

“MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA, SECTOR EX RUTA 5 SUR”

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. PRESENTACIÓN Y ALCANCES DE LA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC)
 - 1.1 Introducción
 - 1.2 Delimitación del área de estudio del corredor ex Ruta 5 sur
 - 1.3 Etapas de Desarrollo del Estudio

2. PROYECTO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR DE RANCAGUA SECTOR EX RUTA 5 SUR
 - 2.1 Plan de Zonificación y Destinos del Suelo
 - 2.2 Propuesta de Zonificación, intensidad de ocupación del suelo, áreas de restricción (de riesgo y protección) y Estructura Vial
 - 2.3 Estructuración y jerarquía vial a nivel urbano.

1. PRESENTACIÓN Y ALCANCES DE LA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC)

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa de la “Modificación del Plan Regulador Comunal de Rancagua en el Sector de la Ex Ruta 5 Sur”, cuyo Titular es la Ilustre Municipalidad de Rancagua.

La Memoria Explicativa corresponde al documento que entrega los antecedentes que sustentan el Plan propuesto y fundamentan las decisiones de planificación adoptadas a través de las diversas etapas de su desarrollo

1.1 Introducción

El corredor de la ex Ruta 5 Sur constituye en la actualidad la principal vía urbana de la ciudad de Rancagua, a la vez, su acceso más importante. Esta relevancia desde el punto de vista vial no se condice con la situación actual del corredor y su entorno inmediato, marcada por un lado por la falta de continuidad vial de sus caleteras y accesos (funciones propias de una autopista que no cumple a cabalidad), mientras por otro, se encuentra asociado principalmente a una imagen de deterioro urbano, marcada por el abandono y falta de mantención de sus espacios públicos, lo cual conlleva un importante grado de inseguridad para sus vecinos.

El presente estudio presentó como encargo principal la realización de una Propuesta de Modificación del Plan Regulador Comunal de Rancagua en el sector de la ex Ruta 5 Sur, tal como se consigan en las bases técnicas de su licitación, con el fin de contribuir al mejoramiento urbano de este sector de la ciudad. Sin perjuicio de los anterior, se consideró desde el inicio del estudio, que el desarrollo del dicho encargo requería necesariamente la formulación de una estrategia urbana, que permitirá dar cabida a una propuesta urbana integral sobre el sector del corredor de la ex Ruta 5 Sur, mediante la elaboración de un Plan Maestro o Director, el que sirviera a su vez, como base para la formulación de la propuesta de modificación del respectivo instrumento de planificación.

Tomando como punto de partida lo expuesto en los párrafos anteriores, se consideró como el principal objetivo y desafío del presente estudio, **la incorporación del sector o franja longitudinal de la ex Ruta 5 Sur al desarrollo urbano de la ciudad de Rancagua.**

La incorporación del corredor al desarrollo urbano de la ciudad implica los siguientes objetivos específicos, los cuales corresponde a su vez a los principales desafíos del presente estudio:

<p>1. Transformar la ex Ruta 5 Sur en un corredor urbano (relación entre autopista y vía emplazadora)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconocer la condición de autopista urbana que presenta en la actualidad la Ruta 5 Sur para la ciudad de Rancagua (propiciar su continuidad y mantener su condición de vía expresa), - Conciliar en una misma vía el carácter segregador y de ruta de paso rápido, con el carácter propio de una nueva vía urbana que permita generar y/o localizar actividades en sus bordes. - Permitir que este corredor actúe como una vía urbana emplazadora, es decir, que integre los diferentes sectores y actividades que la rodean, vinculándose con los vías laterales de carácter más local (continuidad de caleteras y vinculación con las vías del interior de los barrios y/o sectores aledaños al corredor)
<p>2. Cambiar la actual imagen urbana de la ruta, lo cual implica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mayor dotación de espacios públicos - Mayor inversión en paisajismo urbano verde - Mejorar las conexiones viales con el resto de la ciudad
<p>3. Transformar la ruta en un lugar seguro para los residentes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejoramiento de cruces viales, iluminación y accesos a la ruta - Eliminación y/o reconversión de espacios residuales e inseguros, los cuales se integren al sistema de espacios públicos y áreas verdes de la ruta y de la ciudad.

4. Generar una estrategia de reconversión del suelo privado a lo largo del corredor, concentrando nuevas actividades y aumentando la intensidad de ocupación urbana:
<ul style="list-style-type: none">– Procurar el proceso de reconversión de usos de suelo a lo largo del corredor (sitios sin ocupación, en deterioro y/o con una bajo nivel de consolidación), con el fin de mejorar la imagen urbana de la ciudad, mediante la atracción de nuevas actividades y construcciones que revitalicen los bordes de la ruta, en conjunto con el mejoramiento del espacio público.
5. Incorporación en el desarrollo del corredor de los componentes ambientales; lo que se relaciona con lo siguiente:
<ul style="list-style-type: none">– Aumentar la dotación de áreas verdes que contribuyan a ofrecer una mayor superficie de zonas de recreación y esparcimiento (m² de área verde/hab), la disminución de las islas de calor urbano, y permitan asimismo la reducción del material particulado, para todo el territorio sujeto a modificación.– Propender a la disminución de la contaminación por la congestión vehicular, mediante la creación de nuevas vías colectoras (o expresas) que proporcionen una mejora en la conectividad y accesibilidad a la ciudad.– Permitir la recuperación ambiental de la ribera norte del Río Cachapoal con la zonificación de un parque urbano de uso público resguardando así el recurso hídrico más importante de la ciudad.– Revitalizar áreas libres y sitios eriazos a objeto de minimizar la contaminación por acumulación de residuos sólidos domiciliarios y asimilables.– Factibilizar la transformación del ex vertedero en un parque urbano a fin de mejorar la calidad del paisaje urbano de ingreso a la ciudad.
6. Proponer la Modificación del PRC (encargo principal):
<ul style="list-style-type: none">– Proponer un cambio en la normativa urbana que promueva nuevos desarrollos y oportunidades de inversión a través de incentivos al desarrollo inmobiliario y que permita orientar los objetivos anteriores.

1.2 Delimitación del área de estudio del corredor ex Ruta 5 sur

En el marco de la elaboración de la Etapa 1 de Diagnóstico, como una de las tareas iniciales se procedió a la delimitación preliminar del área estudio, con el fin de focalizar los esfuerzos tendientes al levantamiento de la información base del estudio, junto con orientar el desarrollo del diagnóstico del territorio relacionado con la ex Ruta 5 Sur.

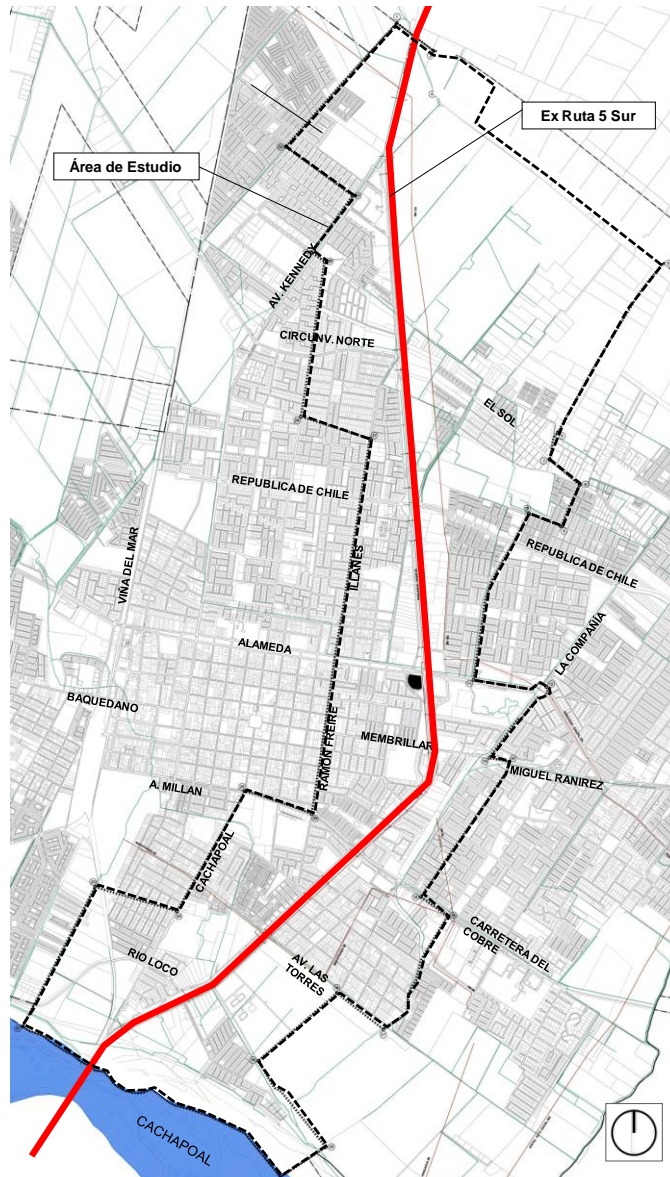
En el desarrollo de las etapas 2 y 3, esta área de estudio preliminar fue ajustada sobre la base de los nuevos requerimientos surgidos, a partir de la propuesta urbana y su producto final correspondiente al proyecto de modificación del PRC de Rancagua.

La propuesta final de **área de estudio abarca una superficie de 1.313,4 hectáreas aproximadamente**, gran parte de la misma incluida dentro del área urbana vigente del PRC de Rancagua, junto con una superficie menor correspondientes a una parte de las zonas de extensión urbana establecidas por el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua (PRI), localizados en los extremos norte y sur del área de estudio.

