de Área Verde; (ii) las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano que incluyen las 2 Áreas de Riesgo identificadas por el Estudio de Riesgos que forma parte de la Memoria del Plan y las Zonas No Edificables que reconoce en el área urbana, las instalaciones de la infraestructura ferroviaria que atraviesa sectores de las localidades del Estudio y (iii) las Áreas de Protección que registran los Recursos de Valor Patrimonial Cultural reconocidos oficialmente, en este caso la categoría de Monumento Histórico del Ramal Ferroviario Talca – Constitución. La siguiente Tabla contiene las Macro Áreas del Plan y las Zonas que las comprenden formando parte de la Ordenanza Local y Plano del Plan.

TABLA N° 10-1: Áreas y Zonas del PRC Maule.

ÁREA URBANA	
ZU1	Zona Urbana 1
ZU1a	Zona Urbana 1a
ZU2	Zona Urbana 2
ZU3	Zona Urbana 3
ZU4	Zona Urbana 4
ZU4a	Zona Urbana 4a
ZU5	Zona Urbana 5

ÁREA URBANA	
ZU6	Zona Urbana 6
ZU7	Zona Urbana 7
ZU8	Zona Urbana 8
ZU9	Zona Urbana 9
ZU10	Zona Urbana 10
ZAV	Zona Área Verde
ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO	
• ÁREAS DE RIESGO	
AR1	Áreas Inundables o potencialmente inundables
AR2	Áreas Propensas a Avalanchas y Rodados
• ZONAS NO EDIFICABLES	
	Faja de Resguardo de línea Férrea
ÁREAS DE PROTECCIÓN	
• RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL	
	Monumento Histórico

10.3 Intensidad de Ocupación del Suelo

La siguiente Tabla muestra la intensidad de ocupación del suelo de las distintas zonas que componen el área urbana, según normas de densidades máximas permitidas y superficies mínimas de subdivisión predial que se asocian a cada una de ellas. . A partir de esta información se desprende también en la Tabla subsiguiente, los rangos de densidades que componen la propuesta del Plan, concordantes con las principales características de mixtura de uso de suelo de cada zona.

TABLA N° 10-2: Zonas e Intensidad de Uso de Suelo

ZONA	SUP. SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍN. (m ²)	DENSIDAD MÁXIMA RES. (Hab/ha)	
ZU1	Zona Urbana 1	180	200
ZU1a	Zona Urbana 1a	180	-
ZU2	Zona Urbana 2	300	92
ZU3	Zona Urbana 3	200	120
ZU4	Zona Urbana 4	200	160
ZU4a	Zona Urbana 4a	200	160
ZU5	Zona Urbana 5	200	200
ZU6	Zona Urbana 6	167	240
ZU7	Zona Urbana 7	500	16
ZU8	Zona Urbana 8	1000	16
ZU9	Zona Urbana 9	500	40
ZU10	Zona Urbana 10	500	16

Fuente: Elaboración del Estudio.

De las 12 zonas que comprenden el Plan, 11 de ellas corresponden a suelos con usos mixtos preferentemente residenciales (la mayor parte de su superficie se destina a este uso, sin excluir los otros permitidos, como equipamiento, entre otros), con un rango de superficies prediales entre los 167 m² y los 1.000 m² y cuyos patrones de ocupación del suelo se localizan reconociendo por una parte las áreas centrales de ambas localidades y por otra los suelos de sus periferias ya consolidadas o los suelos de extensión donde se ha tendido a localizar las zonas de mayores superficies.

La distribución de las densidades en el área del Plan, apunta a generar las condiciones de localización, según tendencias de ocupación detectados más recientemente en la localidad de Maule, y principalmente en Culenar

– Chacarillas que ha presentado una gran dinámica inmobiliaria en la última década, desde el inicio de la elaboración del PRC

Estos patrones consideran en forma prioritaria la vivienda en extensión de grandes loteos en el borde norte de Culenar-Chacarillas y de loteos menores en los bordes norte y sur de la localidad de Maule. El Plan propone la densificación de las áreas centrales de ambas localidades con densidades que alcanzan los 240 hab/ha con vivienda en altura hasta 3 a 4 pisos, aprovechando el nivel de urbanización de estos suelos y la definición de su rol central. Por otra parte, las menores densidades se han localizado de preferencia hacia los bordes de los suelos de crecimiento del límite urbano, acorde con el carácter y escasa consolidación.

10.4 Superficies Urbanas del Plan

Las siguientes tablas muestran las superficies que comprende el área urbana total y las superficies parciales por localidad del Estudio y que corresponden a aquellas del Estudio del PRC.

TABLA N° 10-3: Superficies Urbanas PRC

Localidad	Límite Urbano Superficie (ha)
Maule	412,53
Culenar-Chacarillas	1104,51
Total Urbano	1.517,04

Fuente: Elaboración del Estudio.

Las cifras muestran que del total de 1.517,04 ha que alcanza la definición del límite urbano del Plan, el 27% corresponde a suelos de la localidad de Maule y el 73% restante son suelos de la localidad de Culenar-Chacarillas, porcentajes que recogen las tendencias de crecimiento estudiadas para ambas localidades.

TABLA N° 10-4: Superficies Urbanas, Localidad de Maule

Zona	Superficie (ha)
ZU1	44,17
ZU1a	1,3
ZU3	6,763
ZU4	96,29
ZU4a	1,10
ZU5	69,09
ZU6	34,02
ZU10	38,25
ZAV	70,85
Total Áreas Urbanas	361,83

Fuente: Elaboración del Estudio.

Del total de superficie urbana en la localidad de Maule, el 88,2% corresponde a suelos de la macro área de desarrollo urbano, de estos suelos el 24% está afecto a algún tipo de riesgo, en tanto el 19,83% del total corresponde a zonas de áreas verdes.

TABLA N° 10-5: Superficies Urbanas, Localidad de Culenar-Chacarillas

Zona	Superficie (ha)
ZU2	80,09
ZU3	31,06
ZU4	251,40
ZU5	222,56
ZU6	245,52
ZU7	9,92
ZU8	20,72
ZU9	37,09
ZAV	70,28
Total Áreas Urbanas	968,64

Fuente: Elaboración del Estudio.

Del total de superficie urbana en la localidad de Culenar-Chacarillas, el 87,7% corresponde a suelos de la macro área de desarrollo urbano, de estos suelos el 3% está afecto a algún tipo de riesgo, en tanto el 7,3% del total corresponde a zonas de áreas verdes.

10.5 Caracterización de las Zonas del Plan

La siguiente caracterización comprende los principales roles de cada zona del Plan con los usos de suelo considerados para ellas, asociados a las densidades (entiéndase para el efecto como "densidades brutas máximas") y sus superficies prediales mínimas:

10.5.1 Área Urbana

El área urbana, comprende las siguientes zonas:

ZU1 - Corresponde al área central, de la localidad de Maule donde se consulta la ubicación de todo tipo de servicios de equipamiento (180 m²) -social, de comercio y artesanal, salvo los excluidos- además del uso residencial, para vivienda (200 hab/ha) y hospedaje también con 180 m² de superficie predial mínima. Esta zona es parte de la traza original de la localidad, la que actualmente presenta localización de servicios comunales con predominio de viviendas unifamiliares que por sus tamaños prediales permite una mayor densificación aprovechando el mejoramiento del nivel de urbanización existente.

ZU1a - Corresponde a una pequeña área de la traza original de la localidad de Maule, en torno a la plaza que enfrenta la municipalidad, en la que se propone el uso exclusivo de equipamiento, con una Superficie Predial Mínima de 180 m².

ZU2 - Corresponde al área central del sector Culenar-Chacarillas donde se consulta la ubicación de todo tipo de servicios de equipamiento: social, de comercio y artesanal, salvo los excluidos- además del uso vivienda y hospedaje (densidad 92 hab/há); con una superficie predial mínima de 300 m². Los suelos de esta zona se encuentran vacantes y están emplazados entre la ruta K-620 entre Culenar-Chacarillas y Maule, la ruta K-630 y la nueva conexión proyectada ruta 5 Sur y Pencahue.

ZU3 - Corresponde a áreas de las localidades de Maule y Culenar-Chacarillas, donde se consulta la ubicación de uso de vivienda y hospedaje y equipamiento social, de comercio y artesanal, salvo los excluidos. Tiene una densidad de 120 hab/ha y 200 m² de superficie predial mínima. Esta zona está proyectada para recibir proyectos inmobiliarios residenciales, en suelos que en la actualidad presentan una muy baja intensidad de ocupación.

ZU4 - Corresponde al área colindante al centro de Maule y borde norte de Culenar-Chacarillas con énfasis en la ocupación de suelo a través de actividades residenciales tanto de vivienda unifamiliar como de alojamiento en hostales y residenciales con 200 m² y 160 hab/ha, permitiéndose localización de equipamiento y servicios básicos (200 m²). En Maule, estos suelos corresponden actualmente al borde norte consolidado de la localidad, con vivienda principalmente de superficies prediales aproximadas a los 200 m² y 1 y 2 pisos; en Culenar-Chacarillas estos suelos bordean la reciente consolidación de la zona ZU8 actualmente vacantes.