Posteriormente, como parte del desarrollo del Proyecto Final de Modificación PRC de Rancagua, se determinó el área de planificación con acuerdo de la Comisión Técnica, la que excluyó del área de estudio las zonas de extensión urbana localizadas en su extremo sur, asumiendo en este sector el límite urbano vigente del PRC de Rancagua. De este modo la superficie del **área de planificación alcanza a 1.262 hectáreas aproximadamente**.

En el interior del área de estudio el Plan Maestro realiza su propuesta urbana en algunos sectores de esta área, especialmente los relacionados directamente con el corredor de la ex Ruta 5 Sur, identificados principalmente de acuerdo su grado de consolidación urbana y disponibilidad de suelo.

Limites del Territorio de la Modificación del PRC de Rancagua Sector Ex Ruta 5 Sur



Fuente: Elaboración propia.

1.3 Etapas de Desarrollo del Estudio

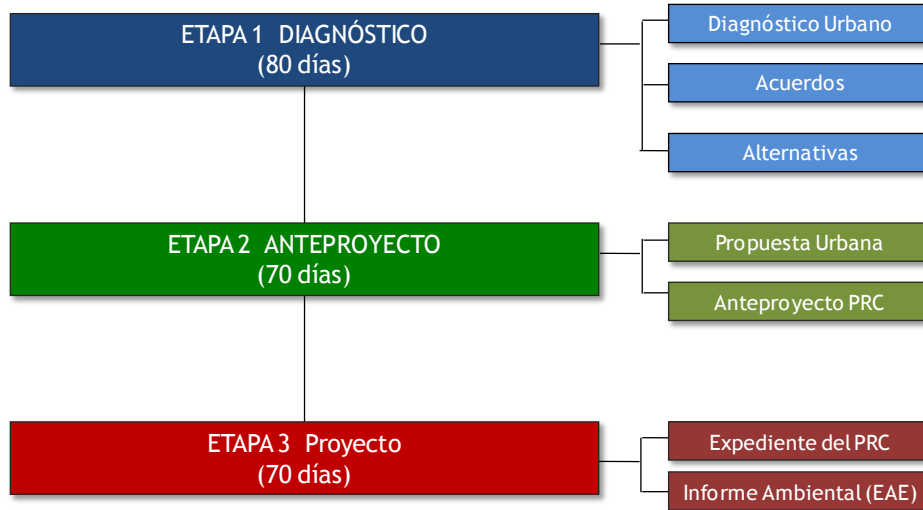
El presente estudio constó de tres etapas de desarrollo: Diagnóstico, Anteproyecto y Proyecto

Esta primera etapa del estudio está orientada a la recopilación y actualización de la información de base asociada a las diversas componentes que configuran en la actualidad la ciudad de Rancagua y en particular en el área de estudio de la Ex Ruta 5 Sur, junto con la formulación del diagnóstico urbano sobre el área de estudio. Junto a lo anterior, esta etapa persiguió tomar los primeros acuerdos con respecto a la imagen objetivo para el desarrollo futuro del sector de la ex Ruta 5 Sur y realizar la primera aproximación esquemática hacia un esquema de estructuración urbana para el área de estudio.

La segunda Etapa tuvo como resultado principal la elaboración de la primera propuesta de modificación del Plan Regulador de Rancagua en el Sector de la Ex Ruta 5 Sur, en su versión de Anteproyecto, además de la primera versión del Plan Maestro sobre este corredor.

La tercera y última etapa contempló la elaboración del expediente final de modificación del PRC, además de la versión final del Plan Maestro, el Informe Ambiental y el Plan de Gestión del Plan, entre otros.

Etapas del Modificación Plan Regulador Comunal de Rancagua, Sector Ex Ruta 5 Sur



2. PROYECTO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR DE RANCAGUA SECTOR EX RUTA 5 SUR

A continuación se realiza una descripción de la propuesta de Proyecto de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Rancagua en el sector de la Ex Ruta 5 Sur, elaborada a partir de los objetivos y estrategias urbanas expuestas en los puntos anteriores.

La presente propuesta de Modificación corresponde a la traducción normativa de los principales alcances de la propuesta urbana descrita en el capítulo anterior de esta Memoria Explicativa, como su vez, el producto final del Estudio que se da cuenta con este documento. En este sentido, el Plan constituye un avance con respecto a la Propuesta Urbana orientada principalmente a la conformación de un instrumento de planificación de acuerdo a la normativa urbana vigente, integrando la visión técnica de la Municipalidad de Rancagua, titular de la presente Modificación.

El proyecto final de modificación, difiere en algunos aspectos de zonificación con respecto a la propuesta urbana descrita anteriormente, circunscribiendo su acción en un área de planificación menor que el área de estudio. De esta manera se deja fuera del presente Proyecto los terrenos de extensión urbana establecidos por el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua en el sector sur del área de estudio, los que serán materia de una modificación futura del PRC de Rancagua. Los objetivos urbanos quedan contenidos en el presente documento como parte de la estrategia urbana del Estudio, podrán formar parte de dicha modificación.

En primer lugar se hace una descripción de la propuesta de modificación del límite urbano del Plan Regulador Comunal de Rancagua y su ampliación respecto a lo establecido en el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua. En segundo lugar se hace una revisión de los principales alcances de la propuesta de zonificación y de vialidad estructurante del presente proyecto de modificación del PRC

de Rancagua en el sector de la Ex Ruta 5 Sur. Finalmente se hace una descripción de las normas de incentivo incorporadas como parte de de dicho Plan.

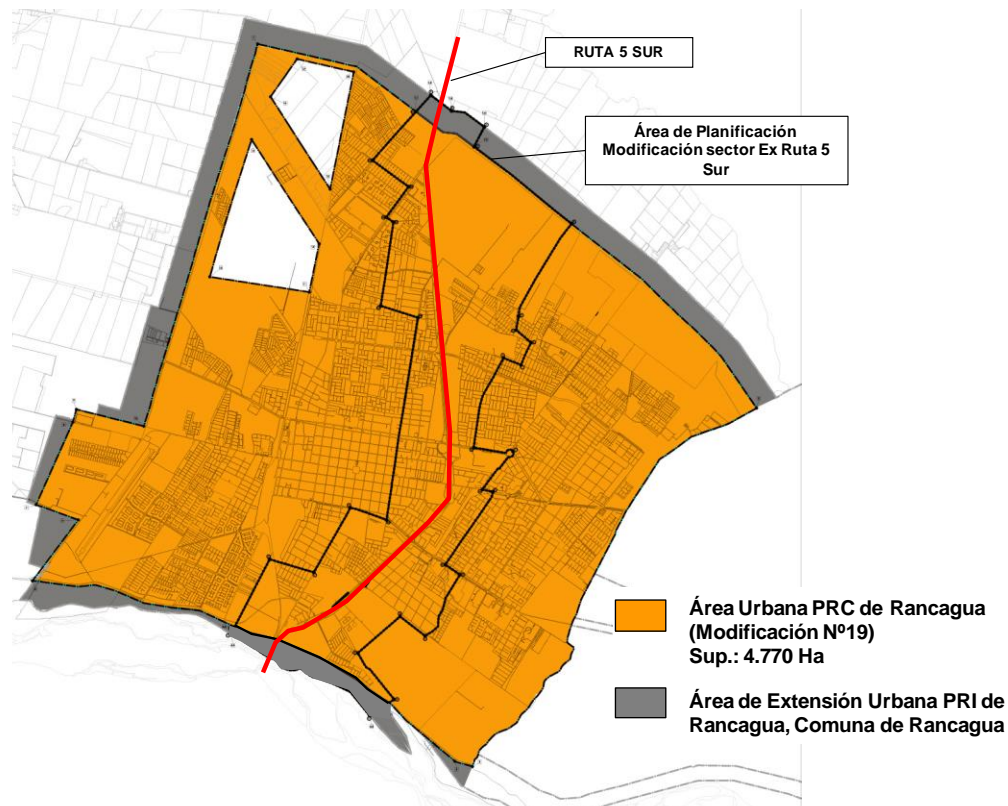
2.1 Plan de Zonificación y Destinos del Suelo

2.1.1 Propuesta de Modificación de Límite Urbano.

El proyecto de modificación del PRC de Rancagua en el Sector de la ex Ruta 5 Sur considera la incorporación dentro del área urbana comunal (es decir, dentro de la tuición del PRC de Rancagua) de una parte del territorio urbano normado actualmente por el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua (PRI), en los extremos norte y sur de su área de estudio.

La Modificación N°19 del PRC de Rancagua, aprobada recientemente, aumentó el área urbana comunal, definiéndola en 4.770 hectáreas (aproximadamente), incorporando zonas de extensión urbana previstos por el PRI de Rancagua (ver siguiente figura).