ZU4a - Corresponde al área específica donde se localiza el equipamiento deportivo de la media luna ubicada al sur de la Ruta K-640 y al oriente del límite urbano. Para ello, se mantienen las mismas normas urbanísticas de la Zona ZU4, permitiendo la localización de varios usos, entre ellos el de equipamiento deportivo, a excepción de la actividad Estadio.

ZU5 - Corresponde a las áreas residenciales de Maule y de la localidad de Culenar-Chacarillas en las que se contempla una densidad de 200 hab/ha y 200 m² de superficie predial, donde se consulta además la

localización de equipamiento y servicios de nivel básico de barrio (200 m²). En Maule estos suelos se ubican en el sector norte y al poniente inmediato de la vía férrea y se encuentran vacantes casi en su totalidad (Villa Santa Gemita 2007); en Culenar-Chacarillas son suelos que presentan una gran consolidación producto de la dinámica inmobiliaria residencial que ha desarrollado grandes y extensos proyectos hacia ambos costados de la ruta K-620, con viviendas unifamiliares de 1 y 2 pisos y superficies de 200 m² mayormente.

ZU6 - Corresponde a las áreas residenciales de Maule y del sector Culenar-Chacarillas, en las que se proyecta una densidad de 240 hab/ha y 167 m² de superficie de subdivisión predial mínima, donde se consulta además la localización de equipamiento y servicios de nivel básico de barrio. En Maule estos suelos están localizados al borde de la ruta K-610 y tienen una ocupación incipiente con recientes proyectos residenciales (Villa El Mirador Etapa I) y proyectos en carpeta (Villa El Mirador Etapa II). En Culenar-Chacarillas estos suelos se emplazan en el borde poniente de la vía férrea y corresponden a Villa Francia y Villa El Galpón de reciente data; en el sector poniente de la ruta K-620 que ubica la Villa Obispo González Cruchaga y al poniente de la localidad con frente a la ruta K-610.

ZU7 - Corresponde al área residencial del sector de Los Maitenes en Culenar Poniente, considerando una baja ocupación de suelo proyectada, tanto por la densidad como por la mínima localización de equipamiento y servicios de nivel básico de barrio: 500 m² y 16 hab/ha. Estos suelos presentan una muy baja intensidad de ocupación y corresponden a los bordes oriente y poniente de ambas localidades respectivamente, donde es posible potenciar el actual nivel de consolidación registrado.

ZU8 - Corresponde a las áreas residenciales de la localidad de Culenar Sur, con una baja ocupación de suelo proyectada tanto por la densidad considerada, como por los grandes tamaños prediales mínimos para equipamiento, servicios, infraestructura de transporte y actividades productivas: 1.000 m² y 16 hab/ha. Los suelos de esta zona presentan una muy baja ocupación encontrándose a lo largo de la ruta K-620 entre Culenar-Chacarillas y Maule, con una incipiente localización de actividades comerciales y de transporte, actividades de equipamiento e infraestructura a las que es factible potenciar su localización en esta zona por el buen nivel de accesibilidad, razón de una densidad menor.