Área de Estudio Modificación PRC de Rancagua Sector Ex Ruta Sur: Comparación entre Límite Urbano vigente y Áreas de Extensión Urbana PRI de Rancagua



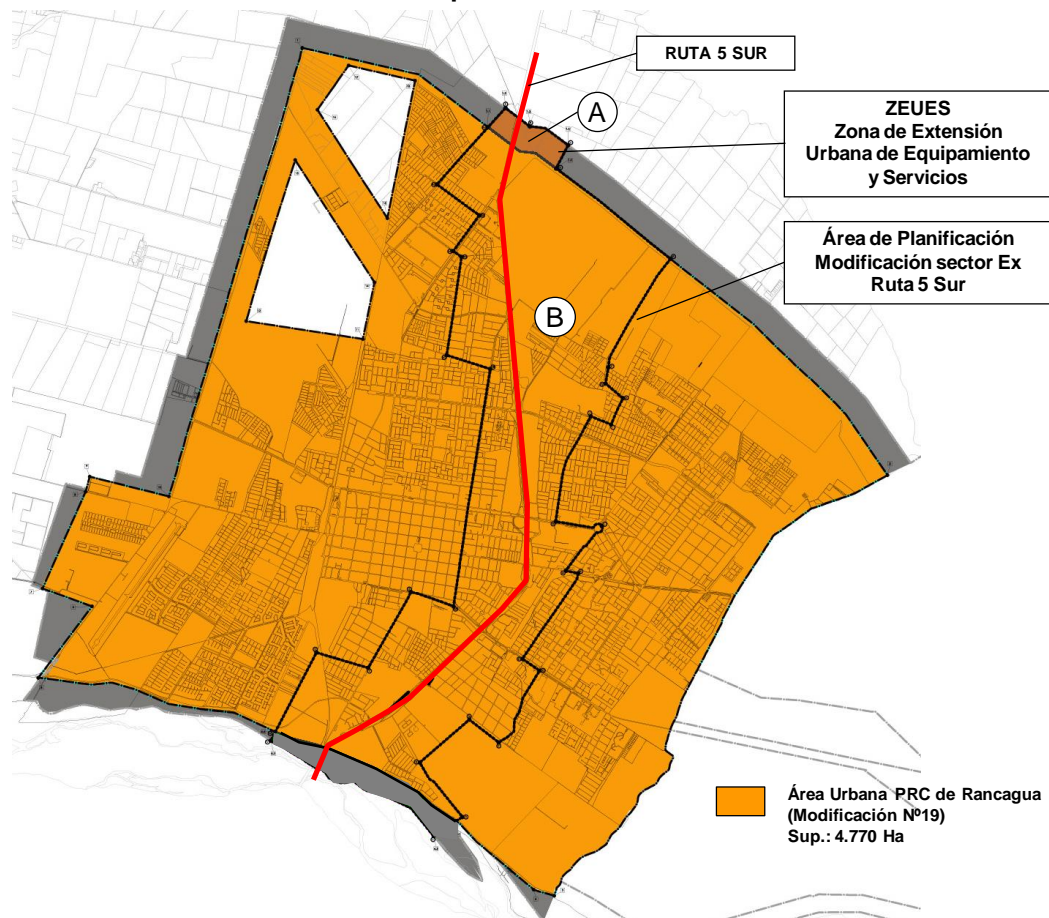
Fuente: Elaboración propia

El área de estudio de la presente modificación del Plan Regulador Comunal de Rancagua en el sector de la ex Ruta 5 Sur, corresponde a una superficie de aproximadamente 1.262 hectáreas, en la que se incorpora una parte de la Zona de Extensión Urbana de Equipamiento y Servicios (ZEUES) definidas por el PRI de Rancagua.

En conjunto la superficie que se incorpora dentro del área urbana comunal, corresponde aproximadamente 27.1 hectáreas, equivalente a un 2.15% del área de estudio. Esta superficie representa un incremento de un 0,6% de la superficie del área urbana vigente.

La modificación del límite urbano comunal tiene como objetivo la incorporación de sectores acotados de las zonas de extensión urbana vigente, con el fin de consolidar el extremo norte del área de estudio del presente Plan, en concordancia con su propuesta urbana.

Área de Estudio Modificación PRC de Rancagua Sector Ex Ruta Sur: Zonas de Extensión Urbana incorporadas al Límite Urbano



	ZONA	AREA (HA)	%
A	ZEUES Zona de Extensión Urbana de Equipamiento y Servicios	27,1	2,15
B	Área de estudio dentro de límite urbano vigente	1.234,9	97,85
	Área de Planificación MPRC Ex Ruta 5 Sur (Total)	1.262,0	100,0

Fuente: Elaboración propia

En el sector norte del área de estudio, la incorporación de 27,1 Ha de la Zona de Extensión Urbana de Equipamiento y Servicios (ZEUES) persigue los siguientes objetivos específicos:

- Cambiar la imagen urbana del acceso norte de la ciudad, incorporando usos de suelo compatibles con este objetivo.
- Consolidación del cabezal norte y el acceso norte de la ciudad de Rancagua, con actividades de tipo servicios productivos, lo cual es compatible con los usos de suelo previstos por el PRI para la zona ZEUES, junto con restringir los usos residenciales.
- Incorporación del terreno del ex Vertedero Municipal como un nuevo parque urbano. En la actualidad dicho terreno cumple funciones de depósito de automóviles, lo cual afecta negativamente la imagen urbana del acceso a la ciudad.

- Ajuste y precisión de la vialidad estructurante sector norte de acuerdo a las condiciones existentes en el sector, especialmente en cuanto al trazado de la Av. Parque Intercomunal O'Higgins.

Finalmente, el sector sur del área de estudio no fue incorporado dentro del área de planificación del Plan, a la espera de un mayor desarrollo urbano del sector del borde del río Cachapoal. En la actualidad el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua define este sector como Área Verde Intercomunal (ZAV) y la Zona de Equipamiento Industrial 1 (ZEQ-I1). Por parte de la Municipalidad de Rancagua se espera en los próximos años propiciar el desarrollo del Parque Río Cachapoal en el sector, junto con una estrategia de conectividad y revitalización de la ribera norte de este río. Esta propuesta ameritará el desarrollo de una modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua.

Los objetivos que se pueden alcanzar con la incorporación de la ribera norte del río Cachapoal se puede resumir en los siguientes, los que podrán ser parte de la futura propuesta de modificación al PRC de Rancagua:

- Consolidar el frente urbano hacia la ribera norte del río Cachapoal, mediante la incorporación de la zona ZAV como un nuevo parque urbano comunal, en ambos costados de la Ruta 5 sur.
- Incorporar a la planificación comunal el actual terreno del Parque Cachapoal de propiedad de la Municipalidad de Rancagua.
- En conjunto con esta nueva área de parque, con el objeto de consolidar un nuevo frente urbano hacia el río Cachapoal, consolidando y mejorando la imagen del acceso sur de la ciudad de Rancagua.
- Mejorar y completar el trazado de la vialidad estructurante en el sector sur del área de estudio.
- Incorporar la zona ZEQ-I1 de 2,6 Ha, como parte de las zonas de servicios empresariales previstas como parte de la Modificación del PRC de Rancagua en el Sector de la Ex Ruta 5 Sur.

2.2 Propuesta de Zonificación, intensidad de ocupación del suelo, áreas de restricción (de riesgo y protección) y Estructura Vial

2.2.1 Plan de Zonificación y Destinos del Suelo

2.2.1.1 Propuesta General de Zonificación

La presente Proyecto del Estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Rancagua sector ex Ruta 5 Sur, establece tres acciones con respecto a su propuesta de zonificación:

- Incorpora nuevos tipos de zonas dentro del PRC de Rancagua, principalmente relacionadas con las áreas de reconversión a lo largo del corredor de la ex Ruta 5 Sur.
- Mantiene zonas existentes especialmente de usos residenciales y de equipamiento.
- Se eliminan zonas que son reemplazadas por las nuevas propuestas.

Las zonas de la presente propuesta de modificación corresponden a las siguientes:

A. Zonificación

Las **nuevas zonas propuestas** corresponden a las Zonas Mixtas, Zonas Mixtas de Servicios Empresariales, Zonas Preferentemente Residenciales, Zonas de Infraestructura, las que se detallan a la siguiente tabla:

Zonas Mixtas	SM4	Zona Mixta 4 (Frente Río Cachapoal)
Zonas Mixtas Borde Ruta	BR-M1	Zona Mixta Borde Ruta 1 (Subcentro de Equipamiento)
	BR-M2	Zona Mixta Borde Ruta 2 (Zona de Reconversión Sector Centro Norte)
	BR-M3	Zona Mixta Borde Ruta 3 (Zona de Reconversión Sector Centro Sur)
	BR-M4	Zona Mixta Borde Ruta 4 (Zona de Equipamiento e Infraestructura Sanitaria)
Zonas Mixtas de	BR-MS1	Zona Mixta de Servicios Borde Ruta 1 (Barrio Empresarial)

Servicios Empresariales	BR-MS2 Zona Mixta de Servicios Borde Ruta 2 (Barrio Empresarial Sur)
Zonas Preferentemente Residenciales	R6 Zona Residencial 6 (Barrio La Granja)
Zonas de Extensión Urbana	EX8 Zona de Extensión 8 (Barrio Norte)
Zonas de Infraestructura	IT-1 Zona de Infraestructura de Transporte (Terminales de Buses)
Zonas Áreas Verdes y Parques Público o con Declaratoria de Utilidad Pública	PU2-EP Zonas Áreas Verdes y Parques Público o con Declaratoria de Utilidad Pública
Zona de Áreas Verdes y Parques	PU1-AV Áreas Verdes y Parques

Las **zonas que se mantienen y ajustan** dentro del área de planificación de la presente propuesta de modificación corresponden a las siguientes

Zonas Mixtas	Zona SM1 Zona C1 Zona BRO (Borde Ruta Oriente)
Zonas Preferentemente Residenciales	Zona R1 Zona R2 Zona R3 Zona R4 Zona R5 Zona RAM (Residencial de Altura Media)
Zona Extensión Urbana EX	EX1 EX2 EX3 (Extensión urbana 3) EX6 (Extensión urbana 6)
Zonas de Equipamiento	EQE (Equipamiento Especial) EQS EQ CB (Equipamiento Centro de Barrio)
Zonas de Parques y Áreas Verdes	Zona AV PU
Zonas Especiales	Zona Z 20 Áreas de uso potencial Paraderos de Buses Carretera 5 Sur
Zonas no edificables (Artículo 2.1.17 de la OGUC)	Zona Z12 Restricción de trazados de alta tensión y subestaciones eléctricas (Plan Regulador Comunal de Rancagua)

Se incorpora a nivel de planos de zonificación, el Área de riesgo por inundación R-1, del Plan Regulador Intercomunal de Rancagua.