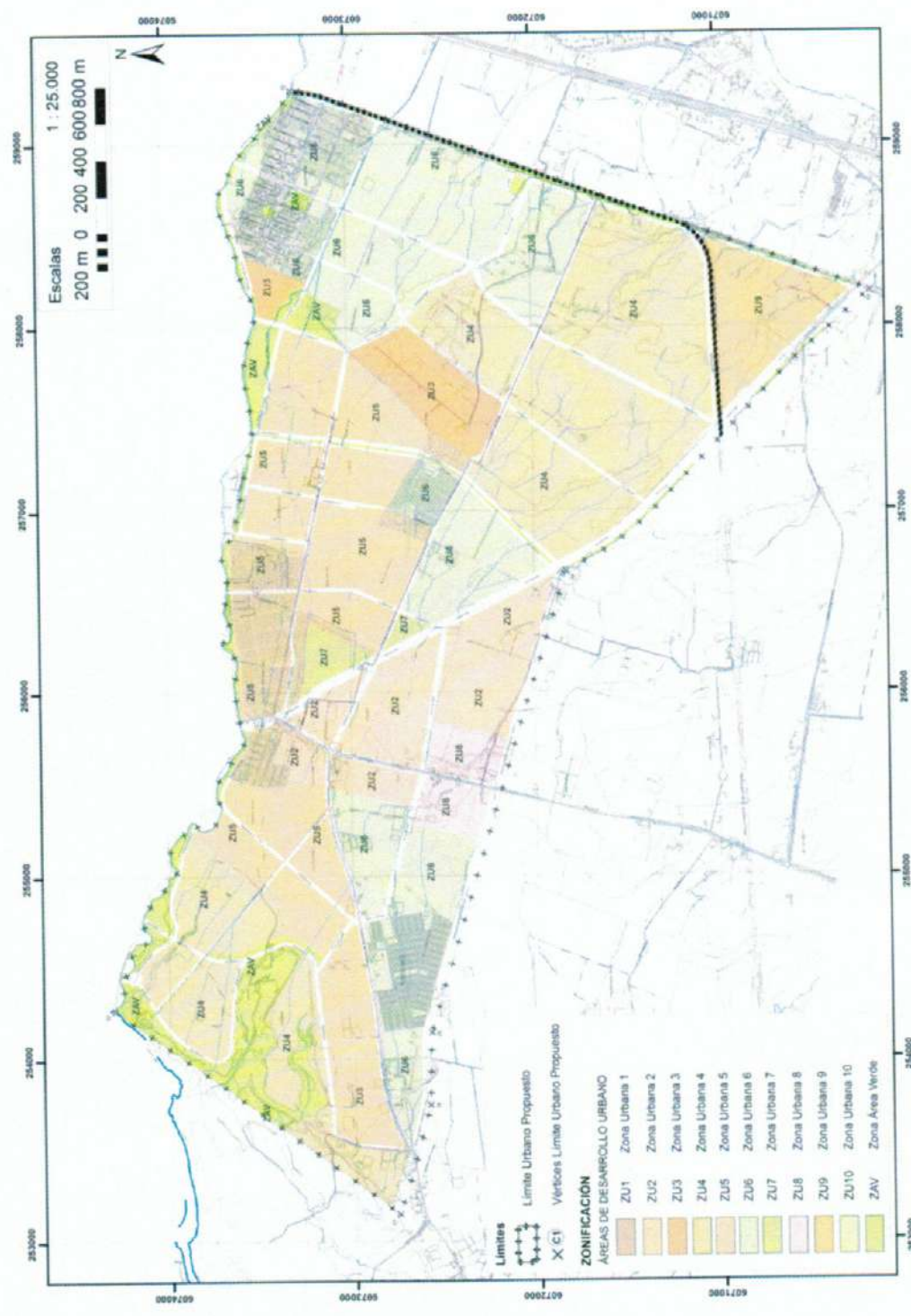
ZU9 - Corresponde al área residencial del Sector Tres Montes ubicado al sur de la línea del ferrocarril ramal Talca - Constitución y al poniente de la línea férrea Santiago-Puerto Montt, proyectando una baja ocupación de suelo (500 m²), y baja densidad (40 hab/ha) dada la mínima localización de equipamiento y servicios de nivel básico de barrio (500 m²), recogiendo las características de ocupación de suelo de este sector que emplaza grandes parcelas residenciales con frente a la recientemente construida ruta K-630 y al camino Tres Montes.

ZU10 - Corresponde a las áreas periféricas hacia el sur de la localidad de Maule, colindante con el límite urbano. Por su muy baja intensidad de ocupación, representan una transición entre los ámbitos rural y urbano. Consultan una baja densidad (16 hab/ha) y ocupación de suelo (500 m²), con un mínimo equipamiento de barrio.

ZAV - Corresponde al sistema de áreas verdes en las localidades de Maule y Culenar-Chacarillas, que se ha considerado a lo largo de vías del Plan, en lomajes de borde y colindantes con las riberas de esteros y canales urbanos.

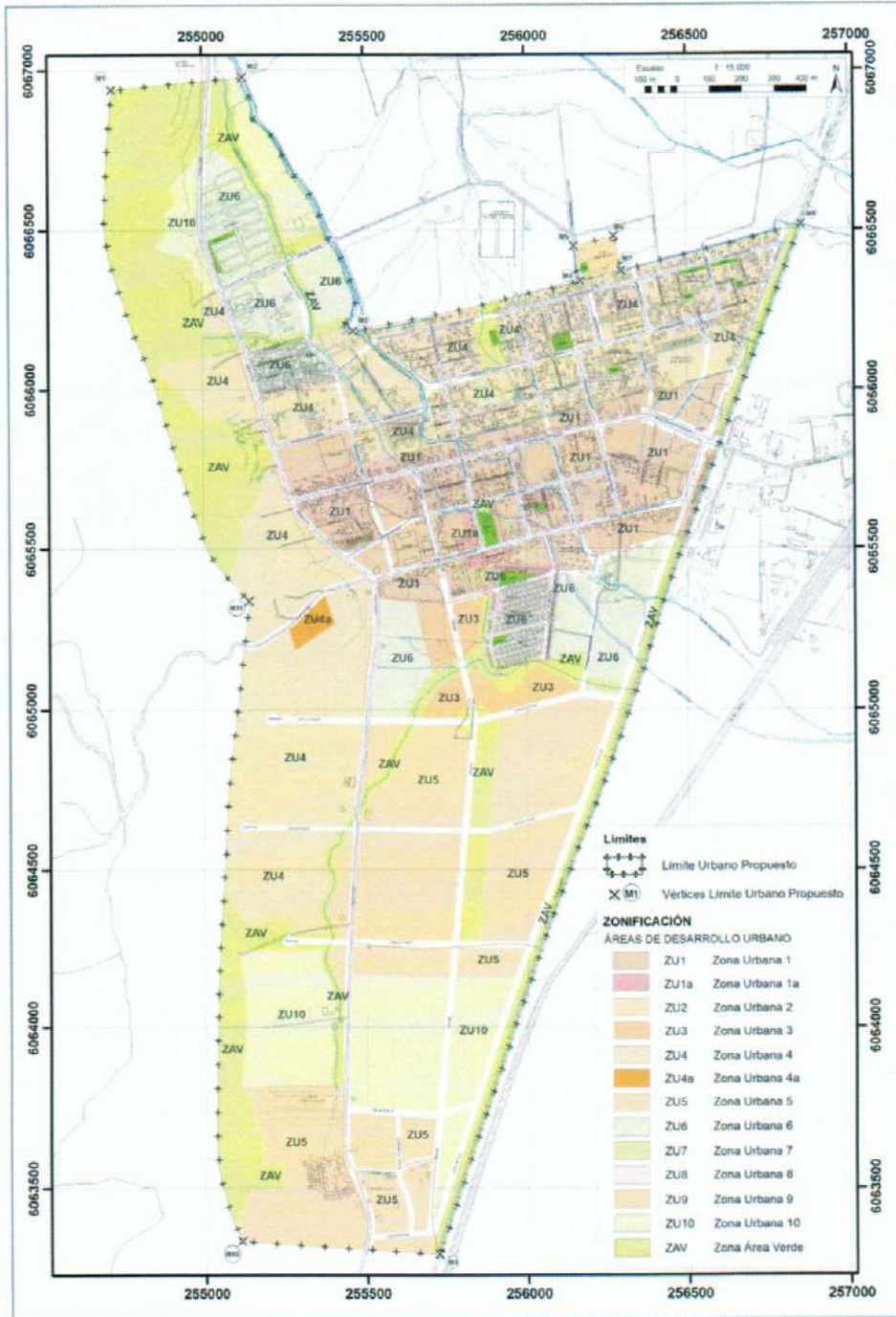
A continuación, se presentan las ilustraciones que muestran la distribución espacial de las zonas descritas

FIGURA Nº 10-1: Zonificación de la Localidad de Culenar-Chacarillas



Fuente: Elaboración Propia.

FIGURA N° 10-2: Zonificación de la Localidad de Maule



Fuente: Elaboración Propia.

10.5.2 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

(i) Áreas de Riesgo

AR1 Áreas inundables y Potencialmente Inundables

Se trata de los territorios próximos a ríos, esteros, quebradas y cursos de agua no canalizados inundables o potencialmente inundables según lo establece el Estudio Fundado de Riesgos del Plan, éstos se presentan en el Plan como áreas sobre la zonificación, que condicionan su desarrollo hasta la ejecución de obras de mitigación.

Por razones de seguridad, en estas áreas se limita todo tipo de construcciones hasta que se cumpla con lo establecido en el Art. 2.1.17 de la O.G.U.C. Las normas urbanísticas que se aplicarán cuando se cumplan los requisitos mencionados corresponderán a las prescritas para cada una de las zonas sobre las que se superpone el área de riesgo AR1 en los Planos del Plan.

AR2 Áreas Propensas a Avalanchas y Rodados

Se incluyen entre estas áreas todas aquellas propensas a avalanchas, rodados o aluviones según lo establece el Estudio Fundado de Riesgos del Plan, éstos se presentan en el Plan como áreas sobre la zonificación, que condicionan su desarrollo hasta la ejecución de obras de mitigación.