Las **zonas que se eliminan del área de planificación** corresponden a las siguientes:

a. Zonas Plan Regulador Comunal vigente:

Tipo de Zona	Se elimina
Zonas de Actividades Productivas	IE IA
Zonas de Equipamiento	EQ CB1
Zonas Especiales	Z 16 "Protección de Estanques de Agua Potable y Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas"

b. Zonas Plan Regulador Intercomunal de Rancagua

Tipo de Zona	Se elimina
Zonas de Extensión Urbana	ZUE-AM Zona Urbana Especial de Actividades Molestas ¹ ZEUES Zona de Extensión Urbana de Equipamiento y Servicios

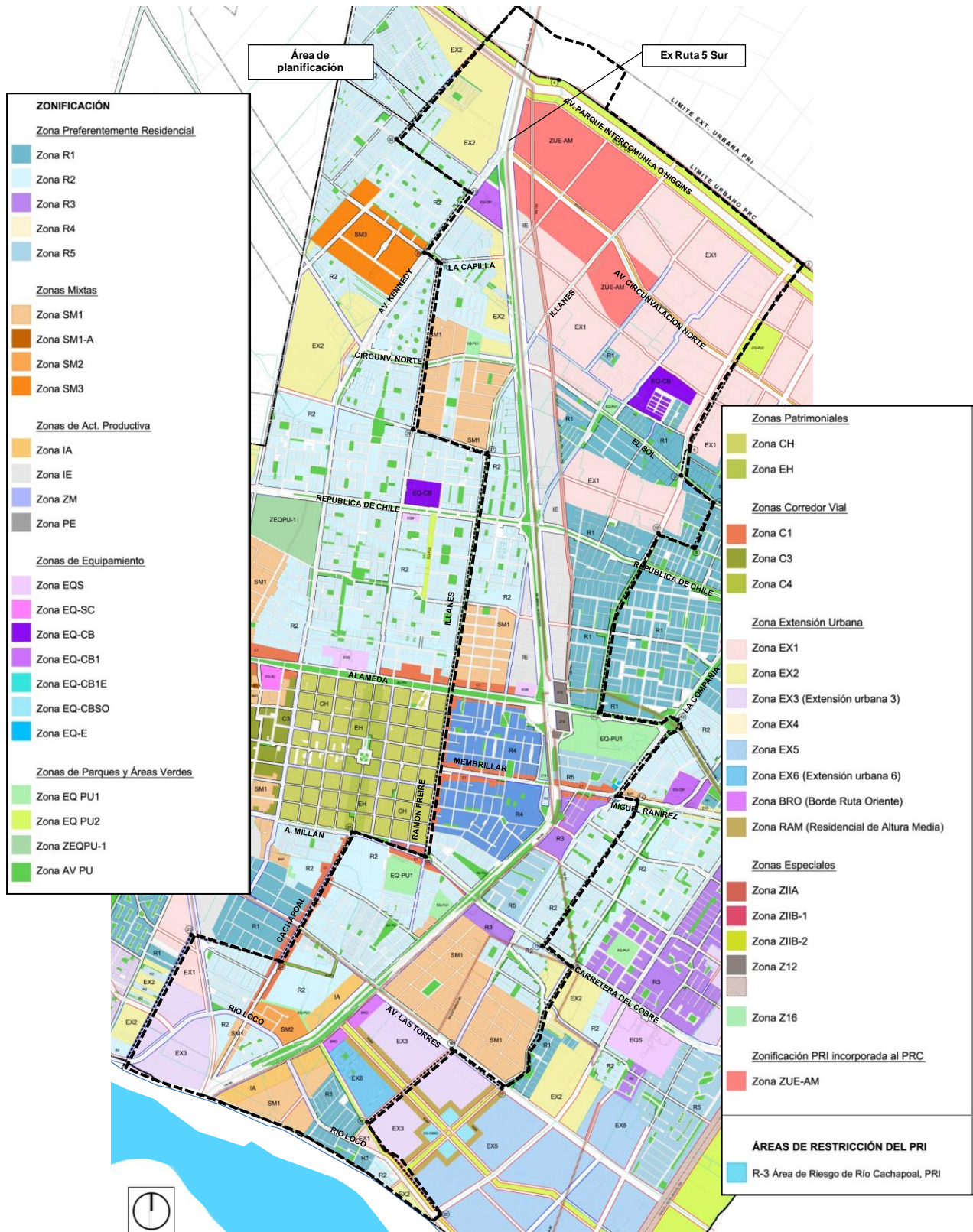
¹ Zona Urbana Especial de Actividades Molestas (ZUE-AM), Plan Regulador Intercomunal de Rancagua: esta zona está orientada al desarrollo de usos de actividades productivas molestas, equipamiento complementario a dicha actividad, además de infraestructura de energética, transporte y telecomunicaciones. **Si bien esta zona es descrita dentro de la ordenanza del PRI, es necesario señalar que no encuentra incorporada dentro del respectivo plano de dicho Plan.** Esta situación hace que no sea posible su localización dentro del territorio intercomunal. Sin perjuicio de lo anterior, la zona ZUE-AM se encontraba contenido en el antiguo PRI de Rancagua del año 2001, estando localizada en el sector norte del área urbana de la ciudad de Rancagua, específicamente en el costado oriente de la Ex Ruta 5 sur

“Modificación Plan Regulador Comunal de Rancagua, Sector Ex Ruta 5 Sur”

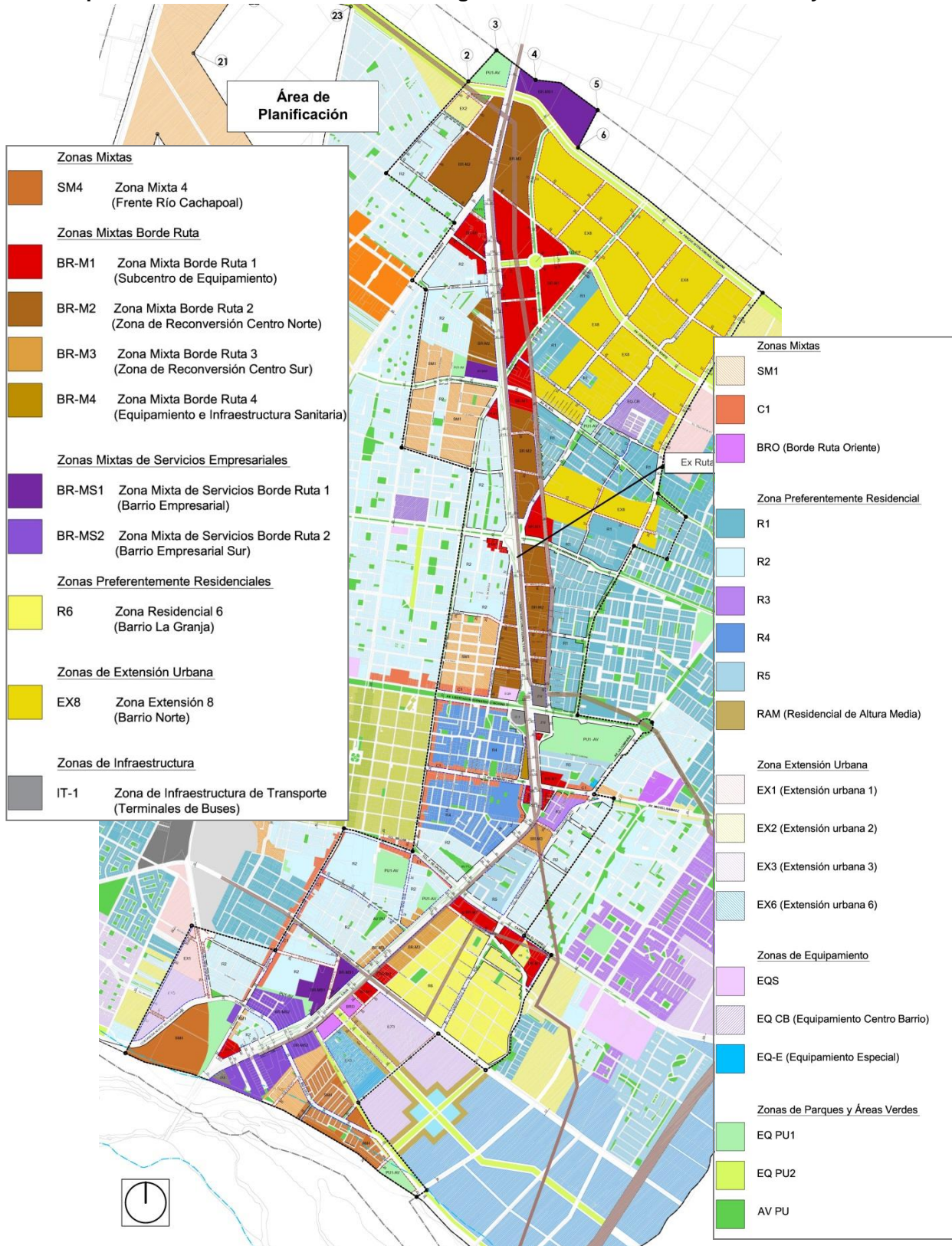
Expediente / Resumen Ejecutivo

Septiembre 2012 – Actualizado a Febrero de 2016

PRC de Rancagua vigente Sector ex Ruta 5 Sur



Propuesta de Modificación PRC de Rancagua Sector ex Ruta 5 Sur – Nivel Proyecto



B. Modificación del PRC de Rancagua Sector Ex Ruta 5 Sur: Síntesis de superficies.

Como se mencionó anteriormente, el área de la presente modificación comprende una superficie de aproximadamente 1.262 hectáreas, de las cuales, 781,2 Ha corresponde a zonas desarrollables (62,1% del área de estudio) y 49,7 Ha a zonas de áreas verdes públicas o con declaratorias de utilidad pública para este uso (3,9% del área de planificación) y el 2,8% corresponde al uso de suelo de Áreas Verdes para parques y áreas Verdes. En tanto los espacios públicos y vialidad (incluyendo las declaratorias de utilidad pública con este fin), corresponden aproximadamente a 392,7 Ha, equivalente a un 31,1% del área de planificación.

Tabla resumen de superficies por zonas, en la propuesta de Modificación PRC de Rancagua Sector Ex Ruta 5 Sur

Tipos de Zonas	Zonas	Sup Ha	%
Nuevas zonas incorporadas por la Modificación del PRC	SM4, BR-M1, BR-M2, BR-M3, BR-M4, BR-MS1, BR-MS2, R6, EX8, IT-1	444,5	35,2
Zonas que se mantienen del PRC vigente	Zona SM1 Zona C1 Zona BRO Zona R1 Zona R2 Zona R3 Zona R4 Zona R5 Zona RAM Zona EX1 Zona EX2 Zona EX3 Zona EX6 Zona EQ E Zona EQS Zona EQ CB Zona Z12	392,7	31,1
	Sub Total	784,2	62,1
Zonas de Áreas Verdes y Parques Urbanos públicos y/o con declaratorias de utilidad pública	Zona AV PU Zona PU2-EP	49,7	3,9
Vialidad y Espacios Públicos	-----	392,7	31,1
	Sub Total	442,4	35,1
Zonas de Parques y Áreas Verdes	Zona PU1-AV	35,4	2,8
	Sub Total	35,4	2,8
Total Área de Estudio	-----	1.262,0	100,0

Fuente: Elaboración propia.

Las nuevas zonas incorporadas al PRC de Rancagua por el presente Proyecto de Modificación, corresponden aproximadamente a 444,5 Ha, equivalentes a un 35,2% del área de planificación, mientras que las zonas del PRC vigente que se mantienen dentro de la misma área implican 392,7 Ha (31,1%).

En el caso de las zonas mixtas incorporadas por la presente modificación, estas corresponden a zonas mixtas, zonas mixtas borde ruta, zonas mixtas de servicios empresariales, que en conjunto alcanzan una superficie de 225,4 Ha, equivalente a un 17,9% del área de planificación. Las nuevas zonas preferentemente residenciales corresponde a una superficie de 47,4 Ha (3,8%) mientras que las zona de extensión urbana, orientadas principalmente al desarrollo residencial, abarcan un área de 171,7 Ha, lo que representa el 13,6% del área de planificación (ver siguiente tabla)

Tabla resumen de superficies por zonas incorporadas al PRC de Rancagua por la presente Modificación.

	Sup Ha	%
Área de planificación MPRC Rancagua Sector ex Ruta 5 Sur	1.262,0	100,0
Zonas Mixtas	32,1	2,5
SM4	32,1	2,5
Zonas Mixtas Borde Ruta	151,2	12,0
BR-M1	63,3	5,0
BR-M2	74,5	5,9
BR-M3	12,5	1,0
BR-M4	0,9	0,1
Zonas Mixtas de Servicios Empresariales	42,1	3,4
BR-MS1	22,3	1,8
BR-MS2	19,8	1,6
Zonas Preferentemente Residenciales	47,4	3,8
R6	47,4	3,8
Zonas de Extensión Urbana	171,7	13,6
EX8	171,7	13,6
Zonas de Infraestructura	0,9	0,1
IT-1	0,9	0,1
Sub Total	444,5	35,2
Zonas de Parques y Áreas Verdes Públicas o con DUP	49,7	3,9
AV PU	29,5	2,3
PU2-EP	20,2	1,6
Zonas de Parques y Áreas Verdes	35,4	2,8
PU1-AV	35,4	2,8

Fuente: Elaboración propia

C. Síntesis de la propuesta de modificación de la zonificación PRC de Rancagua.

A modo de síntesis, en la siguiente tabla se hace una comparación entre las zonas que se incorporar, se mantienen y se eliminan del área de planificación de la presente modificación:

Tipo de Zona	Se incorpora	Se mantiene	Se elimina
Zonas Urbanas Desarrollables			
Zonas Mixtas	SM4	Zona SM1 Zona C1	-----
Zonas Mixtas Borde Ruta	BR-M1 BR-M2 BR-M3 BR-M4	Zona BRO	-----
Zonas Mixtas de Servicios Empresariales	ZMS-1 ZMS-2	-----	-----
Zonas Preferentemente Residenciales	R6	Zona R1 Zona R2 Zona R3 Zona R4	-----

"Modificación Plan Regulador Comunal de Rancagua, Sector Ex Ruta 5 Sur"

Tipo de Zona	Se incorpora	Se mantiene	Se elimina
		Zona R5 Zona RAM	
Zonas de Actividades Productivas	-----	-----	IE IA
Zonas de Infraestructura	IT-1	-----	-----
Zona Extensión Urbana EX	EX8	Zona EX1 Zona EX2 Zona EX3 Zona EX6	-----
Zonas de Equipamiento	-----	Zona EQS Zona EQ-CB	EQ CB1
Zonas de Parques y Áreas Verdes	PU1-AV PUI2-EP	Zona AV PU	EQ PU1 EQ PU2
Zonas Especiales	-----	Zona Z 20	Z 16
Zonas no edificables (Artículo 2.1.17 de la OGUC)	-----	Zona Z12	-----
Zonas de Extensión Urbana PRI			
Zonas de extensión urbana	-----	-----	ZUE-AM ZEUES

Fuente: Elaboración propia.

A continuación y de manera de clarificar la correspondencia de las zonas del PRC vigente con aquellas zonas propuestas por la presente modificación, se presenta en tabla síntesis la relación entre la zona propuesta con la zona vigente del PRC que le dio origen y, finalmente, una indicación referida a si dicho ajuste implicó precisión de zonificación (en cuanto a extensión y/o localización de la zona dentro del borde costero) o bien ajuste de condiciones de edificación o usos de suelo, o ambos, según sea el caso.

Tabla comparativa entre nuevas zonas de Proyecto de Modificación y zona correspondiente del PRC vigente, indicaciones de ajuste de la zonificación