Así, por razones de seguridad, en estas áreas se limita todo tipo de construcciones hasta que se cumpla con lo establecido en el Art. 2.1.17 de la O.G.U.C. Las normas urbanísticas que se aplicarán cuando se cumplan los requisitos mencionados corresponderán a las prescritas para cada una de las zonas sobre las que se superpone el área de riesgo AR2 en los Planos del Plan.

(ii) Zonas No Edificables

Corresponde a la franja de suelo restringido a las actividades señaladas en el Art. 34 de la Ley 18.021 General de Ferrocarriles de 28.08.1981 en los sectores urbanos del FFCC troncal norte-sur y ramal Talca-Constitución, en las localidades de Maule y Culenar-Chacarillas.

10.5.3 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

(i) Monumento Histórico

Bajo esta condición el Plan reconoce al Ramal Ferroviario Talca-Constitución de propiedad fiscal (E.F.E.), declarado Monumento Histórico por D.E. N° 1.030 de 25/05/2007 del Ministerio de Educación.

Toda solicitud de intervención que implique construcciones nuevas, restauración u obras de mera conservación, deberán obtener la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, , cumpliendo así con lo dispuesto en la Ley 17.288 de 27/01/70 de Monumentos Nacionales.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.18 de la OGUC, se establecen las siguientes normas urbanísticas:

Usos de Suelo permitidos:

Infraestructura de Transporte.

Equipamiento de Cultura.

Usos de Suelo no permitidos:

Residencial, Equipamiento (Comercio, Culto, Educación, Deporte, Salud, Seguridad, Servicios y Social), Actividades Productivas e, Infraestructura: Sanitaria y Energética.

10.6 Vialidad Estructurante del Plan

El sistema de vialidad estructurante ha quedado definido por: las vías de nivel intercomunal que son de importancia en la organización espacial de las áreas urbanas del Estudio y que se recogen en la Ordenanza Local en un Artículo Transitorio dado el carácter supletorio que le cabe a la definición de estas vías, y las vías de nivel comunal que permiten la circulación al interior de las áreas urbanas y constituyen un componente fundamental del sistema de espacios públicos toda vez que determinan la configuración de la comuna y su relación con el entorno.

10.6.1 Vialidad de la Localidad de Maule

La principal vía de la localidad de Maule corresponde a la Av. José Manuel Balmaceda, la que posee un rol funcional como eje institucional y de servicios, en sentido oriente-poniente. La Av. Diego Portales, actúa como par a la Av. Balmaceda, configurando un circuito de entrada y salida hacia la Ruta 5 o la Ruta K-620.

El principal eje norte-sur corresponde a la calle Bernardo O'Higgins, la cual el plan proyecta para que se extienda desde el límite norte de Maule hasta Av. Balmaceda. En este mismo sentido figura Freire la cual se proyecta para que se extienda desde Diego Portales hasta Pueblecillo. También se configuran como ejes estructurantes la ruta K-620 y las vías proyectadas a ambos costados de la línea férrea.

Como criterio del Plan se plantea completar los trazados necesarios de manera de asegurar plena conectividad desde el centro hacia el borde del límite urbano. En este sentido la vialidad proyectada busca regularizar tendencias de ocupación del suelo en un sentido norte-sur y oriente-poniente, lo cual potencie la proximidad de estas áreas con el centro de la localidad.

10.6.2 Vialidad de la Localidad de Culenar-Chacarillas

La principal red vial existente en la localidad de Culenar-Chacarillas corresponde al paso de la Ruta K-620 de norte a sur, la Ruta K-610 hacia Colín, el camino Los Patos que llega a la Ruta 5 y la nueva Ruta K-630 uniendo Talca con el enlace a Unihue.