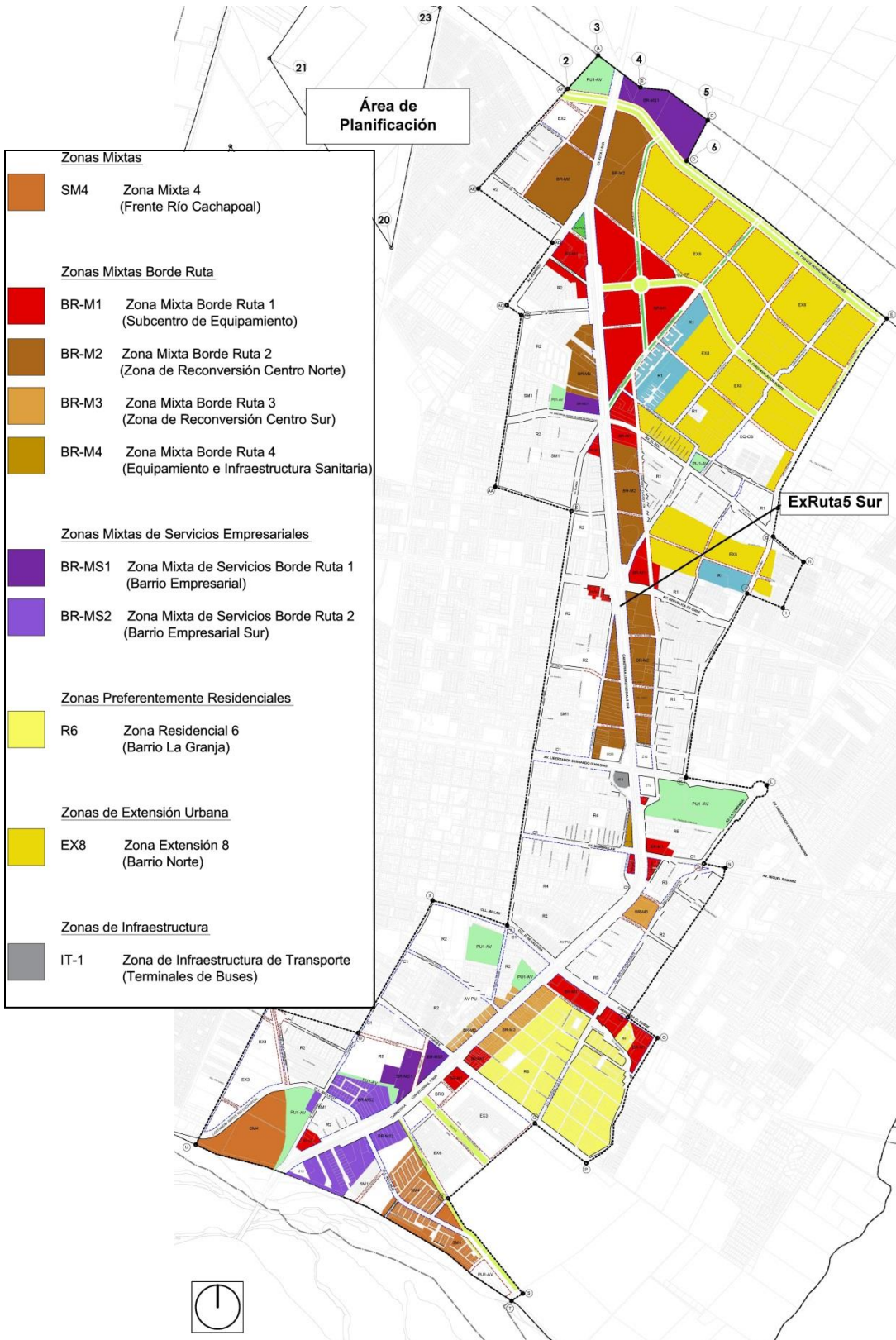
Nueva Zona Proyecto de Modificación PRC		Zona que corresponde según PRC vigente	Principales Ajustes	
			De Zonificación (extensión y/o localización)	De Condiciones de Edificación
Zonas Mixtas	SM4 Zona Mixta 4 (Frente Río Cachapoal)	SM1	Una parte de la zona es absorbida por la zona SM4	Se ajustan usos de suelo y condiciones de edificación de acuerdo a la nueva zona SM4
		R1	Una parte de la zona es absorbida por la zona SM4	
		R2	Una parte de la zona es absorbida por la zona SM4	
		EX1	Una parte de la zona es absorbida por la zona SM4	
		EX2	Una parte de la zona es absorbida por la zona SM4	
		EX3	Una parte de la zona es absorbida por la zona SM4	
Zonas Mixtas Borde Ruta	BR-M1 Zona Mixta Borde Ruta 1 (Subcentro de Equipamiento)	IE	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M1	Se ajustan usos de suelo y condiciones de edificación de acuerdo a la nueva zona BR-M1
		ZUE-AM	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M1	
		EX2	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M1	
		EQ-CB1	Es absorbida por la zona BR-M1	
		R2	Una parte de la zona es	

Nueva Zona Proyecto de Modificación PRC	Zona que corresponde según PRC vigente	Principales Ajustes		
		De Zonificación (extensión y/o localización)	De Condiciones de Edificación	
			absorbida por la zona BR-M1	
		R3	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M1	
		R5	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M1	
		Z12	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M1	
		C1	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M1	
		SM1	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M1	
		BRO	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M1	
		IE	Es absorbida por la zona ZM-3	
	BR-M2 Zona Mixta Borde Ruta 2 (Zona de Reconversión Sector Centro Norte)	R2	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M2	
		R3	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M2	
		EX2	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M2	
		ZUE-AM	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M2	
	BR-M3 Zona Mixta Borde Ruta 3 (Zona de Reconversión Sector Centro Sur)	SM1	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M3	
		R2	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-M3	
	BR-M4 Zona Mixta Borde Ruta 4 (Zona de Equipamiento e Infraestructura Sanitaria)	Z16	Es absorbida por la zona BR-M4	
Zonas Mixtas de Servicios Empresariales	BR-MS1 Zona Mixta de Servicios Borde Ruta 1 (Barrio Empresarial)	IA	Es absorbida por la zona BR-MS1	Se ajustan usos de suelo y condiciones de edificación de acuerdo a la nueva zona BR-MS1
		EX2	Es absorbida por la zona BR-MS1	
		R2	Una parte de la zona es absorbida por la zona BR-MS1	
	BR-MS2 Zona Mixta de Servicios Borde Ruta 2 (Barrio Empresarial Sur)	SM2	Es absorbida por la zona BR-MS2	Se ajustan usos de suelo y condiciones de edificación de acuerdo a la nueva zona BR-MS2
IA		Es absorbida por la zona BR-MS2		
Zonas Preferentemente Residenciales	R6 Zona Residencial 6 (Barrio La Granja)	SM1	Es absorbida por la zona R6	Se ajustan usos de suelo y condiciones de edificación de acuerdo a la nueva zona R6
		R2	Una parte de la zona es absorbida por la zona R6	
Zona Extensión Urbana EX	EX8 Zona de Extensión 8 (Barrio Norte)	EX1	Es absorbida por la zona EX8	Se ajustan usos de suelo y condiciones de edificación de acuerdo a la nueva zona EX8
		EX2	Es absorbida por la zona EX8	
		ZUE-AM	Es absorbida por la zona EX8	

Nueva Zona Proyecto de Modificación PRC		Zona que corresponde según PRC vigente	Principales Ajustes	
			De Zonificación (extensión y/o localización)	De Condiciones de Edificación
Zonas de Infraestructura	IT-1 Zona de Infraestructura de Transporte (Terminales de Buses)	Nueva zona	No aplica	No aplica
Zonas de Parques y Áreas Verdes	PU1-AV Zona de Parque Urbano de uso Área Verde	EQ-PU1	Es absorbida por la zona PU1-AV	Se ajustan usos de suelo y condiciones de edificación de acuerdo a la nueva zona PU1-AV
Zonas de Parques y Áreas Verdes	PU2-AV Zona de Parque Urbano de uso Espacio Público	EQ-PU2	Es absorbida por la zona PU1-AV	Se ajustan usos de suelo y condiciones de edificación de acuerdo a la nueva zona PU2-EP

Fuente: Elaboración propia

Nuevas zonas incorporadas por la presente Modificación del PRC de Rancagua



2.2.1.2 Zonas Urbanas Desarrollables Incorporadas al Plan

A. Zonas Mixtas

Como parte de la estrategia de consolidación y reconversión urbana a lo largo del corredor de la ex Ruta 5 Sur, se plantea en los sectores que presentan un mayor grado de deterioro urbano y/o grado de disponibilidad de suelo, una nueva zonificación tendiente a favorecer el desarrollo de proyectos de reconversión urbana, mediante nuevos usos de suelo en estos sectores y condiciones de edificación que favorezcan su consolidación.

Las Zonas Mixtas corresponden dentro de la presente propuesta de modificación a sectores dentro del área de planificación que representan oportunidades de desarrollo urbano, tendientes a consolidar áreas que presentan un bajo nivel de consolidación urbana, o bien, con insipientes procesos de localización de actividades de tipo comercial o de servicios. Dentro de la propuesta del presente Plan, se establecen tres tipos de zonas mixtas:

- Zonas Mixtas
- Zonas Mixtas Borde Ruta
- Zonas Mixtas de Servicios Empresariales

A.1 *Zonas Mixtas:*

- **SM4 Zona Mixta 4 (Frente Río Cachapoal)**

Esta zona está definida en el sector sur del área de planificación, en las manzanas y terrenos próximos al río Cachapoal, situada principalmente al sur de la Av. Río Loco.

El objetivo de esta zona es propiciar un proceso de consolidación urbana en un sector con bajo nivel de desarrollo en la actualidad, dominado por una importante superficie de terrenos disponibles (eriazos en su mayoría), actividades productivas (con distintos grados de consolidación) y comerciales de envergadura, pero con una baja intensidad de utilización de suelo, además de conjuntos residenciales con un bajo nivel de conectividad con el resto de la ciudad de Rancagua y situaciones de marginalidad (campamentos).

Se propone la conformación de un nuevo barrio que contribuya a la construcción del nuevo frente hacia el río Cachapoal, además de la integración del parque municipal existente presente en el sector y su futura ampliación prevista en el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua a lo largo de la ribera norte de este río (en ambos costados del trazado de la ex Ruta 5 Sur).

Se establecen en esta zona condiciones de usos de suelo de tipo mixto, admitiendo destinos residenciales y de equipamiento, además de actividades productivas del tipo taller y almacenamiento inofensivos. Por otro lado, se permiten construcciones de tipo aislado y pareado dentro de la zona, estableciéndose una altura máxima de 17,5 metros y una densidad para usos residenciales de 320 Hab/Ha. En el caso de los terrenos que enfrenten vías cuyos anchos entre líneas oficiales sean mayores a 20 metros, será posible aumentar la altura máxima a 22 metros, junto con la densidad y la constructibilidad. En cuanto al resto de las condiciones de edificación, éstas favorecen la localización de usos residenciales.

A.2 *Zonas Mixtas Borde Ruta:*

- **BR-M1 Zona Mixta Borde Ruta 1 (Subcentro de Equipamiento)**

Esta zona es planteada en los terrenos relacionados con las intersecciones de la ex Ruta 5 Sur con los principales ejes viales transversales (oriente-poniente), tanto existentes como propuestos, la que busca consolidar zonas mixtas orientada a la localización de nuevos Sub Centros, dominados principalmente por actividades de equipamiento comercial de gran tamaño, admitiendo a la vez usos residenciales.

Esta zona reconoce situaciones existentes de equipamiento comercial que se registran en la intersección de la ex Ruta 5 Sur con la Av. República de Chile y la Carretera del Cobre. Junto a lo anterior, define en el sector norte de la ciudad un importante núcleo de equipamientos y servicios en la intersección de la proyectada Av. Circunvalación Norte con el corredor de la ex Ruta 5 Sur, que se proyecta hacia el sur hasta la intersección de Av. El Sol. Esta zona busca del punto de vista urbano, favorecer la consolidación del acceso norte de la ciudad de Rancagua, que integre más consolidados localizados al poniente de la ruta, con el nuevo distrito que se desarrolle en el sector oriente de la ciudad.

Además del anterior, se define esta zona en las intersecciones del corredor con las avenidas Miguel Ramírez-Membrillar y Las Torres, aprovechando la disponibilidad de suelo presentes en dichas intersecciones.

Las condiciones urbanísticas propuestas en esta zona buscan una alta intensidad de utilización del suelo en puntos estratégicos frente al corredor de la ex Ruta 5 Sur, con el objetivo de no sólo consolidar subcentros de equipamiento, sino edificaciones que puedan actuar como hitos urbanos dentro de la ciudad de Rancagua, favorecidos por su calidad espacial (importante ancho de la faja vial) y presencia de la ruta (accesibilidad y localización)

Se establece una altura máxima para las edificaciones de 21 metros y una densidad máxima para los usos residenciales de 350 Hab/Ha, los que pueden aumentarse en el caso de los terrenos que enfrenten directamente a la ex Ruta 5 Sur: en el primer caso la altura máxima queda definida según rasantes y además con la posibilidad de incrementar la densidad y los índices de constructibilidad con el fin de favorecer la localización de actividades frente al corredor. En general las normas urbanísticas favorecen la localización de usos de equipamiento, admitiendo edificaciones de tipo aislado.

- **BR-M2 Zona Mixta Borde Ruta 2 (Zona de Reconversión Sector Centro Norte)**

Esta zona se localiza principalmente en el sector norte del área de planificación, con un primer tramo entre la Av. Libertador Bernardo O'Higgins y la futura intersección de la ruta con la Av. El Sol, un segundo tramo al norte de la intersección con la Av. Presidente Kennedy hasta la Av. Parque Intercomunal O'Higgins y, finalmente, en una manzana situada en el sector central de la ciudad, al sur de la intersección de Miguel Ramírez con la Ruta 5 Sur.

El objetivo de esta zona es utilizar los terrenos con una baja intensidad de utilización de suelo (subutilizados) y eriazos, presentes en los bordes del corredor, con el fin de favorecer la generación de procesos de renovación y rehabilitación urbana, los que a su vez contribuyan al mejoramiento de la imagen y consolidación urbana de estos sectores (construcción de los frentes hacia el corredor, que contiene su espacio público).

En esta zona admiten usos mixtos orientados a la localización de grandes equipamientos comerciales, culturales, educacionales y de servicios frente a la ruta. En el caso de las actividades productivas se busca restringir su uso frente al corredor, por lo que se admite exclusivamente el funcionamiento de las instalaciones existentes, evitando el emplazamiento de nuevas construcciones con este destino. Además se permiten usos residenciales a partir del segundo piso, con el objeto de favorecer la localización de equipamientos en el primer piso, buscando aumentar las posibilidades de usos y reconversión de estos sectores contiguos a al corredor.

Las condiciones urbanísticas admiten construcciones de tipo aislado y pareado frente, con una altura máxima de 21 metros y un densidad de 400 Hab/Ha. Al igual que la zona BR-M1, los proyectos que se localicen en predios que enfrenten a la Ruta 5 Sur, podrán optar un aumento en las alturas de edificación (altura según rasantes) y una aumento en la densidad y coeficientes de constructibilidad, con el fin de favorecer la consolidación de las edificaciones en los bordes del corredor. Junto a lo anterior, se admiten construcciones de tipo aislado con un distanciamiento mínimo a medianeros de 6 metros a partir de los 10,5 m de altura. Estas disposiciones buscan favorecer el desarrollo de edificaciones más esbeltas y con una mayor separación entre las mismas, lo que persigue evitar la conformación de "murallones" de construcciones que eventualmente puedan obstruir las vistas especialmente hacia la cordillera

- **BR-M3 Zona Mixta Borde Ruta 3 (Zona de Reconversión Sector Centro Sur)**

Esta zona es definida en las manzanas que enfrentan a la ruta, localizadas entre la Carretera del Cobre y la Av. Las Torres, relacionadas al primer frente de manzanas de la población La Granja y una parte de las manzanas localizadas en el costado poniente de la ruta.

La definición de la BR-M3 busca establecer una zona de usos mixtos de equipamiento (principalmente de comercio y servicios) y destinos residenciales, con el fin de favorecer procesos de reconversión de las manzanas que enfrentan a la ruta, que en la actualidad presentan procesos de deterioro en su calidad constructiva y de sus espacios públicos.

Se establece en esta zona una altura máxima de 21 metros, al igual que las zonas BR-M1 y BR-M2, junto con el desarrollo de construcciones de tipo aislado y pareado. Los predios que enfrentan a la ruta podrán incrementar la altura máxima de edificación hasta 30 metros, junto con un aumento en la densidad e índices de constructibilidad. El incremento de la altura es menor en este caso con el fin de hacerlo más compatible con las áreas residenciales aledañas a esta zona, que presentan un carácter más residencial y en general poseen un baja altura de edificación.

- **BR-M4 Zona Mixta Borde Ruta 4 (Zona de Equipamiento e Infraestructura Sanitaria)**

Corresponde a los terrenos donde se emplaza en la actualidad las instalaciones sanitarias de Essbio, entre la ruta y la calle Valentín Letelier, al norte de la Av. Membrillar.

El objetivo de esta zona es mantener las actividades relacionadas con la infraestructura sanitaria presente en el sector, pero ampliando los usos de suelo permitidos, con el fin de favorecer su integración con contexto urbano inmediato y su integración con el corredor de la ex Ruta 5 Sur. De esta manera se admiten usos de equipamiento Científico, Comercio, Deporte y Servicios, actividades que pueden contribuir a la reconversión parte de los terrenos asociados a estas infraestructuras, o bien, su apertura para servicios de restaurantes o comercio menor, junto con instalaciones destinadas a oficinas (por ejemplo, utilización de las bases de las copas de agua existentes para la instalación de oficinas).

Con el fin de incorporar estos nuevos usos se reemplaza la actual zona Z 16 "Protección de Estanques de Agua Potable y Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas", por la zona BR-M4.

A.3 Zonas Mixtas de Servicios Empresariales

Corresponde a zonas de usos mixtos destinadas a favorecer la localización de actividades de equipamientos y servicios, orientadas al desarrollo de servicios empresariales y comercio mayor para la ciudad de Rancagua, incluyendo en segundo lugar actividades productivas complementarias, del tipo industria, taller y almacenamiento. Se trata de emplazar en estas zonas actividades que por sus características propias requieran una mayor superficie de terrenos, que no estar próximas al centro de la ciudad (por esta razón se alejan del mismo), pero necesitan una buena accesibilidad respecto a los sistemas de transporte, como es el caso de grandes oficinas, edificios corporativos, locales comerciales de gran tamaño, universidades, centros de investigación, centros de distribución y de logística empresarial (bodegas) e industrias.

Se definen dentro de la presente modificación dos zonas mixtas de servicios que se detallan a continuación:

- **BR-MS1 Zona Mixta de Servicios Borde Ruta 1 (Barrio Empresarial)**

Esta zona es definida en los cabezales norte y sur del área del área de planificación, la que busca consolidar sectores que en la actualidad presentan actividades productivas en funcionamiento, con el fin de mantenerlas, pero dándole la posibilidad de re-orientar sus actividades a usos de equipamiento y servicios empresariales. Junto a lo anterior, esta zona (en el sector del cabezal norte) busca consolidar un área de servicios empresariales, en el acceso norte de la ciudad de Rancagua.

En el cabezal sur del área de planificación, la zona BR-M1 corresponde a los terrenos localizados al

ponente de la ruta, donde en la actualidad se emplazan las empresas Coopeval y Dole.

En esta zona se admiten usos de equipamientos destinados a la prestación de servicios de tipo empresarial como oficinas de servicios, venta de productos, salones de exposiciones de productos, además de usos complementarios de actividades productivas industriales, talleres y almacenamiento, del tipo inofensivo y molesto. Las condiciones de edificación propuestas permiten en el caso de los usos de actividades productivas construcciones de tipo aislado, mientras para que los otros usos (equipamientos) se admiten del tipo aislado y pareado, además de una altura máxima definida según rasantes

- **BR-MS2 Zona Mixta de Servicios Borde Ruta 2 (Barrio Empresarial Sur)**

Esta zona se emplaza en el sector sur del área de estudio, desde el sector de Río Loco hasta próximo Límite Urbano sur. Se incorporan como parte de la BR-MS2 las zonas IA y SM2 del PRC vigente.

En esta zona a diferencia de la zona BR-MS1, sólo se admiten actividades productivas inofensivas del tipo taller y almacenamiento, además de usos de equipamiento (principalmente comercial y de servicios), reconociendo sectores que en la actualidad presentan dicho tipo de actividades. En el caso de las actividades industriales, sólo se admiten de tipos inofensivas y molestas que se encuentren emplazadas en el sector (existentes). En cuanto a las condiciones de edificación, se admiten construcciones de tipo aislada y pareadas, con una altura máxima de 21 metros, aumentable a 30 metros en los casos de los predios que enfrentan a la Ruta 5 Sur.