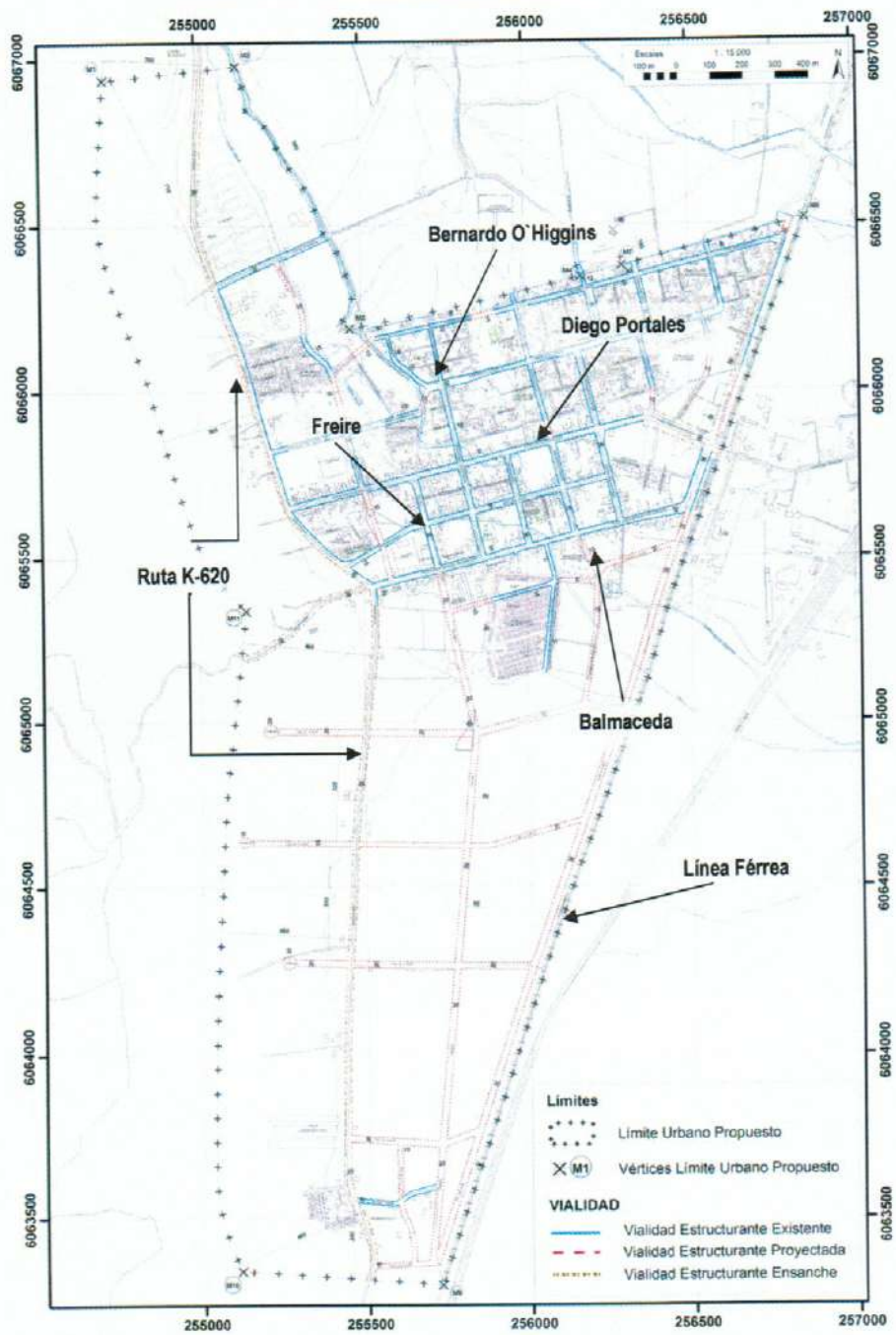
El principal eje estructurador proyectado en el sector de Culenar, en sentido oriente-poniente, corresponde a la Ruta Expresa desde Pencahue que conecta con la Ruta K-630. Esta vía se configura como límite restrictivo al crecimiento poblacional desde la ciudad de Talca. En sentido norte-sur, la Ruta K-620 constituye un eje para las zonas Residencial Mixto, extendiéndose hasta el cruce del Ramal Talca-Constitución.

La vialidad estructurante de Culenar-Chacarillas en la actualidad se presenta más compleja, pues existe un gran número de poblaciones, villas y loteos que se conectan directamente a la red vial de la ciudad de Talca, especialmente a través de las calles 9 Oriente, 4 Poniente, 5 Poniente y Avda. Colín, a las cuales se busca dar una continuidad para potenciar la proximidad de la localidad con la ciudad de Talca.

Particular mención corresponde efectuar respecto de la vía 1 Oriente, la cual corresponde a un par de vías de categoría servicio (15 m) y colectora (22 m.), separadas por una zona de Área Verde ZAV de un ancho de 13 m. Dicha vía en la actualidad posee algunos tramos propuestos, y se han contemplado las aperturas respectivas a objeto de otorgarle la continuidad requerida. Conforme a lo señalado en Sesión Extraordinaria N°10 de fecha 24.10.2011 del Concejo Municipal, esta vía reviste un carácter de acceso principal a la localidad, y de ahí la relevancia de considerarla con un espacio central destinado a Área Verde, el cual se espera consolidar mediante las cesiones obligatorias a entregar por los desarrolladores.