B. Zonas Preferentemente Residenciales

Las zonas preferentemente residenciales corresponden, en términos generales, a las áreas consolidadas de viviendas o en vías de consolidación que contienen mayoritariamente usos residenciales (vivienda), combinados en menor grado con algunos tipos de equipamiento de tipo básico y compatible con el uso residencial, como son las sedes sociales, canchas deportivas, pequeños comercios y talleres, entre otros

En el caso de la presente modificación se proponen dos nuevas zonas orientadas a usos preferentemente residenciales, las cuales se describen a continuación:

- **R6 Zona Residencial 6 (Barrio La Granja)**

Esta zona es planteada en el interior del actual barrio La Granja, localizado entre la Carretera del Cobre y la Av. Las Torres, inmediatamente después de la zona mixta BR-M3, localizada frente a la ex Ruta 5 sur.

El objetivo de la zona R6 es favorecer la generación de procesos de reconversión de las manzanas que conforman el barrio La Granja, que en la actualidad presentan una baja intensidad de utilización del suelo, acompañado de un deterioro de la calidad urbana del sector. Esta zona está orientada principalmente al desarrollo de usos residenciales y equipamiento complementario a dicha actividad, admitiendo sólo actividades productivas inofensivas del tipo taller y almacenamiento.

Se permiten construcciones de tipo aisladas, pareadas y continuas para usos residenciales y de tipo aislada y pareada para usos de equipamientos, mientras que para los usos de actividades productivas sólo se admiten del tipo aislado. Se establece una altura máxima de 21 metros, salvo por las construcciones continuas que pueden alcanzar los 10,5 metros. La densidad máxima propuesta es de 350 Hab/Ha, la que se puede incrementar en un 20% en el caso de terrenos emplazados frente a vías cuyos anchos entre líneas oficiales se igual o superior a 20 metros. Junto con las disposiciones anteriores, se establecen condiciones especiales de edificación para las construcciones residenciales existentes.

- **EX8 Zona Extensión 8 (Barrio Norte)**

Esta zona es planteada principalmente en el sector norte del área de estudio, en los terrenos que no presentan usos urbanos en la actualidad, dominados por actividades de tipo agrícolas y sitios eriazos,

que potencialmente se encuentran disponibles para el crecimiento de la ciudad de Rancagua, dentro de su área urbana.

El principal objetivo de esta zona es favorecer la consolidación de los nuevos barrios en el sector norte de la ciudad, favoreciendo usos residenciales (vivienda), además de usos de equipamientos complementarios a usos residenciales, quedando excluidos las actividades productivas. En cuanto a las condiciones de edificación se permite una altura máxima de 17.5 metros, salvo para las construcciones continuas que sólo pueden alcanzar hasta los 7 metros de altura (2 pisos). En el caso de los usos residenciales las edificaciones pueden ser de tipo aisladas, pareadas y continuas, mientras que para otros usos sólo pueden ser de tipo aisladas y pareadas. Se establece una densidad máxima de 120 Hab/Ha.

C. Zonas de Infraestructura

La normativa² vigente define el tipo de uso Infraestructura como a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a:

- Infraestructura de transporte, tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.
- Infraestructura sanitaria, tales como, plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.
- Infraestructura energética, tales como, centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc.

En el presente Plan la definición de estas zonas reconoce aquellas actividades que en la actualidad albergan infraestructuras, con el fin de proteger su funcionamiento mediante la definición de este uso como exclusivo a la vez que resguardar a la población respecto de su funcionamiento. Este tipo de zonas no corresponde a áreas de restricción o zonas no edificables de acuerdo al artículo 2.1.17 de la OGUC (Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano), sino zonas desarrollables destinadas principalmente a usos de infraestructuras.

En el caso de la presente modificación se incorpora al plan la siguiente zona de infraestructura:

• **IT-1 Zona de Infraestructura de Transporte (Terminales de Buses)**

Corresponde a la zona definida en el terreno del actual terminal de buses de Rancagua, localizada en el costado sur poniente de la intersección de la ruta con la Av. Libertador Bernardo O'Higgins.

El principal objetivo de esta zona es reconocer la presencia del terminal de buses en este sector de la ciudad, permitiendo la aplicación de condiciones normativas de usos de suelo y de edificación, quedando sujeta a las disposiciones del PRC de Rancagua. En esta zona junto con los usos de infraestructura de transporte, se admiten usos de equipamiento y hotelería compatibles con la actividad de un terminal de buses.

D. Zonas de Parques Urbanos y Área Verdes

• **PU1-AV Zona de Parque Urbano 1 de Uso Área Verde**

Se ajustan zonas de parque urbano EQ-PU1 a definiciones actualizadas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dentro del área de estudio. Acorde a lo instruido por Contraloría Regional de O'Higgins, establecida en oficio N° 00191 de fecha 11 de enero de 2016, cambiando de nomenclatura a PU1-AV.

Corresponde a la zona de "Área Verde de Parque Urbano de tipo 1", la cual está definida como toda el área pública o privada que permita el fomento y desarrollo de actividades: deportivas, de

² Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
"Modificación Plan Regulador Comunal de Rancagua, Sector Ex Ruta 5 Sur"
Expediente / Resumen Ejecutivo
Septiembre 2012 – Actualizado a Febrero de 2016

esparcimiento y turismo, recreativas y de usos complementarios que se inserten dentro de contexto de parque natural.

- **PU2-EP Zona de Parque Urbano 2 de Uso Espacio Público**

Se ajustan zonas de parque urbano EQ-PU2 a definiciones actualizadas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dentro del área de estudio. Acorde a lo instruido por Contraloría Regional de O'Higgins, establecida en oficio N° 00191 de fecha 11 de enero de 2016, cambiando de nomenclatura a PU2-E.

Corresponde a la zona de "Espacio Público Parque Urbano de tipo 2", la cual es definida como aquella que se ubique en bienes nacionales de uso público, consolidados o que se encuentran por consolidarse, que cumplan con los objetivos de promover el esparcimiento, la recreación, turismo entorno a la vialidad estructurante que la contiene, privilegiando la detención y el paseo de los peatones.

Los usos de suelos que están definidos en esta zona "serán los que establecen las ordenanzas locales y/o proyectos municipales, los cuales deben ser validados mediante estudios seccionales, en todos aquellos casos en que los usos de suelos no pertenezcan a las zonificación predominante del sector y que implique la desafectación de bienes nacionales de uso público, cuyos terrenos seas destinados a equipamientos de apoyo para el funcionamiento del parque urbano.

En el caso de los parques urbanos y áreas verdes, se incorporan las zonas PU1-AV, PU2-PU y AV PU contenidas en el PRC vigente y las contenidas en la Modificación N°19 del mismo Plan. Como parte de la presente modificación, se incorporar como parte del área urbana del PRC de Rancagua dos nuevas áreas de parque como parte de la zona PU1-AV, que corresponde a las siguientes:

- **Parque Norte, ex Vertedero Municipal:** se incorpora como una nueva zona de parque los terrenos del ex vertedero municipal de Rancagua, localizados en el sector norte de su área urbana, en la Zona de Extensión Urbana de Equipamiento y Servicios (ZEUES) definida por el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua.

Este terreno por haber prestado funciones de vertedero se encuentra condicionado al desarrollo de actividades masivas en su superficie, siendo recomendable su utilización como área verde con una baja intensidad de utilización de suelo. En la actualidad dicho terreno funciona como un depósito municipal de automóviles, por lo cual, mediante su incorporación como zona PU1-AV se busca facilitar su reconversión urbana como un nuevo parque comunal.

- **Parque Río Loco – Av. Cachapoal:** la modificación n° 19 del PRC de Rancagua (actualmente en tramitación), incorporó como nuevo parque urbano un terreno localizado en el costado sur poniente de la intersección de la Av. Cachapoal con Río Loco, la cual es reconocida por la presente modificación

En cuanto a las zonas PU2-EP, al igual que la zona anterior, se incorporaran y precisan en la presente modificación. En el sector se definen este tipo de zonas principalmente a lo largo de los corredores propuestos por el Plan.

2.3 Estructuración y jerarquía vial a nivel urbano.

La propuesta de estructuración de la vialidad de un Plan Regulador Comunal tiene como objetivo generar una plataforma de continuidad, conectividad y accesibilidad vial, que permita asegurar el funcionamiento de la ciudad, además de orientar e integrar de manera adecuada el futuro crecimiento de la misma, de manera eficiente y organizada, vinculando la totalidad de su territorio urbano y garantizar el desplazamiento fluido de sus habitantes.

En el caso del presente Proyecto de Modificación la propuesta de estructuración vial en el área de estudio toma con base la trama vial propuesta por el PRC vigente, la que es modificada de acuerdo a los lineamientos estratégicos de la propuesta de estructuración urbana definida para el corredor de la ex Ruta 5 Sur.

- Generar una nueva imagen de Eje Verde para el corredor
- Aumentar la Intensificación de la Trama Vial y Peatonal a lo largo y ancho del corredor
- Regeneración Urbana Cabezas Norte y Sur del área de estudio
- Provisión de nuevos espacios urbanos públicos, que favorezcan la Integración Urbana entre ambos costados del corredor.
- Generar una estrategia de reconversión, renovación y habilitación de suelo urbano a lo largo del corredor

Propuesta de Vialidad Estructurante, Sector Ex Ruta 5 Sur