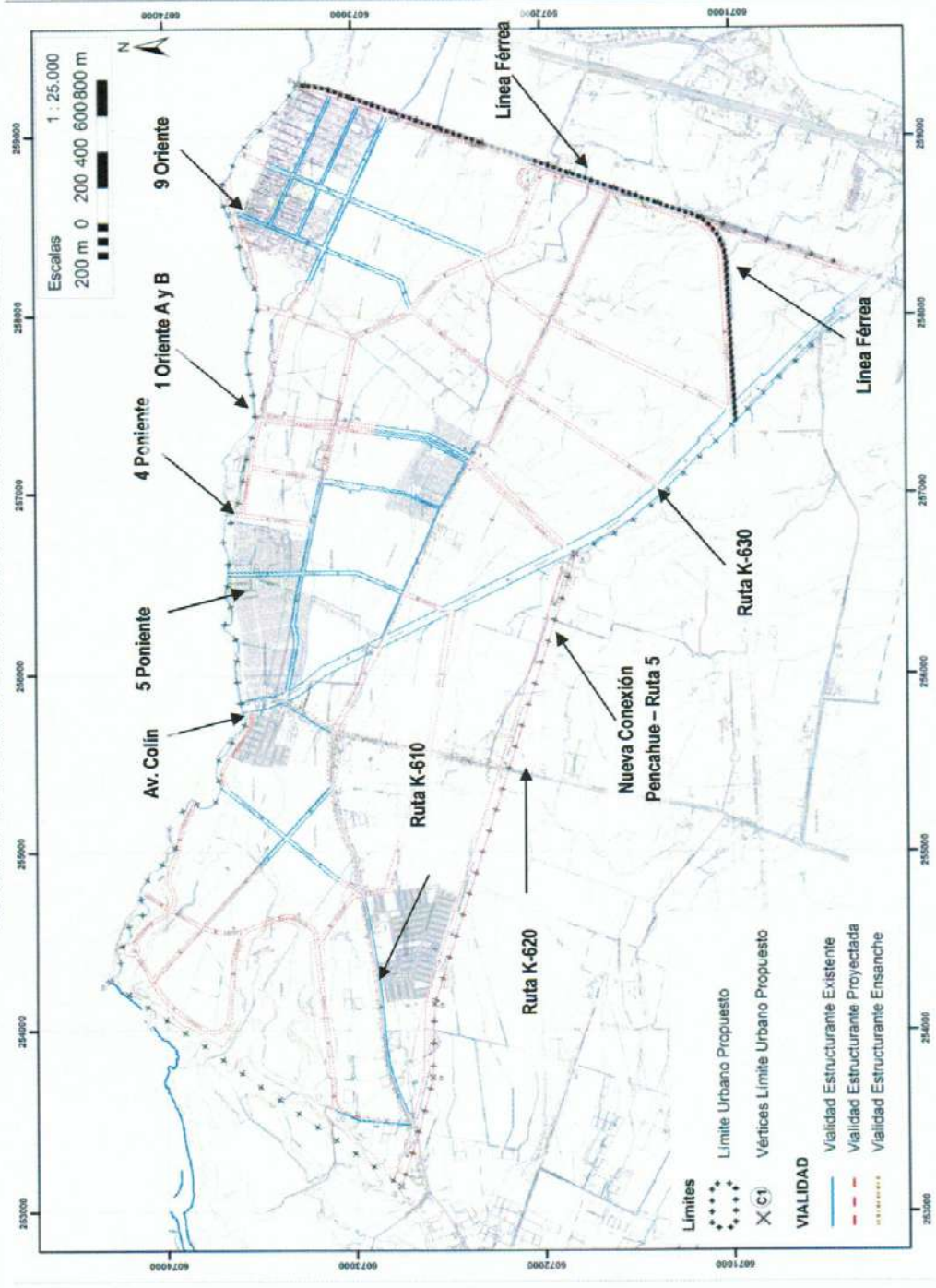
A continuación, se presentan las ilustraciones que muestran la distribución de los sistemas viales en cada una de las localidades.

FIGURA N° 10-3: Vialidad Estructurante Localidad de Maule



Fuente: Elaboración Propia.

FIGURA N° 10-4: Vialidad Estructurante Localidad de Culenar-Chacarillas



Fuente: Elaboración Propia.



Luis Vasquez Gálvez
Alcalde
I. Municipalidad de Maule.



Roberto Toledo Sepúlveda
Secretario Municipal
I. Municipalidad de Maule.



Raúl Zúñiga Leiva
Secretario de Planificación Comunal
I. Municipalidad de Maule.